

**IMPLEMENTASI MANAJEMEN RISIKO PEMBIAYAAN DALAM  
PENGELOLAAN PEMBIAYAAN KPR SYARIAH DI BANK  
SUMUT KCP SYARIAH PERDAGANGAN**

**SKRIPSI**

Oleh :

**HADYATUL PUTRI AWALIYAH**

**NIM : 0503173298**

Program Studi :

**PERBANKAN SYARIAH**



**PROGRAM STUDI PERBANKAN SYARIAH**

**FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM**

**UNIVERSITAS ISLAM NEGERI**

**SUMATERA UTARA**

**MEDAN**

**2021**

**IMPLEMENTASI MANAJEMEN RISIKO PEMBIAYAAN DALAM  
PENGELOLAAN PEMBIAYAAN KPR SYARIAH DI BANK  
SUMUT KCP SYARIAH PERDAGANGAN**

**SKRIPSI**

Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat Untuk Memperoleh Gelar Sarjana (SI) Pada Jurusan  
Perbankan

Syariah Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam UIN Sumatra Utara

Oleh :

**Hadvatul Putri Awaliah**

**NIM : 0503173298**



**PROGRAM STUDI PERBANKAN SYARIAH  
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM  
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI  
SUMATERA UTARA**

**MEDAN**

**2021**

## SURAT PERNYATAAN

Yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : Hadyatul Putri Awaliyah

Nim : 0503173298

Tempat/Tanggal Lahir : Perdagangan, 08 Juni 2000

Pekerjaan : Mahasiswa

Alamat : Jln. Bahagia Gg. Sejahtera No. 24 Pasar IA Perdagangan

Menyatakan dengan sebenarnya bahwa skripsi yang berjudul **“IMPLEMENTASI MANAJEMEN RISIKO PEMBIAYAAN DALAM PENGELOLAAN PEMBIAYAAN KPR SYARIAH DI BANK SUMUT KCP SYARIAH PERDAGANGAN ”** benar karya asli saya, kecuali kutipan – kutipan yang disebutkan sumbernya. Apabila terdapat kesalahan dan kekeliruan di dalamnya, sepenuhnya menjadi tanggungjawab saya.

Demikian surat pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya.

Medan, 10 Januari 2022

Yang membuat pernyataan



**Hadyatul Putri Awaliyah**

LEMBAR PERSETUJUAN

Skripsi berjudul :

**IMPLEMENTASI MANAJEMEN RISIKO PEMBIAYAAN DALAM  
PENGELOLAAN PEMBIAYAAN KPR SYARIAH DI BANK SUMUT KCP SYARIAH  
PERDAGANGAN**

Oleh

HADYATUL PUTRI AWALIYAH

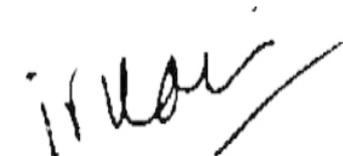
NIM 0503173298

Dapat Disetujui Sebagai Salah Satu Persyaratan Untuk Mendapat  
Gelar Sarjana Ekonomi (SE) Pada Jurusan Perbankan Syariah

Medan, 04 Januari 2022

Pembimbing Skripsi I

Pembimbing Skripsi II



M. Irwan Padli Nasution, ST, MM, M.Kom

NIDN. 2013027501



Annio Indah Lestari, M. Si

NIDN. 2009037401

Mengetahui :

Ketua Jurusan Perbankan Syariah



Dr. Tuti Anggraini, MA

NIDN. 2031057701

## PENGESAHAN

Skripsi berjudul **Implementasi Manajemen Risiko Pembiayaan Dalam Pengelolaan Pembiayaan KPR Syariah di Bank Sumut KCP Syariah Perdagangan** a.n Hadyatul Putri Awaliyah, NIM. 0503173298, Program Studi Perbankan Syariah telah dimunaqasyahkan dalam Sidang Munaqasyah Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam UIN-SU Medan pada tanggal 03 Februari 2022. Skripsi ini telah diterima untuk memenuhi syarat memperoleh gelar Sarjana Ekonomi (S.E) pada Program Studi Perbankan Syariah.

Medan, 03 Februari 2022  
Panitia Sidang Munaqasyah Skripsi  
Program Studi Perbankan Syariah  
UIN-SU

Ketua



**Dr. Tuti Angraini, MA**  
NIDN. 2031057701

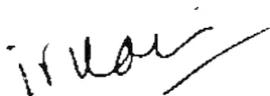
Sekretaris



**Muhammad Lathief Ilhamy Nst. M.E.I**  
NIDN. 2026048901

Anggota

Pembimbing I



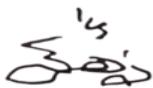
**Muhammad Irwan Padli Nst. ST, MM, M.Kom**  
NIDN. 2013027501

Pembimbing II



**Annio Indah Lestari, M.Si**  
NIDN. 2009037401

Penguji I



**Dr. Zuhriñal M. Nawawi, M.A**  
NIDN. 2018087601

Penguji II



**Khairina Tambunan, M.E.I**  
NIDN. 0112018501

Mengetahui,  
Dekan Fakultas Ekonomi dan  
Bisnis Islam UIN-SU Medan

**Dr. Muhammad Yafiz, M.Ag**  
NIDN. 2023047602

## ABSTRAK

Hadyatul Putri Awaliyah (2021), NIM : 0503173298, Judul Skripsi : **Implementasi Manajemen Risiko Pembiayaan Dalam Pengelolaan Pembiayaan KPR Syariah di Bank Sumut KCP Syariah Perdagangan, dibawah bimbingan Pembimbing Skripsi I M. Irwan Padli Nasution, ST, MM, M.Kom dan Pembimbing Skripsi II Annio Indah Lestari, M. Si.**

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis bagaimana implementasi penerapan manajemen risiko dalam pengelolaan pembiayaan KPR Syariah di Bank Sumut KCPSy Perdagangan. Penelitian ini dibuat agar dapat mengetahui bagaimana implementasi manajemen risiko dalam pengelolaan pembiayaan KPR Syariah. Penelitian ini menggunakan metode kualitatif. Tahapan analisis dalam melakukan penelitian ini yaitu dengan menggunakan metode deskriptif. Peneliti ini melakukan wawancara serta dokumentasi, kemudian menganalisis melalui reduksi data, triangulasi, serta membuat kesimpulan. Dari hasil penelitian ini dapat disimpulkan bahwasanya penerapan manajemen risiko pembiayaan di Bank Sumut KCPSy Perdagangan sudah baik. Dengan tercapainya manajemen risiko yang baik Bank Sumut KCPSy Perdagangan melakukan proses penerapan manajemen risiko terdapat empat proses penerapan manajemen risiko yang dilakukan oleh Bank Sumut KCPSy Perdagangan yaitu sebagai berikut : identifikasi risiko, pengukuran risiko, pemantauan risiko, dan pengendalian risiko. Dan penyelesaiannya dalam pembiayaan bermasalah pada pembiayaan KPR syariah ini dilakukan melalui bentuk penyelamatan pembiayaan dengan cara penagihan terus – menerus, memberikan surat peringatan tunggakan pembayaran, restrukturisasi, penyitaan jaminan, penyelesaian melalui badan Arbitrase Syariah Nasional, melalui pengadilan, melakukan pelelangan, serta terakhir hapus buku atau hapus tagihan.

Kata Kunci : **Manajemen Risiko Pembiayaan, KPR Syariah.**

## KATA PENGANTAR



Ba'da tahmid dan sholawat, tiada ungkapan seindah untaian puji bagi Allah Rabbal'alamin bersama iringan salam kepada Rasulullah SAW yang telah mengenalkan kita pada manisnya iman dan indahny Islam. Alhamdulillah penulis ucapkan kepada Allah SWT sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi yang berjudul **“IMPLEMENTASI MANAJEMEN RISIKO PEMBIAYAAN DALAM PENGELOLAAN PEMBIAYAAN KPR SYARIAH DI BANK SUMUT KCP SYARIAH PERDAGANGAN”**.

Skripsi ini dibuat untuk melengkap salah satu tugas perkuliahan dan memenuhi syarat-syarat untuk mencapai gelar sarjana strata satu (S1) dalam Jurusan Ekonomi Islam Fakultas Ekonomi Dan Bisnis Islam Universitas Islam Negeri Sumatera Utara Medan. Selama dalam penyusunan skripsi ini penulis banyak sekali memperoleh bantuan dan dukungan dari banyak pihak berupa bimbingan, arahan, petunjuk, dan juga motivasi.

Dalam kesempatan ini penulis mengucapkan terima kasih kepada pihak yang membantu dan menyukseskan penyusunan Skripsi ini, yaitu kepada :

1. Orang Tua penulis yang sangat dicintai dan tersayang, Ayahanda Edy Sumanto dan Ibunda Hafni Siagian yang telah senantiasa memberikan cinta, kasih sayang, doa, serta dukungan yang sangat luar biasa hingga saat ini. Dan terimakasih juga teruntuk ketiga adik – adikku, Fachrizal Abdillah, Rizka Safhira Putri, dan adik bungsu kami Danu Rifai Syaputra yang selalu memberikan dukungan, doa, dan semangat samapai pada akhirnya skripsi ini selesai.
2. Bapak Prof. Dr. Syahrin Harahap selaku Rektor Universitas Islam Negeri Sumatra Utara
3. Bapak Dr. Muhammad Yafiz, M. Ag selaku Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam

4. Ibu Dr. Tuti Anggraini, MA selaku ketua jurusan Prodi Perbankan Syariah Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam
5. Bapak Muhammad Lathief Ilhamy, M.E.I selaku Sekretaris Jurusan Prodi Perbankan Syariah Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam
6. Bapak Muhammad Irwan Padli Nasution, ST, MM, M.Kom selaku Pembimbing Skripsi I
7. Ibu Annio Indah Lestari, M. Si selaku Pembimbing Skripsi II
8. Seluruh dosen dan staf Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Universitas Islam Negeri Sumatra Utara
9. Kepada pihak Bank Sumut KCPSy Perdagangan yang telah membantu memberikan izin penelitian skripsi hingga selesai.
10. Kepada teman – temanku yang sudah saya anggap seperti saudara sendiri, Ubay Gusti Ayu Ningsih, Dedek Halimatussakdiah Haisan Siregar, Cindy Avila Hasibuan, Aisyah Dini, dan Ainun Mardiyah. Terimakasih atas dukungan serta bantuannya selama masa perkuliahan dan penulisan skripsi ini. Terimakasih juga untuk seluruh teman – teman Perbankan Syariah B 2017 yang tidak dapat disebutkan satu – persatu.
11. Sahabatku Sekar Novri hatari, terimakasih telah senantiasa memberikan dukungan, semangat, dan motivasi selama ini baik dalam penulisan skripsi ini maupun diluar penulisan skripsi ini.
12. Teman – teman kosku Fitriani dan Trisnawati, terimakasih untuk semangat dan wejangan dari awal semester sampai sekarang.
13. Saudara/i yang namanya sengaja tidak saya tulis, terimakasih telah membantu dalam penulisan ini (semoga lebih adil)

Penulis menyadari bahwa dalam penulisan skripsi ini masih terdapat kekurangan, Oleh karena itu kritik dan saran yang dapat membangun semangat penulis. Dan penulis juga berharap semoga skripsi ini dapat memberikan manfaat ilmu pengetahuan bagi penulis dan pembaca.

Wassalamu'alaikum Wr. Wb.

## DAFTAR ISI

<b>KATA PENGANTAR.....</b>	<b>ii</b>
<b>DAFTAR ISI.....</b>	<b>iv</b>
<b>BAB I PENDAHULUAN.....</b>	<b>1</b>
A. Latar Belakang .....	1
B. Batasan Penelitian .....	6
C. Rumusan Masalah .....	6
D. Tujuan dan Manfaat Penelitian.....	6
<b>BAB II KAJIAN TEORITIS.....</b>	<b>8</b>
A. Manajemen Risiko .....	8
B. Manfaat Manajemenl Risiko .....	15
C. Tahapan – Tahapan Dalam Manajemen Risiko .....	16
D. Pengukuran Risiko .....	18
E. Pembiayaan KPR Syariah .....	19
F. Proses KPR .....	22
G. Bank Syariah .....	26
H. Produk – Produk Bank Syariah .....	29
I. Penelitian Terdahulu .....	30
J. Alur Penelitian .....	36
<b>BAB III METODE PENELITIAN.....</b>	<b>38</b>
A. Jenis Penelitian.....	38
B. Lokasi dan Waktu Penelitian.....	38
C. Subjek Penelitian.....	39
D. Sumber Data Penelitian .....	40
E. Teknik Pengumpulan Data .....	40
F. Analisis Data .....	41
G. Uji Keabsahan Data.....	43
<b>BAB IV TEMUAN PENELITIAN DAN PEMBAHASAN .....</b>	<b>44</b>
A. Sejarah Umum Perusahaan.....	44
B. Visi dan Misi Bank Sumut Syariah .....	46
C. Logo Bank Sumut Syariah .....	47
D. Struktur Organisasi Bank Sumut KCP Syariah Perdagangan .....	48
E. Analisis Hasil Penelitian .....	50

1. Implementasi atau penerapan manajemen risiko pembiayaan dalam pengelolaan pembiayaan KPR Syariah di Bank Sumut KCP Syariah Perdagangan. ....	50
2. Kendala implementasi manajemen risiko pada pembiayaan KPR Syariah di Bank Sumut KCP Syariah Perdagangan.....	56
<b>BAB V PENUTUP .....</b>	<b>59</b>
A. Kesimpulan .....	59
B. Saran .....	60
<b>DAFTAR PUSTAKA .....</b>	<b>61</b>
<b>LAMPIRAN</b>	
<b>DAFTAR RIWAYAT HIDUP</b>	

## **DAFTAR TABEL**

Tabel	Hal
Tabel 1.1 Data Jumlah Nasabah dan Plafond Pembiayaan KPR iB Griya Periode 2016 – 2020 Pada Bank Sumut KCPSy Perdagangan. ....	4
Tabel 2.1 Penelitian Terdahulu .....	31
Tabel 3.1 Waktu Penelitian. ....	39
Tabel 4.1 Rating dan Scoring Credit.....	55

## DAFTAR GAMBAR

Gambar	Hal
Gambar 2.1 Alur Penelitian.....	36
Gambar 4.1 Logo Bank Sumut Syariah. ....	47
Gambar 4.2 Struktur Organisasi Bank Sumut KCPSy Perdagangan. ....	49

## **BAB I**

### **PENDAHULUAN**

#### **A. Latar Belakang**

Makhluk hidup pasti memiliki kebutuhan utama yaitu tempat tinggal, rumah juga menjadi sebuah tempat untuk berteduh dari panasnya sinar matahari serta hujan, selain menjadi sebuah kawasan untuk berlindung rumah juga dapat di gunakan menjadi sebuah tempat untuk berkumpulnya sebuah keluarga untuk saling berkomunikasi satu sama yang lain, pada zaman yang sekarang ini tidak sedikit masyarakat yang membeli rumah secara tunai. Namun kebanyakan masyarakat juga membeli tempat tinggal secara kredit (cicil) dalam jangka waktu pembayaran tertentu, hal ini di karenakan mereka merasa lebih ringan bila membeli menggunakan cara kredit (cicil). Banyaknya masyarakat yang membutuhkan tempat tinggal, hal ini juga dapat membuat pihak perbankan meluncurkan program serta produk perbankan yang dinamakan KPR (Kredit Kepemilikan Rumah). Untuk bisa mendapatkan tempat tinggal dengan cara kredit serta diangsur maka peran perbankan secara umum sangatlah berpengaruh.

Pada UU No. 21 tahun 2008 perihal perbankan syariah, memaparkan bahwa Bank Syariah ialah salah satu bank yang menjalankan kegiatan usahanya sesuai dengan prinsip yang berbasis syariah, maupun prinsip hukum islam yang telah diatur dalam Fatwa MUI seperti halnya prinsip keadilan serta keseimbangan, kemaslahatan, serta tidak mengandung gharar, riba, maysir, zalim, serta sesuatu yang haram.<sup>1</sup> Dalam menyalurkan pembiayaan bank juga dapat memiliki beberapa risiko yang akan dihadapi.

---

<sup>1</sup><https://www.ojk.go.id/Pages/PageNotFoundError.aspx?requestUrl=http://www.ojk.go.id/id/kanal/syariah/tentangsyariah/Pages/PBS-dan-Kelembagaan.aspx> di akses pada hari rabu 18 agustus 2021, pukul 13:30 WIB

Risiko ialah salah satu kejadian yang bisa mengakibatkan kerusakan di perusahaan. Intinya risiko ini menempel di semua kegiatan bank. Kemungkinan risiko yang akan terjadi bisa menimbulkan kerugian bagi pihak perusahaan jika tidak diperiksa sebagaimana mestinya. Maka dari itu perusahaan diharuskan memahami risiko yang dapat terjadi sewaktu – waktu dalam aktivitas perusahaannya.<sup>2</sup>

Risiko pada dunia perbankan adalah suatu hal kenyataan yang mungkin terjadinya atau tidak terjadinya yang berdampak negatif terhadap permodalan bank dan pendapatan bank, yang dapat diperkirakan maupun tidak dapat diperkirakan yang berdampak negative terhadap pendapatan serta pemodalan bank. Risiko itu sendiri tidak wajib dihindari di semua keadaan, namun seharusnya dikelola secara baik tanpa harus mengurangi hasil yang ingin dicapai. Oleh karena itu, sebagaimana lembaga perbankan pada umumnya, bank syariah ini juga memerlukan serangkaian mekanisme serta metodologi yang dapat dipergunakan pada saat mengidentifikasi, mengukur, memantau, serta mengendalikan risiko yang timbul dari kegiatan usaha, atau bisa disebut manajemen risiko.<sup>3</sup> Menurut POJK No.65/POJK.03/2016 tentang penerapan manajemen risiko bagi bank umum syariah dan unit usaha syariah, terdapat sepuluh risiko yang harus dikelola oleh bank.<sup>4</sup> Adapun jenis risiko tersebut adalah sebagai berikut: risiko kredit (pembiayaan), risiko pasar, risiko likuiditas, risiko operasional, risiko hukum, risiko reputasi, risiko stratejik, risiko kepatuhan, risiko imbal hasil, dan risiko investasi. Adapun dari sepuluh risiko yang ada peneliti hanya terfokus ke risiko kredit (pembiayaan).

Secara umum risiko pembiayaan dan risiko kredit adalah sama. Risiko pembiayaan adalah risiko yang terjadi akibat kegagalan salah satu pihak yang

---

<sup>2</sup> Bambang Rianto Rustan, *Manajemen Risiko Perbankan Syariah di Indonesia*, (Jakarta: Salemba Empat, 2013), h. 30

<sup>3</sup> Adiwarman A. Karim, *Bank Islam: Analisis Fiqih dan Keuangan*, Ed Ketiga (Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2004), h.255

<sup>4</sup> <https://www.ojk.go.id/id/regulasi/Documents/Pages/POJK-tentang-Penerapan-Manajemen-Risiko-bagi-Bank-Umum-Syariah-dan-Unit-Usaha-Syariah/pojk%2065-2016.pdf> pages diakses pada hari jum'at tanggal 20 agustus 2021, pukul 10:00 WIB.

tidak memenuhi kewajibannya. Risiko pembiayaan bisa bersumber dari banyak sekali aktifitas fungsional bank seperti pembiayaan (penyediaan dana), *treasury* serta investasi, dan dana pembiayaan perdagangan, yang tercatat dalam banking book juga trading book. Risiko dan perbankan kedua hal yang tidak bisa karena tanpa adanya keberanian untuk mengambil suatu risiko maka tidak akan pernah ada perbankan, oleh karena itu disebabkan setiap usaha maupun kegiatan operasional yang dapat dilakukan dipastikan memungkinkan memiliki suatu risiko baik risiko yang sulit ditangani maupun yang mudah ditangani. Oleh karena itu risiko tidak dapat dihindari melainkan wajib untuk dikelola serta dikendalikan supaya kegiatan perbankan dapat tetap berjalan seperti yang diharapkan, maka risiko tersebut harus dikendalikan melalui sebuah proses yang dinamakan manajemen risiko.

Manajemen risiko sebenarnya dibutuhkan bukan hanya di global perbankan namun pula dapat diterapkan diberbagai aktivitas yang satu dengan lainnya. Dalam dunia perbankan ini, hal tersebut sangat menarik untuk dipahami mengingat faktor risiko yang terjadi bisa bersumber dari berbagai faktor serta definisi risikonya terbatas menyangkut pada kerugian yang mungkin timbul dimasa mendatang. Pada hal ini, manajemen risiko juga sangat penting keseimbangan perbankan, karna bisnis perbankan sangat berhubungan dengan risiko. Pada upayanya menghadapi berbagai risiko, seperti risiko kredit (pembiayaan), risiko pasar, serta risiko operasional. Manajemen risiko yang baik bagi bank ialah manajemen yang bisa memastikan bank itu akan selamat dari kehancuran bila suatu keadaan buruk terjadi.

Bank pembangunan daerah Sumatra Utara BPDSU didirikan tanggal 04 November 1961, dalam bentuk Perseroan Terbatas serta diubah menjadi Bank Umum Milik Pemerintah Daerah BUMD berdasarkan UU No. 13 tahun 1962 tentang ketentuan pokok bank pembangunan daerah. Namun tanggal 16 April 1999 menggunakan peraturan daerah No.21999 bentuk badan hukum di ubah kembali menjadi perseroan terbatas, sehingga nama BPDSU menjadi PT

Bank Pembangunan Daerah Sumatra Utara yang di singkat dengan PT Bank Sumut.

Kebijakan dan gagasan buat mendirikan unit usaha syariah didasarkan oleh tingginya minat warga di Sumatra Utara dalam menerima layanan berbasis syariah yang sudah berkembang cukup lama dikalangan UU No. 10 Tahun 1998 yang memberi peluang bagi bank konvensional untuk mendirikan unit usaha syariah. Sesuai dengan ketentuan perundang – undangan, PT. Bank Sumut Syariah adalah salah satu bank yang mempunyai berbagai jenis produk pembiayaan yang dapat disalurkan pada masyarakat luas. Produk pembiayaan yang ditawarkan relatif banyak serta bervariasi untuk memenuhi kebutuhan produksi atau konsumsi, seperti misalnya pembiayaan Multiguna, pembiayaan Modal Kerja, serta KPR iB Griya.

Dalam menyalurkan kreditnya PT Bank Sumut Kantor Cabang Pembantu Syariah Perdagangan tidak terlepas dari risiko kredit. Risiko yang dihadapi pada kegiatan penyaluran kredit ini terjadinya kredit bermasalah. Sesuai Surat Edaran Bank Indonesia No. 12/11/DPNP kredit bermasalah dikelompokkan ke dalam kolektibilitas kurang lancar, diragukan, serta macet.

**Tabel 1.1**

**Data Jumlah Nasabah dan Plafon Pembiayaan KPR iB Griya Periode 2016 – 2020 Pada Bank Sumut KCPSy Perdagangan.**

Tahun	Jumlah Kredit KPR iB Griya yang Disalurkan	Jumlah Kredit Bermasalah	NPF KPR iB Griya
2016	9.218.474.141	607.943.258	6.59%
2017	10.244.709.383	83.589.889	0.82%
2018	18.451.807.850	81.574.033	0.44%
2019	38.870.368.713	433.135.304	1.11%
2020	51.958.934.206	88.293.838	0.17%

*Sumber: Bank Sumut Kantor Cabang Pembantu Syariah Perdagangan*

Berdasarkan pada table 1 dapat diketahui bahwa penyaluran kredit KPR iB Griya di Bank Sumut KCPSy Perdagangan tidak terlepas dari terjadinya kredit bermasalah di setiap tahunnya. Bank Sumut KCPSy Perdagangan pada tahun 2016 terjadi kredit bermasalah yang mengakibatkan presentase *Non Performing Financing* (NPF) yaitu sebesar 6,59% sehingga akibatnya telah melewati batas tertinggi NPF yang ditetapkan oleh OJK. Batas tertinggi NPF yang ditetapkan adalah 5%.<sup>5</sup> Tingginya NPF di tahun 2016 sebesar 6,59% terjadi karena faktor berubahnya jadwal gaji, pendapatan yang menurun, pendapatan terpakai untuk kebutuhan lain, dan berbagai macam hal lainnya. Tingginya NPF menunjukkan banyaknya jumlah peminjam yang tidak dapat mengembalikan pinjaman sesuai dengan perjanjian awal yang sudah disepakati bersama antara bank dengan peminjam. Pembiayaan dengan kolektibilitas kurang lancar, diragukan, serta macet termasuk dalam NPF. Semakin besar NPF menunjukkan semakin tinggi tingkat pembiayaan bermasalah, sebagai akibatnya mengakibatkan turunnya pendapatan yang berpengaruh pada kinerja, tingkat kesehatan, dan kelangsungan bank. Pada tahun 2017 presentase NPF mengalami penurunan sebesar 0,82%. Di tahun 2018 presentase NPF mengalami penurunan yaitu menjadi sebesar 0,44%. Pada tahun 2019 NPF mengalami sedikit kenaikan yaitu sebesar 1,11%. Serta di tahun 2020 presentase NPF mengalami penurunan kembali yaitu sebesar 0,17%. Menurut Bank Sumut KCPSy Perdagangan turunnya NPF, Bank Sumut melakukan penagihan yang efektif, diadakannya lelang, restrukturisasi, dan hapus buku.<sup>6</sup>

Dari uraian di atas bisa dikatakan Bank Sumut KCPSy Perdagangan bisa menerapkan manajemen risiko dengan baik meskipun banyak sekali risiko yang memungkinkan harus dihadapi oleh perbankan syariah. Dari hal itu

---

<sup>5</sup> <https://www.ojk.go.id/id/regulasi/Documents/Pages/Penetapan-Status-dan-Tindak-Lanjut-Pengawasan-Bank-Umum-/SAL%20POJK%2015%20Exit%20Policy%20Bank%20%20%20%20Umum.pdf> diakses pada hari senin tanggal 23 agustus 2021, pukul 11:00 WIB

<sup>6</sup> Anang Andrian, bagian analis pembiayaan, wawancara di Bank Sumut KCPSy Perdagangan, tanggal 13 Agustus 2021.

penulis tertarik untuk meneliti sejauh mana kemajuan penerapan proses manajemen risiko pembiayaan pada perbankan syariah. Maka penulis tertarik untuk meneliti persoalan yang akan dituangkan dalam skripsi yang berjudul **“Implementasi Manajemen Risiko Pembiayaan dalam Pengelolaan Pembiayaan KPR Syariah di Bank Sumut Kantor Cabang Pembantu Syariah Perdagangan”**.

## **B. Batasan Penelitian**

Batasan masalah dibuat untuk menghindari atau mencegah supaya pembahasan tidak meluas. Batasan masalah tersebut adalah objek penelitian dalam penelitian ini yaitu di Bank Sumut KCP Syariah Perdagangan sebagai salah satu lembaga keuangan di Indonesia yang berbentuk Bank yang memberikan jasa keuangan dengan menggunakan prinsip – prinsip perbankan syariah. Sedangkan penelitian difokuskan untuk mengkaji analisis manajemen risiko pada pembiayaan KPR Syariah (kredit kepemilikan rumah syariah).

## **C. Rumusan Masalah**

1. Bagaimana implementasi atau penerapan manajemen risiko pembiayaan dalam pengelolaan pembiayaan KPR Syariah di Bank Sumut KCP Syariah Perdagangan ?
2. Apa saja yang menjadi kendala dalam implementasi manajemen risiko pembiayaan terhadap pengelolaan pembiayaan pada KPR Syariah di Bank Sumut KCP Syariah Perdagangan ?

## **D. Tujuan dan Manfaat Penelitian**

1. Untuk mendiskripsikan bagaimana implementasi atau penerapan manajemen risiko pada pengelolaan pembiayaan KPR Syariah di Bank Sumut KCP Syariah Perdagangan.

2. Untuk mendeskripsikan kendala implementasi manajemen risiko pada pembiayaan KPR Syariah di Bank Sumut KCP Syariah perdagangan.

Penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat dan berguna untuk pihak – pihak yang berkepentingan. Kegunaan dari penelitian ini secara terperinci adalah :

1. Bagi Penulis

Bagi penulis diharapkan penelitian ini dapat memberikan manfaat untuk lebih memahami bagaimana cara menganalisis dan memecahkan masalah – masalah yang nyata melalui teori yang didapatkan dalam kuliah, khususnya masalah yang penulis teliti mengenai implementasi manajemen risiko pembiayaan dalam pengelolaan pembiayaan KPR Syariah di Bank Sumut Syariah KCP Perdagangan.

2. Bagi Kalangan Akademik

Bagi kalangan akademik diharapkan penelitian ini dapat digunakan sebagai referensi atau bahan kajian dan sebagai acuan untuk mengetahui yang dibutuhkan dalam dunia kerja dan yang perlu dipersiapkan untuk para mahasiswa yang akan melaksanakan praktik kerja lapangan (PKL), serta sebagai khazanah Universitas Islam Negeri Sumatra Utara.

3. Bagi Perusahaan

Bagi perusahaan penelitian ini dapat menjadi sumber informasi tentang manajemen risiko pembiayaan dalam pengelolaan pembiayaan KPR syariah yang ada dalam perbankan.

4. Bagi Peneliti Lainnya

Bagi peneliti lain, peneliti ini dapat digunakan sebagai referensi atau rujukan tambahan untuk pengembangan ide – ide baru untuk penelitian selanjutnya lebih baik lagi.

## BAB II

### KAJIAN TEORITIS

#### A. Manajemen Risiko

Kata manajemen berasal dari kata Perancis kuno *ménagement*, yang memiliki arti seni melaksanakan dan mengatur Mary Parker Follet mendefinisikan manajemen sebagai seni menyelesaikan pekerjaan melalui orang lain. Definisi ini berarti bahwa seorang manager bertugas mengatur dan mengarahkan orang lain untuk mencapai tujuan organisasi.<sup>7</sup>

Ricky W. Griffin memaparkan manajemen sebagai salah satu proses perencanaan, pengorganisasian, pengkoordinasian, serta pengontrolan sumber daya untuk mencapai target (*goals*) secara efektif dan efisien.<sup>8</sup>

Jadi, manajemen adalah kemampuan dalam mengatur sesuatu agar tujuan yang ingin dicapai dapat terpenuhi.

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), risiko ialah akibat yang tidak menyenangkan seperti merugikan serta membahayakan dari suatu perbuatan atau tindakan.<sup>9</sup> Secara umum Risiko didefinisikan sebagai suatu bentuk peristiwa yang mempunyai pengaruh terhadap kemampuan seseorang atau sebuah institusi untuk mencapai tujuannya.

Bank Indonesia mendefinisikan risiko sebagai potensi terjadinya suatu peristiwa yang dapat menimbulkan kerugian bank.<sup>10</sup> Sedangkan itu risiko dalam konteks perbankan ialah suatu kejadian potensial, baik yang dapat diperkirakan (*anticipated*) maupun tidak dapat diperkirakan (*unanticipated*) yang berdampak buruk (*negative*) terhadap pendapatan serta permodalan bank.

---

<sup>7</sup> Syafuddin Lubis, et. al., Pengantar Manajemen, (Medan: Madenatera Qualifiedpublisher dengan Indomedia Pustaka, 2018), h. 3

<sup>8</sup> *Ibid*, h. 3

<sup>9</sup> <https://kbbi.web.id/risiko> diakses pada tanggal 25 agustus 2021 pukul 15:30 WIB

<sup>10</sup> <http://www.bi.go.id> diakses pada tanggal 25 agustus 2021 pukul 16.00 WIB

Jadi, risiko dapat dikatakan sebagai suatu kemungkinan akan terjadinya hasil yang tidak diinginkan, serta dapat menimbulkan kerugian apabila tidak diantisipasi serta tidak dikelola semestinya.<sup>11</sup>

Manajemen risiko ialah salah satu usaha yang secara rasional ditujukan untuk mengurangi kemungkinan terjadinya kerugian dari risiko yang dihadapi. Risiko itu sendiri tidak cukup untuk dihindari tetapi harus dihadapi dengan cara – cara yang dapat memperkecil kemungkinan terjadinya suatu kerugian lain. Risiko dapat datang kapan saja, maka dari itu agar risiko tidak menghalangi kegiatan, risiko harus dikelola secara baik.<sup>12</sup>

Menurut Herman Darmawi manajemen risiko ialah suatu usaha untuk mengetahui, menganalisis serta mengendalikan risiko dalam setiap kegiatan perusahaan dengan sebuah tujuan untuk memperoleh efektifitas serta efisiensi yang lebih tinggi.<sup>13</sup>

Menurut Bramantyo, manajemen risiko ialah suatu proses terstruktur serta tertata dalam mengidentifikasi, mengukur, memetakan, mengembangkan alternatif penanganan risiko, serta memonitor dan mengendalikan penanganan risiko.<sup>14</sup>

Menurut Fahmi, manajemen risiko itu ialah salah satu bidang ilmu yang membahas tentang bagaimana suatu organisasi menerapkan ukuran dalam merincikan berbagai permasalahan yang ada dengan menempatkan berbagai pendekatan manajemen secara komprehensif serta sistematis.<sup>15</sup>

---

<sup>11</sup> Andri Soemitra, *Bank & Lembaga Keuangan Syariah*, (Jakarta : Prenadamedia, 2009), h. 58

<sup>12</sup> Era Linsiana, “Implementasi Manajemen Risiko Dalam Meningkatkan Usaha Home Industry Roti Kampar Bakery Di Kecamatan Bangkinang Kota Kabupaten Kampar Menurut Perspektif Ekonomi Syariah”, (Skripsi, Fakultas Syariah Dan Hukum UIN Sultan Syarif Kasim Riau – Pekanbaru, 2018), h. 43.

<sup>13</sup> Herman Darmawi. Op. Cit, h. 17

<sup>14</sup> Bramantyo Djohanputro *Manajemen Risiko Korporat*, PPM, Jakarta, 2008, h. 43.

<sup>15</sup> fachmi basyaib, *Manajemen Risiko*, PT Grasindo, Jakarta, 2007, h. 1



memperbaiki jika ada kekurangan, sehingga jika saatnya diperiksa tidak ada lagi kekurangan dan barang tersebut tampil sempurna.

Menurut POJK No.65/POJK.03/2016 tentang penerapan manajemen risiko bagi bank umum syariah serta UUS, terdapat sepuluh macam risiko yang harus dikelola oleh bank.<sup>17</sup> Adapun jenis risiko tersebut yaitu sebagai berikut :

**a. Risiko Kredit (Pembiayaan)**

Risiko pembiayaan ialah salah satu risiko kerugian yang disebabkan oleh kegagalan pihak peminjam yang tidak mau memenuhi kewajiban untuk membayar kembali dana yang dipinjam secara penuh pada saat jangka waktu jatuh tempo serta sesudah jatuh tempo. Dengan kata lain, risiko kredit merupakan salah satu risiko yang disebabkan karena peminjam tidak membayar hutang.<sup>18</sup>

Bank ialah salah satu perusahaan yang memiliki risiko kredit dikarenakan sifat bisnisnya, yaitu bisnis yang berbasis pinjaman.<sup>19</sup>

Risiko pembiayaan juga terdapat pada aktivitas treasury. Risiko kredit pada aktivitas treasury ini anatara lain yaitu terdapatnya aktivitas penempatan dana kepada pihak bank lain. Pada umumnya, limit penempatan kepada bank lain bersifat clean, artinya tidak mensyaratkan penyerahan agunan dari bank yang menerima penyimpanan dana. Dengan demikian, terdapat risiko yang apabila bank penerima dana tidak dapat memenuhi kewajiban kepada bank

---

<sup>17</sup> <https://www.ojk.go.id/id/regulasi/Documents/Pages/POJK-tentang-Penerapan-Manajemen-Risiko-bagi-Bank-Umum-Syariah-dan-Unit-Usaha-Syariah/pojk%2065-2016.pdf> pages diakses pada hari sabtu tanggal 21 agustus 2021, pukul 12:00 WIB

<sup>18</sup> Frianto Pandia, *Manajemen Dana dan Kesehatan Bank*, (Jakarta:Rineka Cipt, 2012), h.156

<sup>19</sup> Sulad Sri Hardanto, *Manajemen Risiko bagi Bank Umum: Kisi-kisi Ujian Sertifikasi Manajemen Risiko Perbankan Tingkat I*, (Jakarta: Gramedia, 2006), h.15

pemberi dana, yaitu mengembalikan dana tersebut pada saat waktu jatuh tempo.<sup>20</sup>

### **b. Risiko Pasar**

Risiko pasar ialah salah satu risiko kerugian akibat penurunan harga pasar yang terjadi dikarenakan adanya perubahan faktor pasar, serta berpotensi merugikan posisi portofolio bank. Yang dimaksud dengan faktor pasar disini ialah suku bunga, nilai tukar, harga saham, serta harga komoditas. Faktor pasar berubah diluar kendali bank.

Risiko pasar juga dapat terjadi pada *banking book* maupun *trading book*. Pada *trading book*, dampak risiko pasar langsung mempengaruhi laba rugi. Sementara itu pada *banking book* dampak risiko pasar secara tidak langsung mempengaruhi perolehan NII (*Net Interest Income*) dan EVE (*Economic Value Of Equity*).<sup>21</sup>

### **c. Risiko Likuiditas**

Risiko likuiditas ini dapat disebabkan oleh bank yang tidak mampu menghasilkan arus kas dari asset produktif, serta yang berasal dari hasil penjualan asset termasuk asset likuid, ataupun dari penghimpunan dana masyarakat, transaksi antar bank maupun pinjaman yang diterima.<sup>22</sup>

### **d. Risiko Operasional**

Risiko operasional ialah salah satu risiko yang antara lain di sebabkan oleh ketidak cukupan serta tidak berfungsinya proses internal, kesalahan manusia, kegagalan sistem, serta adanya kegagalan problem eksternal yang mempengaruhi operasional bank. Disamping itu, risiko operasional juga dapat menimbulkan kerugian yang tidak dapat atau bahkan sulit dihitung secara

---

<sup>20</sup> Masyhud Ali, *Manajemen Risiko: Strategi Perbankan dan Dunia Usaha Menghadapi Tantangan Globalisasi Bisnis*, (Jakarta: RajaGrafindo Persada 2006), h.27

<sup>21</sup> Ikatan Bankir Indonesia, *Manajemen Risiko 2*, (Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama, 2015), h. 94.

<sup>22</sup> *Ibid*, h. 143.

kuantitatif, seperti nam baik serta reputasi bank, yang berdampak kerugian terkait dengan reputasi pada akhirnya dapat berakibat pada kerugian finansial.

#### **e. Risiko Hukum**

Risiko hukum ialah salah satu risiko akibat kelalaian bank yang dapat menimbulkan kelemahan dari aspek yuridis diantara aspek hukumnya yaitu ialah tidak adanya peraturan perundang – undangan yang mendukung serta kelemahan perikatan seperti tidak di penuhi syarat sahnya kontrak dan perikatan agunan yang tidak sempurna.

#### **f. Risiko Reputasi**

Risiko reputasi ialah salah satu risiko yang menimbulkan persepsi negatif terhadap bank, yang dapat menimbulkan/mengakibatkan ketidakpercayaan *stakeholder* pada bank menurun. Kegagalan manajemen risiko reputasi dapat menimbulkan penarikan dana besar – besaran pihak ketiga, menimbulkan masalah likuiditas, ditutupnya bank oleh otoritas, serta bisa mengalami kebangkrutan. Oleh karena itu, tujuan utama manajemen risiko reputasi adalah untuk mengantisipasi serta meminimalkan dampak kerugian dari risiko reputasi bank syariah. Risiko reputasi dalam bisnis dapat bersumber dari berbagai aktivitas bisnis bank syariah.

Apabila manajemen dalam pandangan stakeholder dinilai baik maka risiko reputasi menjadi rendah, demikian juga bila perusahaan dimiliki oleh pemegang saham yang kuat maka risiko reputasi rendah. Dalam hal pelayanannya, bila pelayanan kurang baik maka risiko reputasi menjadi tinggi. Dalam penerapan prinsip – prinsip syariah haruslah dilaksanakan secara konsisten agar tidak menimbulkan penilaian negatif terhadap penerapan sistem syariah tersebut serta dapat mengakibatkan timbulnya publikasi negatif sehingga akan menaikkan tingkat risiko reputasi.

### **g. Risiko Strategis**

Risiko strategis ialah risiko yang diakibatkan oleh adanya pengambilan strategi yang kurang tepat dari pihak bank, ataupun pengambilan keputusan bisnis yang tidak tepat, atau kurangnya respon bank terhadap perkembangan dari external bank.

Risiko strategis dapat bersumber antara lain dari kelemahan dalam proses formulasi strategi dan ketidaktepatan dalam perumusan strategi, sistem informasi manajemen (SIM) yang kurang memadai, hasil analisis lingkungan internal dan eksternal yang kurang memadai, penetapan tujuan strategis yang terlalu agresif, ketidaktepatan dalam implementasi strategi, serta kegagalan mengantisipasi perubahan lingkungan bisnis. Kegagalan manajemen risiko strategis ini dapat menimbulkan penarikan besar – besaran dana pihak ketiga, menimbulkan masalah likuiditas, ditutupnya bank oleh otoritas, dan bahkan bisa mengalami kebangkrutan. Oleh karena itu, tujuan utama manajemen risiko strategis yakni untuk memastikan bahwa proses manajemen risiko dapat meminimalkan kemungkinan dampak negatif dari ketidaktepatan pengambilan keputusan strategis dan kegagalan dalam mengantisipasi perubahan lingkungan bisnis.

### **h. Risiko Kepatuhan**

Risiko kepatuhan ialah salah satu risiko yang di sebabkan oleh bank yang tidak mematuhi serta tidak melaksanakan peraturan perundang – undangan dan ketentuan dalam perbankan yang berlaku seperti berikut:

1. Ketentuan Giro Wajib Minimum, Net Open Position, Non Performing Financing, dan Batas Maksimum Pemberian Pembiayaan.
2. Ketentuan dalam penyediaan produk.
3. Ketentuan dalam pemberian pembiayaan.
4. Ketentuan dalam pelaporan baik laporan internal, laporan kepada Bank Indonesia maupun laporan kepada pihak ketiga lainnya.
5. Ketentuan perpajakan.

6. Ketentuan dalam akad kontrak.
7. Fatwa Dewan Syariah Nasional.

Kegagalan manajemen risiko kepatuhan dapat menimbulkan penarikan besar – besaran dana oleh pihak ketiga, menimbulkan masalah likuiditas, ditutupnya bank oleh otoritas, serta dapat mengalami kebangkrutan. Oleh karena itu, tujuan utama manajemen risiko untuk risiko kepatuhan yaitu untuk memastikan bahwa proses manajemen risiko ini dapat meminimalkan kemungkinan dampak negatif dari perilaku bank syariah yang telah melanggar standar yang berlaku secara umum, ketentuan, serta peraturan perundang undangan yang berlaku.

#### **i. Risiko Imbal Hasil**

Risiko imbal hasil ialah risiko akibat perubahan tingkat imbal hasil yang dibayarkan oleh Bank kepada nasabah, dikarenakan terjadinya perubahan yang timbul akibat tingkat imbal hasil yang diterima Bank dari penyaluran dana, serta dapat mempengaruhi perilaku nasabah dana pihak ketiga Bank.

#### **j. Risiko Investasi**

Risiko investasi ialah salah satu risiko yang diakibatkan oleh Bank yang ikut menanggung kerugian usaha nasabah yang dibiayai dalam pembiayaan berbasis bagi hasil baik yang menggunakan metode net revenue sharing maupun yang menggunakan metode profit and loss sharing.

### **B. Manfaat Manajemen Risiko**

Dengan diterapkannya manajemen risiko dalam perusahaan terdapat beberapa manfaat yang akan diperoleh, diantaranya yaitu sebagai berikut :

1. Perusahaan mempunyai ukuran kuat sebagai pijakan dalam mengambil setiap keputusan, sehingga para manajer lebih berhati – hati serta selalu menempatkan ukuran – ukuran dalam berbagai keputusan.

2. Mampu memberikan arah bagi perusahaan dalam melihat pengaruh – pengaruh yang mungkin timbul baik secara jangka pendek maupun jangka panjang.
3. Mendorong para manajer dalam mengambil keputusan untuk selalu menghindari risiko dan menghindari pengaruh terjadinya kerugian khususnya kerugian dari segi finansial.
4. Memungkinkan perusahaan memperoleh risiko keuangan yang minimum.
5. Dengan adanya konsep manajemen risiko yang dirancang secara detail maka perusahaan telah membangun arah dan mekanisme secara sustainable (berkelanjutan).

### **C. Tahapan – Tahapan Dalam Manajemen Risiko**

Untuk mengimplementasikan risiko manajemen secara komprehensif ada beberapa tahapan yang harus dilaksanakan oleh perusahaan yaitu sebagai berikut :

#### **1. Identifikasi Risiko**

Pada tahap ini pihak manajemen perusahaan melakukan tindakan berupa mengidentifikasi setiap bentuk risiko yang di alami perusahaan, termasuk bentuk – bentuk risiko yang mungkin akan dialami oleh perusahaan. Identifikasi ini akan dilakukan dengan cara melihat potensi – potensi risiko yang sudah terlihat serta akan terlihat dengan lebih jelas.

#### **2. Mengidentifikasi bentuk – bentuk risiko**

Pada tahap ini diharapkan pihak manajemen perusahaan telah mampu membentuk format risiko yang dimaksud. Bentuk – bentuk risiko yang di indentifikasi disini telah mampu dijelaskan secara detail, seperti ciri – ciri risiko serta faktor – faktor timbulnya risiko tersebut. Pada tahap ini manajemen perusahaan juga sudah mulai mengumpulkan serta menerima berbagai data – data baik yang bersifat kualitatif maupun kuantitatif.

### 3. Menempatkan ukuran – ukuran risiko

Pada tahapan ini pihak manajemen perusahaan sudah menempatkan ukuran serta skala yang dipakai, termasuk rancangan model metodologi penelitian yang akan digunakan. Data – data yang masuk juga sudah dapat diterima, baik yang berbentuk kualitatif dan kuantitatif serta pemilihan data juga dilakukan berdasarkan pendekatan modologi yang digunakan. Dengan kepemilikan rancangan metodologi penelitian yang ada diharapkan pihak manajemen perusahaan telah memiliki pondasi yang kuat guna melakukan pengolahan data. Untuk dipahami bahwa penggunaan ukuran dengan berdasarkan format metodologi penelitian yang digunakan harus dilakukan dengan sangat hati – hati serta penuh kecermatan bahkan kesabaran karena jika salah atau tidak sesuai dengan kasus yang ditangani maka hasil yang diperoleh nantinya juga dianggap tidak akan akurat.

### 4. Menempatkan alternatif-alternatif

Pada tahap ini pihak manajemen perusahaan telah melakukan pengelolaan data. Hasil pengolahan kemudian dijabarkan dalam bentuk kualitatif serta kuantitatif dan ada akibat – akibat dan juga pengaruh – pengaruh yang mungkin akan timbul jika keputusan – keputusan tersebut diambil. Berbagai bentuk penjabaran yang dikemukakan tersebut dipilih serta ditempatkan sebagai alternatif – alternatif keputusan.

### 5. Menganalisis setiap alternatif

Pada tahapan ini dimana setiap alternatif yang ada selanjutnya dianalisis dan dikemukakan berbagai sudut pandang serta dampak yang mungkin timbul. Dampak yang kemungkinan akan timbul baik jangka pendek maupun jangka panjang dipaparkan secara komprehensif dan sistematis, dengan tujuan mampu diperoleh suatu gambaran secara jelas dan tegas. Kejelasan serta ketegasan sangat penting untuk membantu pengambilan keputusan.

#### 6. Memutuskan satu alternatif

Pada waktu ini yang dilakukan ialah pemilihan suatu alternatif dari berbagai alternatif yang ditawarkan, artinya yaitu mengambil alternatif yang terbaik dari berbagai alternatif yang ditawarkan termasuk dengan menilai alternatif lainnya.

#### 7. Melaksanakan alternatif yang dipilih

Pada tahap ini akan dibentuk tim untuk melaksanakan alternatif yang dipilih serta dilengkapi dengan rincian biaya pelaksanaan yang telah disetujui oleh bagian keuangan.

#### 8. Mengontrol pelaksanaan alternatif yang dipilih

Disini manajer perusahaan melakukan kontrol yang sangat maksimal guna menghindari timbulnya berbagai risiko yang tidak diinginkan.

#### 9. Mengevaluasi pelaksanaan alternatif yang dipilih

Pihak tim manajemen perusahaan secara sistematis melaporkan pada manajer perusahaan. Pelaporan tersebut ialah berbentuk data – data yang bersifat fundamental serta teknikal dan tidak mengesampingkan informasi yang bersifat lisan. Tujuan melakukan evaluasi ini agar pekerjaan tersebut dapat terus dilaksanakan sesuai dengan yang direncanakan.

### **D. Pengukuran Risiko**

Pengukuran risiko dilakukan untuk mengukur profil risiko bank, dan selanjutnya digunakan untuk memperoleh gambaran efektivitas penerapan manajemen risiko. Prosedur pengukuran risiko secara umum adalah sebagai berikut.<sup>23</sup>

---

<sup>23</sup> Ikatan Bankir Indonesia, *Manajemen Risiko 2*, (Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama, 2015), h. 7.

- a. Menetapkan eksposur risiko secara keseluruhan (*aggregate*). Sebagai contoh, total baki debit kredit, total posisi obligasi yang ada pada portofolio bank.
- b. Seluruh risiko yang melekat pada seluruh transaksi serta produk perbankan, termasuk produk dan aktivitas baru. Sebagai contoh risiko kredit, risiko suku bunga, risiko nilai tukar dan sebagainya.
- c. Sensitivitas nilai pasar produk / posisi terhadap perubahan satu satuan faktor pasar yang memengaruhinya, baik dalam kondisi normal maupun kondisi stress. Sebagai contoh, berapa besar penurunan obligasi milik bank apabila suku bunga pasar meningkat satu persen.
- d. Kecenderungan perubahan faktor – faktor dimaksud berdasarkan volatilitas perubahan yang terjadi di masa lalu dengan memperhitungkan faktor korelasi. Sebagai contoh, volatilitas nilai tukar Rupiah terhadap USD.

Seluruh risiko yang melekat pada seluruh transaksi serta produk perbankan dapat diintegrasikan dalam sistem informasi manajemen bank. Proses pengukuran risiko dapat menggunakan data kuantitatif maupun kualitatif.

Secara umum pendekatan yang paling sederhana dalam pengukuran risiko ialah yang telah direkomendasikan oleh BCBS atau pendekatan standar. Bagi bank yang memiliki kompleksitas usaha yang tinggi dapat mengembangkan dan menggunakan metode internal (*internal model*), agar dapat menggunakan alat yang lebih sensitif untuk mengukur risiko.

#### **E. Pembiayaan KPR Syariah**

Secara bahasa ialah pembiayaan dapat digunakan untuk mendefinisikan pendanaan yang dilakukan oleh lembaga pembiayaan seperti bank syariah kepada nasabah. Secara istilah pembiayaan sendiri dapat dijabarkan sebagai financing serta pembelanjaan yaitu pendanaan yang dikeluarkan untuk

mendukung investasi yang telah direncanakan, baik dilakukan sendiri maupun dikerjakan oleh orang lain.<sup>24</sup>

Dapat disimpulkan bahwa pembiayaan ialah salah satu kesepakatan antara bank dengan salah satu pihak serta mewajibkan pihak yang dibiayai untuk mampu mengembalikan tagihan tersebut sesuai dengan jangka waktu yang telah ditentukan dengan bagi hasil.

Jadi, pembiayaan ialah jual beli yang modal awal diketahui oleh kedua belah pihak serta adanya penambahan keuntungan yang telah disepakati bersama oleh pembeli dan penjual.

Pembiayaan yang akan disalurkan oleh bank syariah diharapkan dapat memberikan kontribusi pendapatan yang berkelanjutan, serta senantiasa berada dalam kualitas yang baik selama jangka waktu yang telah ditetapkan. Kualitas pembiayaan yang kurang baik, bahkan memburuk, maka akan berdampak secara langsung pada penurunan pendapatan serta laba yang diperoleh bank syariah. Penurunan pendapatan serta laba tersebut selanjutnya menurunkan kemampuan bank syariah dalam menyalurkan pembiayaan lebih lanjut dan menjalankan bisnis lainnya. Kualitas pembiayaan yang kurang baik dapat disebabkan oleh adanya risiko bisnis yang dihadapi nasabah yang menerima fasilitas pembiayaan serta risiko yang terdapat pada bank syariah sendiri.<sup>25</sup>

Kredit Pemilikan Rumah (KPR) ialah salah suatu fasilitas kredit yang diberikan oleh perbankan kepada para nasabah perorangan yang akan membeli serta memperbaiki rumah.<sup>26</sup> KPR Syariah yaitu pembiayaan pemilikan rumah secara syariah, akad yang digunakan dalam KPR syariah yakni jual beli tegaskan untung (murabahah), jual beli dengan termin dan konstruksi

---

<sup>24</sup> Muhammad Lathief Ilhamy Nasution, *Manajemen Pembiayaan Bank Syariah*, (Medan: Febi Uinsu Press, 2018), h. 1.

<sup>25</sup> Muhammad Lathief Ilhamy Nst, "Budaya Organisasi Dalam Mengelola Bisnis Pembiayaan Pada Bank Syariah", 2017, Vol. 4, No. 1, h. 139.

<sup>26</sup> Dony Ramadhan, dkk, "*Analisis Sistem Informasi Pengambilan Keputusan Pemberian KPR (Kredit Pemilikan Rumah) Dengan Menggunakan Model Herbert A. Simon* (Studi pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero), Tbk Malang)". *Jurnal Administrasi Bisnis*, Vol. 8 No. 2 (Universitas Brawijaya, Malang, 2014), h.3.

(istishna<sup>27</sup>), sewa berakhir lanjut milik (ijarah muntahiya bit tamlik), kongsi berkurang bersama sewa (musyarakah muntanaqishah).<sup>27</sup>

Menurut Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat, pembiayaan pemilikan rumah sejahtera syariah tapak ialah pembiayaan berdasarkan prinsip syariah dengan dukungan FLPP (fasilitas likuiditas pembiayaan perumahan) yang diterbitkan oleh bank pelaksana yang beroperasi secara syariah kepada masyarakat berpenghasilan rendah dalam rangka pemilikan rumah sejahtera tapak yang dibeli oleh perorangan serta badan hukum.<sup>28</sup>

KPR ada dua jenis yaitu KPR subsidi dan KPR non subsidi. Untuk KPR subsidi ialah dengan kredit kepemilikan rumah yang pendanaannya dibantu oleh pemerintah atau disubsidi oleh pemerintah, sedangkan KPR non subsidi ialah kredit kepemilikan rumah yang pendanaannya tidak dibantu atau tidak disubsidi oleh pemerintah melainkan dengan menggunakan dana pribadi.

KPR Subsidi yaitu :

- a. Kelompok sasaran penerima KPR Bersubsidi sebagaimana harus memenuhi persyaratan sebagai berikut:
  - 1) Memiliki KTP
  - 2) Tidak memiliki rumah
  - 3) Belum pernah menerima subsidi perolehan rumah berupa pemilikan rumah dari Pemerintah
  - 4) Memiliki nomor pokok wajib pajak (NPWP)
  - 5) Memiliki SPT tahunan PPh orang pribadi, sesuai peraturan perundang – undangan
  - 6) Memiliki penghasilan tidak melebihi batas penghasilan
- b. Dalam hal kelompok sasaran sebagaimana dimaksud berstatus suami istri serta dipersyaratkan keduanya tidak memiliki rumah dan belum pernah

---

<sup>27</sup> Ahmad Ifham, Ini Loh KPR Syariah! (Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 2017), h.

<sup>28</sup> Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Tahun 2014

- menerima subsidi perolehan rumah berupa pemilikan rumah dari Pemerintah.
- c. Ketentuan sebagaimana dimaksud dikecualikan untuk PNS/TNI/POLRI yang pindah domisili karena kepentingan pekerjaan.
  - d. Ketentuan pengecualian sebagaimana dimaksud berlaku hanya untuk satu kali.
    - 1) Dalam hal kelompok sasaran penghasilannya tidak melebihi batas penghasilan tidak kena pajak (PTKP) dikecualikan dari persyaratan Surat Pemberitahuan (SPT) Tahunan Pajak Penghasilan (PPh) Orang Pribadi.
    - 2) SPT tahunan PPh orang pribadi sebagaimana disyaratkan bagi kelompok sasaran yang memiliki NPWP lebih dari 1 (satu) tahun, sedangkan yang memiliki NPWP kurang dari 1 (satu) tahun harus menyerahkan SPT tahunan PPh orang pribadi pada tahun berikutnya kepada bank pelaksana.
  - e. Analisis kelayakan untuk mendapatkan KPR bersubsidi serta pemenuhan persyaratan sebagai kelompok sasaran pemohon KPR bersubsidi dilaksanakan oleh bank pelaksana.
  - f. MBR yang berpenghasilan tidak tetap yang bekerja di sektor informal dapat melakukan penyetoran sejumlah uang untuk pembayaran angsuran KPR bersubsidi kepada bank pelaksana secara harian atau mingguan atau sesuai dengan ketentuan yang berlaku di bank pelaksana.<sup>29</sup>

## **F. Proses KPR**

### **a. Mekanisme dan Prosedur**

Sebelum KPR disetujui bank, maka nasabah harus melalui beberapa tahapan mekanisme serta prosedur yang telah ditetapkan oleh

---

<sup>29</sup> Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 36 Tahun 2016

pihak bank. Beberapa mekanisme dan prosedur pengajuan KPR bank, yaitu sebagai berikut :

1. Bank dapat memberikan penjelasan mengenai beberapa persyaratan yang harus dipenuhi. Kemudian, pihak bank juga memberi formulir yang diisi (sebagai pemohon).
2. Tahapan wawancara dengan pihak bank perihal niatan memilih KPR. Pihak bank juga menilai kepribadian serta kapabilitas nasabahnya dalam melunasi utang KPR sesuai jangka waktu yang ditentukan.
3. Jika dinilai layak, maka nasabah segera mendatangi pihak notaris guna penandatanganan akta kredit dan mengurus sertifikat.
4. Setelah tahapan – tahapan diatas dilalui, selanjutnya adalah proses penyerahan kunci dari pihak bank dan pemohon kredit. Kemudian, penyerahan sertifikat kepada bank yang suatu saat dikembalikan apabila cicilan KPR telah lunas.

#### **b. Karakteristik Nasabah**

Menurut pemaparan bank yaitu ada lima hal yang harus dinilai untuk mengetahui kelayakan mendapat bantuan kredit dari bank terhadap calon nasabahnya, lima hal tersebut yaitu sebagai berikut :

1. Karakter (*character*) Dalam hal ini, penilaian karakter berkaitan dengan komitmen nasabah sebagai pemohon KPR. Bank dapat mencari informasi mengenai kepribadian, kejujuran, model hidup, track record, sampai tentang konsistensi nasabah dalam pembayaran setiap transaksi.
2. Kondisi (*condition*) Penilaian terhadap kondisi ini mencakup izin usaha, kondisi industry sejenis (apakah memiliki risiko kecil, sedang atau bahkan tinggi), kemudian prospek usaha, kondisi persaingan (apakah menjadi leader, follower, niche market atau single fighter). Kemudian, hal paling penting ialah poin penjualan serta nilai unik dari

usaha yang sedang dijalankan (apakah mudah atau justru sulit untuk ditiru serta berapa lama usaha tersebut bisa bertahan).

3. Modal (*capital*) Penilaian terhadap modal berkaitan dengan seberapa besar uang pribadi yang nasabah miliki. Hal ini dikarenakan pihak bank tidak mungkin memberikan modal sebesar 100%. Oleh karena itu, nasabah perlu menetapkan struktur modal (modal awal yang dibayarkan dan laba yang terkumpul menjadi modal). Setelah itu, penilaian juga meliputi susunan kepemilikan modal. Lalu, penilaian modal asset yang terdiri atas tangible asset, intangible asset. Tangible asset yaitu asset yang berkaitan dengan fisik atau berwujud. Intangible asset berkaitan dengan asset yang tak berwujud.
4. Kapasitas (*capacity*) Penilaian terhadap kapasitas meliputi tren hasil penjualan, struktur biaya, perbandingan biaya, dan penghasilan, utang dan piutang. Selain itu, penilaian juga termasuk aspek proyeksi arus kas, sumber daya manusia atau bahkan pekerja, serta kapasitas produksi.
5. Jaminan (*collateral*) Penilaian terhadap jaminan berkaitan dengan asset berharga yang bisa dijadikan jaminan atau dapat disita jika nasabah sebagai peminjam tidak dapat melaksanakan kewajiban untuk melunasi utang kredit. Bank pasti menilai serta mencari tahu mengenai jaminan uang tersebut layak atau tidak, baik yang berupa asset tangible maupun berupa asset intangible.

### c. Persyaratan Pengajuan KPR

Syarat pengajuan KPR pada seluruh bank relatif sam, baik dari sisi administrasi maupun dari sisi penentuan kreditny. Untuk mengajukan KPR, yaitu syarat – syaratnya :

#### 1. Syarat umum

- a) Tidak masuk daftar kredit macet/daftar hitam (*black list*) Bank Indonesia.

- b) Umur minimum 21 tahun atau sudah menikah (mengacu pada ketentuan KUHP).
- c) Maksimum umur pemohon 55 tahun pada saat KPR jatuh tempo untuk calon debitur berpenghasilan tetap/pegawai.
- d) Maksimum berusia 60 tahun pada saat KPR jatuh tempo untuk guru/guru besar/professor/hakim/jaksa.
- e) Menyerahkan surat permohonan yang dilampiri fotocopy KTP suami/istri, fotocopy kartu keluarga (KK), fotocopy NPWP (pinjaman minimum Rp 100 juta), fotocopy rekening koran/tabungan/ giro tiga bulan terakhir, pas foto suami dan istri sebanyak dua lembar (ukuran 4 x 6 cm).
- f) Dilengkapi surat – surat penawaran sesuai jenis KPR yang dibeli melalui pihak – pihak berikut yaitu pengembang berupa surat penawaran mengenai spesifikasi / harga rumah, pemborong berupa surat rencana pembangunan, dan penjual yang bukan pengembang berupa surat penawaran mengenai harga jual rumah.

## **2. Syarat Khusus**

### **a. Pegawai**

Pengajuan perorangan

1. Fotokopi SK (surat keputusan) pegawai tetap dan dilegalisasi oleh perusahaan.
2. Surat keterangan gaji / slip gaji perbulan. Surat keterangan atau rekomendasi dari perusahaan.
3. Tempat tinggal atau lokasi bekerja di satu kota dengan pemohon.
4. Membuka rekening tabungan di bank, karena lebih mudah disetujui jika gaji dibayarkan melalui rekening di bank yang bersangkutan.

### **b. Pengusaha/Wiraswasta/Berpenghasilan tidak tetap**

Jika pengusaha/wiraswasta/berpenghasilan tidak tetap maka harus melampirkan, sebagai berikut izin usaha (SIUP, TDP dan NPWP), akta pendirian perusahaan, menyerahkan laporan keuangan dua tahun terakhir, mutasi rekening di bank minimum tiga bulan.

### **c. Profesional Selain pegawai dan pengusaha**

kalangan professional seperti dokter, apoteker, bidan, pengacara, notaris, juga dapat mengajukan KPR dengan disertai kelengkapan lampiran sebagai berikut, fotokopi legalitas praktik/surat izin praktik yang masih berlaku, menyerahkan perincian pendapatan praktik perbulannya, mutasi rekening di bank, memiliki reputasi baik.<sup>30</sup>

## **G. Bank Syariah**

Di Indonesia, regulasi mengenai bank syariah tertuang dalam UU No. 21 Tahun 2008 tentang perbankan syariah. Bank syariah adalah bank yang menjalankan kegiatan usahanya berdasarkan prinsip syariah dan menurut jenisnya terdiri atas bank umum syariah, unit usaha syariah, dan bank pembiayaan rakyat syariah (BPRS).<sup>31</sup>

Bank berdasarkan syariah islam ialah salah satu lembaga perbankan yang menggunakan sistem operasinya berdasarkan syariat islam. Hal ini berarti operasi perbankan mengikuti tata cara berusaha maupun perjanjian berusaha berdasarkan Al – Qur'an serta sunnah rosul. Dalam operasinya,

---

<sup>30</sup> Supriyadi Amir, *Punya Rumah Mewah Tanpa Modal* (Jakarta: Laskar Aksara, 2014), h. 41-59

<sup>31</sup> Andri Soemitra, *Bank & Lembaga Keuangan Syariah*, (Jakarta : Prenadamedia, 2009), h.58.

bank islam mempunyai sistem bagi hasil serta imbalan lainnya yang sesuai dengan syariat islam.

Bank syariah tidak hanya sekedar bank bebas bunga, tetapi juga memiliki orientasi pencapaian sejahtera. Secara fundamental terdapat beberapa karakteristik bank syariah yaitu sebagai berikut :<sup>32</sup>

1. Penghapusan riba.
2. Pelayanan kepada kepentingan publik dan merealisasikan sasaran sosio-ekonomi islam.
3. Bank syariah bersifat universal yang merupakan gabungan dari bank komersial dan bank investasi.
4. Bagi hasil cenderung mempererat hubungan antara bank syariah dan pengusaha.

Dalam rencana perbankan islami mungkin terdapat dua jenis depositor. Jenis yang pertama adalah depositor yang dapat mendepositkan dana surplusnya, ia diperkenankan menarik dananya setiap waktu tanpa pemberitahuan. Jenis deposito ini hanya untuk penyimpanan keamanan (*safe de-positing*), bukan untuk investasi dalam suatu kegiatan produksi yang mengandung risiko. Dalam hal ini deposito demikian, bank dapat memperoleh zakat serta biaya jasa dari para depositor islam. Pajak atas uang yang tak digunakan ini dibenarkan, karena itu mencegah kecenderungan untuk menimbun uang tunai dalam bentuk tidak digunakan dan memberikan dorongan untuk menginvestasi dalam kegiatan produksi.

Jenis depositor yang kedua tidak boleh menarik dana mereka tanpa pemberitahuan. Dana surplus mereka mungkin diinvestasikan dalam urusan produksi atas dasar jangka pendek. Bank tidak akan meminta apapun dari para depositor ini bahkan mereka diperkenankan berbagi laba atau kerugian bank secara sebanding pada akhir tahun anggaran dalam suatu bentuk yang menyerupai deviden. Namun, bila diperlukan, bank islam dapat

---

<sup>32</sup> *Ibid*, h. 63.

mengumpulkan dana dengan menawarkan pemberian investasi untuk suatu masa dari satu tahun, lima tahun serta lebih. Ciri – ciri dasar ini dapat disimpulkan yaitu sebagai berikut : <sup>33</sup>

- a) Bank Islam mempunyai bermacam – macam fungsi, yaitu : salah satunya melaksanakan fungsi bank dagang (*commercial banking*), bank bisnis (*business banking*), bank investasi (*investment banking*), serta bank pembangunan. Maka operasionalnya tidak terbatas pada jangka pendek seperti bank dagang atau jangka menengah serta panjang seperti bank – bank non dagang, tetapi meliputi jangka pendek, menengah dan panjang yang tercermin pada kerangka sumber dan penggunaan dananya.
- b) Bank Islam tidak melakukan transaksi dengan mengambil atau bahkan memberikan bunga nyata serta tersembunyi, langsung atau bahkan tidak langsung ditentukan sebelumnya atau sesudahnya, bergerak atau tidak bergerak berdasarkan atas tanggung jawabnya terhadap hukum syari'ah islam.
- c) Bank Islam tidak memberikan pinjaman uang, tetapi memberikan suplai bahan. Berarti bank islam tidak menginvestasikan dananya dalam bentuk uang dan tidak juga berdagang dalam bentuk kredit.
- d) Bank Islam dalam melakukan transaksi dengan nasabahnya, pemegang rekening investasi (*investor*) atau pemakai dana terkait dengan kontrak *musyarokah*, atau *mutajarah* berdasarkan atas prinsip *mukhatara* dan *musyarokah* dalam untung rugi. Kontrak bank islam dengan para nasabah bukanlah kontrak penghutang (*debitor* dan *pepiutang kreditor*) seperti halnya pada bank konvensional.

Jenis – jenis akad yang mungkin terjadi dalam hubungan transaksi ekonomi / perniagaan yang berdasarkan syari'ah yaitu sebagai berikut :

---

<sup>33</sup> *Ibid* h. 30 – 33

- a. Akad pertukaran, terdiri atas *murobahah*, *bai'bitsaman ajil*, *bai'u salam*, *bai'u salam*, *bai'u istisna'*, *bai'u istijrar*, *al-ijaroh*, *al-sarf*, *al-qordhul hasan*.
- b. Akad titipan, adalah akad *wadi'ah* yang memiliki dua sifat utama, yaitu amanah dan jaminan yang terjamin.
- c. Akad bersyarikat, yang terdiri dan *al-musyarokah* dan *al-mudhorobah (qiradh)*
- d. Akad memberi kepercayaan, yang terdiri dari jaminan (*al-kafalah/al-dhamanah*), gadai (*rahn*), pemindahan hutang (*al-hiwalah*).
- e. Akad memberi izin. Yaitu akad *al-wakalah* (mewakilkkan)

## H. Produk – Produk Bank Syariah

Kelengkapan jenis produk yang ditawarkan sangat tergantung dari kemampuan bank dan jenis bank itu sendiri misalnya bank umum lebih lengkap daripada bank perkreditan rakyat (BPR) atau bahkan bank devisa yang lebih lengkap memiliki produk yang ditawarkan akan semakin baik, sehingga untuk memperoleh produk bank nasabah cukup mendatangi satu bank saja produk bank tersebut meliputi :<sup>34</sup>

1. Menghimpun dana (*Funding*) dalam bentuk :
  - a. Rekening Giro
  - b. Rekening Tabungan
  - c. Rekening Deposito
2. Menyalurkan dana (*Landing*) dalam bentuk :
  - a. Kredit Investasi

---

<sup>34</sup> Muhammad Lathief Ilhamy Nasution, *Manajemen Pembiayaan Bank Syariah*, (Medan: Febi UIN – SU Press, 2018), h. 56-57.

- b. Kredit Modal kerja
  - c. Kredit Perdagangan
  - d. Kredit Konsumtif
  - e. Kredit Produktif
3. Memberikan jasa-jas lainnya (*services*) seperti :
- a. Kirim uang (*transfer*)
  - b. Inkaso (*collection*)
  - c. Kliring (*clearing*)
  - d. Safe Deposito Box
  - e. Bank Card
  - f. Bank Notes (*Valas*)
  - g. Bank Garansi
  - h. Referensi Bank
  - i. Bank Draft
  - j. Letter of Credit (L/C)
  - k. Cek Wisata (*Travellers Cheque*)
  - l. Jual beli surat-surat berharga
  - m. Dan jasa-jasa lainnya.

## **I. Penelitian Terdahulu**

Dalam penelitian ini, penulis telah mencantumkan beberapa penelitian terdahulu yang telah dilakukan oleh pihak lain sebagai bahan rujukan dalam mengembangkan materi yang sudah ada dalam penelitian yang di buat oleh penulis. Tujuan mencantumkan kajian terdahulu adalah untuk menunjukkan penelitian terdahulu relevan dengan penelitian yang memiliki persamaan dengan yang akan diteliti, letak perbedaannya dengan yang akan diteliti sehingga jelas posisi permasalahan yang akan diteliti.<sup>35</sup>

---

<sup>35</sup> Azhari Akmal Tarigan, *Buku Panduan Penulisan Skripsi Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam UINSU*. (Medan: FEBI Press, 2015), h. 17

Beberapa penelitian sebelumnya yang memiliki korelasi dengan penelitian ini adalah :

**Table 2.1 Penelitian Terdahulu**

No	Nama Penelitian	Judul Penelitian	Kesimpulan
1	Meyfie Renarta Affandi (2021) <sup>36</sup>	Strategi Mitigasi Risiko Pada Pembiayaan PR IB Di Bank Muamalat Indonesia Kantor Cabang Kediri Pada Masa Covid-19	Strategi mitigasi risiko dalam Pembiayaan KPR iB Muamalat pada Bank Muamalat Kantor Cabang Kediri adalah dengan menyusun prosedur dari internal sampai dengan eksternal. Mempersiapkan SDM yang berkualitas dalam tim lapangan. Menggali informasi dan memahami nasabah dengan mempelajari karakter nasabah pada pembiayaan KPR iB Muamalat. Dengan melakukan <i>control</i> pada setiap tahapan pembiayaan melalui 5C yaitu; <i>Character, capital, condition, collateral, dan capacity</i> nasabah yang dimulai dengan <i>collecting</i> data nasabah, mempelajari data nasabah, mengenal dan mengidentifikasi karakter nasabah dan kegiatan bisnis maupun pekerjaan,

<sup>36</sup> Meyfie Renarta Affandi, *Strategi Mitigasi Risiko Pada Pembiayaan PR IB Di Bank Muamalat Indonesia Kantor Cabang Kediri Pada Masa Covid-19, 2021, Skripsi*

			<p>kemudian melakukan rapat komite untuk mempertimbangkan nasabah layak atau tidak dalam pembiayaan KPR iB Mualamat, sampai dengan proses pencairan pembiayaan atau sampai dengan nasabah mendapatkan hunian rumah. Selain itu, Bank Mualamat juga melakukan <i>double crosscheck</i> untuk penilaian pihak developer hunian tempat tinggal yang akan bekerja sama dengan Bank Mualamat Kantor Cabang Kediri.</p>
2	Abdul Anwar Siregar (2019) <sup>37</sup>	Analisis Manajemen Pembiayaan Murabahah Pada PT Bank Tabungan Negara (PERSERO) TBK Kantor Cabang Syariah Medan	<p>Hasil dari penelitian ini menarik kesimpulan bahwa dilakukan BTN Syariah Cabang Medan untuk meminimalisir risiko, khususnya pada risiko pemberian pembiayaan adalah pengenalan nasabah yang dilakukan pada awal mengajukan pembiayaan, dalam pengenalan nasabah ini merupakan upaya untuk menerapkan prinsip kehati-hatian dalam pemberian</p>

---

<sup>37</sup> Abdul Anwar Siregar, *Analisis Manajemen Pembiayaan Murabahah Pada PT Bank Tabungan Negara (PERSERO) TBK Kantor Cabang Syariah Medan*, 2019, Skripsi

			pembiayaan. Agar perbankan dalam keadaan tingkat kesehatan yang lebih baik, serta mampu menjalankan aktivitasnya dengan baik pula.
<b>3</b>	Eva Kurnia Zakia (2020) <sup>38</sup>	Analisis Penarapan Manajemen Risiko Pada Pembiayaan Murabahah Di PT. BPRS UMMU Bangil Pasuruan	Hasil penelitian ini memiliki kesimpulan bahwa PT. BPRS Ummu Bangil Pasuruan dalam menilai karakter nasabah yaitu hanya dengan wawancara, yang dilakukan ketika survey, melakukan BI <i>checking</i> , dan dengan cara melakukan pengamatan sekilas. Sedangkan analisa nasabah PT. BPRS Ummu Bangil Pasuruan dari analisa 5C hanya mengutamakan 2C yaitu <i>character</i> dan <i>capacity</i> . Sehingga penilaian karakter belum dapat terbaca dan dianalisis dengan baik oleh pihak bank.
<b>4</b>	Toni Yadi (2016) <sup>39</sup>	Manajemen Risiko Pembiayaan KPR (Kredit	Hasil dari penelitian ini adalah Proses pembiayaan yang

<sup>38</sup> Eva Kurnia Zakia, *Analisis Penarapan Manajemen Risiko Pada Pembiayaan Murabahah Di PT. BPRS UMMU Bangil Pasuruan*, 2020, Skripsi

<sup>39</sup> Toni Yadi, *Manajemen Risiko Pembiayaan KPR (Kredit Pemilikan Rumah) Pada PT. Bank Muamalat Indonesia Cabang Banda Aceh*, 2016, Skripsi

		Pemilikan Rumah) Pada PT. Bank Muamalat Indonesia Cabang Banda Aceh	dijalankan oleh Bank Muamalat Indonesia Cabang Banda Aceh melalui beberapa prosedur yaitu: menjadi nasabah di bank muamalat dan membawa berkas-berkas permohonan pembiayaan KPR (Kredit Pemilikan Rumah), apabila sudah memenuhi syarat maka pembiayaan akan segera diproses oleh bank.
5	A. Syathir Sofyan (2017) <sup>40</sup>	Analisis Penerapan Manajemen Risiko Pembiayaan Pada Lembaga Pembiayaan Syariah	Penerapan manajemen risiko pembiayaan pada PT XYZ dikategorikan kurang cukup baik. hal ini dimaknai bahwa untuk menciptakan manajemen risiko pembiayaan maka perlu diterapkan suatu sistem manajemen risiko yang handal dan konsisten. Melihat dari hasil penelitian bahwa selama periode 2014 hingga 2016 mengalami kenaikan nilai NPF, sehingga mengharuskan perusahaan untuk bertindak cepat untuk memitigasi nilai rasio NPF. Maka langkah yang dilakukan oleh PT XYZ sudah

<sup>40</sup> A. Syathir Sofyan, *Analisis Penerapan Manajemen Risiko Pembiayaan Pada Lembaga Pembiayaan Syariah*, 2017, Vol. 11 No. 2.

			tepat dalam memutuskan stop selling.
--	--	--	--------------------------------------

#### 1. Meyfie Renarta Affandi

**Persamaan :** pada penelitian terdahulu ini, sama-sama membahas tentang analisis manajemen risiko pada pembiayaan.

**Perbedaan :** pada penelitian terdahulu ini penyelesaian pembiayaan bermasalah pada pembiayaan murabahah dengan menarpkan 5 C.

#### 2. Abdul Anwar Siregar

**Persamaan :** pada penelitian terdahulu ini, sama-sama membahas tentang analisis manajemen risiko pada pembiayaan.

**Perbedaan :** pada penelitian terdahulu ini melakukan meminimalisir risiko, khususnya pada risiko pemberian pembiayaan adalah pengenalan nasabah yang dilakukan pada awal mengajukan pembiayaan

#### 3. Eva Kurnia Zakia

**Persamaan :** pada penelitian terdahulu ini, sama-sama membahas tentang analisis manajemen risiko pada pembiayaan

**Perbedaan :** pada penelitian terdahulu ini melakukan menilai karakter nasabah yaitu hanya dengan wawancara, yang dilakukan ketika survey, melakukan BI *checking*, dan dengan cara melakukan pengamatan sekilas.

#### 4. Toni Yadi

**Persamaan :** pada penelitian terdahulu ini, sama-sama membahas tentang analisis manajemen risiko pada pembiayaan KPR.

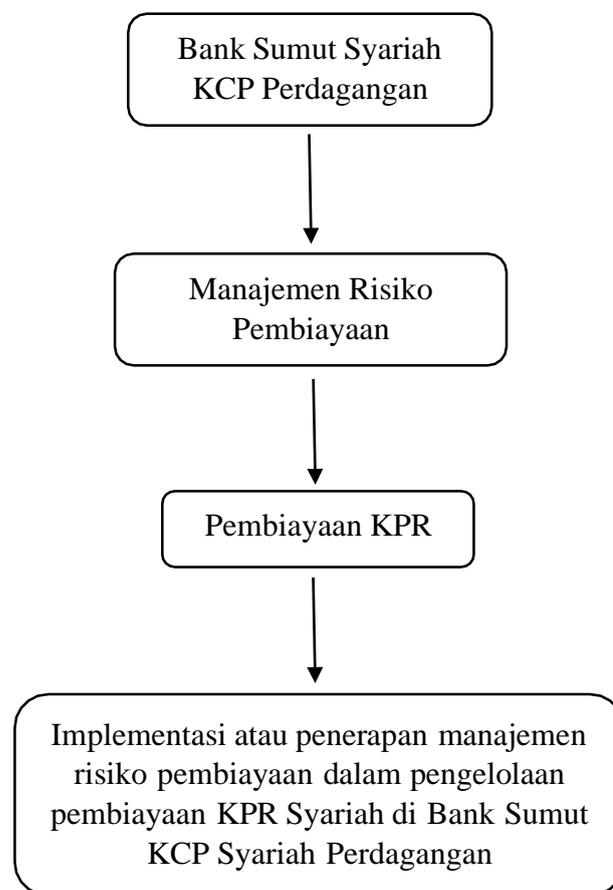
**Perbedaan :** pada penelitian terdahulu ini melakukan minimalisir dengan tujuan mengurangi risiko yang diderita oleh bank, dan juga dapat dilakukan dengan cara Analisis 5C yaitu: (*character, capacity, collateral, capital, dan condition of economy*). Namun *condition of economy* tidak di jalankan oleh bank muamalat.

#### 5. A. Syathir Sofyan

**Persamaan :** pada penelitian terdahulu ini, sama-sama membahas tentang analisis manajemen risiko pada pembiayaan KPR.

**Perbedaan** : pada penelitian terdahulu ini bahwa selama periode 2014 hingga 2016 mengalami kenaikan nilai NPF, sehingga mengharuskan perusahaan untuk bertindak cepat untuk memitigasi nilai rasio NPF. Maka langkah yang dilakukan oleh PT XYZ sudah tepat dalam memutuskan stop selling.

#### J. Alur Penelitian



**Gambar 2.1**

Berdasarkan gambar 2.1 di atas, dapat dijelaskan sebagai berikut. Bank Sumut KCP Syariah Perdagangan adalah salah satu bank yang memberikan pembiayaan bagi masyarakat sekitar yang membutuhkan tempat tinggal dalam bentuk kredit pemilikan rumah syariah. Berbeda halnya dengan Bank

Konvensional. Adapun keuntungan pembiayaan KPR Syariah ini menerapkan berbagai akad syariah yang tidak mengandung riba dan implementasi atau penerapan manajemen risiko sehingga membuat masyarakat khususnya masyarakat islam lebih nyaman dan aman dalam melakukan pembiayaan atau transaksi KPR di Bank Sumut KCP Syariah Perdagangan.

## BAB III

### METODE PENELITIAN

#### A. Jenis Penelitian

Penelitian ini memakai metode kualitatif menggunakan pendekatan deskriptif. Penelitian kualitatif ialah penelitian yang menekankan pada aspek pemahaman secara mendalam terhadap suatu persoalan daripada melihat permasalahan untuk penelitian generalisasi. Metode penelitian ini lebih suka menggunakan teknik analisis mendalam (*in-depth analysis*), yaitu mengkaji masalah secara kasus perkasus karena metodologi kualitatif yakni bahwa sifat suatu masalah satu akan berbeda dengan sifat dari masalah lainnya.<sup>41</sup>

Penelitian kualitatif ini memakai pendekatan yang bersifat deskriptif dan cenderung menggunakan analisis dengan pendekatan induktif, dilakukan dalam situasi yang wajar (*natural setting*) dan data yang dikumpulkan bersifat kualitatif.<sup>42</sup>

Sedangkan jenis penelitian ini adalah penelitian deskriptif yang mana akan menganalisis, menggambarkan, meringkas berbagai kondisi, situasi dari berbagai data yang dikumpulkan berupa hasil wawancara atau pengamatan mengenai masalah yang diteliti yang terjadi dilapangan.

#### B. Lokasi dan Waktu Penelitian

##### 1. Lokasi Penelitian

Lokasi penelitian merupakan tempat dimana peneliti melakukan penelitian untuk memperoleh data-data yang di perlukan. Adapun lokasi penelitian ini dilaksanakan di Bank Sumut KCP Syariah Perdagangan, Jln.

---

<sup>41</sup> Nur Ahmadi Bi Rahmani, *Metodologi Penelitian Ekonomi*, (Medan: FEBI UIN-SU Press, 2016), h. 4.

<sup>42</sup> Azhari Akmal Tarigan, *Buku Panduan Penulisan Skripsi Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam UINSU*. (Medan: FEBI Press, 2015), h. 31.

Kartini, No. 8, Perdagangan, Bandar, Simalungun, Sei Mangkei, Bosar Maligas, Pematang Siantar, Sumatera Utara 21184.

## 2. Waktu Penelitian

Adapun waktu penelitian akan dilakukan dalam waktu penyusunan proposal dari bulan Juni 2021 sampai dengan selesai.

**Tabel 3.1**

### Waktu Penelitian

NO	Kegiatan	Tahun 2021								Tahun 2022	
		Mei	Juni	Juli	Agus	Sep	Okt	Nov	Des	Jan	Feb
1	Pengajuan Judul Skripsi	■									
2	Bimbingan Proposal Skripsi		■	■	■	■	■				
3	Seminar Proposal						■				
4	Penelitian						■				
5	Bimbingan Skripsi							■	■	■	
6	Sidang Munaqasah										■

## C. Subjek Penelitian

Subjek penelitian merupakan sumber data yang dimintai informasi sesuai dengan masalah penelitian. Adapun yang dimaksud sumber data dalam penelitian adalah subjek dimana data diperoleh. Untuk mendapatkan data yang tepat maka perlu ditentukan informan yang memiliki kompetensi dan sesuai dengan kebutuhan data. Adapun subjek penelitian yang dipilih peneliti disini adalah pihak BO (*Back Office*) dan AO (*Account Officer*) di Bank Sumut

Kantor Cabang Pembantu Syariah Perdagangan serta beberapa nasabah pembiayaan KPR iB Griya.

#### **D. Sumber Data Penelitian**

Jenis data yang peneliti kumpulan berupa data primer dan data sekunder.

##### **1. Data Primer**

Data primer menunjukkan keaslian informasi yang terkandung di dalam data, data primer ini diperoleh dari subjek penelitian yaitu pihak Bank Sumut KCP Syariah Perdagangan, pengumpulan data didapatkan melalui hasil wawancara langsung dengan mematuhi proses yang ada.

##### **2. Data Sekunder**

Data sekunder merupakan data-data tambahan yang dapat membantu dan mempermudah peneliti dalam melakukan penelitian. Dengan kata lain, data sekunder ini merupakan bahan penunjang dan pelengkap dalam memecahkan permasalahan yang akan diteliti dan bukan merupakan data yang diperoleh melalui hasil wawancara. Data yang dimaksud berupa data-data yang berasal dari website Bank Sumut Syariah, Buku Literatur, dan Lain sebagainya.

#### **E. Teknik Pengumpulan Data**

Pada penelitian ini pengumpulan data dilakukan dengan menggunakan dua teknik yaitu :

##### **1. Teknik Wawancara**

Wawancara yaitu salah satu teknik pengumpulan data secara langsung dengan melakukan tanya jawab. Teknik ini dilakukan dengan wawancara kepada pihak yang mempunyai wewenang dalam memberikan data dan informasi yang dibutuhkan dalam penelitian. Wawancara ini dilakukan

mendalam tapi bersifat luwes, susunan kata-kata dalam setiap pertanyaan dapat diubah pada saat wawancara, disesuaikan dengan kebutuhan dan kondisi pada saat wawancara.<sup>43</sup>

Pada saat melakukan proses wawancara di Bank Sumut KCP Syariah Perdagangan wajib memenuhi protokol kesehatan mengingat sedang dalam masa pandemi.

## **2. Teknik Dokumentasi**

Dokumentasi berkaitan dengan suatu kegiatan khusus berupa pengumpulan, pengolahan, penyimpanan, dan penyebarluasan suatu informasi. Dokumentasi adalah semua kegiatan yang berkaitan dengan photo, dan penyimpanan photo.

## **F. Analisis Data**

Analisis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah dengan metode pendekatan kualitatif yaitu analisis deskriptif. Analisis deskriptif adalah teknik menganalisis data dengan cara menggambarkan data yang telah dikumpulkan sebagaimana nyatanya tanpa bermaksud membuat kesimpulan yang berlaku secara umum.

Teknik analisis data yang digunakan dalam penelitian ini menggunakan analisis interaktif. Menurut sugiyono analisis interaktif adalah proses mencari dan menyusun secara sistematis data yang diperoleh dari hasil wawancara, catatan dan dokumentasi dengan mengorganisasikan data kedalam kategori dan menjabarkan dalam unit-unit serta menyusun, dan membuat kesimpulan sehingga mudah dipahami oleh peneliti maupun orang lain.<sup>44</sup>

---

<sup>43</sup> Hamit Patlima, *Metode Kualitatif*, (Bandung: Alfabeta, 2013), h. 68.

<sup>44</sup> Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif dan Kualitatif R&D*, (Bandung : Afabeta, 2016) h. 243.

Menurut Sugiyono ada tiga model Metode analisis data yang digunakan penelitian kualitatif, menurut Miles dan Huberman yang mencangkup<sup>45</sup>:

### 1. Reduksi Data (*Data Reduction*)

Reduksi data adalah bentuk analisis data yang mengarahkan, merangkum, menggolongkan tema dan membuang yang tidak perlu sehingga data yang telah direduksi akan memberikan gambaran yang jelas sehingga dapat ditarik dan diverivikasi, dan mempermudah peneliti dalam pengumpulan data selanjutnya yang akan diperlukan pada saat menganalisis data.

Analisis data penelitian ini melalui wawancara dengan informan, setelah melakukan wawancara kemudian menganalisis dengan membuat transkrip atau hasil wawancara dengan menuliskan kembali hasil dari wawancara, kemudian dijadikan reduksi data yaitu mencatat dan mengambil inti dari informasi yang sesuai dengan konteks penelitian. Jadi dalam penelitian kualitatif dapat di sederhanakan dalam berbagai cara diantaranya: ringkasan uraian, menggolongkan dan menyeleksi.

### 2. Penyajian Data (*Data Display*)

Tahap penyajian data dengan menyusun data yang relevan dan mendeskripsikan informasi yang diperoleh dari berbagai sumber dan telah disusun secara sistematis, sehingga dapat disimpulkan atau makna penelitian yang dapat dilakukan dengan membuat hubungan fenomena yang terjadi, dan perencanaan selanjutnya, tujuannya untuk mengetahui permasalahan yang perlu ditindak lanjuti atau tidak dan menganalisis kevalidan berdasarkan data yang diperoleh.

### 3. Kesimpulan / Verifikasi

Kesimpulan adalah tinjauan ulang atau kesimpulan yang timbul dari data setelah diuji kebenarannya. Penarikan kesimpulan data dan verifikasi atau jawaban dari rumusan masalah dalam analisis kualitatif yang bersifat

---

<sup>45</sup> *Ibid*, h. 245

sementara dan akan berkembang atau berubah apabila ditemukan bukti yang kuat dan mendukung pada pengumpulan data. Apabila kesimpulan didukung oleh bukti yang kuat atau konsisten pada saat ditemukan kembali di lapangan maka kesimpulan diperoleh akurat atau kredibel, kesimpulan dapat berupa teori deskripsi atau objek gambaran yang tidak jelas menjadi jelas setelah diteliti.

### **G. Uji Keabsahan Data**

Teknik keabsahan data pada penelitian ini dengan menggunakan Triangulasi. Dalam teknik pengumpulan data, triangulasi diartikan sebagai teknik pengumpulan data yang bersifat menggabungkan dari berbagai teknik pengumpulan data dan sumber data yang telah ada. Bila peneliti melakukan pengumpulan data dengan triangulasi, maka sebenarnya peneliti mengumpulkan data yang sekaligus menguji kredibilitas data, yaitu mengecek kredibilitas data dengan berbagai teknik pengumpulan data dan berbagai sumber data.

Triangulasi teknik, berarti peneliti menggunakan teknik pengumpulan data yang berbeda-beda untuk mendapatkan data dari sumber yang sama. Peneliti menggunakan observasi partisipatif, wawancara mendalam, dan dokumentasi untuk sumber data yang sama secara serempak. Triangulasi sumber berarti, untuk mendapatkan data dari sumber yang berbeda-beda dengan teknik yang sama.

## **BAB IV**

### **TEMUAN PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

#### **A. Sejarah Umum Perusahaan**

Bank Pembangunan Daerah Sumatera Utara (BPD SU) didirikan pada tanggal 04 Desember 1961 dengan akte Notaris Rusli No. 22 dalam bentuk perseroan terbatas dan diubah menjadi Badan Usaha Milik Daerah (BUMD) berdasarkan Undang – Undang No. 13/1962 tentang ketentuan pokok Bank Pembangunan Daerah. Namun tanggal 16 April 1999 dengan Perda No. 2/1999 bentuk badan hukum diubah kembali menjadi Perseroan Terbatas sesuai dengan akte pendirian Perseroan Terbatas No. 38/1999 Notaris Hukum Nasution, SH, sehingga nama BPDSU menjadi Bank Pembangunan Daerah Sumatra Utara yang disingkat menjadi PT. BANK SUMUT.

PT. Bank Sumut ialah salah satu kelengkapan otonomi daerah di bidang perbankan, PT. Bank Sumut mempunyai fungsi sebagai penggerak dan pendorong pembangunan di daerah, bertindak sebagai pemegang kas daerah dan melaksanakan penyimpanan uang daerah sebagai salah satu sumber pendapatan daerah serta sebagai Bank Umum yang dimaksud UU No. 7 Tahun 1992 yang telah diubah menjadi UU No. 10 Tahun 1998

Dampak krisis yang melanda Indonesia disegala bidang pada tahun 1997 termasuk kedalam bidang ekonomi yang mengakibatkan banyak perusahaan yang gulung tikar yang akhirnya berimbas pada banyaknya bank swasta dan bank pemerintah yang tutup dan melakukan merger untuk menyelamatkan asset dikarenakan kerugian akibat kredit macet. Oleh karena itu pemerintah menganggap Bank Sumut mampun untuk bangkit kembali dan mengingat betapa pentingnya peranan Bank Sumut dalam menunjang pembangunan di daerah di daerah Sumatera Utara, maka pemerintah hanya memasukkan Bank Sumut ke dalam bank yang direkapitalisasi.

Gagasan serta wacana untuk mendirikan Unit atau Divisi Usaha Syariah sebenarnya telah berkembang cukup lama dikalangan stakeholder Bank Sumut, khususnya direksi serta komisaris, yaitu sejak dikeluarkannya UU No. 10 Tahun 1998. Dampak krisis yang terjadi di Indonesia disegala bidang pada tahun 1997 termasuk dibidang ekonomi yang mengakibatkan banyak perusahaan yang gulung tikar akhirnya berimbas pada bank swasta serta bank pemerintah yang tutup dan melakukan merger untuk menyelamatkan asset dikarenakan kerugian akibat kredit macet.

Oleh karena itu, pemerintah menganggap bahwa Bank Sumutu mampu untuk bangkit kembali dan mengingat betapa pentingnya Bank Sumut dalam menunjang pembangunan di daerah Sumatera Utara, maka pemerintah hanya memasukan Bank Sumut kedalam bank yang direkapitalisasi.

Bank Sumut memberikan kesempatan bagi bank konvensional untuk mendirikan Unit Usaha Syariah juga didasarkan pada kultur masyarakat Sumatera Utara yang sangat religius, khususnya umat muslim yang semakin sadar akan betapa pentingnya menjalankan ajaran islam dalam semua aspek kehidupan, termasuk dalam bidang ekonomi.

Komitmen untuk mendirikan UUS ini semakin menguat seiring dikeluarkannya fatwa MUI yang menyatakan bahwa bunga itu haram. Tentunya, fatwa ini mendorong keinginan masyarakat muslim untuk mendapatkan layanan jasa – jasa perbankan berdasarkan prinsip – prinsip syariah. Dari hasil survey yang di lakukan di delapan kota yang ada di Sumatera Utara, menunjukkan bahwa minat masyarakat terhadap pelayanan Bank Syariah cukup yinggi yaitu mencapai 70 % untuk tingkat ketertarikan dan diatas 50 % untuk keinginan mendapatkan pelayanan perbankan syariah.

Komitmen Bank Sumut terhadap pengembangan layanan Perbankan Syariah maka pada Tanggal 04 November 2004 Bank Sumut membuka UUS dengan dua Kantor Cabang Syariah yaitu Kantor Cabang Syariah Padang

Sidimpuan sesuai dengan izin dari BI NO.6/DPIP/PRZ/Mdn Tanggal 18 Oktober 2004.

Bank Sumut Unit Syariah ini ialah salah satu bank yang beroperasi berdasarkan prinsip syariah sesuai dengan izin pembukaan kantor Cabang Syariah Medan serta Padang Sidimpuan No.5/142/PRZ/Mdn Tanggal 28 Oktober 2005 diikuti dengan dibukanya Cabang Syariah Tebing Tinggi pada Tanggal 26 Desember 2005 sesuai dengan izin operasional BI. Bank Sumut Usaha Syariah telah didukung oleh sistem operasional perbankan yang disebut OLIB'S Syariah. Dalam menjalankan operasional perbankan sehari – hari Bank Sumut Unit Syariah menggunakan sistem operasional perbankan yang mekuat di prinsip syariah.

Pada sistem operasi ini Bank Sumut UUS pemilik dana menanamkan uangnya di Bank tidak dengan motif mendapatkan bunga, melainkan dalam rangka mendapatkan keuntungan yang sifatnya bagi hasil. Dana nasabah tersebut kemudian disalurkan kepada mereka yang membutuhkan dana dalam bentuk model usaha serta telah disepakati dengan perjanjian yang ada.

## **B. Visi dan Misi Bank Sumut Syariah**

Visi Bank Sumut yaitu menjadi salah satu Bank andalan untuk membantu dan mendorong pertumbuhan perekonomian serta pembangunan daerah disegala bidang serta sebagai salah satu sumber pendapatan daerah dalam rangka meningkatkan taraf hidup masyarakat.<sup>46</sup>

Misi dari Bank Sumut itu sendiri ialah mengelola dana pemerintah dan masyarakat secara profesional yang dalam pelaksanaannya dilakukan dengan selalu berpedoman pada prinsip compliance, prudential banking dan pengelolaan perusahaan selalu berpedoman pada prinsip GCG.

---

<sup>46</sup> <https://www.banksumut.co.id/visi-dan-misi/> diakses pada tanggal 03 september 2021 pukul 19.30 WIB.

Sebagai salah satu Bank yang memiliki visi dan misi yang telah dijelaskan diatas, maka Bank Sumut berusaha mengikuti perkembangan yang ada, termasuk juga rencana untuk mendirikan UUS.

Adapun fungsi Bank Sumut ialah sebagai alat kelengkapan otonomi daerah di bidang Perbankan, Bank Sumut berfungsi sebagai penggerak dan pendorong maju pembangunan di daerah, bertindak sebagai pemegang kas daerah yang melaksanakan penyimpanan uang daerah serta sebagai salah satu sumber pendapatan asli daerah dengan melakukan kegiatan usaha sebagai Bank Umum seperti yang dimaksud dalam UU No. 7 Tahun 1992, tentang perbankan sebagaimana telah diubah dengan UU No. 10 Tahun 1998.

Secra garis besar, terdapat tiga pertimbangan utama yang menjadi landasan pengembangan UUS Bank Sumut yaitu sebagai berikut :

- a. Memperluas jangkauan target pasar Bank Sumut khususnya umat islam, sehingga dapat mendorong partisipasi masyarakat yang lebih besar dalam kegiatan ekonomi.
- b. Meningkatkan kualitas layanan produk dan jasa perbankan sehingga dapat memperkuat daya saing Bank Sumut.
- c. Meningkatkan sumber pendapatan dalam rangka memperkuat tingkat kesehatan Bank Sumut serta viabilitasnya.

### **C. Logo Bank Sumut Syariah**



**Gambar 4.1**

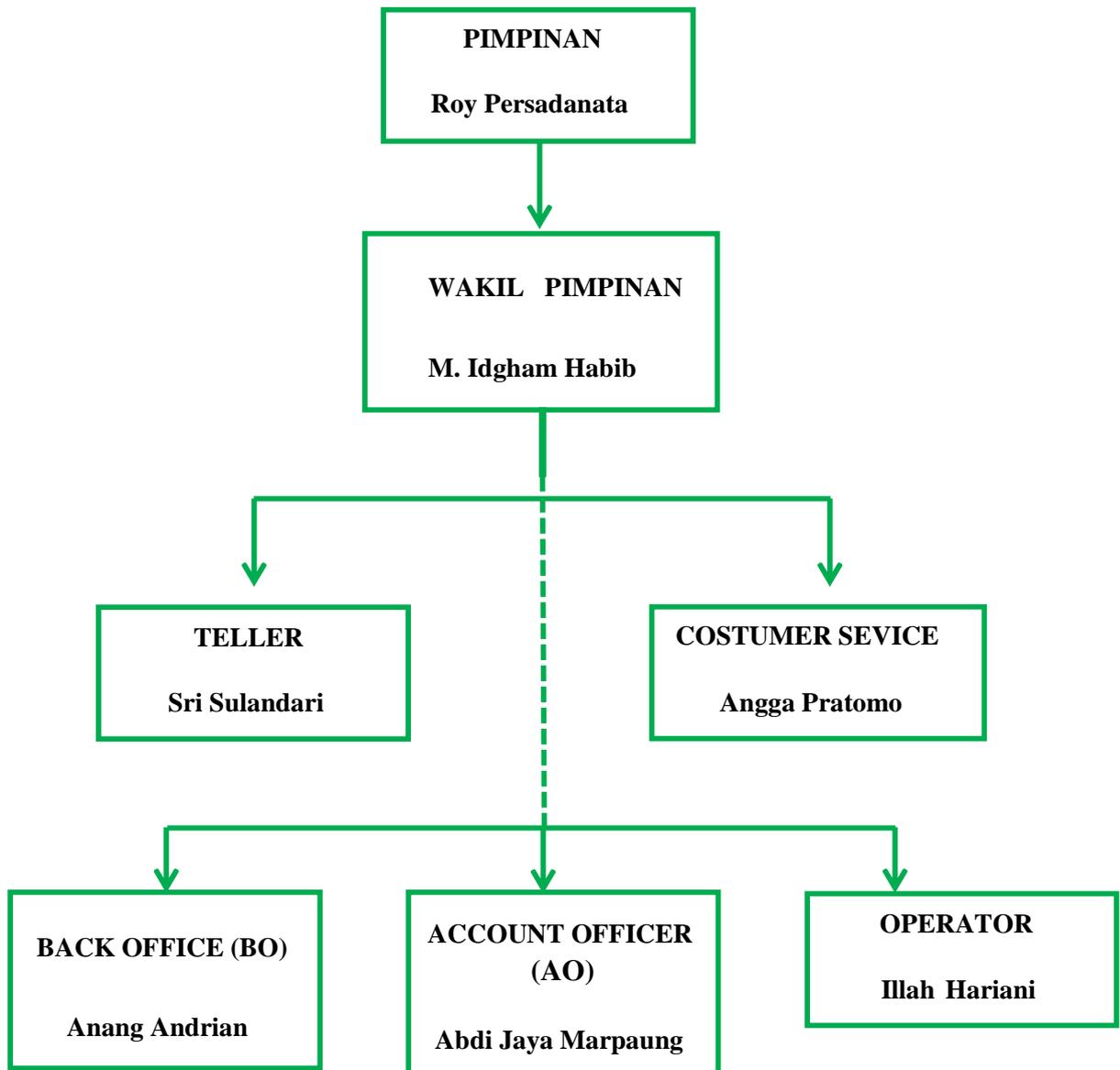
**Bank Sumut Syariah**

Kata kunci dari logo Bank Sumut ialah *SINERGY* yang artinya kerjasama yang erat sebagai langkah lanjut dalam rangka meningkatkan taraf hidup yang lebih baik, berbekal kemauan keras yang didasari dengan profesionalisme serta memberikan serta memberikan pelayanan yang terbaik. Bentuk logo menggambarkan dua elemen dalam bentuk huruf “U” yang saling berkaitan bersinergy membentuk huruf “S” yang merupakan kata awal “SUMUT”. Sebuah penggambaran bentuk kerjasama yang sangat erat antara Bank Sumut dengan masyarakat Sumatera Utara sebagaimana visi Bank Sumut.

Warna *Orange* sebagai simbol suatu hasrat untuk terus maju yang dilakukan dengan energik yang dipandu dengan warna biru yang *sportif* dan *professional* sebagaimana misi Bank Sumut. Warna putih sebagai ungkapan ketulusan hati untuk melayani sebagaimana statement Bank Sumut. Jenis huruf “*Platino Bold*” sederhana dan mudah dibaca. Penulisan Bank dengan huruf kecil dan SUMUT dengan huruf capital guna lebih mengedepankan Sumatera Utara, sebagai gambaran keinginan dan dukungan untuk membangun dan membesarkan Sumatera Utara. Adapun penjelasan tentang angka 8 yaitu sebagai berikut : “ Setiap implementasi dari standar layanan bank sumut masing – masing berjumlah delapan butir yang terinspirasi dari huruf S pada logo Bank Sumut. Angka delapan ialah angkat bulta atau genap yang tidak terputus dalam penulisannya serta melaksanakan proses pelayanan terhadap nasabah tanpa henti ”

#### **D. Struktur Organisasi Bank Sumut KCP Syariah Perdagangan**

Struktur organisasi dapat memberikan gambaran secara sistematis tentang hubungan kerjasama antara orang – orang yang terdapat dalam organisasi tersebut. Adapun struktur organisasi pada Bank Sumut KCPSy Perdagangan yaitu sebagai berikut :



**Gambar 4.2**

**Struktur Organisasi Bank Sumut Kantor Cabang Pembantu Perdagangan**

## **E. Analisis Hasil Penelitian**

### **1. Implementasi atau penerapan manajemen risiko pembiayaan dalam pengelolaan pembiayaan KPR Syariah di Bank Sumut KCP Syariah Perdagangan.**

Berdasarkan pengamatan serta wawancara yang telah dilakukan di Bank Sumut Kantor Cabang Pembantu Syariah Perdagangan, peneliti menemukan beberapa temuan yang berkaitan dengan rumusan masalah yakni, berkaitan dengan bagaimana implementasi manajemen risiko pembiayaan dalam pengelolaan pembiayaan KPR Syariah pada Bank Sumut KCP Syariah Perdagangan.

Dalam hal ini Bank Sumut KCPSy Perdagangan melakukan beberapa mitigasi risiko untuk dapat menjaga kehati-hatian sebelum terjadi pembiayaan bermasalah. Sebagaimana yang telah dikatakan oleh Back Office di Bank Sumut KCPSy Syariah Perdagangan menjelaskan bahwa:<sup>47</sup>

“ Dalam meminimalisir risiko tersebut Bank Sumut KCPSy Perdagangan memakai empat tahapan dalam proses manajemen risiko yaitu yang pertama identifikasi risiko, pengukuran risiko, pemantauan risiko, serta pengendalian risiko ”

#### **1. Identifikasi Risiko**

Adapun cara yang dilakukan oleh Bank Sumut KCPSy Perdagangan dalam memajemen risiko pada pembiayaan KPR Syariah iB Griya yaitu dengan melalui pendekatan 5C yaitu : (Character, Capacity, Capital, Conditional, Collecteral). Penjelasannya sebagai berikut :

- a. Character disini ialah salah satu sifat atau watak seseorang. Hal – hal yang dilakukan oleh Banl Sumut KCPSy Perdagangan yaitu sebagai berikut :
  1. Melihat latar belakang atau riwayat pinjaman debitur tersebut. Hal ini dapat dilakukan dengan mengecek riwayat kelancara pembayaran

---

<sup>47</sup> Wawancara dengan karyawan Bank Sumut KCP Syariah Perdagangan bagian Back Office

debitur tersebut melalui SID (Sistem Informasi Debitur) BI. Melalui sistem tersebut rekam jejak atau riwayat kelancaran pembayaran debitur dapat terlihat dalam kurun waktu 2 tahun terakhir. Dari SID tersebut dapat terlihat apakah debitur tersebut memiliki riwayat yang baik atau buruk. Istilah yang digunakan di Bank Sumut KCPSy Perdagangan ini pada tahap ini yaitu tahap BI checking Bank chacking. Dengan melakukan hal kedua tersebut maka akan mengetahui apakah debitur tersebut termasuk atau tidak di dalam DHN (Daftar Hitam Nasional).

2. Melakukan wawancara dengan debitur tersebut. Melihat keterbukaan atau sifat korporatif nasabah dan juga dalam wawancara tersebut, pihak bank sekaligus menganalisa kembali dari berkas – berkas yang telah diserahkan apakah sesuai dengan pernyataan – pernyataan dalam wawancara.
3. Mencari tahu kebiasaan atau hobi dari debitur tersebut, apakah debitur tersebut melakukan hal – hal yang nantinya dapat mempengaruhi kemampuan debitur dalam mengembalikan kewajibannya.

b. Capacity (Kapasitas)

Capacity dilakukan untuk melihat serta mengetahui kemampuan para nasabah dalam membayar kredit atau membayar kewajibannya. Pada tahap ini Bank Sumut KCPSy Perdagangan akan melihat kemampuan dan dalam mengembangkan usaha debitur dalam mengelola usahanya dan laporan keuangan serta menganalisis laba rugi debitur. Selain itu bank juga harus benar – benar teliti dan melihat dengan baik omset usaha yang didapat oleh usaha tersebut, pemasukan serta penjualan dalam sebulan berapa banyak.

c. Capital (Modal)

Pada tahun ini dilakukan untuk melihat penggunaan modal yang digunakan oleh debitur, apakah modal yang digunakan tersebut efektif atau tidak. Dilihat juga dari presentasi modal yang digunakan dari modal sendiri

maupun modal dari pinjaman. Pendekatan keuangan dilihat dari laporan arus kas, laporan laba rugi serta laporan neraca.

d. Condition (Kondisi)

Dalam melakukan analisa pembiayaan, bank juga harus melihat kondisi ekonominya pada saat ini serta dimasa yang akan datang. Dengan melihat kondisi ekonomi di lingkungan sekitar serta usaha berjalan dengan baik, ada pesaing atau tidak disekitar usaha tersebut. Kemudian akan dilakukan survey langsung oleh pihak marketing Bank Sumut Syariah.

e. Collateral (Jaminan/Agunan)

Untuk di Bank Sumut KCPSy Perdagangan sendiri, agunan ialah salah satu jaminan tambahan yang dapat berupa BPKB kendaraan, akte tanah, maupun akte jual beli. Bank harus benar – benar teliti melihat dokumen tersebut yang dijadikan agunan. Dokumen kepemilikan agunan harus benar – benar jelas.

Debitur yang akan mengajukan pembiayaan KPR iB Griya, pada tahap awal harus mengisi form pengajuan pembiayaan. Setelah itu, debitur harus melengkapi dokumen persyaratan yang telah ditetapkan oleh Bank Sumut KCPSy Perdagangan.

Back Office Bank Sumut KCPSyariah Perdagangan bahwa :

“ Dalam mengajukan pembiayaan KPR iB Griya yang pertama yaitu, seperti identitas diri (data diri) domisili dan status. Kedua verifikasi data oleh bank, apakah data nasabah memenuhi syarat pengajuan KPR Ib Griya. Ketiga, melihat rumah yang akan dibeli sesuai dengan keinginan nasabah. Keempat, akad perjanjian murabahah produk KPR iB Griya”

## Persyaratan Pengajuan Pembiayaan KPR iB Griya

### Ketentuan Rumah Yang Akan Dibeli

1. Rumah siap huni
2. Bukti kepemilikan berupa SHM/SHGB dan memiliki IMB
3. Telah memiliki sarana transformasi dan fasilitas umum
4. Peruntukan daerah untuk perumahan/perdagangan
5. Sudah ada pemukiman dan diminati oleh masyarakat

### Persyaratan Pemohon

1. Umur minimal 21 tahun
2. Umur maksimal pada saat masa pembiayaan berakhir 55 tahun untuk pegawai dan 60 tahun untuk profesional/wiraswasta
3. Memiliki pekerjaan dan penghasilan tetap :
  - Pegawai : Status pegawai tetap, masa kerja minimal 3 tahun
  - Wiraswasta/Profesional : Pengalaman usaha/profesi minimal 3 tahun, Penghasilan dapat diverifikasi

### Kelengkapan Dokumen

- |   |          |
|---|----------|
| 1. Photocopy KTP Pemohon dan suami/isteri                                       | 2 lembar |
| 2. Photocopy akta nikah/cerai/pisah (bagi yang telah menikah)                   | 2 lembar |
| 3. Photocopy kartu keluarga (KK)  | 2 lembar |
| 4. Photocopy surat WNI dan ganti nama atau akta lahir (untuk WNI non - pribumi) | 2 lembar |
| 5. Asli Slip Gaji terakhir/Surat Keterangan Kerja                               | 1 lembar |
| 6. Photocopy tabungan/rekening koran 3 bulan terakhir                           | 1 set    |
| 7. Photocopy NPWP Pribadi/SPR PPh 21  | 2 lembar |
| 8. Photocopy Legalisir Usaha + Laporan Keuangan Terakhir                        | 1 lembar |
| 9. Pasphoto Pemohonan dan suami/isteri  | 2 lembar |
| 10. Photocopy surat rumah yang akan dibeli + PBB tahun terakhir                 | 3 lembar |

### Catatan

1. Biaya administrasi 1% dari plafond pembiayaan
2. Premi asuransi jiwa ditanggung oleh Nasabah sesuai tarif perusahaan asuransi
3. Biaya pengikatan sesuai tarif notaris setempat
4. Premi asuransi kebakaran bangunan sesuai tarif perusahaan asuransi :  
 Premi asuransi kebakaran/jiwa dapat tidak ditutupi pada saat akad pembiayaan jika sebelumnya telah dipertanggungkan pada perusahaan asuransi yang bonafid, nilainya cukup dan dapat dialihkan menjadi Banker's Clause.
5. Margin tetap hingga lunas pembiayaan dengan tarif :
  - 1 tahun s.d 10 tahun : setara 7,5% flat per tahun
  - > 11 tahun s.d 15 tahun : setara 8% flat per tahun
6. Maksimum plafond pembiayaan :
  - Bangunan < 70 M<sup>2</sup> : 80% dari harga jual (DP Nasabah : Min 20%)
  - Bangunan > 70 M<sup>2</sup> : 70% dari harga jual (DP Nasabah : Min 30%)
7. Jumlah angsuran per bulan maksimal 40% dari penghasilan bersih
8. Berkas permohonan yang masuk akan menjadi milik bank

## 2. Pengukuran Risiko

Tujuan adanya pengukuran risiko ini yaitu untuk dijadikan dasar untuk tolak ukur dalam memahami signifikansi dari akibat kerugian yang akan ditimbulkan oleh suatu risiko yang akan timbul dari pembiayaannya bermasalah, dikarenakan debitur terlambat bahkan tidak melunasi pembiayaannya ke bank sehingga menimbulkan kerugian.

Dalam tahap pengukuran risiko ini Bank Sumut KCPSy Perdagangan terus mengembangkan tools pengukuran risiko seperti rating dan scoring sistem yaitu yang meliputi financing risk rating, consumer scoring, microbanking scoring, LKMS (Lembaga Keuangan MikroSyariah) scoring, manajemen informasi risiko pasar dan likuiditas, implementasi operasional risk profil. Adapun secara umum pengukuran risiko tinggi atau rendahnya

kegiatan kredit scoring serta kredit rating akan diberi nilai atau scoring yaitu sebagai berikut :

**Tabel 4.1**

***Rating dan Scoring Credit***

<b><i>Rating</i></b>	<b><i>Score</i></b>	<b><i>Tingkat Risiko</i></b>
1 = Baik Sekali	5	Low
2 = Baik	4	Low to moderate
3 = Cukup	3	Moderate
4 = Kurang	2	Moderate to Hight
5 = Buruk Sekali	1	Very hight

*Sumber : SOP Bank Sumut Kantor Cabang Syariah Medan*

Fungsi dari adanya credit scoring dan credit rating ini yaitu agar Bank Sumut KCPSy Perdagangan benar – benar memperoleh pengukuran risiko yang lebih sensitif serta juga mendapatkan gambaran risiko yang sesuai dari kondisi debitur dalam melakukan pelunasan terhadap pihak bank.

### **3. Pemantauan Risiko**

Pemantauan risiko ini dilaksanakan dengan cara mengevaluasi pengukuran risiko yang terdapat pada kegiatan usaha bank serta pada kondisi efektivitas proses manajemen risiko beberapa hal yang harus diperhatikan ialah kemampuan bank untuk menyerap risiko serta kerugian yang timbul, pengalaman kerugian dimasa lalu dan kemampuan sumber daya manusia untuk mengantisipasi risiko yang mungkin terjadi, Bank harus menyiapkan sistem serta prosedur yang efektif untuk mencegah terjadinya gangguan dalam proses pemantaun risiko. Hasil pemantauan risiko itu dapat digunakan untuk menyempurnakan proses manajemen risiko yang ada.

#### 4. Pengendalian Risiko

Dan yang terakhir ini yaitu pengendalian risiko dimana tahap ini biasanya dilakukan kepada nasabah yang bermasalah dengan cara menjual agunan jika nasabah benar – benar tidak bisa membayar pembiayaan tersebut.

Dalam meminimalisir risiko yang terjadi dalam pembiayaan KPR Syariah iB Griya, Bank Sumut KCPSy Perdagangan melakukan pelatihan serta pengembangan SDM di Bank Sumut, dimana setiap pegawai akan diikuti sertakan pada setiap tingkatan sertifikasi manajemen risiko sesuai dengan level jabatan yang diemban.<sup>48</sup>

Nasabah yang ingin melakukan pembiayaan KPR Syariah di Bank Sumut KCPSy Perdagangan pada tahap awal harus mengisi form pengajuan pembiayaan. Selain itu, nasabah harus melengkapi berkas – berkas yang menjadi syarat dalam melakukan pembiayaan KPR Syariah iB Griya.

Pertama, nasabah membuat surat permohonan yang ditujukan oleh bank Sumut . Kedua, verifikasi berkas & analisa pendahuluan seperti data-data nasabah. Ketiga, taksasi penilaian rumah yang akan dibeli, dimana bank akan melihat kondisi rumah yang akan dibeli oleh nasabah. Keempat, survei tempat usaha atau kerja, bank akan melihat usaha apa yang dibangun atau kerja apa yang di kerjakan oleh nasabah tersebut. Kelima, analisa lanjutan, putusan dan realisasi dalam akhir lulus syarat pengajuan.<sup>49</sup>

#### 2. Kendala implementasi manajemen risiko pada pembiayaan KPR Syariah di Bank Sumut KCP Syariah Perdagangan

Dalam memajemen suatu kegiatan usaha terdapat kendala-kendala menghambat tujuan suatu perusahaan. Namun, perusahaan akan

---

<sup>48</sup> Wawancara dengan karyawan Bank Sumut KCP Syariah Perdagangan bagian Back Office

<sup>49</sup> Wawancara dengan karyawan Bank Sumut KCP Syariah Perdagangan bagian Back Office

meminimalisir apa yang menjadi penghambat tersebut berhasil dalam waktu tertentu.

Adapun kendala Bank dalam manajemen risiko yaitu kurangnya SDM dimana hanya ada 2 orang yang mengcover 630 debitur dan adanya risiko kredit yang disebabkan ketidakmampuan nasabah membayar angsuran yang disebabkan berbagai faktor seperti usaha menurun dan hilangnya pekerjaan dll.<sup>50</sup>

Untuk itu bank seharusnya menyediakan SDM untuk handle nasabah – nasabah agar tidak menimbulkan risiko yang terlalu tinggi. Bank akan melakukan tindakan terhadap nasabah yang gagal bayar atau telat bayar seperti menghubungi nasabah, memberikan tagihan / surat peringatan, menawarkan restrukturisasi pembiayaan dan menjual agunan / lelang. Dalam hal ini bank juga tidak rugi dalam melakukan pembiayaan terhadap nasabah yang gagal bayar. Sehingga mengingat dalam tujuan pembiayaan diawal perjanjian.

Dalam penjelasan oleh Back Office Bank Sumut KCPSyariah Perdagangan bahwa mengatasi solusi dalam menghadapi nasabah yang gagal bayar untuk kedepannya sehingga tidak terjadi lagi yaitu dengan melakukan pemilihan nasabah dengan kehati-hatian menggunakan 5C sesuai penjelasan diatas.<sup>51</sup>

Menurut sudut pandangan nasabah, bank tersebut terlalu menekan nasabah yang hanya telat membayar selama 3 hari dari jatuh tempo. Sehingga nasabah keberatan atas sikap bank yang tidak memberikan keringanan waktu dalam membayar tunggakan.<sup>52</sup>

Menurut pengamatan saya dilapangan, bahwasanya bank tersebut sudah benar dalam menjalankan penagihan sesuai dengan SOP yang ada di

---

<sup>50</sup> Wawancara dengan karyawan Bank Sumut KCP Syariah Perdagangan bagian Account Officer

<sup>51</sup> Wawancara dengan karyawan Bank Sumut KCP Syariah Perdagangan bagian back Officer

<sup>52</sup> Wawancara terhadap nasabah pembiayaan KPR Syariah

bank. Akan tetapi ada beberapa nasabah yang tidak jujur dalam hal pembayaran atau penagihan pembiayaan. Sehingga terjadi tolak belakang antara bank dan nasabah.

Dari pembahasan diatas dapat diketahui bahwa hasil penelitian ini sejalan dengan penelitian yang dilakukan oleh Toni Yadi (2016), Meyfie Renarta Affandi (2021), menunjukkan bahwa dalam penerapan manajemen risiko untuk dapat menjaga kehati – hatian sebelum terjadinya pembiayaan bermasalah sama – sama menggunakan prinsip 5C yaitu Character, Capacity, Capital, Conditional, Collecteral.

Hasil penelitian ini juga tidak sejalan dengan penelitian yang dilakukan oleh Eva Kurnia Zakia (2020) dengan judul penelitian Analisis Penerapan Manajemen Risiko Pada Pembiayaan Murabahah di PT. BPRS UMMU Bangil Pasuruan dimana dalam mitigasi risikonya hanya menggunakan 2C yaitu Character dan Capacity.

## **BAB V**

### **PENUTUP**

#### **A. Kesimpulan**

Berdasarkan hasil uraian yang disajikan atas permasalahan dalam penelitian ini maka peneliti menarik kesimpulan bahwa :

Pertama, sesuai dengan rumusan masalah yang pertama yaitu telah ditelaah bahwa penerapan manajemen risiko pembiayaan di Bank Sumut KCP Syariah Perdagangan sudah cukup baik. Penerapan manajemen risiko pembiayaan ini membawa Bank Sumut KCPSy Perdagangan pada proses pembiayaan dengan standar yang telah ditetapkan oleh Bank Indonesia, serta dalam pengambilan keputusan pembiayaan menjadi lebih terkontrol dan terstruktur. Dengan tercapainya manajemen risiko yang baik Bank Sumut KCPSy Perdagangan telah melakukan proses penerapan manajemen risiko terdapat empat proses penerapan manajemen risiko yang dilakukan oleh Bank Sumut KCPSy Perdagangan yaitu sebagai berikut : identifikasi risiko, pengukuran risiko, pemantauan risiko, dan pengendalian risiko.

Kedua, sesuai dengan rumusan masalah kedua kendala dalam manajemen risiko yang terjadi di Bank Sumut KCPSy Perdagangan yaitu : adanya risiko kredit (pembiayaan) yang disebabkan ketidakmampuan nasabah membayar angsuran yang disebabkan berbagai faktor seperti usaha menurun dan hilangnya pekerjaan dll. Serta penyelesaiannya dalam pembiayaan bermasalah pada pembiayaan KPR syariah ini dilakukan melalui bentuk penyelamatan pembiayaan dengan cara penagihan terus – menerus, memberikan surat peringatan tunggakan pembayaran, restrukturisasi, penyitaan jaminan, penyelesaian melalui badan Arbitrase Syariah Nasional, melalui pengadilan, melakukan pelelangan, serta terakhir hapus buku atau hapus tagihan.

## **B. Saran**

Berdasarkan hasil riset dan analisis yang penulis lakukan, penulis memberikan saran :

1. Pertama, Kepada bank agar dalam melakukan penyaluran pembiayaan KPR Syariah tidak terjadi pembiayaan bermasalah (kredit macet) yang harus diperhatikan oleh Bank Sumut KCPSy Perdagangan adalah watak atau sifat dari nasabah yang akan melakukan pembiayaan. Dikarenakan watak adalah salah satu hal yang paling dominan untuk mengetahui tentang perilaku, kejujuran, pergaulan, serta ketaatan dalam memenuhi pembayaran (angsuran) dalam pembiayaan. Kedua, kepada bank agar menambah AD agar dapat membantu mengcover 630 debitur.
2. Kepada nasabah dan calon nasabah pembiayaan KPR Syariah agar sekiranya jujur dalam melakukan pembiayaan dan perjanjian antara bank dan nasabah agar terhindar dari risiko yang ada.

## DAFTAR PUSTAKA

- A. Karim, Adiwarmarman. *Bank Islam Analisis Fiqih dan Keuangan*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2004
- Affandi, Meyfie Renarta, “Strategi Mitigasi Risiko Pada Pembiayaan KPR IB Di Bank Muamalat Indonesia Kantor Cabang Kediri Pada Masa Covid-19”, *Skripsi Institut Agama Islam Negeri Ponogoro 2021*
- Ali Masyhud, *Manajemen Risiko : Strategi Perbankan dan Dunia Usaha Menghadapi Tantangan Globalisasi Bisnis*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2006
- Anwar Siregar, Abdul, “Analisis Manajemen Pembiayaan Murabahah Pada PT Bank Tabungan Negara (PERSERO) TBK Kantor Cabang Syariah Medan”, *Skripsi Universitas Islam Negeri Sumatra Utara, 2019*
- Amir Supriyadi, *Punya Rumah Mewah Tanpa Modal*, Jakarta : Laskar Aksara, 2014
- Basyaib Fachmi, *Manajemen Risiko*, Jakarta: PT Grasindo, 2007
- Bi Rahmani, Nur Ahmadi. *Metodologi Penelitian Ekonomi*, Medan: FEBI UIN-SU Press, 2016
- Djohanputro Bramantyo, *Manajemen Risiko Korporat*, PPM, Jakarta, 2008
- Dony, Ramadhan, Analisis Sistem Informasi Pengambilan Keputusan Pemberian KPR (Kredit Pemilikan Rumah) Dengan Menggunakan Model Herbert A. Simon (Studi pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero), Tbk Malang). *Jurnal Administrasi Bisnis*, Vol. 8 No. 2, 2014
- Guntara, D., Nasution, M.I.P. and Nasution, A.B., 2020. Implementasi Metode Economic Order Quantity Pada Aplikasi Pengendalian Bahan Produksi Sandal Mirado, *Jurnal Teknik Informatika* Vol, 13(1), p.31.
- Hardanto Sulad Sri, *Manajemen Risiko bagi Bank Umum: Kisi-kisi Ujian Sertifikasi Manajemen Risiko Perbankan Tingkat I*, Jakarta: Gramedia, 2006
- [https://www.ojk.go.id/Pages/PageNotFoundError.aspx?requestUrl=http://www.ojk.go.id/id/kanal/syariah/tentangsyariah/Pages/PBS-dan Kelembagaan.aspx](https://www.ojk.go.id/Pages/PageNotFoundError.aspx?requestUrl=http://www.ojk.go.id/id/kanal/syariah/tentangsyariah/Pages/PBS-dan%20Kelembagaan.aspx), Diakses pada 18 Agustus 2021
- <https://www.ojk.go.id/id/regulasi/Documents/Pages/POJK-tentang-Penerapan-Manajemen-Risiko-bagi-Bank-Umum-Syariah-dan-Unit-UsahaSyariah/pojk%2065-2016.pdf>, Diakses pada 20 Agustus 2021
- <https://www.ojk.go.id/id/regulasi/Documents/Pages/POJK-tentang-Penerapan-Manajemen-Risiko-bagi-Bank-Umum-Syariah-dan-Unit-UsahaSyariah/pojk%2065-2016.pdf>, Diakses pada 21 Agustus 2021

- <https://www.ojk.go.id/id/ regulasi/Documents/Pages/Penetapan-Status-dan-Tindak-Lanjut-Pengawasan-Bank-Umum/SAL%20PJOK%2015%20Exit%20Policy%20Bank%20%20%20%20Umum.pdf>, Diakses pada 23 Agustus 2021
- <https://kbbi.web.id/risiko>, Diakses pada 25 Agustus 2021
- <http://www.bi.go.id>, Diakses pada 25 Agustus 2021
- Ifham, Ahmad. *Ini Loh KPR Syariah!*, Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 2017
- Ikatan Bankir Indonesia, *Manajemen Risiko 2*, Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama, 2015
- Linsiana, Era, “Implementasi Manajemen Risiko Dalam Meningkatkan Usaha Home Industry Roti Kampar Bakery Di Kecamatan Bangkinang Kota Kabupaten Kampar Menurun Perspektif Ekonomi Syariah”, *Skripsi Fakultas Syariah Dan Hukum UIN Sultan Syarif Kasim Riau – Pekanbaru, 2018*
- Lubis Syafuddin, et.al., *Pengantar Manajemen*, Medan: Madenatera Qualifiedpublisher dengan Indomedia Pustaka, 2018
- M.I.P. Nasution, N. Nurbaiti, N. Nurlaila, T.I.F. rahma and K. Kamilah, “Face Recognition Login Authentication for Digital Payment Solution at COVID-19 Pandemic,” *2020 3rd International Conference on Computer and Informatics Engineering (IC2IE)*, 2020, pp. 48-51, doi: 10.1109/IC2IE50715.2020.9274654.
- Nasution, M.I.P., 2014. Keunggulan Kompetitif dengan Teknologi Informasi. *Jurnal Elektronik*.
- Nasution, Muhammad Lathief Ilhamy. *Manajemen Pembiayaan Bank Syariah*, Medan: Febi Uinsu Press, 2018
- Nasution, Muhammad Lathief Ilhamy, Budaya Organisasi Dalam Mengelola Bisnis Pembiayaan Pada Bank Syariah, *Jurnal Ekonomi dan Bisnis Islam* Vol. 4, No. 1, 2017
- Pandia, Frianto. *Manajemen Dana dan Kesehatan Bank*, Jakarta: Rineka Cipt, 2012
- Patlima, Hamit. *Metode Kualitatif*, Bandung: Alfabeta, 2013
- Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Tahun 2014
- Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 36 Tahun 2016
- Rustam, Bambang Rianto. *Manajemen Risiko Perbankan Syariah di Indonesia*, Jakarta: Salemba Empat, 2013

- Soemitra, Andri. *Bank & Lembaga Keuangan Syariah*, Jakarta : Prenadamedia, 2009.
- Sofyan A., Syathir, Analisis Penerapan Manajemen Risiko Pembiayaan Pada Lembaga Pembiayaan Syariah, Vol. 11 No. 2, 2017
- Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif Kualitatif dan R&D*, Bandung : Alfabeta, 2006.
- Tarigan, Azhari Akmal et.al., *Buku Panduan Penulisan Skripsi Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam UINSU*. Medan: FEBI Press, 2015
- Yadi, Toni, “Manajemen Risiko Pembiayaan KPR (Kredit Pemilikan Rumah) Pada PT. Bank Muamalat Indonesia Cabang Banda Aceh”, *Skripsi Universitas Islam Negeri Ar - Raniry Banda Aceh 2016*
- Zakia, Eva Kurnia, “Analisis Penarapan Manajemen Risiko Pada Pembiayaan Murabahah Di PT. BPRS UMMU Bangil Pasuruan”, *Skripsi Institut Agama Islam Negeri Ponogoro 2020*

## Lampiran I Hasil Wawancara Dengan Back Office dan Account Officer

Nama : Anang Andrian  
 Jabatan : Back Office  
 Hari/Tanggal : Selasa, 12 Oktober 2021  
 Jam : 16.30

1. Bagaimana proses identifikasi risiko pembiayaan dalam pengelolaan KPR Syariah di Bank Sumut KCPSy Perdagangan ?

Jawab : cara yang dilakukan oleh Bank Sumut KCPSyariah Perdagangan dalam memajemen risiko pada pembiayaan KPR Syariah Ib Griya yajtu dengan melalui pendekatan 5 C yaitu : (Character, Capacity, capital, conditional, collecteral)

2. Bagaimana pengukuran risiko pembiayaan yang diterapkan / dipakai oleh Bank Sumut KCPSy Perdagangan ?

Jawab : tahap pengukuran risiko ini Bank Sumut KCSy Perdagangan terus mengembangkan tools pengukuran risiko seperti rating dan scoring system yang meliputi financing risk rating, consumer scoring, microbanking scoring, LKMS (Lembaga Keuangan Mikro Syariah ) scoring, manajemen informasi risiko pasar dan likuiditas, implementasi operational risk profile.

3. Ada berapa macam produk KPR Syariah di Bank Sumut KCPSy Perdagangan ?

Jawab : produk KPR Syariah di Bank SUMUT KCPSyariah perdagangan ada dua yaitu FLPP yang bersubsidi dan KPR Ib Griya yang Non Subsidi

4. Bagaimana prosedur pengajuan dalam pembiayaan KPR iB Griya di Bank Sumut KCPSy Perdagangan ?

Jawab : Persyaratan Pengajuan Pembiayaan KPR iB Griya

Ketentuan Rumah Yang Akan Dibeli

- 1) Rumah siap huni
- 2) Bukti pemilikan berupa SHM/SHGB dan memiliki IMB

- 3) Telah memiliki sarana transformasi dan fasilitas umum
- 4) Peruntukan daerah untuk perumahan/perdagangan
- 5) Sudah ada pemukiman dan diminati oleh masyarakat

#### Persyaratan Pemohon

1. Umur minimal 21 tahun
2. Umur maksimal pada saat masa pembiayaan berakhir 55 tahun untuk pegawai dan 60 tahun untuk profesional/wiraswasta
3. Memiliki pekerjaan dan penghasilan tetap :
  - Pegawai : Status pegawai tetap, masa kerja minimal 3 tahun
  - Wiraswasta/Profesional : Pengalaman usaha/profesi minimal 3 tahun, Penghasilan dapat diverifikasi

#### Kelengkapan Dokumen

- |   |          |
|---|----------|
| 1. Photocopy KTP Pemohon dan suami/isteri                                       | 2 lembar |
| 2. Photocopy akta nikah/cerai/pisah   | 2 lembar |
| 3. Photocopy kartu keluarga (KK)  | 2 lembar |
| 4. Photocopy surat WNI dan ganti nama atau akta lahir (untuk WNI non - pribumi) | 2 lembar |
| 5. Asli Slip Gaji terakhir/Surat Keterangan Kerja                               | 1 lembar |
| 6. Photocopy tabungan/rekening koran 3 bulan terakhir                           | 1 set    |
| 7. Photocopy NPWP Pribadi/SPR PPh 21  | 2 lembar |
| 8. Photocopy Legalisir Usaha + Laporan Keuangan Terakhir                        | 1 lembar |
| 9. Pasphoto Pemohonan dan suami/isteri  | 2 lembar |
| 10. Photocopy surat rumah yang akan dibeli + PBB tahun terakhir                 | 3 lembar |

#### Catatan

1. Biaya administrasi 1% dari plafond pembiayaan
2. Premi asuransi jiwa ditanggung oleh Nasabah sesuai tarif perusahaan asuransi

3. Biaya pengikatan sesuai tarif notaris setempat
4. Premi asuransi kebakaran bangunan sesuai tarif perusahaan asuransi :  
 Premi asuransi kebakaran/jiwa dapat tidak ditutupi pada saat akad pembiayaan jika sebelumnya telah dipertanggungkan pada perusahaan asuransi yang bonafid, nilainya cukup dan dapat dialihkan menjadi Banker's Clause.
5. Margin tetap hingga lunas pembiayaan dengan tarif :
  - 1 tahun s.d 10 tahun : setara 7,5% flat per tahun
  - > 11 tahun s.d 15 tahun : setara 8% flat per tahun
6. Maksimum plafond pembiayaan :
  - Bangunan < 70 M<sup>2</sup> : 80% dari harga jual (DP Nasabah : Min 20%
  - Bangunan > 70 M<sup>2</sup> : 70% dari harga jual (DP Nasabah : Min 30%
7. Jumlah angsuran per bulan maksimal 40% dari penghasilan bersih
8. Berkas permohonan yang masuk akan menjadi milik bank

5. Apa saja yang menjadi kendala dalam implementasi manajemen risiko pembiayaan dalam pengelolaan pembiayaan KPR Syariah di Bank Sumut KCPSy Perdagangan ?

Jawab : pertama, kurangnya SDM dimana hanya memiliki 2 orang AD yang mengcover 630 debitur. Kedua, adanya risiko kredit yang disebabkan ketidakmampuan nasabah membayar angsuran yang disebabkan berbagai faktor seperti : usaha menurun, kehilangan pekerjaan dll

6. Apa kebijakan yang akan dilakukan oleh Bank Sumut KCPSy Perdagangan dalam menghadapi nasabah yang telat bayar ?

Jawab : kebijakannya yaitu : yang pertama, menghubungi nasabah, kedua memberikan teguran/surat peringatan, yang ketiga menawarkan restrukturisasi pembiayaan dan yang keempat menjual agunan/lelang.

Nama : Abdi Jaya Marpaung  
Jabatan : Accoun Officer  
Hari/Tanggal : Selasa, 12 Oktober 2021  
Jam : 17.00

1. Bagaimana implementasi atau penerapan manajemen risiko pembiayaan dalam pengelolaan pembiayaan KPR Syariah di Bank Sumut KCP Syariah Perdagangan ?

Jawaban : melalui pelatihan serta pengembangan SDM di Bank Sumut yang dimana tiap pegawai akan diikut sertakan dalam setiap tingkatan sertifikasi manajemen risiko sesuai dengan tingkat jabatan yang di jabatnya.

2. Apa saja yang menjadi kendala dalam implementasi manajemen risiko pembiayaan terhadap pengelolaan pembiayaan pada KPR Syariah di Bank Sumut KCPSy Perdagangan?

Jawaban : kendala yang terjadi adalah sebagai berikut yaitu, kurangnya SDM dimana hanya ada dua orang yang mengcover 630 debitur serta adanya risiko kredit yang disebabkan ketidakmampuan nasabah dalam membayar angsuran yang disebabkan berbagai faktor yaitu : usaha yang menurun, kehilangan pekerjaan dll.

3. Apa yang akan dilakukan oleh Bank Sumut KCPSy Perdagangan terhadap nasabah yang tidak sanggup bayar atau telat bayar?

Jawaban : yang dilakukan oleh bank yaitu dengan cara menghubungi nasabah, memberikan teguran atau surat peringatan, menawarkan restrukturisasi pembiayaan, serta menjual agunan atau lelang.

4. Alasan apa yang paling dominan diberikan nasabah yang tidak sanggup bayar atau telat bayar ?

Jawaban : alasan nasabah telat membayar yaitu sebagai berikut ; omset usaha yang menurun, penghasilan menurun, adanya musibah yang dialami nasabah, serta adanya wabah penyakit (COVID-19).

## **Lampiran II Hasil Wawancara Nasabah**

1. Bagaimana sikap Bank Sumut KCPSy Perdagangan dalam melakukan penagihan terhadap nasabah ?

Jawaban : Pihak bank terlalu menekan saya dalam pembayaran angsuran rumah padahal saya hanya telat membayar selama 3 hari dari jatuh tempo. Maka dari itu saya selaku nasabah keberatan atas sikap bank yang tidak memberikan keringanan waktu dalam hal membayar tunggakan.

2. Apa yang menyebabkan nasabah telat bayar ?

Jawaban : Dikarenakan saya banyak keperluan yang harus saya dahulukan seperti : biaya sekolah, biaya kebutuhan rumah tangga, dan lainnya.

### Lampiran III Dokumentasi Penelitian



**Hasil Dokumentasi Wawancara Dengan Back Office**



**Hasil Dokumentasi Wawancara Bersama Accoun Officer**



**Hasil Dokumentasi Wawancara Bersama Nasabah**

## **DAFTAR RIWAYAT HIDUP**

### **I. IDENTITAS PRIBADI**

Nama : Hadyatul Putri Awaliyah  
Nim : 0503173298  
Tempat/Tanggal Lahir : Perdagangan/ 08 juni 2000  
Pekerjaan : Mahasiswi  
Alamat : Jln. Bahagia Gg. Sejahtera No. 24 Pasar IA  
Perdagangan

### **II. RIWAYAT PENDIDIKAN**

3. Tamatan SD Negeri 091621 berijazah pada Tahun 2011
4. Tamatan Mts Al – washliyah Perdagangan berijazah pada Tahun 2014
5. Tamatan SMA Negeri 1 Bandar berijazah pada Tahun 2017

### **III. RIWAYAT ORGANISASI**

1. UKM Badminton UINSU (2018)
2. Anggota DPK IMM FEBI (2019)
3. Dompot Dhuafa Volunteer (2019)