

SKRIPSI

**ANALISIS IMPLEMENTASI MURABAHAH DAN RISIKO
PADA PEMBIAYAAN KEPEMILIKAN RUMAH
(STUDI KASUS BANK SYARIAH INDONESIA
CABANG BANDA ACEH)**



Disusun Oleh:

**ACRIA HARNANI
NIM. 180603192**

**PROGRAM STUDI PERBANKAN SYARIAH
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI AR-RANIRY
BANDA ACEH
2022M/1443H**

PERNYATAAN KEASLIAN KARYA ILMIAH

Yang bertandatangan di bawah ini

Nam : Acria Harnani

NIM : 180603192

Program Studi : Perbankan Syariah

Fakultas : Ekonomi dan Bisnis Islam

Dengan ini menyatakan bahwa dalam penulisan skripsi ini, saya:

- 1. Tidak menggunakan ide orang lain tanpa mampu mengembangkan dan mempertanggungjawabkan.***
- 2. Tidak melakukan plagiasi terhadap naskah karya orang lain.***
- 3. Tidak menggunakan karya orang lain tanpa menyebutkan sumber asli atau tanpa izin pemilik karya.***
- 4. Tidak melakukan manipulasi dan pemalsuan data.***
- 5. Mengerjakan sendiri karya ini dan mampu bertanggungjawab atas karya ini.***

Bila di kemudian hari ada tuntutan dari pihak lain atas karya saya, dan telah melalui pembuktian yang dapat dipertanggung jawabkan dan ternyata memang ditemukan bukti bahwa saya telah melanggar pernyataan ini, maka saya siap untuk dicabut gelar akademik saya atau diberikan sanksi lain berdasarkan aturan yang berlaku di Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam UIN Ar-Raniry. Demikian pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya.

Banda Aceh, 16 Mei 2021

Yang Menyatakan,



Acria Harnani

PERSETUJUAN SIDANG MUNAQASYAH SKRIPSI

ANALISIS IMPLEMENTASI MURABAHAH DAN RISIKO PADA PEMBIAYAAN KEPEMILIKAN RUMAH DI BSI BANDA ACEH

Disusun oleh:

Acria Harnani
NIM: 180603192

Disetujui untuk disidangkan dan dinyatakan bahwa isi dan formatnya telah memenuhi syarat penyelesaian studi pada Program Studi Perbankan Syariah Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Universitas Islam Negeri Ar-Raniry Banda Aceh

Pembimbing I



Muhammad Arifin, Ph.D.
NIP 197410152006041002

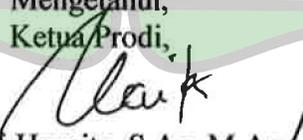
Pembimbing II



Akmal Riza, S.E., M.Si.
NIP/NIDN 2002028402

AR - RANIRY

Mengetahui,
Ketua Prodi,



Dr. Nevi Hasnita, S.Ag., M.Ag.
NIP 197711052006042003

PENGESAHAN SIDANG MUNAQASYAH SKRIPSI
ANALISIS IMPLEMENTASI MURABAHAH DAN RISIKO
PADA PEMBIAYAAN KEPEMILKAN RUMAH
(STUDI KASUS BANK SYARIAH INDONESIA CABANG
BANDA ACEH)

Disusun oleh:

Acria Harnani
Nim: 180603192

Telah disidangkan oleh Dewan Penguji Skripsi
Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam UIN Ar-Raniry Banda Aceh
dan Dinyatakan Lulus serta Diterima Sebagai Salah Satu Syarat untuk
Menyelesaikan Program Studi Strata Satu (S-1) dalam Bidang Perbankan
Syariah

Pada Hari/Tanggal: Kamis, 30 Juni 2022
1 Zulhijah 1443

Banda Aceh
Dewan Penguji Sidang Skripsi

Ketua



Muhammad Arifin, Ph.D.
NIP 197410152006041002

Sekretaris



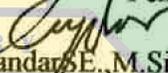
Akmal Riza, S.E., M.Si.
NIP/NIDN 2002028402

Penguji I



Cut Dian Fitri, SE., M.Si., AK
NIP 197410152006041002

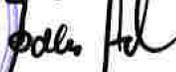
Penguji II



Evylskandar, SE., M.Si., AK., CA., CPA
NIP/NIDN 2024036901



Mengetahui,
Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam
UIN Ar-Raniry Banda Aceh,



Dr. Zaki Fuad, M.Ag.
NIP. 196403141992031003



KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI AR-RANIRY BANDA ACEH
UPT. PERPUSTAKAAN

Jl. Syeikh Abdur Rauf Kopelma Darussalam Banda Aceh
Telp. 0651-7552921, 7551857, Fax. 0651-7552922

Web : www.library.ar-raniry.ac.id, Email : library@ar-raniry.ac.id

**FORM PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH
MAHASISWA UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIK**

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama Lengkap : Acria Harnani
NIM : 180603192
Fakultas/Jurusan : Ekonomi dan Bisnis Islam/Perbankan Syariah
E-mail : acriaharnani44@gmail.com

Demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada UPT Perpustakaan Universitas Islam Negeri (UIN) Ar-Raniry Banda Aceh, Hak Bebas Royalti Non-Eksklusif (*Non-exclusive Royalty-Free Right*) atas karya ilmiah :

Tugas Akhir KKU Skripsi

yang berjudul:

Analisis Implementasi Murabahah dan Risiko pada Pembiayaan Kepemilikan Rumah (Studi Kasus Bank Syariah Indonesia Cabang Banda Aceh)

Beserta perangkat yang diperlukan (bila ada). Dengan Hak Bebas Royalti Non-Eksklusif ini, UPT Perpustakaan UIN Ar-Raniry Banda Aceh berhak menyimpan, mengalih-media formatkan, mengelola, mendiseminasikan, dan mempublikasikannya di internet atau media lain.

Secara *fulltext* untuk kepentingan akademik tanpa perlu meminta izin dari saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis, pencipta dan atau penerbit karya ilmiah tersebut.

UPT Perpustakaan UIN Ar-Raniry Banda Aceh akan terbebas dari segala bentuk tuntutan hukum yang timbul atas pelanggaran Hak Cipta dalam karya ilmiah saya ini.

Demikian pernyataan ini yang saya buat dengan sebenarnya.

Dibuat di : Banda Aceh

Pada tanggal : 16 Mei 2022

Mengetahui,

Pembimbing I

Acria Harnani
NIM: 180603192

Muhammad Arifin, Ph.D.
NIP: 197410152006041002

Pembimbing II

Akmal Riza, S.E. M.Si.
NIDN: 2002028402

KATA PENGANTAR



Puji syukur kehadirat Allah SWT, atas limpahan rahmat dan karunia-Nya, sehingga penulis dapat merampungkan skripsi dengan judul "**Analisis Implementasi Murabahah dan Risiko pada Pembiayaan Kepemilikan Rumah (Studi Kasus Bank Syariah Indonesia Cabang Banda Aceh**". Shalawat dan salam senantiasa tercurah kepada Rasulullah SAW yang mengantarkan manusia dari zamankegelapan ke zaman yang terang benderang ini.

Tujuan penyusunan skripsi ini untuk memenuhi salah satu syarat penyelesaian studi dalam rangka memperoleh gelar Sarjana Ekonomi (SE) bagi mahasiswa S-1 pada Program Studi Perbankan Syariah Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Universitas Islam Negeri Ar-Raniry Banda Aceh.

Penulis menyadari bahwa penulisan skripsi ini tidak dapat terselesaikan tanpa dukungan dari berbagai pihak baik moril maupun materil. Oleh karena itu, penulis ingin menyampaikan ucapan terimakasih kepada semua pihak yang telah membantu dalam penyusunan skripsi ini terutama kepada :

1. Dr. Zaki Fuad M.Ag selaku Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Universitas Islam Negeri Ar-Raniry Banda Aceh.

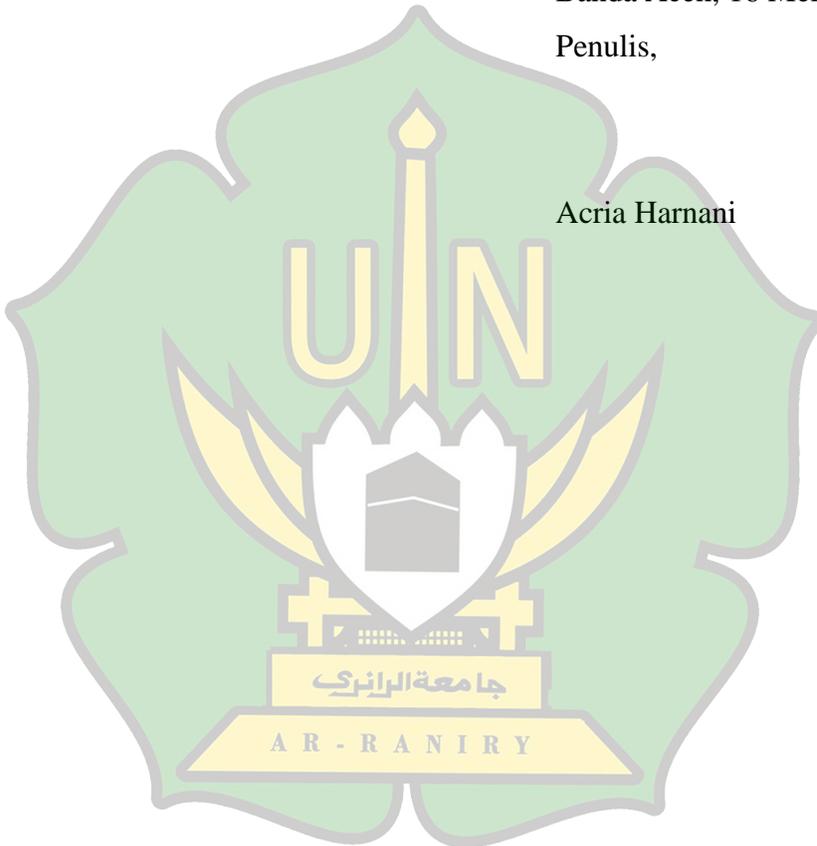
2. Dr. Nevi Hasnita, S.Ag., M.Ag dan Ayumiati, SE.,M.Si selaku ketua dan sekretaris program studi perbankan syariah UIN Ar-Raniry Banda Aceh.
3. Muhammad Arifin, Ph.D selaku ketua laboratorium Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Universitas Islam Negeri Ar-Raniry Banda Aceh serta beliau juga sebagai pembimbing I.
4. Akmal Riza, SE.,M.Si selaku pembimbing II dan penasehat akademik yang telah banyak membantu penulis, memberikan waktu, pemikiran serta pengarahan yang sangat baik berupa saran dan bimbingan terhadap skripsi ini.
5. Penguji I Cut Dian Fitri, S.E.,M.Si.,AK dan Penguji II Evy Iskandar, S.E.,M.Si.,AK.,CA.,CPA
6. Seluruh dosen Fakultas Ekonomi dan Bisnis yang telah memberikan pengetahuan yang sangat bermanfaat selama masa perkuliahan.
7. Kedua orang tua, ayahanda tercinta Baharrudin dan ibunda tersayang Misliawati, Adik Aqil Albana serta segenap keluarga yang telah memberikan segenap dukungan dan nasehat serta do'a yang tiada henti-hentiya kepada penulis.
8. Zuliani Fitra, Rizki Fitah Azha, Martha Yulia, Nurul isna, serta seluruh teman-teman seangkatan, terutama Prodi Perbankan Syariah Angkatan 2018. Terima kasih atas dukungan, perhatian dan semangat yang kalian berikan selama ini, yang selalu ada untuk memberikan bantuan dan semangat serta motivasi kepada penulis dalam menyelesaikan tugas akhir.

Penulis menyadari skripsi ini masih jauh dari kesempurnaan. Oleh karena itu, penulis mengharapkan kritik dan saran agar skripsi ini dapat menjadi lebih baik dan bermanfaat bagi kita semua.

Banda Aceh, 16 Mei 2022

Penulis,

Acria Harnani



TRANSLITERASI ARAB LATIN DAN SINGKATAN
Keputusan Bersama Menteri Agama dan Menteri P dan K
Nomor: 158 Tahun 1987 – Nomor:0543 b/u/1987

1. Konsonan

No	Arab	Latin	No	Arab	Latin
1	ا	Tidak dilambangkan	16	ط	Ṭ
2	ب	B	17	ظ	Ẓ
3	ت	T	18	ع	‘
4	ث	Ṣ	19	غ	G
5	ج	J	20	ف	F
6	ح	Ḥ	21	ق	Q
7	خ	Kh	22	ك	K
8	د	D	23	ل	L
9	ذ	Ẓ	24	م	M
10	ر	R	25	ن	N
11	ز	Z	26	و	W
12	س	S	27	هـ	H
13	ش	Sy	28	ء	’
14	ص	Ṣ	29	ي	Y
15	ض	Ḍ			

2. Vokal

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

a. Vokal tunggal

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

Tanda	Nama	Huruf Latin
◌َ	Fathah	A
◌ِ	Kasrah	I
◌ُ	Dammah	U

b. Vokal Rangkap

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

Tanda dan Huruf	Nama	Gabungan Huruf
◌ِ يَ	Fathah dan ya	Ai
◌ِ وَ	Fathah dan wau	Au

Contoh:

kaifa: كيف

haua: هول

3. Maddah

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

Harkat dan Huruf	Nama	Huruf dan Tanda
آ/ي	Fathah dan alif atau ya	A
يِ	Kasrah dan ya	I
يُ	Dammah dan wau	U

qala : قَالَ

rama : رَمَى

qila : قِيلَ

yaqulu : يَقُولُ

4. Ta Marbutah (ة)

Transliterasi untuk ta marbutah ada dua.

a. Ta marbutah (ة) hidup

Ta marbutah (ة) yang hidup atau mendapat harkat fathah, kasrah dan dammah, transliterasinya adalah t

b. Ta Marbutah (ة) mati

Ta Marbutah (ة) yang mati atau mendapat harkat sukun, transliterasinya adalah h.

- c. Kalau pada suatu kata yang akhir katanya ta marbutah (ة) diikuti oleh kata yang menggunakan kata sandang al, serta bacaan kedua kata itu terpisah maka ta marbutah (ة) itu ditranliterasikan dengan h.

Contoh :

Raudah al-afal/ raudatul afal : رَوْضَةُ الْأَطْفَالِ

al-Madinah al-Munawwarah/ al-Madinatul al-

Munawwarah: الْمَدِينَةُ الْمُنَوَّرَةُ

Talhah : طَلْحَةَ

Catatan :
Modifikasi

- a. Nama orang berkebangsaan Indonesia ditulis seperti biasa tanpa transliterasi, seperti M. Syuhudi Ismail, sedangkan nama-nama lainnya ditulis sesuai kaidah penerjemahan. Contoh: Hamad Ibn Sulaiman.
- b. Nama negara dan kota ditulis menurut ejaan Bahasa Indonesia, seperti Mesir, bukan Misr; Beirut, bukan Bayrut; dan sebagainya.
- c. Kata – kata yang sudah dipakai (serapan) dalam kamus Bahasa Indonesia tidak ditransliterasi. Contoh: Tasauf, bukan Tasawuf.

ABSTRAK

Nama : Acria Harnani
NIM : 180603192
Fakultas/Program Studi : Ekonomi dan Bisnis Islam/Perbankan Syariah
Judul : Analisis Implementasi Murabahah dan Risiko Pada Pembiayaan Kepemilikan Rumah (Studi Kasus Bank Syariah Indonesia Cabang Banda Aceh)
Pembimbing I : Muhammad Arifin, Ph.D
Pembimbing II : Akmal Riza, SE., M.Si

Penelitian ini dilakukan untuk mengetahui implementasi murabahah, risiko pada pembiayaan kepemilikan rumah di Bank Syariah Indonesia (BSI) Banda Aceh. Menggunakan pendekatan penelitian kualitatif deskriptif bersumber data primer (melalui wawancara), juga didukung dengan penelitian pustaka (*library research*) yang bertujuan mengumpulkan data atau informasi dengan bantuan dari berbagai referensi. Hasil penelitian menunjukkan bahwa implementasi pada murabahah terhadap produk kepemilikan rumah di Bank Syariah Indonesia telah diterapkan dengan baik dan tidak ada kendala, risiko yang paling berpotensi besar terjadi pada pembiayaan kepemilikan rumah adalah risiko pembiayaan, seperti kredit bermasalah dan manajemen risiko pada pembiayaan kepemilikan rumah di Bank Syariah Indonesia Banda Aceh.

Kata kunci: Murabahah, Manajemen Risiko, Kepemilikan Rumah.

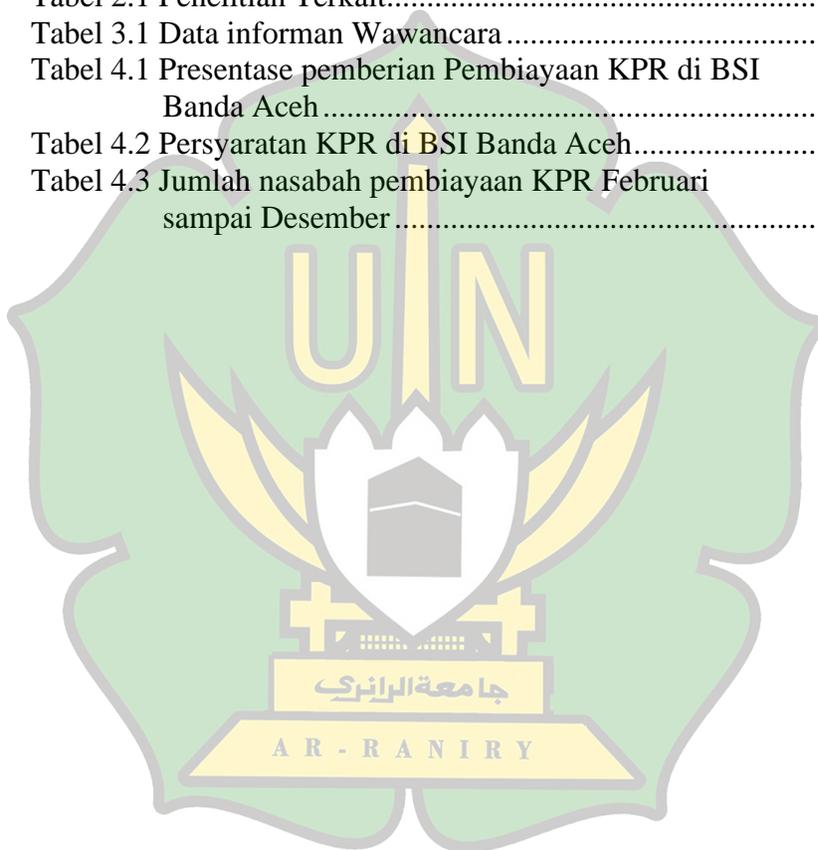
DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN SAMPUL	
PERSETUJUAN SKRIPSI	ii
PENGESAHAN SKRIPSI	iii
PERSETUJUAN PUBLIKASI	iv
KATA PENGANTAR	v
HALAMAN TRANSLITERASI	viii
ABSTRAK	xii
DAFTAR ISI	xiii
DAFTAR TABEL	xv
DAFTAR GAMBAR	xvi
DAFTAR LAMPIRAN	xvii
BAB I PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang Masalah	1
1.2 Rumusan Masalah	13
1.3 Tujuan Penelitian	13
1.4 Manfaat Hasil Penelitian	14
1.5 Pembatasan Masalah.....	14
1.6 Sistematika Penelitian	15
BAB II LANDASAN TEORI	16
2.1 Pengertian Bank Syariah	16
2.1.1 Produk dan jasa Bank Syariah Indonesia	16
2.1.2 Konsep Murabahah Dalam Perspektif Islam	22
2.1.3 Pengertian Murabahah	22
2.1.4 Landasan Murabahah.....	25
2.1.5 Pengertian Pembiayaan bank syariah	29
2.1.6 Implementasi murabahah pada perbankan Syariah	34
2.2 Pengertian (KPR) dan KPRS	36
2.2.1 Jenis-jenis kredit kepemilikan rumah (KPR)	37
2.2.2 Mekanisme pembiayaan KPR	38
2.2.3 Persyaratan KPR syariah indonesia.....	39
2.2.4 Pengertian Risiko	40
2.2.5 Jenis-jenis risiko pada perbankan	42
2.3 Penelitian Terkait.....	44

2.3 Kerangka Berfikir	50
BAB III METODE PENELITIAN.....	52
3.1 Desain penelitian	52
3.2 Sumber data penelitian	52
3.3 Teknik pengumpulan data	53
3.4 Metode analisis data	55
BAB IV HASIL PENELITIAN	57
4.1 Gambaran umum bank syariah indonesia Banda Aceh	57
4.1.1 Sejarah singkat bank syariah indonesia Banda Aceh .	57
4.1.2 Visi misi bank syariah indonesia	58
4.1.3 Sistem operasi dan Produk bank syariah Indonesia ...	59
4.2 Hasil penelitian	62
4.2.1 Implementasi murabahah Bank Syariah Indonesia di Banda Aceh	62
4.2.2 Manajemen risiko pada pembiayaan kepemilikan rumah BSI di Banda Aceh	70
4.3 Pembahasan	76
4.3.1 Implementasi murabahah Bank Syariah Indonesia di Banda Aceh	76
4.3.2 Manajemen risiko pada pembiayaan kepemilikan rumah BSI di Banda Aceh	78
BAB V PENUTUP	86
5.1 Kesimpulan	86
5.2 Saran	87
DAFTAR PUSTAKA	89
LAMPIRAN	92

DAFTAR TABEL

	Halaman
Tabel 1.1 Data jumlah pembiayaan murabahah di BSI Banda Aceh	5
Tabel 1.2 Data jumlah pembiayaan KPR di BSI Banda Aceh .	9
Tabel 2.1 Penelitian Terkait.....	48
Tabel 3.1 Data informan Wawancara	55
Tabel 4.1 Presentase pemberian Pembiayaan KPR di BSI Banda Aceh	66
Tabel 4.2 Persyaratan KPR di BSI Banda Aceh.....	66
Tabel 4.3 Jumlah nasabah pembiayaan KPR Februari sampai Desember	78



DAFTAR GAMBAR

	Halaman
Gambar 2.1 Skema pembiayaan murabahah murni.....	35
Gambar 2.2 Kerangka Berfikir	50
Gambar 4.1 Skema pembiayaan murabahah di BSI Banda Aceh.....	68



DAFTAR LAMPIRAN

	Halaman
Lampiran wawancara.....	92
Lampiran Biodata	95



BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Masalah

Kemajuan perekonomian di Indonesia tak lepas berasal suatu peran lembaga perbankan serta lembaga keuangan lainnya yang tumbuh untuk membantu masyarakat dalam menjalankan ekonominya supaya bisa meningkatkan taraf hidup yang lebih baik. Di Indonesia lembaga keuangan khususnya lembaga perbankan terbagi menjadi dua jenis yaitu perbankan konvensional atau bank umum serta perbankan syariah atau juga dikenal dengan bank Islam. Secara sistem kedua jenis perbankan tadi mempunyai perbedaan yang jauh, sebab secara fungsi umum kedua jenis perbankan tersebut sama-sama lembaga mediator didalam masyarakat.

Di Indonesia regulasi tentang Bank Syariah tertuang pada Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 perihal perbankan syariah. Dimana bank yang menjalankan aktivitas usahanya sesuai prinsip syariah serta berdasarkan jenisnya terdiri atas Bank umum syariah (BUS), Unit usaha syariah (UUS), serta Bank pembiayaan rakyat syariah (BPRS). Adapun pengertian bank berdasarkan Undang-Undang nomor 10/1998 ialah suatu badan usaha yang menghimpun dana dari warga pada bentuk simpanan serta menyalurkan ke rakyat dalam bentuk pembiayaan atau bentuk-bentuk lainnya pada rangka menaikkan taraf hidup masyarakat banyak. Bentuk primer produk Bank Syariah terutama memakai pola bagi hasil. Sinkron dengan

karakteristinya. Selain itu, bank syariah juga memiliki produk-produk pendanaan serta pembiayaan menggunakan pola non bagi hasil (Mustikasari, 2019).

Lembaga keuangan syariah Indonesia sudah berkembang dengan pesat, hal ini mengakibatkan banyak pihak ingin mengetahui apa perbedaan yang fundamental antara lembaga keuangan syariah dengan lembaga konvensional, perbedaannya terletak di akad dan di transaksinya. Di lembaga keuangan syariah khususnya bank syariah akad yang digunakan mempunyai konsekuensi duniawi serta ukhrawi sebab dilakukan sesuai aturan Islam. Lembaga perbankan ialah lembaga yang melaksanakan tiga fungsi primer, yaitu menerima simpanan uang, menyalurkan uang, serta memberikan pelayanan pengiriman uang. Intinya ketiga fungsi tadi telah di laksanakan dari zaman Rasulullah SAW walaupun belum dikelola dengan baik. Bank syariah adalah lembaga yang usaha pokoknya memberikan kredit serta jasa-jasa lainnya dalam lalu lintas pembayaran serta sirkulasi uang beroperasi disesuaikan menggunakan prinsip-prinsip syariah. Oleh karena itu, usaha bank akan selalu berkaitan dengan persoalan uang menjadi dagangan utama. Keliru satu jasa yang diberikan oleh bank syariah yakni pembiayaan yang tentunya wajib sesuai menggunakan prinsip syariah. Pembiayaan berdasarkan prinsip syariah merupakan penyediaan uang atau tagihan yang di persamakan menggunakan sesuai persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara bank dengan pihak lain yang di wajibkan,

pihak yang di danai buat mengembalikan uang atau tagihan tersebut sehabis jangka waktu tertentu menggunakan imbalan atau bagi hasil.

Bank Syariah Indonesia disebut juga BSI salah satu lembaga keuangan bank berbasis syariah, bank ini berdiri pada 1 Februari 2021 sebagai hasil merger anak perusahaan BUMN bidang perbankan antara lain Bank Rakyat Indonesia Syariah, Bank Syariah Mandiri serta Bank Negara Indonesia Syariah sebagai bank syariah indonesia yang menjalankan kegiatannya sesuai prinsip syariah atau sesuai dengan prinsip hukum islam yang di atur dalam fatwa majelis ulama indonesia. Bank syariah indonesia memfokuskan dalam layanan pembiayaan pada warga terutama dalam pemberian kepemilikan rumah (Kharudin, 2020).

Pembiayaan (*financing*) yaitu pendanaan yang diberikan oleh suatu pihak kepada pihak lain yang mendukung investasi yang telah direncanakan baik dilakukan sendiri maupun lembaga dengan istilah lain pembiayaan ialah salah satu pendanaan yang di keluarkan untuk mendukung investasi yang sudah di rencanakan. Mengalokasikan dana pembiayaan tentunya tidak luput dari risiko yang akan dihadapi, semakin besar pembiayaan yang diberikan maka risiko yang disebabkan maka meningkat juga. Risiko yang akan dihadapi oleh bank antara lain berupa pembiayaan kredit macet atau dengan istilah lain kredit bersalah sehingga mengganggu kinerja bank, mengungkapkan bahwa pembiayaan bermasalah suatu keadaan dimana nasabah tidak sanggup

membayar sebagian atau seluruh kewajiban pada lembaga keuangan seperti yang di perjanjikan.

Sebelum pembiayaan diberikan untuk meyakinkan bank bahwa nasabah memang benar-benar bisa dipercaya maka bank terlebih dahulu melakukan analisis pembiayaan. Analisis pembiayaan dilakukan sebelum pembiayaan tersebut dicairkan, penerapan dari analisis tersebut merupakan prinsip kehati-hatian. Analisis pembiayaan itu sendiri artinya kegiatan yang mempelajari aspek-aspek penting serta patut diketahui asal nasabah yang akan di biyai. Menggunakan akad jual beli Murabahah menerangkan bahwa sistem perbankan ini benar-benar mengedepankan hukum syariah yang tentunya sangat kita perlukan khususnya umat islam di Indonesia. Berdasarkan dewan syariah nasional, murabahah yaitu menjual barang dengan menegaskan harga belinya kepada pembeli dan pembeli membayarnya menggunakan harga yang lebih menjadi laba. Murabahah istilah pada fikih islam yang berarti suatu bentuk jual beli dimana penjual menyatakan biaya perolehan barang, mencakup harga barang dan biaya-biaya lain yang di dikeluarkan untuk memperoleh barang tersebut (Dewi, 2018).

Tabel 1.1
Pembiayaan Murabahah di Bank Syariah Indonesia
Periode 2016-2020

Tahun	Jumlah Pembiayaan	Persentase
2016	40.706	4,55%
2017	40.010	4,63%
2018	41.288	4,49%

2019	33.559	5,52%
2020	29.867	6,21%

Sumber : Wawancara dengan BSI Banda Aceh (2021)

Dari pemaparan Tabel 1.1, dapat diketahui bahwa pemberian pembiayaan oleh Bank Syariah Indonesia Banda Aceh dari tahun ke tahun mengalami kenaikan dan juga mengalami penurunan. Pada tahun 2016 jumlah pembiayaan yang diberikan BSI mengalami peningkatan sebesar 4,55 %. Di tahun 2017 pembiayaan yang diberikan menurun menjadi 4,63%. Di tahun berikutnya mengalami kenaikan sebesar 4,49%, dari tahun 2018-2019 mengalami penurunan sebesar 5,52, tetapi pada tahun 2019-2020 mengalami penurunan yang sangat drastis yaitu sebesar 6,21%. Fluktuasi aset pada pembiayaan KPR pada bank tersebut merupakan hal yang sering terjadi naik turunnya aset pada pembiayaan KPR, salah satu disebabkan oleh kurangnya pengetahuan masyarakat tentang prosedur dan mekanisme dalam pembiayaan ini yang menyebabkan masyarakat tidak ada akses dalam mengajukan pembiayaan KPR ini dan bahkan masyarakat tidak mengetahui bahwa pembiayaan seperti ini pada bank.

Hadirnya pembiayaan KPR (Kredit pemilikan rumah) ditimbulkan sebab tempat tinggal merupakan salah satu kebutuhan utama setiap manusia selain pangan serta pakaian. Seiring dengan meningkatnya jumlah penduduk yang semakin hari bertambah banyak, jumlah kebutuhan rakyat akan rumah pula semakin meningkat. Permintaan rakyat dalam pemenuhan kebutuhan rumah secara cicilan semakin tinggi. Biasanya pembiayaan tempat

tinggal cicilan ini disediakan oleh bank konvensional. Namun, pembiayaan ini juga di kelola oleh bank syariah salah satunya yaitu Bank Syariah Indonesia (BSI). Seiring dengan berjalannya waktu masyarakat menginginkan sebuah produk pembiayaan rumah yang sinkron dengan prinsip syariah, maka hadirlah produk pembiayaan rumah dengan prinsip syariah (Chrisna, 2020).

Bank Syariah Indonesia Banda Aceh mencatat hingga kuartal pertama 2021 penyaluran pembiayaan baru perumahan KPR Syariah mencapai Rp 2,1 triliun ke lebih dari 3.800 nasabah. Ini sudah tumbuh 14% atau Rp 38 triliun. Tahun 2021 ini Bank Syariah Indonesia menargetkan akan menyalurkan pembiayaan KPR Syariah mencapai Rp8 triliun atau secara outstanding totalnya diperkirakan mencapai Rp 40 triliun. Dari data tersebut, lanjutnya, pembiayaan perumahan masih bergairah. Bank Syariah Indonesia (BSI) melakukan langkah agresif dalam mendorong pertumbuhan pembiayaan kepemilikan rumah, salah satunya melalui program pembiayaan Bank Syariah Indonesia Griya Hasanah, yang menggunakan akad syariah dengan margin khusus dan jangka waktu pembiayaan hingga 30 tahun. Program yang diperuntukkan bagi masyarakat yang ingin memiliki rumah, baik tapak maupun susun atau ingin melakukan pengalihan (*take over*) KPR tersebut berlaku mulai Maret 2021.

Program itu merupakan komitmen BSI untuk turut membangkitkan pertumbuhan ekonomi nasional. Promo BSI Griya dengan margin mulai setara 3,3 persen (*effective per annum*) pada

satu tahun pertama dan selanjutnya 10 persen (*effective per annum*) sampai akhir pembiayaan itu dapat diakses masyarakat di seluruh kantor Bank Syariah Indonesia. Masyarakat pun dapat memilih metode angsuran berjenjang dan tetap. Selain itu, masyarakat juga dibebaskan dari biaya administrasi, appraisal dan provisi (liputan6.com, 2022).

Trend KPR Syariah di Bank Syariah Indonesia masih sangat kuat, karena adanya fasilitas KPR subsidi yang ditopang berbagai stimulus pemerintah. Stimulus pemerintah di segmen perumahan ini, membuat kami optimis akan terus menyuburkan bisnis perumahan nasional. Apalagi program vaksin berjalan lancar. Selain itu, KPR Syariah yang disalurkan BSI dengan tenor 30 tahun ini juga menarik bagi para milenial. Kami optimis pertumbuhan pada tahun ini akan dobel digit sejalan dengan proyeksi pertumbuhan ekonomi pada 2021 yang diperkirakan di level 4,5-5,3 persen. Hingga akhir tahun 2021, kami menargetkan pembiayaan Griya sebesar Rp39,8 triliun. Perusahaan saat ini memiliki beberapa program pembiayaan spesial untuk menarik minat masyarakat menggunakan produk syariah untuk membeli rumah. Program-program spesial kami keluarkan agar lebih menarik, khususnya generasi muda, agar mau menggunakan produk syariah untuk memiliki hunian. Bank Syariah Indonesia berkomitmen memberikan solusi pembiayaan perumahan terbaik bagi milenial, dan ini merupakan salah satu cara kami untuk

menjadi sahabat bagi generasi muda dalam memenuhi kebutuhan finansial, sosial, serta spiritualnya.

Saat ini Bank Syariah Indonesia memiliki sejumlah produk pembiayaan perumahan yang bisa dipilih masyarakat sesuai kebutuhannya masing-masing. Selain Griya Hasanah, ada pula produk Griya Simuda yang memiliki margin murah dan cocok untuk generasi milenial. Tak hanya itu, Bank Syariah Indonesia juga terlibat aktif dalam penyaluran pembiayaan perumahan bersubsidi (KPR). Tahun ini 2021 BSI menargetkan penyaluran KPR bisa menjangkau 14 ribu nasabah dengan nilai mencapai Rp2 triliun. Demi mencapai target-target tersebut, dan membantu percepatan penyaluran stimulus perumahan bagi masyarakat (Bank Syariah Indonesia, 2022).

Tabel 1.2
Pembiayaan Kepemilikan Rumah di BSI
Periode 2016-2020

Tahun	Jumlah Pembiayaan KPR	Persen
2016	20.465.914	4,55%
2017	20.900.783	4,49%
2018	19.857.952	4,73%
2019	16.543.871	5,67%
2020	16.095.610	5,83%

Sumber : Wawancara dengan BSI Banda Aceh (2021)

Berdasarkan Tabel 1.2 menunjukkan bahwa jumlah perkembangan pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) pada Bank Syariah Indonesia dari tahun ke tahun mengalami fluktuasi. Di tahun 2016 jumlah data pembiayaan KPR di BSI sebesar 4,55%.

Kemudian di tahun 2017-2018 mengalami penurunan jumlah pembiayaan KPR di BSI berada di posisi yang tidak jauh berbeda yaitu sebesar 4,49% untuk tahun 2017 dan 4,73% untuk tahun 2018. Periode 2019-2020 BSI sebesar mengalami presentase yang naik turun 5,67% untuk tahun 2019 dan pada tahun 2020 sebesar 5,83%. Meskipun pada pemberian pembiayaan KPR dengan periode waktu 5 tahun tersebut mengalami penurunan yang cukup signifikan, tidak dipungkiri bahwasannya Bank Syariah Indonesia masih dapat berdiri tegak mempertahankan fungsi dan peran utama lembaga itu sendiri, dimana sangatlah serius dalam hal untuk mendukung dan menunjang terhadap pendapatan nasabahnya khususnya nasabah pembiayaan.

Kepercayaan masyarakat terhadap penyaluran pembiayaan perumahan dari bank syariah terus meningkat. Hal ini dibuktikan dengan adanya peningkatan nilai pembiayaan perumahan yang disalurkan PT Bank Syariah Indonesia Tbk sampai triwulan I 2021. Hingga Maret lalu, Bank Syariah Indonesia telah menyalurkan pembiayaan Griya Hasanah bersubsidi dan non-subsidi sebesar Rp38 triliun, naik 13,93 persen secara tahunan (year-on-year/yoy). Griya Hasanah adalah produk pembiayaan perumahan Bank Syariah Indonesia dengan margin khusus dan tenor sampai 30 tahun. Produk ini bisa diperoleh masyarakat yang hendak membeli rumah tapak maupun apartemen. KPR (kredit pemilikan rumah) Syariah ini terbukti tahan banting di tengah pandemi terlihat dari pertumbuhan dobel digit yaitu 13,93%.

Risiko pada konteks perbankan artinya suatu kejadian potensial, baik yang bisa diperkirakan maupun yang tidak bisa di perkirakan yang berdampak negatif terhadap pendapatan serta permodalan Bank. Risiko-risiko tadi tak bisa di hindari, namun bisa di kelola serta dikendalikan. Oleh karena itu, sebagaimana lembaga perbankan pada umum nya, bank syariah pula memerlukan serangkaian mekanisme serta metodologi yang bisa dipakai untuk mengidentifikasi, mengukur, memantau, serta mengendalikan risiko yang muncul dari aktivitas usaha yang di anggap menjadi manajemen risiko. Dalam menyalurkan KPR bank syariah indonesia harus selektif pada menilai kelayakan yang diajukan oleh debitur. Evaluasi ini dilakukan agar bank syariah indonesia terhindar dari kerugian akibat tidak bisa mengembalikannya kredit yang disalurkan. Dengan demikian dalam melakukan pemberian kredit atau pembiayaan bank syariah indonesia wajib melakukan evaluasi sesuai mekanisme pemberian kredit serta pengendalian intren supaya tidak terjadi kredit bermasalah (Yawarman, 2019).

Risiko kredit atau risiko pembiayaan sebagai suatu konflik tersendiri yang relatif penting untuk diperhatikan, Perbankan juga wajib mengevaluasi secara baik serta tepat untuk mengantisipasi hal itu bank syariah wajib menerapkan prinsip kehati-hatian pada pemberian kredit atau pembiayaan kepemilikan rumah kepada debitur. Untuk mengantisipasi risiko yang tentu nya tak bisa di pungkiri yang akan timbul di produk pembiayaan KPR pada Bank BSI Banda Aceh mempunyai penerapan dalam mengantisipasi

risiko yang akan terjadi khususnya risiko kredit pembiayaan ini adanya beberapa cara menggunakan pedoman di peraturan bank indonesia nomor 13/23/PBI/2011 tentang penerapan manajemen resiko di bank umum syariah serta unit usaha syariah antara lain yaitu proses evaluasi risiko menggunakan langkah awal yang akan dilakukan dengan mengidentifikasi risiko, lalu pengukuran risiko, melihat risiko yang dihadapi perbankan syariah dikelompokkan sebagai empat klasifikasi. Mencakup resiko keuangan yang memiliki akibat langsung pada sebuah bank, yang kedua ialah risiko bisnis terkait menggunakan persaingan bank berasal keberhasilan bank pada perubahan pasar, ketiga yakni risiko penarikan mencakup risiko yang bersumber dari manajemen sumber daya finansial serta yang terakhir ialah risiko pemerintah yang mencakup risiko reputasi. Dengan demikian, bisa disimpulkan bahwa risiko ialah peluang dari kemungkinan terjadinya peristiwa yang tidak di inginkan dari kedua belah pihak, risiko sangat perlu dipahami karena bisa menyebabkan kerugian terhadap organisasi atau perusahaan yang mengalami risiko pembiayaan kredit, serta adanya hal tersebut bisa dikurangi melalui manajemen risiko (Husein dan Asmawati, 2017).

Kajian terdahulu mengenai implementasi akad murabahah pada pembiayaan yang dilakukan oleh Siti Sarmila pada tahun 2020, dengan judul Implementasi Akad Murabahah Pada Produk Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Pada Bank Syariah Indonesia Cabang Panyabungan dengan hasil bahwa produk

pembiayaan KPR di Bank Syariah Indonesia Cabang Penyabungan ternyata menggunakan dua macam mekanisme pembiayaan KPR yaitu KPR IB dan KPR subsidi dan mereka juga tidak hanya menggunakan akad murabahah tetapi juga menggunakan akad wakalah dan menggunakan analisis 5C.

Dalam pelaksanaan pembiayaan pasti menggunakan aspek pendekatan yang berkaitan dengan prinsip penilaian analisis kredit, guna kelancaran pembiayaan yang dilakukan. Salah satu Bank yang menggunakan prinsip penilaian kredit (pembiayaan) pada PT. Bank Syariah Indonesia Cabang Banda Aceh sebagai lokasi melakukan penelitian. Mengingat baru merger Bank Syariah Indonesia Cabang Banda Aceh juga memiliki produk KPR dengan menggunakan prinsip syariah. Dimana dalam menyalurkan pembiayaan KPR nya PT. Bank Syariah Indonesia Cabang Banda Aceh juga menggunakan prinsip Murabahah. Barang konsumsi perumahan atau properti-properti yang dapat dipenuhi dengan pembiayaan berpola jual beli dengan akad murabahah.

Berdasarkan Latar Belakang tersebut, peneliti tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul **“Analisis Implementasi Murabahah dan Risiko Pada Pembiayaan Kepemilikan Rumah (Studi Kasus Bank Syariah Indonesia Cabang Banda Aceh)”**

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah yang telah dijelaskan, maka rumusan masalah pada penelitian ini adalah:

1. Bagaimanakah Implementasi Akad Murabahah Bank Syariah Indonesiadi Banda Aceh?
2. Bagaimanakah Manajemen Risiko pada Pembiayaan Kepemilikan Rumah Bank Syariah Indonesia di Banda Aceh?

1.3 Tujuan Penelitian

Adapun tujuan dari penelitian ini adalah:

1. Untuk mengetahui implementasi akad murabahah Bank Syariah Indonesia di Banda Aceh.
2. Untuk mengetahui risiko yang timbul pada pembiayaan kepemilikan rumah Bank Syariah Indonesia di Banda Aceh.

1.4 Manfaat Hasil Penelitian

Adapun manfaat yang bisa diambil dari penelitian ini adalah:

1. Bagi penulis sebagai tambahan wawasan untuk mengetahui mengenai implementasi akad murabahah di Bank Syariah Indonesia Banda Aceh dan bagaimana risiko-risiko yang potensial muncul pada pembiayaan kepemilikan rumah Bank Syariah Indonesiadi Banda Aceh.
2. Bagi kalangan akademisi terutama mahasiswa FEBI UIN Ar-raniry Banda Aceh, penelitian ini diharapkan sebagai bahan masukan bagi penelitian lebih lanjut untuk meneliti topik yang sama.
3. Bagi perusahaan, memberikan kontribusi yang bermanfaat atau dapat digunakan sebagai bahan pertimbangan dalam melakukan ataupun membuat implementasi akad murabahah dan resiko

pembiayaan kepemilikan rumah Bank Syariah Indonesia di Banda Aceh.

1.5 Pembatasan Masalah

Dalam penelitian ini objek yang diteliti adalah Bank Syariah Indonesia Banda Aceh dan untuk masalah yang di bahas dalam penelitian ini hanyalah sebatas hal-hal yang berkenaan dengan Implementasi murabahah yang digunakan untuk produk pembiayaan kepemilikan rumah serta risiko yang muncul di Bank Syariah Indonesia Banda Aceh. Data yang digunakan adalah data primer dan sekunder sebagai pendukung.

1.6 Sistematika Penulisan

Untuk dapat mengetahui hasil dari penelitian ini, maka secara singkat disusun dalam 5 bab, yang terdiri dari:

Bab I Pendahuluan menjelaskan tentang latar belakang, permasalahan, tujuan penelitian, manfaat penelitian dan sistematika penelitian.

Bab II Landasan Teori mengenai murabahah, Akad Murabahah, konsep Kepemilikan rumah, konsep risiko, tinjauan penelitian terdahulu, kerangka pemikiran serta uraian teoritis lainnya yang berhubungan dengan masalah penelitian.

Bab III Metodologi Penelitian menjelaskan mengenai jenis penelitian, pendekatan penelitian, tujuan dan arah penelitian, jenis data, teknik pengumpulan data, metode analisis data.

Bab IV Hasil Penelitian dan Pembahasan sebagai gambaran umum implementasi murabahah, hasil penelitian dan pembahasan menguraikan tentang gambaran umum pembiayaan kepemilikan rumah serta manajemen risiko pada pembiayaan kepemilikan rumah di Bank Syariah Indonesia Banda Aceh.

Bab V Penutup menjelaskan tentang kesimpulan, dan saran.



BAB II

LANDASAN TEORI

2.1 Pengertian Bank Syariah

Bank syariah ialah bank yang beroperasi sinkron menggunakan prinsip-prinsip syariaah islam atau Bank yang tata cara beroperasinya mengacu kepada ketentuan-ketentuan Al-Qur'an dan Hadist. Pada Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2018 Pasal 1 pengertian Perbankan Syariah adalah segala sesuatu yang menyangkut tentang Bank Syariah serta unit usaha syariah meliputi lembaga, kegiatan usaha serta cara dan proses dalam melaksanakan kegiatan usaha.

Perbankan syariah artinya bank yang menjalankan aktivitas operasionalnya menggunakan prinsip bagi hasil, berfungsi menjadi lembaga intermediasi yaitu menghimpun dana yang berasal dari rakyat dan menyalurkan dana kepada rakyat yang membutuhkan dan tersebut (Anugrah, 2020).

2.1.1 Produk dan Jasa Bank Syariah Indonesia

2.1.1.1 Produk Penghimpunan Dana

- a. Tabungan adalah tabungan yang penarikannya berdasarkan syarat-syarat tertentu yang disepakati.
- b. Tabungan Berencana adalah tabungan berjangka yang memberikan nisbah bagi hasil berjenjang serta kepastian bagi penabung maupun ahli waris untuk memperoleh dananya sesuai target pada waktu yang diinginkan, dengan perlindungan asuransi garis.

- c. Tabungan Easy adalah tabungan dalam mata uang rupiah berdasarkan prinsip wadiah, yang penarikannya dapat dilakukan berdasarkan syarat -syarat tertentu yang disepakati.
- d. Tabungan Mabruur adalah tabungan yang bertujuan untuk membantu masyarakat untuk merencanakan ibadah haji dan umroh.
- e. Tabungan Investa Cendekia adalah tabungan berjangka yang diperuntukkan bagi masyarakat dalam melakukan perencanaan keuangan, khususnya perencanaan dana bagi putra/putri.
- f. Tabungan Dollar adalah tabungan dalam mata uang dollar yang penarikan dan setorannya dapat dilakukan setiap saat/sesuai ketentuan dengan menggunakan slip penarikan.
- g. Deposito adalah produk investasi berjangka hanya dapat dilakukan setelah jangka waktu tertentu sesuai kesepakatan dalam bentuk valuta asing.
- h. Giro adalah simpanan yang penarikannya dapat dilakukan setiap saat dengan menggunakan cek, bilyet, giro, atau alat perintah bayar lainnya dengan prinsip wadiah Yad Dhamanah.
- i. Obligasi Bank Syariah Indonesia adalah surat berharga jangka panjang berdasar prinsip syariah yang mewajibkan emiten untuk membayar pendapatan bagi hasil/kupon dan membayar kembali dana obligasi syariah pada saat jatuh tempo.

- j. Tabungan Perusahaan adalah tabungan yang hanya berfungsi untuk menampung kelebihan dana rekening giro yang dimiliki institusi/perusahaan berbadan hukum dengan menggunakan fasilitas autosave.

2.1.1.2 Produk Pembiayaan Bank Syariah Indonesia Banda Aceh

- a. Pembiayaan Mudarabah Pembiayaan dimana seluruh modal kerja yang dibutuhkan nasabah di tanggung oleh bank. Keuntungan yang diperoleh dibagi sesuai dengan nisbah yang disepakati. Pembiayaan Musyarakah Pembiayaan khusus untuk modal kerja, dimana dana dari bank merupakan bagian dari modal usaha nasabah dan keuntungan dibagi sesuai dengan nisbah yang disepakati.
- b. Pembiayaan Murabahah Pembiayaan berdasarkan akad jual beli antara bank dengan nasabah. Bank membeli barang yang dibutuhkan dan menjualnya kepada nasabah sebesar harga pokok ditambah dengan margin keuntungan yang disepakati. Dapat dipergunakan untuk keperluan usaha (investasi, modal kerja dan pembiayaan consumer).
- c. Pembiayaan Talangan Haji Adalah pinjaman dana talangan dari bank kepada nasabah khusus untuk menutupi kekurangan dana untuk memperoleh kursi/seat haji dan pada saat pelunasan BPIH.
- d. Pembiayaan Istisna Adalah pembiayaan jangka pendek, menengah dan panjang yang digunakan untuk memenuhi kebutuhan pengadaan barang (objek istisna), dimana masa

angsuran melebihi periode pengadaan barang dan mengaku pendapatan yang menjadi haknya pada periode angsuran, baik pada saat penyerahan barang telah selesai dikerjakan.

- e. Pembiayaan Mudarabah Muqayyadah Of Balance Sheet Adalah penyaluran dana mudharabah muqyyadah dimana bank bertindak sebagai agen (*chaneling agen*), sehingga bank tidak menanggung resiko.
- f. BSI Costumer Network Financing Fasilitas pembiayaan yang diberikan kepada nasabah (*agen,dealer*, dan sebagainya) untuk pembelian persediaan/ inventori barang dari rekaman (ATPM, produsen/distributor dan sebagainya) yang menjalin kerjasama dengan bank.
- g. Pembiayaan Pemilik Rumah Adalah pembiayaan jangka pendek, menengah atau jangka panjang untuk membiayai pembelian rumah tinggal (*consumer*), baik baru maupun bekas, dilingkungan developer maupun non developer dengan sistem murabahah.
- h. Pembiayaan Pemilikan Rumah Adalah pembiayaan pemilik rumah dengan tambahan benefit berupa adanya fasilitas pembiayaan tambahan yang dapat diambil nasabah pada waktu tertentu sepanjang *coverage* atas agunannya masih dapat mengcover total pembiayaan dan dengan memperhitungkan kecukupan *Debt To Service Ration* Nasabah.

- i. Pembiayaan Pemilik Rumah (PPR) Syariah Bersubsidi Adalah pembiayaan untuk pemilik atau pembeli rumah sederhana (RS sehat RSH) yang dibangun oleh pengembang dengan dukungan subsidi uang muka dari pemerintah yang ditujukan kepada golongan berpendapatan tetap (pegawai/karyawan).
- j. Pembiayaan Umrah adalah pembiayaan jangka pendek yang digunakan untuk memfasilitasi kebutuhan biaya perjalanan umroh seperti untuk tiket, akomodasi dan persiapan biaya umroh lainnya dengan akad ijarah
- k. Pembiayaan Griya DP 0% adalah pembiayaan Griya Simuda tanpa disyaratkan adanya uang muka bagi nasabah, dimana nilai pembiayaan adalah sebesar 100% dari harga transaksi rumah.

2.1.1.3 Produk Jasa Perbankan

- a. BSI Card adalah sarana untuk melakukan penarikan, pembayaran dan pemindah bukuan dana maupun ATM bank card. Selain itu juga berfungsi kartu debit yang bisa digunakan untuk belanja di *merchant-merchant* yang tersedia yang berlogokan “gunakan BSI Card anda disini”.
- b. Sentra bayar adalah layanan bank dalam menerima pembayaran tagihan pelanggan pada pihak ketiga (PLN, Teklom, Indosat Telkom). Layanan centra bayar dapat dilakukan dengan setoran uang kas atau debet rekening melalui *teller*, ATM, SMS Banking, atau proses *autodebet* secara bulanan.

- c. *Mobile banking* adalah layanan perbankan yang berbasis sms telepon seluler yang memberikan kemudahan kepada nasabah untuk melakukan berbagai transaksi perbankan dimana saja, kapan saja.
- d. *Net banking* adalah layanan bagi nasabah untuk melakukan transaksi perbankan (ditentukan bank) melalui jaringan internet dengan menggunakan komputer.
- e. *Transfer western union* Adalah jasa pengiriman uang penerimaan kiriman uang secara cepat (Real Time Online) yang dilakukan lintas negara atau satu negara (Domestik).
- f. Kliring adalah penagihan warkat bank lain dimana lokasi bank tertariknya berada di wilayah kliring atau berada diluar negeri, hasil penagihan akan dikredit ke rekening nasabah.
- g. Inkaso adalah penagihan warkat bank lain dimana bank tertariknya berada di wilayah kliring atau berada di luar negeri, hasil penagihan akan dikredit ke rekening nasabah.
- h. *Intercity clearing* adalah jasa penagihan warket (cek/bilyet giro valuta rupiah) bank di luar wilayah kliring dengan cepat sehingga nasabah dapat menerima dana hasil tagihan cek bilyet giro tersebut pada keesokan harinya.
- i. RGTS (*Real time gross settelmen*) adalah jasa transfer uang valuta rupiah antar bank dalam suatu kota maupun kota yang berbeda secara real time. Transfer ke luar yaitu pengiriman valas nasabah, Transfer masuk yaitu pengiriman valas dari

nasabah baik lain bank dalam maupun luar negeri ke nasabah Bank Syariah Indonesia.

2.1.2 Konsep Murabahah Perspektif Hukum Islam

Berdagang adalah seni, kapital yang sebenarnya artinya kejujuran serta keadilan pada transaksi. Kunci sukses berdagang pada nabi terletak pada perilaku amanah dan adil pada mengadakan korelasi dagang para pelanggan. Kejujuran dan sikap adil sangat menentukan sikap keberhasilan seseorang, termasuk dalam perniagaan. Penipuan sebab mengejar laba tergesa-gesa di hakikatnya ialah kebodohan serta terlalu singkat pandangan. Dijual dan di beli, pedagang serta pembeli merupakan termasuk kemestian masyarakat. Sebelum kita meninggal dunia, masyarakat kita menggunakan sesama insan tidaklah akan terputus. Sipienu bukanlah mempersubur ekonominya, melainkan menambah jatuhnya rezeki. Secara umum jual beli bisa di artikan menjadi bentuk kesepakatan atau akad sasuai keridhaan kedua belah pihak masing-masing dari penjual serta pembeli akan melakukan pertukaran dan terbatas nilainya (Imama, 2014).

2.1.3 Pengertian Murabahah

Akad murabahah adalah suatu akad yang terdapat pada transaksi ekonomi islam, murabahah sendiri berasal dari istilah ArRibhu yang berarti an-anmaa “ yang berarti tumbuh dan berkembang, murabahah juga bisa di artikan menjadi *Al-Irbah* karena salah satu berasal dari dua orang bertransaksi memberi laba kepada lainnya. Secara istilah mrabahah dapat di artikan suatu transkasi jual beli tertentu dimana penjual menjual barang tersebut

kepada pihak pembeli dimana penjual mengetahui harga pokok barang yang dijual dan mengetahui keuntungan yang di sepakati secara bersama. Murabahah di defenisikan oleh para ahli menjadi penjualan barang seharga biaya atau harga pokok barang tersebut ditambah dengan margin laba yang di sepakati. Berdasarkan Fatwa DSN (Dewan Syariah Nasioanal) dijelaskan bahwa yang dimaksud dengan pembiayaan murabahah ialah menjual suatu barang dengan menegaskan harga belinya serta pemebeli membayarnya menggunakan harga yang lebih sebagai laba. Murabahah berdasarkan PSAK 102 artinya akad jual beli barang dengan harga jual sebesar biaya perolehan ditambah dengan laba yang di sepakati serta penjual harus berkata biaya perolehan barang tersebut kepada pihak pembeli. Pada jual beli secara umum, prosedur pembayaran secara tunai dengan prosedur murabahah jual beli sebagai bersifat nadal dalam pembayaran, serta penjual bisa mengambil laba berasal barang yang dibeli. Dalam konteks Fiqh, murabahah ialah bagian dari jual beli (*ba'i*), murabahah artinya salah satu jenis jual beli jika dilihat dari segi penukaran, berasal penukaran jual beli terbagi menjadi 5 macam :

1. *Bay' al-musawamah*, yakni jual beli dengan sembarang harga dengan tanpa mempertimbangkan harga awal atau harga belinya.
2. *Bay'al-murabahah*, yaitu jual beli dengan harga jual yang sama dengan harga awal ditambah dengan keuntungan.

3. *Bay' al-tawliyah*, yaitu jual beli dengan harga yang sama dengan harga awal dengan tanpa ada sedikitpun tambahan keuntungan
4. *Bay' al-isyrak*, yaitu jual beli yang mirip dengan *bay' al-tawliyah*, kecuali menjual sebagian mabi' dengan sebagian harga.
5. *Bay' al-wadhi'ah*, yaitu jual beli dengan harga sama dari harga awal dengan pengurangan sesuatu yang diketahui.

Sebagaimana yang telah ditulis di atas bahwa murabahah adalah jual beli dengan harga dan keuntungan yang diketahui dalam fiqih ada beberapa syarat yang harus dipenuhi dalam akad murabahah tersebut, adapun syarat-syaratnya sebagai berikut :

1. Mengetahui harga pokok, dalam jual beli murabahah disyaratkan agar mengetahui harga pokok atau harga asal, karena mengetahui harga pokok merupakan syarat sah jual beli.
2. Mengetahui keuntungan , sebaiknya margin yang didapatkan oleh si penjual di ketahui oleh pihak yang akan membeli, karena margin keuntungan tersebut termasuk bagian dari harga yang harus diserahkan pihak pembeli kepada pihak penjual.
3. Harga pokok merupakan sesuatu yang dapat diukur dihitung dan ditimbang baik pada waktu jual beli dengan penjual

pertama ataupun setelahnya, oleh karena itu harga pokok ini biasanya ditentukan oleh nilai, seperti mata uang.

2.1.4 Landasan Murabahah

Murabahah diperbolehkan dalam Islam karena pada hakikatnya sudah sesuai dengan ketentuan-ketentuan yang telah diatur dalam syariat Islam. Adapun landasan hukum murabahah adalah sebagai berikut:

2.1.4.1 Landasan Hukum Murabahah

- a. Pasal 1 ayat (13) Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang perbankan.
- b. PBI Nomor.9/19/PBI/2007 jo. PBI Nomor.101/16/PBI/2008 tentang pelaksanaan prinsip syariah dalam kegiatan penghimpunan dana dan penyaluran dana serta pelayanan jasa Bank Syariah.
- c. Peraturan Bank Indonesia Nomor 10/17/PBI/2008 tentang produk bank syariah serta unit usaha syariah.
- d. Ketentuan pembiayaan murabahah dalam praktik perbankan syariah di Indonesia dijelaskan dalam fatwa dewan syariah nasional Nomor. 04/DSN-MUI/IV/2000 tentangmurabahah.
- e. Pasal 19 Undang-Undang Nomor 121 Tahun 2008 tentang perbankan syariah yang mengatur mengenai

kegiatan usaha bank umum syariah yang salah satunya adalah pembiayaan murabahah.

2.1.4.2 Landasan Syariah Murabahah

a. Al-Qur'an Sebagaimana firman Allah SWT:

وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا

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

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ

بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ

مِنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا

“Hai orang-orang yang beriman! Janganlah kalian saling memakan (mengambil) harta sesamamu dengan jalan yang bathil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan sukarela diantaramu” (QS An-Nisa:29)

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ أُحِلَّتْ لَكُمْ

بِهَيْمَةَ الْأَنْعَامِ إِلَّا مَا يُنْتَلَىٰ عَلَيْكُمْ غَيْرَ مُحَلِّي

الصَّيْدِ وَأَنْتُمْ حُرْمٌ إِنَّ اللَّهَ يَحْكُمُ مَا يُرِيدُ

“Hai orang-orang yang beriman! Penuhilah akad-akad itu” (QS Al-Maidah:1)

b . Al-Hadist

“Dari Abu Sa’id Al-Khudri bahwa Rasulullah SAW bersabda, “sesungguhnya jual beli itu harus dilakukan suka sama suka.” (HR. Al-Baihaqi dan Ibnu Majah, dan dinilai shahih oleh Ibnu Hibban)”

“Rasullullah Saw bersabda, “Terdapat tiga hal yang mengandung berkah: jual beli tidak secara tunai, muqaradhadh (mudharabah), dan mencampur gandum dengan jewawut untuk keperluan rumah tangga, bukan untuk dijual.” (HR. Ibnu Majah).

c. Ketentuan fatwa murabahah Ketentuan tentang murabahah (Fatwa DSN MUI Nomor.04/DSN-MUI/IV/2000) .

2.1.4.3 Rukun Murabahah Rukun murabahah adalah sama dengan rukun jual beli pada umumnya, antara lain:

- a. Penjual (*al-ba'i*) adalah pihak yang memiliki barang untuk dijual, cakap menurut hukum dan tidak terpaksa.
- b. Pembeli (*al-musyitari'*) adalah pihak yang memerlukan dan akan membeli barang, cakap menurut hukum dan tidak terpaksa.
- c. Sighat (*ijab qabul*) adalah harus jelas, harga dan barang yang disebutkan harus seimbang
- d. Barang yang dibeli (*al-mabi'*) adalah barang yang tidak dilarang oleh syara', penyerahan barang dapat dilakukan dan hak milik penuh yang berakad
- e. Harga (*al-tsaman*) adalah memberitahukan harga pokok dan keuntungan telah disepakati.

2.1.4.4 Syarat Murabahah

Syarat-syarat murabahah adalah sebagai berikut:

- a. Mengetahui harga awal/asal, artinya pembeli harus tahu harga beli barang (yang dibayar oleh) si

penjual, karena pengetahuan mengenai harga adalah salah satu syarat syahnya penjualan.

- b. Mengetahui jumlah keuntungan, mengetahui besarnya margin sangat penting karena untuk mengetahui besarnya harga, yang merupakan syarat berlakunya penjualan.
- c. Harga asal/asli sepadan, artinya harga beli barang yang dibayar oleh penjual ditetapkan/diukur berdasarkan volume, berat atau jumlah barang yang homogen.

2.1.4.5 Pelaksanaan Akad Murabahah

Dalam praktiknya yang riil dilapangan produk jual beli murabahah ini ditawarkan dalam bentuk kesediaan membiayai kebutuhan nasabah dalam hal pengadaan barang konsumtif seperti rumah, kendaraan atau barang produktif, seperti mesin produksi, pabrik dan lain-lain. Sebelumnya Bank Syariah Indonesia memaknai bai' murabahah ini sebagai akad jual beli antara bank dengan nasabah, yang mana bank berperan selaku penjual yang menjual barang kepada nasabah dengan harga pokok ditambah dengan keuntungan margin yang telah disepakati bersama. Jenis pembiayaan yang ditawarkan ada dua, yaitu pembiayaan konsumtif seperti memberikan bantuan pendanaan bagi nasabah yang menghendaki kebutuhan privasinya seperti kendaraan, rumah, dan sejenisnya, dan pembiayaan produktif

seperti membiayai sektor usaha, Unit Usaha Masyarakat Kecil dan Menengah (UMKM), dan sejenisnya (Mustikasari, 2019).

2.1.5 Pengertian Pembiayaan Bank Syariah

Menurut Undang-Undang Perbankan Nomor. 10/1998, pembiayaan adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara bank dan pihak lain yang dibiayai untuk mengembalikan uang atau tagihan tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil. Pembiayaan yang diberikan oleh bank syariah berbeda dengan kredit yang diberikan oleh bank konvensional. Dalam perbankan syariah, return atas pembiayaan tidak dalam bentuk bunga, akan tetapi dalam bentuk lain sesuai dengan akad-akad yang disediakan di Bank Syariah. Berdasarkan PBI Nomor. 13/13/PBI/2011 tentang Penilaian Kualitas Aktiva bagi Bank Umum Syariah dan Unit Usaha Syariah, pembiayaan adalah penyediaan dana atau tagihan yang dipersamakan dengan itu berupa:

- a. Transaksi bagi hasil dalam bentuk mudharabah dan musyarakah.
- b. Transaksi sewa menyewa dalam bentuk ijarah atau sewa beli dalam bentuk ijarah muntahiyah bit tamlik.
- c. Transaksi jual beli dalam bentuk piutang murabahah, salam, dan istishna.
- d. Transaksi pinjam meminjam dalam piutang qard.

- e. Transaksi sewa menyewa jasa dalam bentuk ijarah untuk transaksi multijasa.

Berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara bank dan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai atau diberikan fasilitas dana untuk mengembalikan dana tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan ujarah, tanpa imbalan, atau bagi hasil (Andriani, 2015).

2.1.5.1 Pembiayaan Murabahah

Berdasarkan Fatwa Nomor.4/DSN-MUI/IV/2000 Komplikasi Hukum Ekonomi Islam tentang murabahah yang menetapkan pedoman bagi bank syariah memiliki fasilitas murabahah dan ditegaskan kembali dalam komplikasi ekonomi islam. Adapun ketentuan tentang pembiayaan murabahah yang telah di rumuskan oleh DSN dalam Fatwanya Nomor.04/DSN-MUI/IV/200 sebagai berikut :

a. Ketentuan Umum Murabahah dalam Bank Syariah:

1. Bank dan nasabah harus melakukan akad murabahah yang bebas riba.
2. Barang yang diperjualbelikan tidak diharamkan oleh syariah Islam.
3. Bank membiayai sebagian atau seluruh harga pembelian barang yang telah disepakati kualifikasinya.
4. Bank membeli barang yang diperlukan nasabah atas nama bank sendiri, dan pembelian ini harus sah dan bebas riba.

5. Bank harus menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian, misalnya jika pembelian dilakukan secara utang.
6. Bank kemudian menjual barang tersebut kepada nasabah (pemesan) dengan harga jual senilai harga beli plus keuntungannya. Dalam kaitan ini Bank harus memberitahu secara jujur harga pokok barang kepada nasabah berikut biaya yang diperlukan.
7. Nasabah membayar harga barang yang telah disepakati tersebut pada jangka waktu tertentu yang telah disepakati.
8. Untuk mencegah terjadinya penyalahgunaan atau kerusakan akad tersebut, pihak bank dapat mengadakan perjanjian khusus dengan nasabah.
9. Jika bank hendak mewakilkan kepada nasabah untuk membeli barang dari pihak ketiga, akad jual beli murabahah harus dilakukan setelah barang, secara prinsip, menjadi milik bank (Setiady, 2014).

2.1.5.2 Tujuan dan Manfaat Pembiayaan

Pemberian suatu fasilitas pembiayaan mempunyai tujuan tertentu dan tidak akan terlepas dari misi bank tersebut didirikan. Adapun tujuan utama dari pemberian suatu pembiayaan antara lain:

- a. Mencari keuntungan yaitu untuk memperoleh return ditambah laba dari pemberian pembiayaan tersebut.

Hasil tersebut terutama dalam bentuk bagi hasil margin yang diterima oleh bank sebagai balas jasa dan hanya administrasi pembiayaan yang diberikan kepada nasabah.

- b. Membantu usaha nasabah yang memerlukan dana, bank dana investasi maupun untuk modal kerja.
- c. Membantu pemerintah agar semakin banyak pembiayaan yang diberikan oleh pihak perbankan, mengingat semakin banyak pembiayaan yang disalurkan kepada masyarakat maka akan berdampak kepada pertumbuhan di berbagai sektor.

Dilihat dari tujuan diatas, maka dapat dikatakan bahwa pemberian suatu pembiayaan tidak hanya menguntungkan bagi satu pihak saja yaitu pihak yang diberikan pembiayaan, melainkan juga menguntungkan pihak yang memberikan pembiayaan. Adapun manfaat pembiayaan :

- a. Memungkinkan untuk memperluas dan mengembangkan usahanya.
- b. Jangka waktu pembiayaan dapat disesuaikan dengan kebutuhan dana debitur, untuk pembiayaan investasi dapat disesuaikan dengan kapasitas usaha yang bersangkutan dan untuk pembiayaan modal kerja dapat diperpanjang berulang-ulang (Rosyidah, 2017).

2.1.5.3 Jenis-jenis Murabahah

1. Murabahah berdasarkan pesanan dalam murabahah jenis ini, penjual melakukan pembelian barang setelah ada pemesanan dari pembelian Murabahah dengan pesanan dapat bersifat mengikat atau tidak mengikat pembeli untuk membeli barang yang dipesannya. Murabahah yang bersifat tidak mengikat bahwa telah memesan barang tetapi pembeli tersebut tidak terikat maka pembeli dapat menerima atau membatalkan barang tersebut.
2. Murabahah tanpa pesanan murabahah ini termasuk jenis murabahah yang bersifat mengikat. Murabahah ini dilakukan tidak melihat ada yang pesan atau penyediaan barang dilakukan sendiri oleh penjual (Rosyidah, 2017).

2.1.5.4 Manfaat Murabahah

1. Bagi Bank Manfaat pembiayaan murabahah bagi bank adalah sebagai salah satu bentuk penyaluran dana untuk memperoleh pendapatan dalam bentuk margin.
2. Bagi Nasabah Manfaat bagi nasabah sebagai penerima fasilitas adalah salah satu cara untuk memperoleh barang tertentu melalui pembiayaan dari bank. Nasabah dapat mengangsur pembayaran dengan jumlah angsuran

yang tidak berubah selama masa perjanjian (Rosyidah, 2017).

2.1.6 Implementasi Murabahah pada Perbankan Syariah

Murabahah sebagai bagian dari jual beli yang ada transparansi antar penjual dan pembeli dalam harga jual dan harga beli telah banyak di implementasikan di lembaga keuangan syariah, saat ini bagaimanapun murabahah lebih banyak digunakan di dalam aspek pembiayaan, baik di lembaga bank maupun lembaga non bank.

Aplikasi teknis pembiayaan murabahah di bank syariah bisa dilihat pada skema/mechanisme pembiayaan murabahah sebagai berikut:

- a. Skema Pembiayaan Murabahah Murni Mekanisme pertama ini akan digunakan jika bank syariah telah melakukan kerjasama dengan Supplier/Developer dan hanya untuk pembelian barang yang masih baru. Adapun, untuk pembelian dengan supplier/developer lain yang tidak bekerja sama dengan bank syariah dan pembelian rumah/barang maka skema yang digunakan adalah skema murabahah bil wakalah.

2.2 Pengertian Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) dan KPRS

KPR atau Kredit Kepemilikan Rumah merupakan salah satu jenis pelayanan kredit yang diberikan oleh bank kepada para nasabah yang menginginkan pinjaman khusus untuk memenuhi kebutuhan dalam pembangunan rumah atau renovasi rumah. KPR sendiri muncul karena adanya kebutuhan memiliki rumah yang

semakin lama semakin tinggi tanpa diimbangi daya beli yang memadai oleh masyarakat(Fatmasari,2013).

KPR Syariah adalah pembiayaan pemilikan rumah secara syariah, akad yang digunakan dalam pembiayaan KPR Syariah ini adalah jual beli tegaskan untung (murabahah), jual beli dengan termin dan konstruksi (istishna'), sewa berakhir lanjut milik (ijarah muntahiya bittamlik), kongsi berkurang bersama sewa (musyarakah mutanaqishah), dan dalam KPR Syariah ini pembiayaan yang dilakukan berupa pembiayaan jangka pendek, menengah atau panjang (Mustikasari, 2019).

2.2.1 Jenis-jenis Kredit Kepemilikan Rumah(KPR)

Di Indonesia, saat ini dikenal ada 2 jenis KPR:

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

2. KPR Non Subsidi, yaitu suatu KPR yang diperuntukan bagi seluruh masyarakat. Ketentuan KPR ditetapkan oleh bank, sehingga penentuan besarnya kredit maupun suku bunga dilakukan sesuai kebijakan bank yang bersangkutan (OJK, 2017).

2.2.2 Mekanisme Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR)

Kebutuhan masyarakat yang semakin beraneka ragam menempatkan pembiayaan sebagai produk jasa bank yang paling banyak dinikmati. Hal ini dikarenakan pembiayaan sangat membantu masyarakat dalam pemenuhan kebutuhan sandang, pangan maupun papan. Namun yang lebih penting dan banyak dibutuhkan adalah kebutuhan papan yaitu kebutuhan rumah atau tempat tinggal untuk berlindung. Sehingga pengembangan melalui pembiayaan pemilikan rumah dilirik sebagai alternatif utama pembiayaan perumahan.

Banyak bank yang memberikan kemudahan dan keuntungan dalam pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR). Target market nya sendiri adalah Warga Negara Indonesia (WNI) yang berdomisili di Indonesia Untuk KPR Non subsidi

Jenis Profesi :

a. Golongan berpenghasilan tetap (Golbertap)

1. Pegawai Negeri Sipil (PNS) / Calon Pegawai Negeri Sipil (CPNS)
2. Pegawai Lembaga Pemerintah / Negara

3. Pegawai Badan Usaha Milik Negara (BUMN)
4. Pegawai Badan Usaha Milik Daerah (BUMD)
5. Pegawai Swasta

b. Non-Golbertap

1. Profesional
2. Wiraswasta

2.2.3 Persyaratan KPR Syariah Indonesia Non Subsidi (Penghasilan Bulanan)

Salah satu syarat wajib pengaju KPR Bank Syariah Indonesia adalah memiliki penghasilan bulanan minimum Rp 5 juta, namun banyak hal lainnya yang perlu diperhatikan mengenai kriteria penghasilan bulanan untuk ajukan KPR Indonesia Syariah:

1. Rp 5.000.000 /bulan (sudah termasuk joint income suami-istri) Tunjangan guru bisa diperhitungkan jika cair perbulan.
2. Tunjangan yang cair tiap 3/6 bulan tidak dapat diperhitungkan.
3. Gaji tunai tidak diperhitungkan.
4. Penghasilan dari bunga deposito tidak diperhitungkan setelah mempertimbangkan penghasilan bulanan, Analisis BSI akan membandingkan penghasilan tersebut dengan pengeluaran rutin ditambah cicilan bulanan KPR Indonesia yang ingin diajukan supaya analisis Bank Syariah Indonesia bisa menentukan risiko gagal bayar apakah kecil atau besar.

Untuk mengecek apakah penghasilan bulanan memenuhi syarat, bisa melakukan perhitungan KPR Indonesia Syariah menggunakan skenario tenor terpanjang Indonesia Syariah KPR yaitu 20 tahun, yang cicilan bulannya tentu lebih kecil dari tenor 4 tahun, sehingga tidak terlalu memberatkan (Siti,2021).

2.2.4 Pengertian Resiko

Risiko adalah ancaman atau kemungkinan suatu tindakan atau kejadian yang menimbulkan dampak yang berlawanan dengan tujuan yang ingin dicapai. Menurut peraturan Bank Indonesia PBI Nomor 13/23/PBI/2011, risiko adalah potensi kerugian akibat terjadinya suatu peristiwa (*events*) tertentu. Dari definisi di atas dapat disimpulkan bahwa risiko adalah kemungkinan terjadinya penyimpangan dari harapan yang dapat menimbulkan kerugian (Andriani, 2015).

Menurut PBI dengan menggunakan metode scoring dilakukan berdasarkan pada data historis nasabah dan menggunakan analisis 5C yaitu: *Character* (watak atau kepribadian), *Capacity* (kemampuan), *Capital* (modal), *Collateral* (barang jaminan), dan *Condition of Economic* (keadaan ekonomi). Setelah itu pemantauan risiko dan langkah terakhir adalah Pengendalian risiko. Pedoman analisis penyaluran dana perbankan syariah didasarkan pada penilaian seksama pada prinsip 5C, yaitu:

a. *Character*

Character ini menggambarkan watak/kepribadian calon nasabah penerima fasilitas terutama didasarkan pada

hubungan yang telah terjalin antara Bank Syariah atau UUS dan nasabah atau calon nasabah yang bersangkutan atau informasi yang diperoleh dari pihak lain yang dapat dipercaya sehingga calon nasabah dapat dikategorikan mempunyai watak jujur, beritikad baik, dan tidak menyulitkan Bank Syariah atau UUS di kemudian hari.

b. Capacity

Capacity ini menggambarkan kemampuan calon nasabah penerima fasilitas terutama bank harus meneliti tentang keahlian nasabah penerima fasilitas dalam bidang usahanya dan/atau kemampuan manajemen calon nasabah, sehingga Bank Syariah dan/atau UUS merasa yakin bahwa usaha yang akan dibiayai oleh orang yang tepat.

c. Capital

Capital ini menggambarkan terhadap modal yang dimiliki oleh calon nasabah penerima fasilitas, terutama Bank Syariah dan/atau UUS harus melakukan analisis terhadap posisi keuangan secara keseluruhan, baik untuk masa yang telah lalu maupun perkiraan untuk masa yang akan datang sehingga dapat diketahui kemampuan permodalan calon nasabah penerima fasilitas dalam menunjang pembiayaan proyek atau usaha calon nasabah yang bersangkutan.

d. Collateral

Collateral ini menggambarkan penilaian terhadap agunan, Bank Syariah atau UUS harus menilai barang, proyek atau

hak tagih yang dibiayai dengan fasilitas pembiayaan yang bersangkutan dan barang lain, surat berharga atau garansi risiko yang ditambahkan sebagai agunan tambahan, apakah sudah cukup memadai sehingga apabila nasabah penerima fasilitas kelak tidak dapat melunasi kewajibannya, agunan tersebut dapat digunakan untuk menanggung pembayaran kembali pembiayaan dari Bank Syariah atau UUS yang bersangkutan.

e. *Condition of Economy*

Condition of economy ini menggambarkan terhadap proyek usaha calon nasabah penerima fasilitas, Bank Syariah terutama harus melakukan analisis mengenai keadaan pasar, baik di dalam maupun di luar negeri, baik untuk masa yang telah lalu maupun yang akan datang sehingga dapat diketahui prospek pemasaran dari hasil proyek atau usaha calon nasabah yang akan dibiayai dengan fasilitas pembiayaan.

2.2.5 Jenis-jenis Risiko Pada Perbankan

1. Risiko Operasional (*Operasional Risk*)

Risiko Operasional adalah risiko yang antara lain disebabkan oleh ketidakcukupan atau tidak berfungsinya proses internal, human error, kegagalan sistem atau adanya problem eksternal yang mempengaruhi operasional bank.

2. Risiko Manajemen (*Management Risk*)

Risiko manajemen adalah kesalahan dalam mengelola bank atau risiko karena perbuatan yang tercela dari pengelola dan pemilik dalam bidang keuangan karena pelanggaran pengelola dan pemilik terhadap aturan yang telah ditetapkan dalam manajemen.

3. Risiko Kredit

Risiko kredit merupakan bentuk ketidakmampuan suatu perusahaan, instansi, lembaga maupun pribadi dalam menyelesaikan kewajiban-kewajibannya secara tepat waktu baik pada saat jatuh tempo maupun sesudah jatuh tempo dan itu semua sesuai dengan aturan dan kesepakatan berlaku. Dengan demikian, pada risiko kredit ini menurut juga terbagi menjadi dua macam yaitu, risiko kredit jangka pendek dan jangka panjang. Risiko jangka pendek (*short term risk*) adalah risiko yangmana disebabkan karena adanya ketidakmampuan dari suatu instansi maupun perusahaan dalam memenuhi dan menyelesaikan kewajibannya yang bersifat jangka pendek terutama kewajiban likuiditas. Risiko jangka panjang (*long term risk*) merupakan suatu risiko yang menyebabkan suatu perusahaan tidak mampu dalam menyelesaikan berbagai kewajibannya yang bersifat jangka panjang, seperti terjadinya kegagalan untuk menyelesaikan utang perusahaan yang bersifat jangka panjang dan juga tidak

adanya kemampuan dalam menyelesaikan proyek secara tuntas.

4. Risiko Pasar (*Market Risk*)

Risiko pasar adalah risiko kerugian pada posisi neraca dan rekening administrasi akibat perubahan secara keseluruhan atas kondisi pasar. Risiko pasar mampu mengakibatkan kerugian bagi individu atau kelompok hal ini diakibatkan karena risiko pasar dipengaruhi oleh keadaan pasar uang, seperti saham dan obligasi.

5. Risiko Likuiditas

Risiko likuiditas adalah bentuk risiko yang dialami oleh suatu perusahaan yang mengalami suatu masalah dalam memenuhi kewajibannya dalam jangka pendek, yang mana hal tersebut dalam menyebabkan pengaruh terhadap terganggunya aktivitas perusahaan ke posisi yang tidak berlangsung secara normal. Untuk menganalisa lebih mendalam mengenai risiko likuiditas yang mana dapat dilakukan dengan cara menganalisis kondisi kemampuan suatu perusahaan maupun lembaga yang dapat dilihat dari segi analisis arus kas, analisis kewajiban jangka pendek.

Dan melakukan analisis terhadap arus dana jangka pendek.

2.3 Penelitian Terkait

Dalam penulisan proposal ini peneliti menggali informasi dari penelitian-penelitian sebelumnya sebagai bahan perbandingan, baik mengenai kekurangan atau kelebihan yang sudah ada. Selain

itu, peneliti juga menggali informasi dari buku-buku, skripsi, dan juga jurnal dalam rangka mendapatkan suatu informasi yang ada sebelumnya tentang teori yang berkaitan dengan judul yang digunakan untuk memperoleh landasan teori ilmiah.

1. Berdasarkan penelitian yang di lakukan oleh Siti Nurattih Mustikasari (2019), dengan judul “Analisis Implementasi Akad Murabahah Pada Pembiayaan Pemilikan Rumah Dalam Perspektif Ekonomi Islam (Studi Kasus Pada Bank Syariah Mandiri KC Bandar Jaya)”. Hasil penelitian ini menjelaskan bahwa produk pembiayaan murabahah KPR Syariah mempunyai ketentuan-ketentuan pokok yang mengatur mekanisme produk pembiayaan murabahah KPR Syariah, dan ketentuan margin keuntungan murabahah pembiayaan KPR Syariah menggunakan komponen cost of found, overhead cost, premi resiko dan jangka waktu.
2. Berdasarkan penelitian yang di lakukan oleh Listika Martha Dewi (2018), dengan judul “Analisis Implementasi Akad Murabahah Pada Produk Tabungan Emas Dalam Meningkatkan Keuntungan Dana Titipan Nasabah Di Pegadaian Syariah”. Hasil penelitian ini Implementasi akad Murabahah yang diterapkan oleh PT. Pegadaian (Persero) Syariah Cabang Radin Intan Bandar Lampung, ternyata tidak hanya menggunakan akad murabahah saja, namun terdapat akad Wadi’ah dan akad Istishna, Keuntungan Dana Titipan Tabungan Emas di PT. Pegadaian (Persero) Kantor

Cabang Syariah Radin Intan Bandar Lampung Sedangkan keuntungan bagi nasabah, bisa mengamankan nilai harta kekayaan nasabah dengan produk tabungan emas sebagai solusi masalah keuangan di masa depan.

3. Berdasarkan penelitian yang dilakukan oleh Heriyati Crisna, Agita Karin dan Hazrul Azwar (2020), dengan judul “Analisis Sistem Dan Prosedur Kredit Kepemilikan Rumah (Kpr) Dengan Akad Pembiayaan Murabahah Pada Pt. Bank Bri Syariah Cabang Medan” .Hasil penelitian ini PT. Bank BRISyariah Cabang Medan merupakan salah satu perbankan yang bergerak dalam penghimpunan dana serta penyaluran dana yang sesuai dengan syariat islam. Jenis-jenis KPR yang dimiliki PT. Bank BRISyariah Cabang Medan yaitu KPR bangun/pembelian rumah, revinancing, reguler, FLPP Subsidi pemerintah, ruko, apartement, rusun. Dalam analisis sistem dan prosedur PT. Bank BRISyariah Cabang Medan dalam memberikan keputusan penilaian permohonan pembiayaan kredit pemilikan rumah menggunakan prinsip 5C yaitu *character, capital, capacity, collateral, dan condition*. Keseluruhan sistem dan prosedur KPR ini telah diatur dan sesuai dalam Fatwa DSN MUI Nomor.04/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Akad Murabahah.
4. Berdasarkan penelitian yang di lakukan oleh Alghiffari Yunanda dan Raulfah M Daud (2019), dengan judul “Analisis Akad Pembiayaan Murabahah Perumahan (Kpr)

Pada Pt Bank Bri Syariah Kc Banda Aceh". Hasil penelitian ini PT Bank BRI Syariah KC Banda Aceh menentukan margin dengan sifat yang transparan dan mengikuti rate yang berlaku umum, sehingga menghindari adanya unsur gharar (unsur ketidakjelasan). Hal ini tentu berbeda dengan perbankan konvensional pada umumnya yang menerapkan unsur riba, Bank BRI Syariah KC Banda Aceh menanamkan azas saling percaya dimana pihak PT Bank Bri Syariah KC Banda Aceh tidak mengenakan sanksi denda secara langsung namun dengan membuat beberapa perjanjian khusus untuk alokasi dana denda tersebut ke pembangunan infrastruktur masyarakat dan acara-acara yang digelar PT Bank BRI Syariah KC Banda Aceh, Apabila ditinjau dari kesesuaian Fatwa Dewan Syariah Nasional dan Majelis Ulama Indonesia (Fatwa DSN-MUI) dan praktek pembiayaan murabahah perumahan (KPR).

5. Berdasarkan penelitian yang dilakukan oleh Mohamad Heykal (2014), dengan judul "Analisis Tingkat Pemahaman Kpr Syariah Pada Bank Syariah Di Indonesia: Studi Pendahuluan". Hasil penelitian ini Dari penelitian yang dilakukan dalam tahun ke-0 ini dapat dilihat bahwa KPR syariah merupakan salah satu instrumen pembiayaan yang banyak dilakukan oleh perbankan syariah. Berdasarkan data yang dikumpulkan, dapat dilihat bahwa dari 11 bank umum syariah yang ada di Indonesia 6 di antaranya memiliki

pembiayaan untuk KPR syariah meskipun dengan jumlah yang fluktuatif. Berfluktuasinya KPR syariah yang dikeluarkan oleh perbankan syariah lebih banyak disebabkan pemahaman masyarakat yang belum benar tentang konsep KPR syariah tersebut. Penelitian awal yang dilakukan di PT Bank Muamalat menunjukkan hasil bahwa perlu adanya pengembangan yang dilakukan agar produk KPR syariah dapat lebih mudah dipahami oleh para calon nasabah. Sementara dari data yang diperoleh mengenai perkembangan KPR syariah yang dimiliki oleh PT BTN syariah, dapat dilihat bahwa naik turunnya jumlah KPR syariah yang dapat direalisasikan menunjukkan bahwa KPR syariah di bank tersebut belum dapat dijadikan sebagai produk unggulan dari bank itu. Penelitian lanjutan perlu dilakukan dengan data yang lebih banyak, sehingga simpulan mengenai tingkat pemahaman KPR syariah ini bisa diperoleh secara lebih komprehensif.

A R - R A N I R Y

Tabel 2.1
Penelitian Terkait

No	Nama, Tahun dan Judul Penelitian	Persamaan	Perbedaan
1	Siti Nurratih Mustikasari (2019). Analisis implementasi akad murabahah pada pembiayaan kepemilikan rumah pada perspektif ekonomi islam, (Studi kasus pada Bank Syariah Mandiri KC Bandar Jaya.	Mengkaji tentang analisis implementasi murabahah pada pembiayaan kepemilikan rumah.	Peneliti berfokus pada implementasi pembiayaan kepemilikan rumah dan risiko pada pembiayaan kepemilikan rumah di Bank Syariah Indonesia Banda Aceh.
2	Listika marta dewi (2018). Analisis implementasi akad murabahah pada pada tabungan emas dalam meningkatkan tabungan dana titipan di pegadaian syariah.	Mengkaji tentang implemetasi murabahah pada tabungan emas.	Peneliti berfokus pada implementasi pembiayaan kepemilikan rumah dan risiko pada pembiayaan kepemilikan rumah di Bank Syariah Indonesia Banda Aceh.
3	Heryati, Agita dan Hazrul (2020). Analisis sistem prosedur KPR dengan akad pembiayaan murabahah pada PT.Bank bri Syariah Cabang Medan.	Mengkaji tentang pembiayaan KPR dengan menggunakan akad muarbahah.	Peneliti berfokus pada implementasi pembiayaan kepemilikan rumah dan risiko pada pembiayaan kepemilikan rumah di Bank Syariah Indonesia Banda Aceh.

Tabel 2.1 Lanjutan

No	Nama, Tahun dan Judul Penelitian	Persamaan	Perbedaan
4	Alghifari yunanda, Raulfah M Daud (2019). Analisis akad murabahah perumahan KPR Pada Bank BRI Syariah Banda Aceh.	Mengkaji tentang akad murabahah pada pembiayaan KPR.	Peneliti berfokus pada implementasi pembiayaan kepemilikan rumah dan risiko pada pembiayaan kepemilikan rumah di Bank Syariah Indonesia Banda Aceh.
5	Mohammad Heykal (2014). Analisis tingkat pemahaman KPR Pada Bank Syariah Indonesia.	Mengkaji tentang pembiayaan KPR di Bank Syariah Indonesia.	Peneliti berfokus pada implementasi pembiayaan kepemilikan rumah dan risiko pada pembiayaan kepemilikan rumah di Bank Syariah Indonesia Banda Aceh.

2.4 Kerangka Berpikir

Agar penelitian ini dapat ditentukan titik kebenaran dari penelitian atas permasalahan yang ditimbulkan, maka perlu adanya kerangka pemikiran yang menjadi sebuah landasan. Kerangka pemikiran dari penelitian ini dapat digambarkan sebagai berikut:

Gambar 2.2
Skema Kerangka Berpikir



Alur dari penelitian ini bertujuan untuk melihat bagaimana implementasi murabahah pada Bank Syariah Indonesia dan bagaimana penerapan risiko pada pembiayaan kepemilikan rumah Bank Syariah Indonesia di Banda Aceh. Dalam penelitian ini mengkaji bagaimana penerapan dan praktik murabahah terhadap pembiayaan kepemilikan rumah dan risiko-risiko yang muncul pada pembiayaan kepemilikan rumah di Bank Syariah Indonesia Cabang Banda Aceh serta bagaimana cara mengatasi risiko pada pembiayaan kepemilikan rumah.

Dari bagan/alur penelitian, akan meneliti lebih lanjut tentang bagaimana manajemen risiko meminimalisir, implementasi dan mengatasi risiko pada pembiayaan kepemilikan rumah Bank Syariah Indonesia di Banda Aceh apakah mereka mengatasi risiko yang sesuai dengan teori ataupun ketetapan mereka mempunyai panduan(SOP) untuk mengatasi risiko tersendiri.

BAB III

METODOLOGI PENELITIAN

3.1 Desain Penelitian

Jenis penelitian yang peneliti gunakan dalam penelitian ini adalah penelitian deskriptif dengan pendekatan kualitatif. Penelitian deskriptif adalah suatu bentuk penelitian yang bertujuan untuk mendeskripsikan fenomena-fenomena yang ada sehingga dapat memberikan kejelasan atau realita yang ada. Sedangkan Pendekatan kualitatif adalah penelitian yang memfokuskan pada paparan kalimat, sehingga menjadi lebih mampu untuk memahami kondisi psikologi manusia yang kompleks (di pengaruhi oleh banyak fakta) yang tidak cukup apabila hanya di ukur dengan menggunakan skala saja.

Sumber-sumber data dalam penelitian adalah data yang didapatkan langsung dari sumber yang di teliti di lapangan dengan melakukan wawancara secara sistematis terhadap masalah yang di hadapi, alasan peneliti memilih penelitian deskriptif untuk menggambarkan atau menjelaskan suatu hal yang kemudian diklarifikasikan sehingga dapat diambil satu kesimpulan, kesimpulan tersebut dapat lebih mempermudah dalam melakukan penelitian (Arafah,2021).

3.2 Sumber Data Penelitian

Dalam penelitian ini peneliti menggunakan jenis data yang mana dapat mendukung serta membantu peneliti dalam

menyelesaikan penelitian. Berikut adalah jenis data yang akan digunakan:

- a. Data primer adalah data yang didapat peneliti dari sumber pertama baik individual atau perseorangan seperti hasil wawancara atau pengisian kuesioner yang biasa digunakan oleh peneliti. Dalam penelitian ini yang menjadi data primer adalah data yang berkaitan pengetahuan tentang manajemen risiko. Untuk memperoleh data tersebut, peneliti melakukan wawancara dengan Akademisi, Praktisi, dan Regulator.
- b. Data sekunder merupakan data yang diperoleh atau dikumpulkan melalui buku-buku, brosur dan artikel serta jurnal yang didapatkan dari website yang berkaitan dengan penelitian ini, untuk mendukung pembahasan dan penelitian ini peneliti memperoleh data tersebut dari jurnal, buku dan website.

3.3 Teknik Pengumpulan Data

Teknik dalam proses pengolahan data, ada sejumlah langkah-langkah ilmiah yang perlu dilakukan untuk memudahkan proses pengolahan data. Dari beberapa referensi tentang metode penelitian ilmiah, ada sejumlah langkah-langkah yang perlu dilakukan dalam proses pengelolaan data, yaitu :

1. Wawancara adalah proses tanya jawab dalam penelitian yang berlangsung secara lisan di mana dua orang atau lebih bertatap muka untuk mendengarkan secara langsung informasi-informasi atau keterangannya. Teknik wawancara yang digunakan dalam penelitian ini adalah pengumpulan data-data

yang di perlukan dengan mengajukan pertanyaan yang telah di susun secara sistematis. Wawancara yang peneliti gunakan adalah wawancara terstruktur yaitu dengan menyusun beberapa pertanyaan terlebih dahulu yang akan di sampaikan kepada informan.

2. Dokumenter yaitu suatu cara pengumpulan data-data yang menghasilkan catatan-catatan penting yang berhubungan dengan masalah yang diteliti sehingga diperoleh data yang lengkap, sah dan bukan berdasarkan perkiraan. Dokumen yang dimaksud sini yaitu browsur atau prosedur untuk melakukan pembiayaan.

Hal ini dimaksudkan agar di dalam wawancara dan dokumenter lebih terarah dan lebih fokus pada yang di maksud dan menghindari pembicaraan yang melebar. Sehingga menjadi patokan peneliti agar dapat di kembangkan melalui pertanyaan yang muncul ketika wawancara berlangsung. Jumlah informan yang akan peneliti wawancara adalah empat orang yaitu dari pihak Bank Syariah Indonesia Cabang Banda Aceh. Dalam wawancara ini yang akan menjadi narasumber penelitian ini ada empat orang Informan yang bertugas di bagaian pembiayaan dari pihak Bank Syariah Indonesia Cabang Banda Aceh.

Alasan peneliti memilih pihak bank sebagai informan adalah karena pihak Bank lebih mengetahui tentang analisis implementasi murabahah dan resiko pada Pembiayaan Kepemilikan Rumah terutama jika pihak petugas sebagai Kepala Pembiayaan maka akan

semakin mudah dalam memperoleh informasi tentang Implementasi Murabahah serta Risiko Kredit Kepemilikan Rumah. Adapun informan penelitian tersebut tercantum dalam tabel dibawah ini :

Tabel 3.1
Data Informan Wawancara

No	Informan	Jumlah
1	Manager Bank	1 Orang
2	Account Officer (AO)	2 Orang
3	RRG(RetailRiskGroup)	1 Orang

Sumber: Data Primer diolah (2021)

3.4 Metode Analisis Data

Dalam buku Metodologi Penelitian Bisnis, analisis data dalam proses mencari dan menyusun secara sistematis data yang diperoleh dari hasil kepustakaan yaitu, buku, jurnal, wawancara, catatan lapangan, dan bahan-bahan lain, sehingga dapat mudah dipahami dan temuannya dapat diinformasikan kepada orang lain, analisis data dilakukan dengan mengorganisasikan data, menjabarkan kedalam unit-unit, melakukan sintesa, menyusun kedalam pola, memilih mana yang penting dan yang akan dipelajari, dan membuat kesimpulan yang dapat diceritakan kepada orang lain.

Langkah-langkah dalam menganalisis data adalah sebagai berikut:

1. Pengumpulan data yaitu mengumpulkan data, pengumpulan data yang peneliti lakukan di lokasi penelitian adalah dengan

melakukan wawancara dan dokumentasi serta menentukan strategi pengumpulan data yang di pandang tepat dan untuk menentukan fokus serta pendalaman data pada proses pengumpulan data berikutnya.

2. Reduksi data sebagai proses seleksi, pemfokusan, transformasi data kasar yang ada di lapangan langsung. Reduksi data peneliti lakukan setelah data-data yang peneliti dapatkan dilapangan melalui hasil wawancara dengan pihak *Account Officer* untuk dilakukan analisis dan diolah data tersebut.
3. Penyajian data yaitu rangkaian organisasi informasi yang memungkinkan penelitian dilakukan, Penyajian data di peroleh berbagai jenis, jaringan kerja, keterkaitan kegiatan atau tabel. Setelah data tereduksi selanjutnya peneliti melakukan penyajian data dalam bentuk uraian singkat untuk memudahkan memahami apa yang terjadi dan merencanakan kerja selanjutnya berdasarkan apa yang telah dipahami sebelumnya.
4. Penarikan kesimpulan yaitu dalam pengumpulan data,peneliti harus mengerti dan tanggap terhadap sesuatu yang diteliti langsung di lapangan dengan menyusun pola pola pengarahan dan sebab akibat (Arafah, 2021).

BAB IV

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

4.1 Gambaran umum Bank Syariah Indonesia Banda Aceh

4.1.1 Sejarah singkat Bank Syariah Indonesia Banda Aceh

Bank syariah indonesia (BSI) yang digadang bakal meningkatkan pasar keuangan syariah indonesia dimata dunia, akhirnya mulai beroperasi sejak diluncurkannya pada senin, 1 Februari 2021. Pendirian Bank Syariah Indonesia ini adalah bagian dari upaya dan komitmen Pemerintah dalam memajukan ekonomi syariah sebagai pilar baru kekuatan ekonomi nasional yang juga secara jangka anjang akan mendorong Indonesia sebagai salah satu pusat keuangan syariah dunia. Bank Syariah Indonesia merupakan penggabungan (merger) dari 3 Bank BUMN yaitu PT Bank BRIsyariah Tbk, PT Bank BNI Syariah dan PT Bank Syariah Mandiri.

Dengan merger ini maka perbankan syariah di Indonesia akan menjadi lebih inovatif, lebih bermanfaat, dan lebih kuat sehingga bisa menjadi bagian dari motor pembangunan Indonesia. Dalam perkembangannya A perekonomian syariah di Indonesia, Bank Syariah Indonesia memiliki fokus untuk menumbuhkan segmen UMKM dalam ekosistem yang lebih terintegrasi mulai dari pelayanan retail dan consumer, serta mengembangkan segmen *layanan digital* dengan produk yang lebih inovatif termasuk pada lini bisnis global. Tentu saja dalam aktivitas proseduralnya akan menerapkan prinsip Syariah.

Bank Syariah Indonesia Banda Aceh, Kota Banda Aceh, Aceh 2312, dapat mendorong geliat perekonomian syariah di bumi Aceh serta peran penting perbankan sebagai motor pembangunan dan lembaga intermediasi sektor keuangan. Terlebih lagi kondisi ekonomi di Aceh saat ini terutama sektor Usaha Kecil dan Menengah (UKM) sangat dominan di masyarakat. Bank Syariah Indonesia melayani pembelian rumah, ruko, tanah kavling, pembangunan, renovasi, ambil alih pembiayaan (*take over*) dan pembiayaan berulang (*Refinancing*). Akad yang digunakan dalam pembiayaan kepemilikan rumah di Bank Syariah Indonesia adalah akad Murabahah. Akad murabahah adalah akad jual-beli antara bank dengan nasabah, dimana bank membeli barang yang dibutuhkan dan menjualnya kepada nasabah sebesar harga pokok ditambah dengan margin yang telah disepakati. Selain melakukan akad murabahah, PT Bank Syariah Indonesia KC Banda Aceh mengkombinasikan antara akad murabahah dengan akad wakalah untuk hal pembelian rumah kepada nasabah sebelum dilakukan akad murabahah.

4.1.2 Visi Misi Bank Syariah Indonesia

Setiap perusahaan/lembaga yang akan menjalankan kegiatan usahanya tentu memiliki visi dan misi. Visi PT Bank Syariah Indonesia adalah menjadi bank ritel modern terkemuka dengan ragam layanan finansial sesuai kebutuhan nasabah dengan jangkauan termudah untuk kehidupan lebih bermakna.

Adapun misi dari Bank Syariah Indonesia KC Banda Aceh yaitu :

- a. Memberikan akses solusi keuangan syariah di Indonesia
Melayani lebih dari 20 juta nasabah dan menjadi top 5 bank berdasarkan aset 500 Triliyun dan nilai buku 50 Triliyun di tahun 2025.
- b. Menjadi Bank besar yang memberikan nilai terbaik bagi para pemegang saham
Top 5 Bank yang paling profitable di Indonesia.
- c. Menjadi perusahaan pilihan dan kebanggaan para talenta terbaik Indonesia
Perusahaan dengan nilai yang kuat dan memberdayakan masyarakat serta berkomitmen pada pengembangan karyawan dengan budaya berbasis kinerja

4.1.3 Sistem Operasional dan Produk-Produk Bank Syariah Indonesia

1. Bidang marketing

Tugas-tugas pokok bidang marketing

- a. Melakukan koordinasi setiap pelaksanaan tugas-tugas marketing dan pembiayaan dari unit/bagian yang berbeda dibawah supervisinya, sehingga dapat memberikan pelayanan kebutuhan perbankan bagi nasabah secara efisien dan efektif yang dapat memuaskan dan menguntungkan baik bagi nasabah maupun perusahaan.

- b. Melakukan monitoring, evaluasi, review dan supervisi terhadap pelaksanaan tugas dan fungsi bidang marketing pada unit/bagian yang ada di bawah supervisinya.
- c. Bertindak sebagai komite pembiayaan dalam upaya pengambilan keputusan pembiayaan.
- d. Menyusun strategi/rancangan dan planing sebagai seorang marketing baik dalam penghimpunan sumber dana maupun alokasi pemberian pembiayaan secara efisien dan efektif.

2. Bidang Operasional

Fungsi bidang operasional

Sebagai aparat manajemen yang ditugaskan untuk membantu direksi dalam melakukan tugas-tugas di bidang operasional bank.

3. Tugas pokok bidang operasional

- a. Melakukan supervisi terhadap setiap pelayanan dan penugasan jasa-jasa perbankan dari setiap unit/bagian yang berada dibawah tanggung jawabnya.
- b. Melakukan monitoring, evaluasi dan review kondisi terhadap pelaksanaan tugas-tugas pelayanan di bidang operasional.

4. Bidang pengawasan

Tugas pokok bidang pengawasan ialah mengawasi seluruh kegiatan bank syariah agar dapat berjalan lancar sehingga dapat mencapai hasil yang maksimal dan dapat mencapai keberhasilan secara baik.

5. *Account Officer (AO)*

A/O pembina pembiayaan bertugas memproses calon debitur atau permohonan pembiayaan sehingga menjadi debitur. Selanjutnya membina debitur tersebut agar memenuhi kesanggupannya terutama dalam pembiayaan kembali pinjamannya.

6. Bagian Administrasi pembiayaan

Didalam proses pembiayaan terdapat administrasi yang ditangani oleh A/O. Disamping itu setelah pemohon menjadi debitur mulai dari pencairan dananya sampai pelunasan ataupun pembayaran-pembayaran debitur akan ditangani oleh bagian administrasi pembiayaan

6. *Kas dan teller*

Kas dan teller selaku kuasa bank untuk melakukan pekerjaan yang berkaitan dengan penerimaan dan penarikan pembayaran uang. Tugas kas/teller juga mengatur dan memelihara saldo/posisi uang kas yang ada dalam tempat khasanah bank. Dapat pula melakukan pekerjaan lain sesuai dengan ketentuan/policy pekerjaan.

4.2 Hasil Penelitian

4.2.1 Implementasi Murabahah Bank Syariah Indonesia di Banda Aceh

Akad Murabahah yaitu jual beli barang pada harga pokok barang ditambah laba sesuai kesepakatan. Pada murabahah penjual wajib memberi tahu harga pokok yang ia beli dan menentukan tingkat laba menjadi tambahannya. Akad murabahah adalah akad yang penyaluran dana atau bisa di anggap dengan akad pembiayaan yang di laksanakan oleh bank syariah. Akad murabahah diatur oleh fatwa DSN/MUI/IV/2000 tentang murabahah, pada penerapan akad murabahah pada produk KPR bisa di tinjau pada PK yang membahas tentang aplikasi prinsip murabahah, pasal ini menandakan bahwa produk KPR benar-benar memakai akad murabahah.

Hal ini di nyatakan oleh Muhammad Alimi selaku *Financing servicedari* sesi wawancara megakatakan “pelaksanaan akad murabahah yang dilakukan di bank ini (bank syariah indonesia) sesuai dengan fatwa yang ada karena pada fatwa mengatakan bank membeli barang yang diperlukan nasabah atas nama bank sendiri,”.

Pembiayaan kepemilikan rumah (KPR) di bank syariah indonesia cabang banda aceh itu adalah pembiayaan konsumtif. Pembiayaan kepemilikan rumah (KPR) pada produk bank syariah indonesia yaitu dinamakan pembiayaan Griya SiMuda Non Subsidi. Pembiayaan Griya SiMuda Non subsidi adalah program pembiayaan kepemilikan rumah dari BSI diperuntukan bagi anak-

anak muda. Dalam program ini BSI menjamin kemudahan dalam proses pengajuan KPR dengan akad murabahah.

Di bank syariah indonesia, pembiayaan kepemilikan rumah melayani pembelian rumah baru, rumah second bekas, renovasi, take over, pensiunan dan cicilan emas. Tetapi di penelitian ini, peneliti lebih memfokuskan pembiayaan kepemilikan rumah baru maupun rumah bekas. Layanan kepemilikan rumah ini sangat menguntungkan bagi nasabah dan bank. Karena seiring bertambahnya waktu dan nilai harga rumah akan terus melambung tinggi, apalagi rumah tersebut berada di lokasi yang strategis. Mengajukan pembiayaan rumah di bank syariah indonesia memerlukan jaminan, proses dan peninjauan lainnya.

Akad yang digunakan dalam pembiayaan KPR Griya SiMuda Non Subsidi adalah akad murabahah. Akad murabahah adalah akad jual beli antara bank dan nasabah, dimana bank membeli barang yang dibutuhkan dan menjualnya kepada nasabah sebesar harga pokok ditambah margin yang telah disepakati bersama. Selain akad murabahah bank syariah indonesia cabang banda aceh juga menggunakan akad musyarakah dan akad ijarah mutahiyah bittamlik (IMBT).

Keunggulan pembiayaan KPR Non Subsidi di Bank syariah indonesia cabang banda aceh yaitu :

- a. Biaya angsuran tetap sama selama jangka waktu pembiayaan.

- b. Untuk program pekerja yang berpenghasilan 6 juta keatas persyaratan nya jauh lebih mudah dibandingkan pembiayaan reguler, syarat dan ketentuan berlaku.

Dalam pembiayaan kepemilikan rumah di bank syariah indonesia cabang banda aceh data presentase nya adalah 10,5% pertahun. Data pemberian presentase pemberian pembiayaan kepemilikan rumah untuk rumah baru maupun rumah bekas di bank syariah indonesia cabang banda aceh. Uang muka atau dikenal dengan DP (*down payment*) adalah sebagian pembayaran yang dilakukan pada awal pembelian sementara sisanya akan dibayar kemudian. Uang muka merupakan bukti atau tanda jadi atas keseriusan nasabah untuk melakukan pembiayaan. Apabila uang muka tersebut lebih kecil dari biaya yang dikeluarkan oleh pihak bank maka berhak untuk meminta kekurangan tersebut kepada nasabah, dan jika sebaliknya uang muka melebihi dari biaya maka pihak bank harus mengembalikan kelebihan tersebut kepada nasabah. Namun pada pelaksanaannya uang muka tidak dibayarkan di Bank Syariah Indonesia melainkan pembayaran uang muka dilakukan pada developer hal ini didukung oleh pernyataan rudi selaku *financing service* yang mengatakan. “untuk pembayaran uang muka dilakukan di developer tetapi pembayaran uang muka dilakukan di bank”.

Hal ini dibenarkan oleh saudara T. Rafiq selaku marketing properti ia mengatakan. “ Uang muka dibayarkan kepada developer sehingga pembiayaan yang diberikan ke nasabah oleh bank adalah

harga rumah yang sudah dikurangi dengan uang muka yang dibayarkan nasabah kepada developer, untuk uang muka apabila berkas ditolak oleh pihak bank maka uang muka yang diberi nasabah akan dikembalikan 100% kepada nasabah namun apabila nasabah mengundurkan diri setelah membayarkan uang muka kepada developer maka uang muka tersebut hangus”

Ketetapan margin yang diberlakukan oleh bank yaitu selisih antara satu bidang dengan bidang lainnya, biasanya margin digunakan untuk menjelaskan keuntungan dalam bentuk presentase yang dihitung berdasarkan angka penjualan dan produksi. Profit yang di tetapkan oleh bank syariah indonesia yang di nyatakan oleh saudara Khairul selaku *Financing Marketing* menyatakan. “Ketetapan margin untuk akad Murabahah pada Pembiayaan Kepemilikan Rumah sebesar 10,5 %, plat dibagi 1,8% menjadi 5,8 %”. Bank juga menilai dari segi kelayakan nasabah dengan melakukan Penilaian Bank untuk kelayakan nasabah dapat diberikan pembiayaan dapat dinilai dari beberapa faktor yang di nyatakan oleh saudara khairul selaku *Financing Marketing* menyatakan. “ Nasabah wajib menyimpan gaji di BSI, mempunyai pekerjaan tetap seperti PNS, untuk karyawan swasta dilaksanakan dengan pertimbangan khusus dari gaji 50 % dan biaya hidup 50%. Bila ada nasabah yang mempunyai kredit di tempat lain maka ditambah kewajiban. Pertimbangan lanjut harus 50/50 dari gaji pokok”.

Tabel 4.1
Presentase Pemberian Pembiayaan Kepemilikan Rumah
(KPR) Non Subsidi di BSI Cabang Banda Aceh

Jenis	Pembiayaan	DP
Rumah baru/bekas	90%	10%
Renovasi Rumah	80%	20%

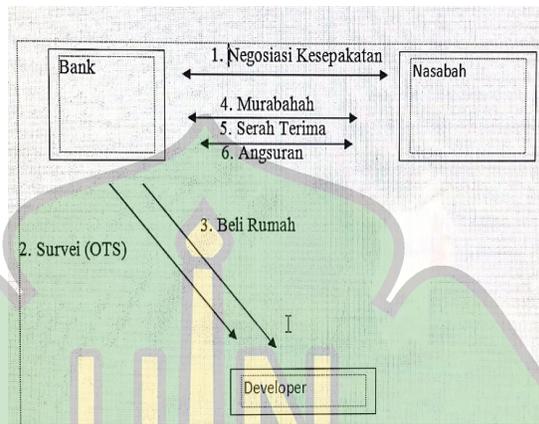
Sumber: wawancara dengan Bank BSI (2021)

Dalam memberikan pembiayaan bank syariah cabang penyabungan memberikan syarat dan ketentuan pada nasabah yaitu :

Tabel 4.2
Persyaratan Pengajuan Pembiayaan KPR Subsidi Bank
Syariah Indonesia Di Banda Aceh

Persyaratan	Karyawan	Wirausaha
Wni	✓	✓
Ktp	✓	✓
Kk	✓	✓
Slip Gaji	✓	✓
Laporan Keuangan		✓
Npwp	✓	✓
Spt		✓
Rekening Koran		✓
Surat Keterangan Kerja/SK	✓	✓
Siup		✓

Gambar 4.1
Skema Pembiayaan KPR Non Subsidi Menggunakan Akad Murabahah di Bank Syariah Indonesia Banda Aceh



Mekanisme pembiayaan KPR subsidi pada Bank Syariah Indonesia Cabang Banda Aceh:

- a. Nasabah datang ke bank untuk mengajukan pembiayaan dengan mengisi formulir, dan menyerahkan berkas-berkas sebagai syarat pengajuan ke bank syariah indonesia cabang Banda Aceh.
- b. Lalu pihak bank akan melakukan Referesni marketing untuk mengecek berkas-berkas dan kelengkapan calon nasabah. Setelah di cek dan kelengkapan berkas sudah siap bank akan melakukan *On the Spot* (OTS) yang biasa kita kenal dengan survei kelapangan untuk melihat langsung rumah yang akan dibeli nasabah.
- c. Bank akan menilai layak atau tidak nya rumah tersebut untuk nasabah, dan layak atau tidak nasabah diberikan pembiayaan tersebut.

- d. Jika bank menyetujui, pihak bank akan mengajukan pengusulan pembiayaan tersebut kepada pemimpin.
- e. Setelah itu akan dilakukan akad kepada calon nasabah akan bertemu dengan perwakilan pihak bank untuk melakukan akad dan disaksikan oleh notaris.
- f. Realisasi pencairan pembiayaan akan dimasukkan ke rekening nasabah, kemudian pemindahan kembali ke rekening penjual rumah yang bertujuan untuk membuktikan bahwa nasabah telah menerima pembiayaan dari bank dan nasabah telah mengetahui telah terjadi transaksi jual beli antara bank dengan developer.

Akad murabahah pada perbankan syariah juga merupakan akad pembiayaan yang bergerak dibidang jual beli, fitur pembiayaan murabahah yang mudah dan sederhana menjadikannya yang paling diminati diperbankan syariah untuk memenuhi kebutuhan pembiayaan khususnya seperti pembiayaan pembelian rumah. Adapun pada Bank Syariah Indonesia Banda Aceh akad murabahah sama halnya seperti pada akad di bank lainnya. Pada akad murabahah ini Bank Syariah Indonesia Banda Aceh menjalankan pembiayaannya dengan tidak memberikan uang kepada nasabah melainkan dalam bentuk barang untuk dijual kembali kepada nasabah, seperti halnya dalam pembiayaan kepemilikan rumah yang dimana bank bekerja sama dengan developer untuk mendapatkan rumah untuk nasabah. Pada pembiayaan ini Bank tidak pernah menutupi harga pokok kepada

Menurut analisa penulis terkait dengan pembiayaan murabahah ini tidak dapat dilepaskan dari syarat-syarat yang telah melekat pada jual beli pada umumnya, seperti harus terhindari dari riba, ketidakjelasan, adanya unsur paksaan, penipuan seraf segala hal yang dapat merusak akad murabahah, apabila syarat-syarat tersebut telah dipenuhi maka jual beli telah sah atau dapat dikatakan akad murabahah bisa diterapkan dalam pembiayaan.

4.2.2 Manajemen Risiko Pada Pembiayaan Kepemilikan Rumah Bank Syariah Indonesia di Banda Aceh

Menurut hasil wawancara dengan Bapak Ali sebagai salah satu staf pada Bank Syariah Indonesia Banda Aceh. Pembiayaan kepemilikan rumah memiliki beberapa risiko yang berkumungkinan terjadi pada saat menjalankan proses pembiayaan murabahah, berikut risiko-risiko yang terjadi:

- 1) Risiko Operasional (*Operasional Risk*)
- 2) Risiko Manajemen (*Management Risk*)
- 3) Risiko Kredit
- 4) Risiko Pasar (*Market Risk*)
- 5) Risiko Likuiditas

Diantara semua risiko yang ada pada pembiayaan mudarabah risiko yang potensi terjadi adalah risiko operasional, mengapa risiko operasional dikategorikan sebagai risiko yang utama yang dapat memberikan dampak besar pada perbankan syariah. Risiko operasional pada pembiayaan mudarabah ini memberikan penjelasan terkait kejadian internal, seperti kurangnya sistem informasi atau sistem pengawasan internal yang akan menghasilkan

kerugian yang tidak diharapkan atau risiko yang mencakup bagaimana pihak perbankan dalam melakukan proses administrasi terhadap berkas-berkas nasabah. risiko ini juga dikenal sebagai kesalahan manusiawi, kegagalan sistem, dan tidaknya prosedur dan control yang cukup.

Pada risiko pembiayaan, secara umum sebenarnya sudah ada metode analisa yang digunakan namun pada metode inilah banyak timbulnya risiko pada pembiayaan murabaha adalah sebagai berikut:

1. *Character* (Keperibadian dan watak)
2. *Capacity* (Kemampuan dan kesanggupan)
3. *Capital* (Modal)
4. *Condition Of Economic* (Kondisi Ekonomi)
5. *Collecteral* (Jaminan)

Berdasarkan hasil wawancara dengan Bapak Ali, dari ke lima analisa diatas yang menyebabkan banyak timbulnya risiko adalah pada bagian *character* dan *capacity*. Maka dari itu perbankan syariah diharuskan untuk lebih memperhatikan metode 5C tersebut agar keseluruhan hal yang terkait dengan pembiayaan berjalan sesuai apa yang diharapkan oleh perbankan syariah. Dan juga ditegaskan lebih mendalam lagi kepada pihak pengelola internal bank untuk lebih berhati-hati dan aktif dalam mengelola dan menyeleksi calon nasabah yang akan mengambil pembiayaan pada perbankan syariah.

Dalam proses analisis manajemen risiko pada pembiayaan murabahah sama halnya dengan proses manajemen risiko pada umumnya. Yang mana juga menggunakan proses identifikasi, pengukuran, pemantauan, dan pengendalian. Pada pembiayaan murabahah yang terjadi dimasa sekarang ini sudah mulai menurun disetiap tahunnya yang mana memiliki risiko besar yang kemungkinan terjadi selama proses akad berlangsung. Perbankan syariah di masa sekarang akan terus membuka proses pembiayaan mudarabah guna untuk menolong dalam peningkatan perekonomian rakyat agar terhindar dari kemiskinan. Akan tetapi dalam proses pembiayaan murabahah, pihak bank harus teliti dalam memberikan pembiayaan kepada nasabah dan juga harus tegas dalam pengambilan keputusan.

Penjelasan terkait empat proses diatas agar tercapai manajemen risiko pada pembiayaan murabahah pada perbankan syariah dengan baik adalah sebagai berikut:

1. Identifikasi Risiko

Perbankan syariah mengidentifikasi risiko dan juga seluruh aktivitas dalam malakukan kegiatan pembiayaan produk murabahah yang mana termasuk, penilaian risiko pada pembiayaan murabahah dan juga melihat kondisi keuangan dari nasabah. Setelah itu akan adanya kesepakatan yang sudah tertulis dalam kontrak perjanjian, apabila adanya kerugian akan ditanggung oleh pemilik modal selama kerugian yang terjadi bukan disebabkan oleh si pengelola.

Akan tetapi jika kerugian itu terjadi karena kelalaian si pengelola, maka si pengelola yang harus bertanggung jawab atas kerugian yang terjadi tersebut. Contoh karakteristik lain yang dapat menilai usaha calon nasabah yaitu kualitas terhadap bisnis yang akan dijalankan, dan juga dokumen yang dapat mendukung dalam proses analisis yang secara menyeluruh terhadap nasabah.

2. Pengukuran Risiko

Setelah melewati proses identifikasi risiko, maka selanjutnya risiko tersebut dapat diukur, sistem pengukuran risiko pembiayaan murabahah pada perbankan syariah adalah sebagai berikut:

- a. karakteristik risiko pembiayaan murabahah, dilihat mulai dari kondisi keuangan nasabah, persyaratan-persyaratan umum yang sudah tertera dalam kontrak perjanjian. Persyaratan yang dimaksud adalah dimana nasabah mengajukan permohonan sebagai calon nasabah. Seperti foto copy perlengkapan yang dibutuhkan bank sebelum bank memberikan pembiayaan kepada nasabah.
- b. melakukan suatu penilaian terhadap bisnis yang akan dijalankan atau sedang dijalankan, misalnya melalui perkembangan bisnis, kualitas manajemen dan juga karyawan, kinerja *mudharib*, struktur permodalan, arus kas dan melihat dari kemampuan membayar bagaimana

ketepatan pembayaran pokok dan juga bagi hasil (*profit sharing*) kejelasan dan ketersediaan informasi keuangan yang akurat.

3. Pemantauan Risiko

Perbankan syariah tentu sudah menerapkan dan mengembangkan sistem informasi dan prosedur untuk memantau kondisi setiap calon nasabah yang akan mengajukan pembiayaan murabahah pada suatu bank syariah, pemantauan risiko pada pembiayaan mudarabah dapat dilakukan dengan memastikan atau melihat kondisi keuangan dari nasabah, memantau apakah nasabah membayar pokok dan bagi hasil dengan tepat, dan melakukan pemantauan secara rutin terhadap proses serta kondisi bisnis yang dijalankan nasabah.

4. Pengendalian Risiko

Setelah mengetahui risiko apa saja yang melekat dalam setiap pembiayaan perbankan syariah melakukan pengendalian risiko dengan cara melaporkan setiap penyimpangan yang terjadi dengan tepat waktu untuk keperluan tindakan perbaikan sehingga penyimpangan yang terjadi dapat dikendalikan dengan baik. Adapun salah satu sistem pengendalian yang dapat membantu perbankan syariah dalam meminimalisir terjadinya risiko pembiayaan terutama pembiayaan mudarabah yaitu dengan cara *rescheduling*.

Menurut hasil wawancara dengan Bapak Muhammad Alimi sebagai salah satu staf Bank Syariah Indonesia Banda Aceh. Strategi atau upaya meminimalisir terjadinya risiko Pada Pembiayaan Kepemilikan Rumah meliputi:

- a. Kecukupan Kebijakan dan Prosedur manajemen risiko serta penetapan limit risiko.
- b. kecukupan proses identifikasi, pengukuran, pemantauan, dan pengendalian risiko serta sistem informasi manajemen risiko.
- c. Sistem pengendalian internal yang menyeluruh.
- d. Proses pembelian rumah harus sesuai dengan SOP yang ditetapkan, terbebas dari segala macam ketidakjelasan.

Menurut analisa penulis proses manajemen risiko yang diterapkan oleh Bank Syariah Indonesia di Banda Aceh sudah berjalan sesuai SOP dan berjalan dengan baik hingga saat ini, untuk mendapat suatu strategi yang bagus pihak operasional harus lebih aktif dalam mengelola pembiayaan pada perbankan syariah serta memperhatikan proses manajemen risikonya, yang mana proses manajemen risiko adalah proses terpenting yang harus diperhatikan bank karena terkait pendapatan dan kerugian yang akan dihadapi dimasa yang datang.

4.3 Pembahasan

4.3.1 Implementasi Murabahah Bank Syariah Indonesia di Banda Aceh

Banyak sekali pendapat para pakar serta akademisi yang mengemukakan perihal pengertian dari implementasi. Hal ini perlu

dijelaskan supaya pemahaman perihal dari implementasi bisa disinkronisasikan dari konsep penelitian terhadap suatu kebijakan, sebab implementasi adalah yang penting dari keseluruhan proses perencanaan kebijakan.

Menurut hasil wawancara dengan Bapak Khairul yang menangani langsung tentang pembiayaan kepemilikan rumah di BSI Banda Aceh mengatakan bahwa implementasi pada dasarnya ialah aktivitas untuk mendistribusikan keluaran kebijakan (*to delever polcy output*) yang dilakukan oleh para implementor kepada kelompok target (sasaran class) menjadi upaya untuk mewujudkan kebijakan. Implementasi umumnya dilakukan sesudah perencanaan telah di klaim banar. Implementasi pula berarti pelaksanaan yang berasal dari istilah bahasa inggris implement yang berarti melaksanakan. Implementasi ialah ekspansi kegiatan yang saling menyesuaikan proses hubungan antara kegiatan yang saling menyesuaikan proses hubungan antara tujuan serta tindakan untuk mencapainya serta memerlukan jaringan pelaksana tata kerja suatu organisasi yang berpegang teguh secara ketat pada hierarki dan peraturan yang efektif. Bahwa bisa disimpulkan implementasi adalah suatu aktivitas yang berpola, bukan hanya satu aktivitas dan dilakukan secara benar-benar berdasarkan acuan norma-norma tertentu untuk mencapai tujuan kegiatan. Oleh sebab itu, implemetasi tidak berdiri sendiri namun ditentukan oleh objek berikutnya yaitu tempat berpacu yang harus diikuti untuk mencapai tujuan. Dapat diketahui bahwa pengertian

implementasi merupakan suatu proses yang berkaitan menggunakan kebijakan serta program-program yang diterapkan oleh suatu organisasi atau intruksi, khususnya yang berkaitan menggunakan institusi negara yang menyertakan sarana dan prasarana untuk mendukung acara-acara yang akan dijalankan. Untuk melihat implementasi pada akad murabahah pada KPR bisa dilihat di kontrak atau akad yang mampu diklaim menggunakan PK (Perjanjian kredit), PK tersebut merupakan bukti pemberian pembiayaan kepada nasabah yang berisi perjanjian-perjanjian yang telah ditetapkan terlebih dahulu secara sepihak oleh bank yang berbentuk dalam suatu perjanjian yang mengikat dan wajib dipatuhi oleh nasabah, yang dimana jika kemudian hari terjadi perselisihan antara bank dan nasabah maka PK akan menjadi bukti bagi bank dan nasabah.

Kemudian, implementasi akad murabahah pada pembiayaan kepemilikan rumah di BSI Banda Aceh sangat tepat dalam hal produk yang digunakan karena berdasarkan pembiayaan akad murabahah lebih menekankan kegiatan jual beli barang dengan harga pokok diperjelas diawal serta keuntungan yang didapat juga dinyatakan diawal antara pembeli dan penjual. Dengan demikian implementasi akad murabahah pada pembiayaan kepemilikan rumah sangat mendukung terhadap perkembangan jual beli sehingga untuk masa ini nasabah BSI Banda Aceh dapat lebih mudah dalam mendapatkan rumah dalam pembiayaan yang bisa

dilakukan secara cicilan maupun dengan cara pelunasan penuh atau *cash*.

Tabel 4.3
Nasabah yang Mengambil Pembiayaan KPR Non Subsidi
dengan Menggunakan Akad Murabahah Terhitung Dari Bulan
Februari-Desember 2021

Akun	Jumlah
31.915 akun	209.271.000,000

Sumber: Wawancara dengan Bank BSIBanda Aceh (2021)

4.3.2 Manajemen Resiko Pada Pembiayaan Kepemilikan Rumah Bank Syariah Indonesia di Banda Aceh

Manajemen risiko merupakan suatu pembuatan keputusan yang berkontribusi terhadap tercapainya tujuan perusahaan dengan penerapan baik ditingkat aktivitas maupun individual dan dalam bidang fungsional. Manajemen risiko juga sebagai unsur penting dalam penerapannya sangat perlu diperhatikan khususnya risiko yang mungkin terjadi di Bank adalah sebagai berikut:

1. Risiko Operasional (*Operasional Risk*)

Risiko Operasional adalah risiko yang antara lain disebabkan oleh ketidakcukupan atau tidak berfungsinya proses internal, human error, kegagalan sistem atau adanya problem eksternal yang mempengaruhi operasional bank.

2. Risiko Manajemen (*Management Risk*)

Risiko manajemen adalah kesalahan dalam mengelola bank atau risiko karena perbuatan yang tercela dari pengelola dan pemilik dalam bidang keuangan karena pelanggaran pengelola

dan pemilik terhadap aturan yang telah ditetapkan dalam manajemen.

3. Risiko Kredit

Risiko kredit merupakan bentuk ketidakmampuan suatu perusahaan, instansi, lembaga maupun pribadi dalam menyelesaikan kewajiban-kewajibannya secara tepat waktu baik pada saat jatuh tempo maupun sesudah jatuh tempo dan itu semua sesuai dengan aturan dan kesepakatan berlaku. Dengan demikian, pada risiko kredit ini menurut juga terbagi menjadi dua macam yaitu, risiko kredit jangka pendek dan jangka panjang. Risiko jangka pendek (*short term risk*) adalah risiko yang mana disebabkan karena adanya ketidakmampuan dari suatu instansi maupun perusahaan dalam memenuhi dan menyelesaikan kewajibannya yang bersifat jangka pendek terutama kewajiban likuiditas. Risiko jangka panjang (*long term risk*) merupakan suatu risiko yang menyebabkan suatu perusahaan tidak mampu dalam menyelesaikan berbagai kewajibannya yang bersifat jangka panjang, seperti terjadinya kegagalan untuk menyelesaikan utang perusahaan yang bersifat jangka panjang dan juga tidak adanya kemampuan dalam menyelesaikan proyek secara tuntas.

4. Risiko Pasar (*Market Risk*)

Risiko pasar adalah risiko kerugian pada posisi neraca dan rekening administrasi akibat perubahan secara keseluruhan atas kondisi pasar. Risiko pasar mampu mengakibatkan kerugian

bagi individu atau kelompok hal ini diakibatkan karena risiko pasar dipengaruhi oleh keadaan pasar uang, seperti saham dan obligasi.

5. Risiko Likuiditas

Risiko likuiditas adalah bentuk risiko yang dialami oleh suatu perusahaan yang mengalami suatu masalah dalam memenuhi kewajibannya dalam jangka pendek, yang mana hal tersebut dalam menyebabkan pengaruh terhadap terganggunya aktivitas perusahaan ke posisi yang tidak berlangsung secara normal. Untuk menganalisa lebih mendalam mengenai risiko likuiditas yang mana dapat dilakukan dengan cara menganalisis kondisi kemampuan suatu perusahaan maupun lembaga yang dapat dilihat dari segi analisis arus kas, analisis kewajiban jangka pendek. Dan melakukan analisis terhadap arus dana jangka pendek.

Dalam meminimalisir risiko dapat menimbulkan kerugian bagi bank, maka bank harus menerapkan manajemen risiko, yaitu serangkaian prosedur dan metodologi yang digunakan untuk mengidentifikasi, mengukur, memantau, dan mengendalikan risiko yang timbul dari kegiatan usaha Bank. Pada lembaga keuangan untuk saat ini termasuk di Bank Syariah Indonesia Banda Aceh sistem manajemen risiko memiliki tahapan sebagai berikut:

1. Identifikasi Risiko
2. Pengukuran Risiko
3. Pengendalian Risiko, dan

4. Pemantauan risiko

Dengan demikian, manajemen risiko berfungsi sebagai pemberi peringatan terhadap usaha bank. Kemudian meskipun unsur pokok dari manajemen risiko meliputi identifikasi, mengukur, memonitor, dan mengelola berbagai risiko. Namun semua hal tersebut tidak dapat diimplementasikan tanpa disertai dengan proses dan sistem yang jelas, keseluruhan proses manajemen harus meliputi departemen kerja dalam lembaga sehingga tercipta budaya manajemen risiko. Menurut hasil wawancara dengan bapak Muhamad Alimi yang langsung menangani tentang manajemen risiko mengatakan bahwa penerapan tahapan manajemen risiko pada Bank Syariah Indonesia Banda Aceh menerapkan manajemen risiko dengan beberapa cara guna meminimalisir terjadinya risiko dalam pembiayaan kepemilikan rumah, diantaranya untuk meminimalisir risiko yang terjadi dalam pembiayaan kepemilikan rumah bank akan memastikan rumah tidak dalam sengketa, legalitas rumah harus jelas, proses pencairan langsung kepada developer, akad dibuat oleh notaris agar tidak menimbulkan risiko di kemudian hari.

Hal diatas dibenarkan oleh Bapak Muhamad Alimi yang menangani langsung tentang manajemen risiko, beliau juga mengatakan penerapan manajemen risiko di BSI Banda Aceh tidak pernah ada kendala dan selalu berjalan dengan baik, karena bank selalu menerapkan prinsip kehati-hatian diawal saat melakukan akad. Kemudian pada produk pembiayaan kepemilikan rumah di

BSI Banda Aceh sebelum bank memberikan pembiayaan kepemilikan rumah, Bank perlu memastikan metode 5C sebagai bahan pertimbangan guna meminimalisir risiko yaitu:

1. *Character* (Kepribadian dan watak)

Bank Syariah Indonesia Banda Aceh menganalisis watak serta kepribadian perilaku calon nasabah dengan tujuan untuk mengetahui bagaimana sifat, karakter dan kepribadian calon nasabah. Apakah kepribadian nasabah tergolong dalam kategori baik atau malah sebaliknya, dengan tujuan meminimalisir risiko yang mungkin akan terjadi. Penelitian ini bisa dilihat dari beberapa cara yakni dari penilaian riwayat peminjaman, reputasi usahanya dan legalitas usaha nasabah. Langkah awal yang dilakukan melalui pengecekan di BI checking guna untuk melihat track record dari calon nasabah dalam riwayat pinjaman, apakah nasabah tersebut pernah melakukan pinjaman di bank lain atau tidak, jika pernah apakah nasabah tersebut tergolong lancar atau tidak.

2. *Capacity* (Kemampuan dan kesanggupan)

Dalam hal ini Bank Syariah Indonesia Banda Aceh akan mencari tahu kemampuan calon nasabah dalam mengelola usaha sehingga pihak bank dapat mengetahui kemampuan nasabah dalam mengembalikan dana. Penilaian pada kapasitas ini bisa dinilai dari laporan keuangan, rekening koran, dan survey langsung ke tempat usaha nasabah, dikarenakan sebagian usaha mikro biasanya tidak memiliki

laporan keuangan, maka bank akan melakukan wawancara untuk mendapatkan informasi laporan keuangan usaha calon nasabah. Wawancara ini meliputi melihat berupa stok barang yang ada, dan bank melihat nota pembelian dan penjualan guna untuk mengetahui berapa jumlah barang masuk dan jumlah yang keluar. Selanjutnya bank menuangkan informasi tersebut kedalam form penilaian, terdapat laporan laba rugi dan neraca yang disusun sendiri oleh pihak bank guna untuk menghitung perkiraan atau kemampuan nasabah apakah nasabah mampu untuk mendapatkan fasilitas yang diajukan atau tidak.

3. *Capital (Modal)*

Bank akan mencari tahu calon debitur meminjamkan dana atau seberapa banyak modal calon debitur yang digunakan untuk menjalankan usahanya. Penilaian dari segi modal ini melihat komposisi modal sendiri dibandingkan dengan modal peminjaman untuk mendanai keberlangsungan hidup perusahaan. Melihat apakah modal yang dimiliki oleh calon nasabah guna untuk mengetahui modal awal yang digunakan nasabah tersebut apakah berkembang sesuai dengan usahanya yang masih berjalan, jika modal yang dimiliki bertambah atau berkembang hal ini menunjukkan bahwa usaha yang dijalankan oleh nasabah layak didanai.

4. *Condition of economic* (Kondisi ekonomi)

Bank juga melihat kondisi perekonomian calon debitur dimasa sekarang dan dimasa yang akan datang, dengan melihat prospek usaha yang dijalankan oleh nasabah. Penilaian ini dapat dilihat apakah usaha nasabah tersebut mampu mengikuti fluktuasi ekonomi yang ada, apakah usaha nasabah tersebut memungkinkan akan berdampak kepada kemampuan nasabah untuk memenuhi kewajibannya ketika terjadi perubahan kondisi usaha tersebut.

5. *Collecteral* (Jaminan)

Dalam hal ini bank juga melihat jaminan yang dimiliki nasabah, yang seharusnya melebihi jumlah pembiayaan yang diberikan dan bank juga akan meninjau apakah jaminan tersebut benar-benar ada sesuai dengan informasi yang sudah tertulis yang diberikan nasabah kepada bank. Jaminan diberikan oleh calon nasabah baik bersifat fisik maupun non fisik, jaminan tersebut sebagai pelindung bank dari risiko kerugian.

Di Bank Syariah Indonesia pihak yang terlibat dalam manajemen ada yang dinamakan RRG (Retail Risk Group) terdiri dari ketua dan staf yang tugas dan wewenangnya sebagai berikut:

1. Menyusun kebijakan, strategi dan prosedur Manajemen Risiko secara tertulis dan komprehensif termasuk penetapan dan persetujuan limit risiko Perseroan, mengevaluasi kembali sekali

dalam satu tahun atau lebih dalam hal terdapat perubahan faktor-faktor yang mempengaruhi kegiatan usaha Perseroan secara signifikan.

2. Bertanggung jawab atas pelaksanaan kebijakan Manajemen Risiko dan eksposur risiko yang diambil oleh Perseroan secara keseluruhan, termasuk mengevaluasi dan memberikan arahan strategi Manajemen Risiko berdasarkan laporan yang disampaikan oleh Unit Manajemen Risiko dan penyampaian laporan pertanggungjawaban kepada Dewan Komisaris secara berkala.

3. Mengevaluasi dan memutuskan transaksi yang melampaui kewenangan pejabat Perseroan satu tingkat di bawah Direksi atau transaksi yang memerlukan persetujuan Direksi sesuai dengan kebijakan dan prosedur internal yang berlaku.

4. Mengembangkan kepedulian dan budaya Manajemen Risiko, termasuk budaya anti fraud pada seluruh jajaran organisasi, antara lain melalui komunikasi yang memadai mengenai pentingnya pengendalian internal yang efektif.

5. Meningkatkan kompetensi Human Capital yang terkait dengan penerapan Manajemen Risiko, antara lain melalui program pendidikan dan pelatihan yang berkesinambungan terutama yang berkaitan dengan sistem dan proses Manajemen Risiko.

6. Menerapkan fungsi Manajemen Risiko yang independen, dicerminkan antara lain adanya pemisahan fungsi antara Unit Manajemen Risiko yang melakukan identifikasi, pengukuran,

pemantauan dan pengendalian risiko dengan unit kerja yang melakukan dan menyelesaikan transaksi.

7. Melaksanakan kaji ulang secara berkala dengan frekuensi yang disesuaikan kebutuhan Perseroan.

8. Menetapkan kecukupan modal sesuai dengan profil risiko Perseroan dan strategi untuk memelihara tingkat permodalan, termasuk menetapkan Risk Appetite.

9. Penyusunan dan implementasi Rencana Aksi (Recovery Plan) Perseroan, termasuk menyampaikan Rencana Aksi tersebut kepada Pemegang Saham dalam RUPS, mengkomunikasikan kepada seluruh jajaran dan tingkatan organisasi, dan melakukan evaluasi serta pengujian secara berkala.

Berdasarkan hasil wawancara dengan bapak Muhammad Alimi, dari kelima metode diatas merupakan metode 5C yang sangat penting di perhatikan oleh bank sebelum memberikan pembiayaan agar nantinya tidak menyebabkan timbulnya risiko yang dapat merugikan bank. Maka dari itu bank diharuskan untuk lebih memperlihatkan metode 5C agar pembiayaan berjalan dengan baik. Kemudian diharapkan kepada pihak internal untuk menerapkan prinsip kehati-hatian dalam mengelola dan menyeleksi calon nasabah yang akan mengambil pembiayaan KPR pada Bank Syariah Indonesia Banda Aceh.

BAB V PENUTUP

5.1 Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian yang telah dilakukan dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut :

1. Mekanisme pembiayaan KPR pada Bank Syariah Indonesia Cabang Banda Aceh pembiayaan ada dua yaitu: KPR iB Non subsidi dan KPR Griya SiMuda. KPR Non Subsidi, yaitu suatu KPR yang diperuntukan bagi seluruh masyarakat. Ketentuan KPR ditetapkan oleh bank, sehingga penentuan besarnya kredit maupun suku bunga dilakukan sesuai kebijakan bank yang bersangkutan. Sedangkan KPR Griya SiMuda adalah program pembiayaan pemilikan rumah dari BSI yang di peruntukan bagi anak-anak muda. Dalam program ini BSI menjamin kemudahan dalam proses pengajua KPR. Implementasi akad murabahah pada Bank Syariah Indonesia Cabang Banda Aceh, pembiayaan kepemilikan rumah/KPR pada bank syariah menggunakan akad murabahah. Selain Bank Syariah Indonesia Banda Aceh tidak hanya menggunakan akad murabahah tetapi juga menggunakan akad musyarakah dan akad ijarah. Pada akad murabahah terdapat unsur-unsur yang sesuai dengan fatwa DSN MUI yaitu Diskon, Denda, dan kelayakan nasabah.
2. Manajemen risiko yang di manajemen risiko yang dijalankan oleh PT. Bank Syariah Indonesia Banda Aceh yaitu dengan cara pemeriksaan data nasabah terlebih dahulu, itu dapat di lihat dari syarat-syarat atau dokumen yang harus dilengkapi

oleh calon nasabah seperti photo copy KTP suami istri, umur nasabah dan data lainnya yang tertera. Untuk meminimalisir risiko pihak yang terlibat dalam manajemen risiko di Bank Syariah Indonesia disebut RRG (Retail Risk Group) yang terdiri dari ketua dan staf yang khusus menangani manajemen di suatu Bank. Agar risiko yang kemungkinan timbul bisa segera diminimalisir dengan tujuan mengurangi risiko yang diderita oleh bank, dan juga dapat dilakukan dengan cara Analisis 5C yaitu: (*character, capacity, collateral, capital, dan condition of economy*).

5.2 Saran

Berdasarkan hasil penelitian yang telah didapatkan, maka peneliti mempertimbangkan untuk memberikan beberapa saran kepada beberapa pihak sebagai masukan serta bahan pertimbangan dalam melakukan kegiatan kedepannya. Adapun saran peneliti sebagai berikut:

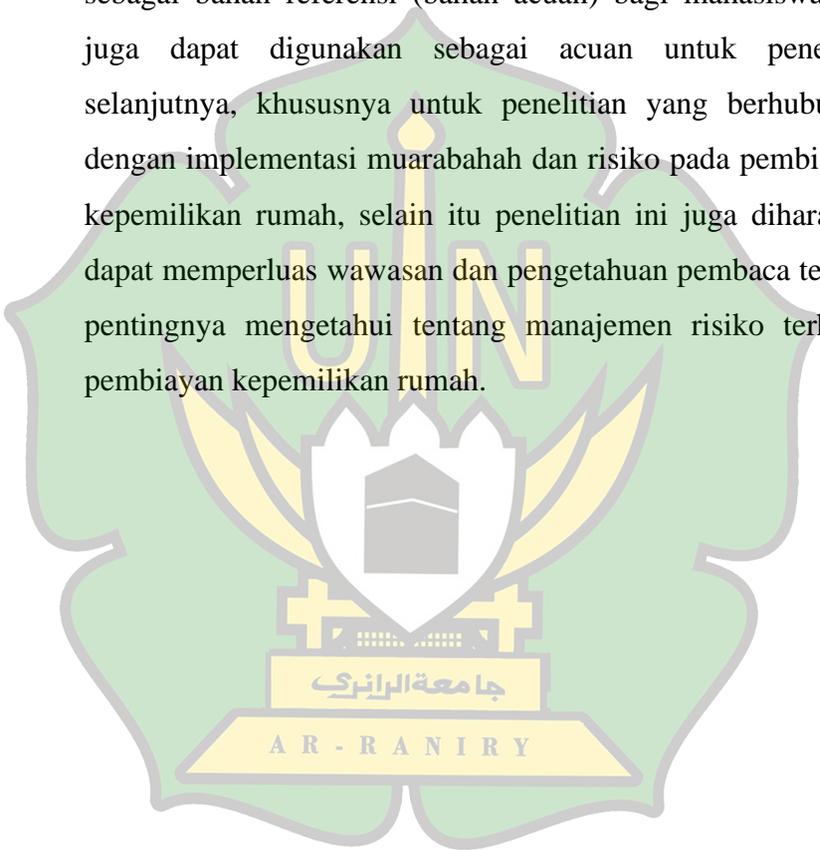
1. Bagi Perusahaan

Pengelolaan manajemen risiko pada PT. Bank Syariah Indonesia belum terlaksana dengan sempurna, disebabkan kurangnya pengalaman dan keahlian yang dimiliki oleh karyawan dalam menghadapi risiko dan kurangnya informasi yang diterima oleh karyawan, maka sebaiknya perusahaan selalu memberikan pelatihan, dan seminar tentang manajemen risiko. Bank Syariah Indonesia Cabang Banda Aceh harus teliti dalam memberi pembiayaan apapun kepada nasabah,

khususnya pembiayaan KPR, karena kerugian bank sangat berpengaruh kepada keuntungan suatu bank itu sendiri.

2. Bagi Akademis

Bagi akademis diharapkan dapat menjadikan penelitian ini sebagai bahan referensi (bahan acuan) bagi mahasiswa, dan juga dapat digunakan sebagai acuan untuk penelitian selanjutnya, khususnya untuk penelitian yang berhubungan dengan implementasi muarabahah dan risiko pada pembiayaan kepemilikan rumah, selain itu penelitian ini juga diharapkan dapat memperluas wawasan dan pengetahuan pembaca tentang pentingnya mengetahui tentang manajemen risiko terhadap pembiayaan kepemilikan rumah.



DAFTAR PUSTAKA

- Mustikasari, S. N. (2019). Analisis Implementasi Akad Murabahah Pada Pembiayaan Pemilikan Rumah Dalam Perspektif Ekonomi Islam (Studi Kasus Pada Bank Syariah Mandiri KC Bandar Jaya) *Doctoral dissertation*, UIN Raden Intan Lampung).
- Dewi, I. (2018). Analisis Implementasi Akad Murabahah pada Produk Tabungan Emas Dalam Meningkatkan Keuntungan Dana Titipan Nasabah di Pegadaian Syariah (Studi Pada PT. Pegadaian (Persero) Syariah Kantor Cabang Radin Intan Bandar Lampung) *Doctoral Dissertation*, UIN Raden Intan Lampung).
- Chrisna, Heriyati, Agita Karin, dan Hasrul Azwar Hasibuan. (2020). Analisis Sistem dan Prosedur Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) Dengan Akad Pembiayaan Murabahah Pada PT. Bank Bri Syariah Cabang Medan. *Jurnal Akuntansi Bisnis dan Publik* 11(1), 156-166.
- Yawarman, Adit Adityawarman. (2019). Tinjauan terhadap Pengelolaan Manajemen Risiko Dalam Industri Kredit Kepemilikan Rumah Syariah Tanpa Bank." *Jurnal Ekonomi dan Keuangan Syariah* 3(2), 238-251.
- Husain, Syepri Maulana, dan Ari Asmawati. (2017). Manajemen Risiko Pembiayaan Kepemilikan Rumah (KPR) Griya Ib Hasanah pada Bank Bni Syariah. *JIKA (Jurnal Informatika)* 1.2, 2-3.
- Imama, L. S. (2014). Konsep dan Implementasi Murabahah Pada Produk Pembiayaan Bank Syariah. *IQTISHADIA: Jurnal Ekonomi dan Perbankan Syariah*, 1(2), 221-247.
- Anugrah, Y. D. Y. (2020). Analisis Konsep Penerapan Pembiayaan Murabahah pada Perbankan Syariah. *Muhasabatuna: Jurnal Akuntansi Syariah*, 1(2), 1-12.

- Farid, M. (2013). Murabahah dalam Perspektif Fikih Empat Mazhab. *Epistemé: Jurnal Pengembangan Ilmu Keislaman*, 8(1),113-134.
- Fatmasari, N. (2013). Analisis Sistem Pembiayaan KPR Bank Konvensional dan Pembiayaan KPRs Bank Syariah (studi kasus bank btn dengan bank muamalat). *Jurnal Akuntansi AKUNESA*, 1.3, 7.
- Setiady, T. (2014). Pembiayaan Murabahah Dalam Perspektif Fiqh Islam, Hukum Positif dan Hukum Syariah. *Jurnal Fiat Justisia Jurnal Ilmu Hukum, Tahun*, 8.3,9-10.
- Rosyidah, N. (2017). *Analisis prosedur produk pembiayaan warung mikro di Bank Syariah Mandiri KCP Ngaliyan Semarang Barat* (Doctoral dissertation, UIN Walisongo).
- OJK, D. P. K. (2017). *Kajian Perlindungan Konsumen Sektor Jasa Keuangan Kredit Pemilikan Rumah (KPR)*. Jakarta: Departemen Perlindungan Konsumen OJK.
- Andriyani, M., & Tanjung, H. (2018). Analisis Manajemen Risiko Dalam Mengatasi Pembiayaan Bermasalah Pada Kredit Pemilikan Rumah (KPR)(Studi Kasus BRI Syariah Cabang Bogor). *Al-Infq: Jurnal Ekonomi Islam*, 6(2), 217-261.
- Setyaningtyas, P. (2016). *Implementasi Akad Murabahah pada Produk Pembiayaan KPR di Bank Syariah Mandiri KC Purwokerto* (Doctoral dissertation, IAIN Purwokerto).
- Arafah, M. (2021). *Analisis Kelayakan Nasabah yang Mengambil Produk Pembiayaan Murabahah Pada Bank Aceh Syariah KCP Darussalam* (Doctoral dissertation, UIN AR-RANIRY).
- Kaharudin, M. R. (2020). Analisis Kelayakan Nasabah dalam Pemberian Pembiayaan Kepemilikan Rumah di BTN

Syariah Cabang Palembang. *Adl Islamic Economic: Jurnal Kajian Ekonomi Islam*, 1(2), 181-202.

Sarmila, S. (2021). *Implementasi Akad Murabahah pada Produk Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) pada Bank Syariah Indonesia Cabang Panyabungan* (Doctoral dissertation, IAIN Padangsidimpuan).

Nurapriani, N. (2021). *Tinjauan Hukum Islam Terhadap Mitigasi Resiko Akad Pembiayaan pada Produk KPR (Studi Kasus di Bank BTN Syariah Serang)* *Doctoral dissertation*, UIN SMH BANTEN).

<https://www.bankbsi.co.id/news-update/berita/dorong-pembiayaan-perumahan-bsi-salurkan-pembiayaan-kpr-rp-38-triliundiakses> *12 oktober 2021*

<https://m.liputan6.com/amp/4547133/diklaim-termurah-se-indonesia-segini-besaran-margin-kpr-bsidiakses> *12 oktober 2021*

<https://koinworks.com/blog/cara-investasi-properti/diakses> *12 oktober 2021*



LAMPIRAN
PEDOMAN WAWANCARA
ANALISIS IMPLEMENTASI MURABAHAH DAN RESIKO
PADA PEMBIAYAAN KEPEMILKAN RUMAH DI BSI
BANDA ACEH

1. Apakah pelaksanaan akad murabahah di Bank Syariah Indonesia Banda Aceh sudah sesuai dengan Fatwa DSN? Pelaksanaan akad murabahah yang dilakukan Bank Syariah Indonesia Banda Aceh sesuai dengan Fatwa yang ada, karena fatwa mengatakan Bank membeli barang yang diperlukan nasabah atas nama Bank sendiri.
2. Apakah dalam melakukan transaksi pembelian rumah diperlukan uang muka dan kepada siapa uang muka itu diberikan? Uang muka dibayarkan langsung kepada developer sehingga pembiayaan yang diberikan ke nasabah oleh Bank adalah harga rumah yang sudah dikurangi dengan uang muka.
3. Bagaimanakah Proses Akad pembiayaan KPR Bank Syariah Indonesia Banda Aceh? Nasabah datang ke Bank untuk mengantarkan berkas, lalu memverifikasi marketing, dilakukan OTS atau survei layak atau tidaknya nasabah diberikan pembiayaan, lalu di usulkan kepada pimpinan, dan terakhir pencairan.
4. Apa akad yang digunakan pada pembiayaan KPR di Bank Syariah Indonesia? Akad yang digunakan adalah Akad Murabahah, Musyarakah, dan IMBT.
5. Berapakah Margin yang ditentukan Pada Pembiayaan Murabahah dan apakah benar margin yang ditentukan akan

tetap dari awal sampai jatuh tempo pelunasan pembiayaan?
Margin yang ditetapkan oleh Bank sebesar 10,5%, plat dibagi 1,8%.

6. Bagaimanakah bank menilai nasabah layak atau tidaknya nasabah tersebut diberikan pembiayaan? Nasabah wajib menggunakan tabungan BSI untuk Gaji mereka terutama karyawan tetap atau PNS, untuk pegawai swasta diberikan pertimbangan khusus yaitu 50% dari gaji untuk biaya angsuran dan 50% nya lagi untuk biaya hidup, Nasabah melengkapi berkas yang diminta oleh Bank, dan yang terakhir bila nasabah mempunyai kredit ditempat lain maka wajib ada biaya tambahan untuk menstabilkan dari gaji pokok dan nama nasabah tidak pernah cacat atau tidak ada masalah dalam pembiayaan.
7. Berapakah jumlah pembiayaan yang dicairkan untuk Produk KPR Bank Syariah Indonesia Banda Aceh Feb-Des 2021? Rp. 209.271.000.000
8. Berapakah jumlah nasabah yang dibiayai pada KPR Bank Syariah Indonesia Banda Aceh Feb-Des 2021? Sebanyak 31.915 Nasabah.
9. Bagaimana upaya bank untuk mengembangkan produk KPR di Bank Syariah Indonesia Banda Aceh? Berkerja samadengan developver, melakukan promosi, mengeluarkan produk baru.
10. Bagaimana cara meminimalisir risikoyang terjadi dalam akad murabahah terhadap produk KPR syariah? Rumah yang akan

dijadikan pembiayaan kepemilikan rumah tidak dalam sengketa, legalitas rumah harus jelas, proses pencairan langsung kepada developer, dan akad dibuat langsung oleh Notaris.

11. Berapakah presentase kebijakan perusahaan dalam menetapkan jumlah maksimal kredit macet? 0,00065% dari jumlah tunggakan perhari.
12. Bagaimanakah perlakuan Bank Syariah Indonesia Banda Aceh terhadap nasabah Pembiayaan bermasalah? Diberikan Surat peringatan sampai tiga kali, kalau tidak ada respon maka akan dilakukan pelelangan.
13. Apakah yang menjadi penyebab pembiayaan bermasalah pada Pembiayaan KPR? Terjadinya PHK pada pekerjaan Nasabah, Melakukan pindah gaji tanpa diketahui oleh nasabah.
14. Berapakah jumlah denda yang dikeluarkan nasabah pada keterlambatan pembiayaan KPR yang sudah jatuh tempo? 3% dari jumlah tunggakan.
15. Bagaimana manajemen risiko yang di tetapkan BSI Banda Aceh? Bank harus memastikan bahwa legalitas rumah yang diberikan harus jelas, legalitas identitas dan pekerjaan harus jelas, proses pembayaran rumah harus ke developer langsung dan harus jelas, setelah dilakukan pencairan maka dilakukan monitoring.
16. Apakah penerapan 5c di BSI Banda Aceh sudah berjalan dengan baik? Ya, sudah.