

**ANALISIS RISIKO PRODUK PEMBIAYAAN GRIYA KONSTRUKSI iB
HASANAH**

(Studi Di Bank BNI Syariah Kantor Cabang Mataram)



OLEH

KURNIA NINGSIH

1502151861

**JURUSAN PERBANKAN SYARIAH
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI (UIN) MATARAM
MATARAM**

2019

**ANALISIS RISIKO PRODUK PEMBIAYAAN GRIYA KONSTRUKSI iB
HASANAH**

(Studi Di Bank BNI Syariah Kantor Cabang Mataram)

Skripsi

Diajukan Kepada Universitas Islam Negeri Mataram untuk melengkapo persyaratan mencapai gelar serjana strata satu (S-1) Perbankan Syariah



Oleh

KURNIA NINGSIH

1502151861

JURUSAN PERBANKAN SYARIAH
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM (FEBI)
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI MATARAM
MATARAM

2019



KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI MATARAM
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM
Jln. Pendidikan No. 35 Tlp. (0370) 621298 – 623809 Fax. 625337 Mataram
Website: <http://febi.uinmataram.ac.id> email: febi@uinmataram.ac.id

PERSETUJUAN PEMBIMBING

Skripsi oleh: KURNIA NINGSIH, NIM: 1502151861 yang berjudul “Analisis Risiko Produk Pembiayaan Griya Konstruksi iB Hasanah (Studi pada PT. bank BNI Syariah kantor Cabang Mataram)” telah memenuhi syarat dan disetujui untuk dimunaqasyahkan.

Disetujui pada tanggal: 18 November 2019

Pembimbing I,

Pembimbing II,

Dr. Muh. Shalahuddin, M.Ag
NIP.197608061999031002

Drs. H. Hariono, M.Si
NIP.1968121312014111025



KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
 UNIVERSITAS ISLAM NEGERI MATARAM
 FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM
 Jln. Pendidikan No. 35 Tlp. (0370) 621298 – 623809 Fax. 625337 Mataram
 Website: <http://febi.uinmataram.ac.id> email: febi@uinmataram.ac.id

NOTA DINAS PEMBIMBING

Mataram, 18 November 2019

Hal: **Ujian Skripsi**

Yang Terhormat

Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam

Di Mataram.

Assalamu'alaikum, Wr.Wb.

Dengan hormat, setelah melakukan bimbingan, arahan, dan koreksi, kami berpendapat bahwa skripsi saudara;

Nama : Kurnia Ningsih

NIM : 1502151861

Jurusan/Prodi : Perbankan Syariah

Judul : Analisis Risiko Produk Pembiayaan Griya Konstruksi iB Hasanah (Studi pada PT. Bank BNI Syariah Cabang Mataram).

Telah memenuhi syarat untuk diajukan dalam sidang *Munaqasyah* skripsi Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam UIN Mataram. Oleh karena itu, kami berharap agar skripsi ini dapat segera di *Munaqasyahkan*.

Pembimbing I

Dr. Muh. Shalahuddin, M.Ag
 NIP. 197608061999031002

Pembimbing II

Drs. H. Hariqno, M.Si
 NIP.1968121312014111025




KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI MATARAM
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM
 Jln. Pendidikan No. 35 Tlp. (0370) 621298 – 623809 Fax. 625337 Mataram
 Website: <http://fcbi.uinmataram.ac.id> email: fcbi@uinmataram.ac.id

PENGESAHAN


Skripsi oleh: Kurnia Ningsih, NIM: 1502151861 dengan judul “Analisis Risiko Produk Pembiayaan Griya Konstruksi iB Hasanah (Studi pada PT. Bank BNI Syariah Cabang Mataram),” telah dipertahankan di depan dewan penguji jurusan Perbankan Syariah, Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam UIN Mataram pada tanggal 09 Desember 2018.

Dewan Penguji


**Ketua Sidang/
Pembimbing I**

Dr. Muh. Salahuddin, M.Ag ()
 NIP.197608061999031002


**Sekretaris Sidang
Pembimbing II**

Drs. H. Hariono, M.Si ()
 NIP.1968121312014111025

Penguji I

Dr. Muhamad Yusup, M.Si ()
 NIP.197807012009011013

Penguji II

Muhammad Johari, M.Si ()
 NIP.198501272018011001

Mengetahui,
 Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam



Dr. H. Ahmad Amir Aziz, M.Ag
 NIP.197111041997031001

Motto:

"Allah tidak akan membebani seseorang melainkan sesuai dengan kesanggupannya. Ia mendapat pahala (dari kebajikan) yang diusahakannya dan ia mendapat siksa (dari kejahatan) yang dikerjakannya."

(Q.S AL- Baqarah 286)

PERSEMBAHAN

Puji syukur atas segala nikmat dan karunia yang telah di berikan Allah SWT, sehingga kemudahan dan kelancaran bisa saya rasakan dalam penyusunan karya yang sederhana ini, dengan penuh kerendahan hati saya persembahkan karya sederhana ini kepada:

1. Kedua orang tua saya, ayahanda Abdul Haris Ibrahim tercinta dan ibunda Suriati tercinta, yang telah memberikan doa, dukungan, dan motivasi serta selalu sabar dalam mendidik dan membiayai perkuliahan saya dengan jerih payah, sampai saya dapat menyelesaikan tugas akhir ini
2. Untuk kedua kakak tercinta Asmah Purnamasari dan Siti Rohana, serta adikku tercinta Muhammad Fadhilah dan ketiga keponakanku (Muhammad Adhar, Khayra Nazifah, dan Raihanun Rizkiyah) yang telah memberikan canda dan tawa serta semangat untuk dapat menyelesaikan tugas akhir ini.
3. Untuk orang tua kedua yang senantiasa membimbing selama awal perkuliahan sampai saya menyelesaikan studi ini, yaitu bapak dan Ibu dosen (Dr. Muhammad Yusup, M.Si, Dewi Sartika Nasution M.Ec., dan Heru Sunardi, SH., M.H.) serta untuk bapak/ibu dosen yang tidak bisa saya sebutkan satu persatu, saya ucapkan banyak-banyak terimakasih, semoga ilmu yang kalian berikan bernilai ibadah disisi-Nya.
4. Untuk teman-teman seperjuangan PS C angkatan 2015, saya ucapkan banyak terimakasih atas dukungan dan bantuannya, canda dan tawa kita semua, akan selalu saya ingat.
5. Untuk sahabat-sahabatku tercinta, saya ucapkan banyak-banyak terimakasih untuk berbagai macam motivasi dan dukungan dalam menyelesaikan skripsi ini baik secara langsung maupun tidak langsung.
6. Untuk semua keluarga dan orang-orang terdekat yang tidak bisa saya sebutkan satu persatu atas bantuan dan pertolongan yang diberikan.
7. Serta Almamater yang menjadi kebanggaanku.

KATA PENGANTAR

Puji syukur Alhamdulillah penulis panjatkan kehadirat Allah SWT yang telah melimpahkan taufiq dan hidayah-Nya berkat rahmat dan petunjuk-Nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini dengan judul **“Analisis Risiko Produk pembiayaan Griya Konstruksi iB Hasanah (studi pada PT. Bank BNI Syariah Cabang Mataram)”** dengan baik walaupun dalam bentuk sederhana dan masih perlu banyak membutuhkan kritik dan saran agar dapat ditindak lanjuti dalam penulisan yang lebih baik.

Shalawat serta salam semoga tetap tercurahkan kepada junjungan kita baginda Nabi Muhammad SAW, keluarga, sahabat dan para pengikutnya yang telah membawa petunjuk kebenaran seluruh umat manusia yaitu Ad-Dinul Islam yang kita harapkan syafaatnya di dunia dan akhirat.

Dengan terselesainya skripsi ini, tidak lupa penulis menyampaikan rasa terima kasih kepada semua pihak yang telah memberikan arahan, bimbingan dan dukungan baik moril maupun materil. Oleh karena itu, dalam kesempatan ini dengan segala kerendahan hati penulis mengucapkan terima kasih kepada:

1. Dr. Muh Salahuddin M.Ag. sebagai pembimbing I dan Drs. H. Hariono M.Si. sebagai pembimbing II yang memberikan bimbingan, motivasi dan koreksi mendetail, terus menerus dan tanpa bosan ditengah kesibukannya dalam suasana keakraban menjadikan skripsi ini lebih matang dan seap selesai.

2. Dr. Riduan Mas'ud M.Ag. dan Naili Rahmawati M.Ag sebagai penguji yang telah memberikan saran konstruktif bagi penyempurnaan skripsi ini
3. Bapak Dr. Muhammad Yusup selaku Ketua jurusan Perbankan Syariah.
4. Bapak Dr.H. Ahmad Amir Aziz, M.Ag selaku Dekan FEBI UIN Mataram.
5. Bapak Prof Drs. H Mutawalli, M.Ag selaku Rektor UIN Mataram yang telah memberikan tempat bagi penulis untuk menuntut ilmu.
6. Ayahanda dan Ibunda ku tercinta (Abdul Haris Ibrahim dan Suriati) serta segenap keluarga yang telah memberikan dukungan, motivasi dan bantuan, baik moril maupun materil sehingga penulis dapat menyelesaikan studi di UIN MATARAM terutama dalam menyelesaikan penulisan skripsi ini.

Penulis sangat menyadari bahwa skripsi ini masih jauh dari kesempurnaan. Oleh karena itu, saran dan kritik konsruksi dari berbagai pihak sangat penulis harapkan demi terwujudnya skripsi yang lebih baik untuk masa-masa yang akan datang.

Akhirnya penulis hanya dapat berdoa semoga amal baik mereka diterima oleh Allah sebagai amalan sholeh serta mendapatkan imbalan yang semestinya.

Mataram, 18 November 2019



(Kurnia Ningsih)

DAFTAR ISI

HALAMAN SAMPUL	i
HALAMAN JUDUL	ii
PERSETUJUAN PEMBIMBING	iii
NOTA DINAS	iv
PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI	v
HALAMAN PENGESAHAN	vi
HALAMAN MOTTO	vii
HALAMAN PERSEMBAHAN	viii
KATA PENGANTAR	ix
DAFTAR ISI	xi
DAFTAR TABLE	xiii
DAFTAR GAMBAR	xiv
ABSTRAK	xv
 BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan dan Batasan Masalah.....	5
C. Tujuan Dan Manfaat	5
D. Ruang Lingkup dan <i>Setting</i> Penelitian.....	6

E. Telaah Pustaka	7
F. Kerangka Teori.....	9
G. Metode Penelitian.....	25
H. Sistematika Pembahasan	31
 BAB II PAPARAN DAN TEMUAN DATA	
A. Gambaran Umum Objek Penelitian.....	32
B. Risiko Produk Pembiayaan Griya Konstruksi Ib Hasanah	49
C. Strategi Menanganan Risiko Pembiayaan Griya Konstruksi Ib Hasanah.....	52
 BAB III PEMBAHASAN	
A. Analisis Risiko yang dihadapi Bank BNI Syariah dalam produk pembiayaan Griya Konstruksi iB Hasanah	58
B. Analisis Strategi yang diterapkan dalam Mengantisipasi Risiko yang dihadapi dalam produk pembiayaan Griya Konstruksi iB Hasanah	61
 BAB IV PENUTUP	
A. Kesimpulan.....	73
B. Saran	74
 DAFTAR PUSTAKA	
 LAMPIRAN-LAMPIRAN	
 DAFTAR RIWAYAT HIDUP	

DAFTAR TABEL

Tabel 2.1	“Profil Lembaga BNI Syariah”	34
Tabel 2.2	“Syarat mendapatkan pembiayaan Griya Konstruksi”.....	46
Tabel 2.3	“Kualitas Pembiayaan Bank BNI Syariah cabang Mataram” ...	46
Tabel 3.1	“Perbedaan Risiko Imbal Hasil Bank Syariah Dengan Risiko Bunga pada Bank Konvensional”	60
Tabel 3.2	“Kategori Penilaian Pembiayaan Nasabah Bank BNI Syariah cabang Mataram”	65

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1.1	“Skema pembiayaan Griya Konstruksi iB Hasanah dengan akad <i>Musyarakah</i> ”	19
Gambar 2.1	“Pemegang Saham Pengendali dan Saham Utama PT. Bank BNI Syariah Tbk.	34
Gambar 2.2	“Struktur Organisasi PT Bank BNI Syariah kantor Pusat”	47
Gambar 2.3	“Struktur Organisasi PT Bank BNI Syariah Kantor Cabang Mataram”	48
Gambar 2.4	Data Jumlah Nasabah Pembiayaan Griya Kontruksi iB Hasanah di Bank BNI Syariah cabang Mataram	54

ANALISIS RISIKO PRODUK PEMBIAYAAN GRIYA KONSTRUKSI iB HASANAH

(Studi Di Bank BNI Syariah kantor Cabang Mataram)

OLEH:

KURNIA NINGSIH

150.215.186.1

ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk menjawab pertanyaan tentang apa saja risiko yang dihadapi pada produk Griya Konstruksi iB Hasanah dan bagaimana strategi penanganan risiko yang di terapkan oleh Bank BNI Syariah cabang Mataram.

Penelitian ini menggunakan metode penelitian kualitatif. Teknik pengumpulan data ialah dengan teknik wawancara, observasi dan dokumentasi. Teknik analisis data yang digunakan dalam penelitian ini yaitu data *reduction*, data display dan verification atau penarikan kesimpulan. Risiko perbankan adalah risiko yang berfokus pada masalah finansial karena bisnis perbankan adalah bisnis yang bergerak dibidang keuangan. Produk BNI Griya Konstruksi iB Hasanah ialah produk pembiayaan yang di khususkan bagi *developer* untuk mengembangkan produk perumahannya dan memberikan keunggulan kepada *developer* apabila belum terjadi penjualan maka developer belum melakukan pembayaran kepada bank dalam jangka waktu maksimum satu tahun.

Berdasarkan pada hasil penelitian ini, risiko yang di hadapi oleh Bank BNI Syariah cabang Mataram dalam penyaluran pembiayaan Griya Konstruksi iB Hasanah ialah terdapat risiko kredit, risiko likuiditas dan risiko imbal hasil. Munculnya risiko tersebut dikarenakan kurangnya kualitas akan pengelolaan manajemen risiko secara terpadu dan terintegritas. Oleh sebab itu bank BNI Syariah menerapkan strategi dalam mengantisipasi risiko kerugian yang akan terjadi kedepannya. Yaitu dengan cara pengelolaan risiko oleh Bank BNI Syariah yaitu dengan melakukan pengendalian pada tingkat portofolio melalui *Earlt Warning System* (EWS) yang dimonitor setiap bulan. EWS tersebut selain memonitor pertofolio secara *bank wide* juga mampu memonitor proyeksi kualitas pembiayaan setiap nasabah.

Kata Kunci: *Pembiayaan Griya Konstruksi, Risiko, Strategi Manajemen Risiko.*

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar belakang Masalah

Dunia bisnis adalah dunia yang paling banyak di bicarakan di berbagai forum, baik bersifat nasional maupun internasional. Tolak ukur kemajuan suatu negara adalah dari kemajuan ekonominya dan tulang punggung dari kemajuan ekonomi adalah dunia bisnis.

Lembaga keuangan secara umum ialah “setiap perusahaan yang bergerak dibidang keuangan, menghimpun dana, menyalurkan dana atau kedua-duanya”¹ Berdasarkan Undang-Undang Republik Indonesia No. 21 Tahun 2008, bank syariah adalah bank yang menjalankan usahanya berdasarkan hukum islam, dan terbagi atas Bank Umum Syariah dan Unit Usaha Syariah yang dalam kegiatannya memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran.²

Di awal tahun 1990, asset yang dimiliki oleh instansi keuangan islam termasuk bank dan nonbank, lebih dari 200 juta Mark. Terdiri lebih dari 70 negara.³ Ditahun 1997 terbentuknya UUS BNI tanggal 29 april 2000, hal tersebut merupakan suatu contoh ketagguhan sistem perbankan dalam menghadapi krisis moneter dengan berlandaskan UU No.10 Tahun 1998.⁴

¹ Kasmir, *Bank Dan Lembaga Keuangan Lainnya*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2014), H.2.

² UU RI No.21 Tahun 2008 *Tentang Otoritas Jasa Keuangan* (Surabaya: Anfaka Perdana, 2012), H.312

³ Ibrahim Wande, *Islam Finance: Keuangan Islam Dalam Perekonomian Global*, (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2009). H.11

⁴“Profil dan produk Bank BNI SYariah” ”, <http://www.syariahbank.com/profil-dan-produk-bank-bni-syariah/> akses tanggal 25 April pukul 12.45 Wib

Semakin maju dan berkembangnya suatu peradaban, BNI Syariah telah menerapkan pola untuk dapat berhadapan dengan risiko-risiko yang bervariasi, mulai dari proses pengidentifikasian risiko, pengukuran risiko pemantauan sampai pada tahap pengendalian risiko pada seluruh lini-lini organisasi. Bank-bank syariah sekarangpun berkompetisi dengan bank konvensional atau biasa dikenal dengan notabane bank non syariah dalam menyediakan berbagai macam dan jenis produk yang bisa membuat masyarakat tertarik untuk mencicipinya, seperti halnya pada produk pembiayaan di bank BNI Syariah cabang Mataram, produk pembiayaan yang disediakanpun beragam dan memiliki nilai persaingan yang lumayan tinggi, produk tersebut meliputi:⁵

1. BNI Wirausaha iB Hasanah
2. BNI Tunas Usaha iB Hasanah
3. BNI Linkage Program iB Hasanah
4. Pembiayaan Koperasi Karyawan
5. Pebiayaan Usaha Kecil iB Hasanah
6. Pembiayaan Usaha Besar iB Hasanah
7. BNI Griya Kontruksi iB Hasanah

Semua produk yang sediakan serta di jajakan kepada para nasabah terkesan menarik, namun pada penelitian ini peneliti mengkhususkan pembahasannya pada produk Pembiayaan BNI Griya Konstruksi iB Hasanah. Pada produk ini mempunyai beberapa keunggulan yang tentunya

⁵ *Pembiayaan Konsumer*, <http://www.bnisyariah.co.id>, accessed March 27, 2018

nasabah selaku developer akan berbondong-bondong dalam mengajukannya. Keunggulan yang dimiliki produk ini ialah dengan menggunakan akad *Musyarakah* yang di mana jika suatu unit rumah belum terjual maka nasabah pun tidak akan pusing memikirkan tunggakan yang dilakukan dikarenakan hal tersebut, tetapi akan mengangsurkan biaya pembayaran pembiayaannya ketika unit rumah yang dibiayai oleh bank telah laku dijual dan jangka waktunya pun lumayan panjang maksimal 1 (satu) Tahun.⁶ Produk pembiayaan griya konstruksi menyediakan beberapa skim pembiayaan, yaitu konstruksi rumah, pembangunan prasarana umum bahkan untuk produk kepemilikan rumah⁷

Di tahun 2014, bank BNI Syariah merupakan bank pertama yang menyediakan produk Griya Konstruksi untuk *developer*. Hingga tahun 2019 sudah 5 (lima) tahun produk Griya Konstruksi telah dipasarkan di bank BNI Syariah cabang Mataram dan tercatat baru 3 (tiga) nasabah/developer yang berhasil mendapatkan pembiayaan tersebut, bukan tidak mungkin developer tidak mengajukannya, tetapi sudah terhitung banyak developer yang ditolak dikarenakan syarat maupun ketentuan untuk pengajuannya belum terpenuhi oleh pihak pengaju. Pihak bank pun tidak ingin mengambil risiko yang cukup besar. Alasan lain pun terkait dana untuk pembiayaan konstruksi yang sangat besar serta proses yang cukup lama, oleh sebab itu semakin banyak pembiayaan yang disalurkan maka akan semakin tinggi pula risiko

⁶ PT. Bank BNI Syariah Cabang Yogyakarta, dalam *Griya Konstruksi iB Hasanah* (Yogyakarta, 2016)

⁷ PT. Bank BNI Syariah, dalam *Griya Konstruksi iB Hasanah* (Jakarta: 2018)

yang dihadapi oleh bank, khususnya pada risiko kredit, risiko likuiditas dan risiko imbal hasil. Sebagai contoh kasus yang pernah terjadi sebelumnya bahwa terjadinya risiko kredit macet pada produk griya konstruksi iB Hasanah di Bank BNI Syariah cabang Mataram, hingga risiko imbal hasil dan risiko likuiditas ikut terlibat. Terjadinya risiko kredit akibat dari tidak terkonsentrasinya developer pada produk yang digeluti dikarenakan banyaknya proyek yang dilakukan sehingga *developer* lengah akan pendistribusian rumah untuk dijualnya sehingga proses pembayaran angsuranpun lamban dan dari hal tersebut membuat bank mengalami risiko kredit macet.⁸ Dari kasus tersebut semakin membuktikan bahwa semakin banyaknya produk dan aktifitas bank, maka risiko yang dihadapi bank syariah pun akan semakin kompleks, oleh karena itu pemunculan inovasi dan kreatifitas dalam menciptakan produk harus benar-benar di pertimbangkan seperti halnya lebih meningkatkan pelatihan sumber daya manusia agar proses penilaian pemberian pembiayaan hingga penanganan risiko pembiayaan kepada nasabah lebih di tingkatkan lagi, hingga risiko akan kerugian yang tidak diinginkan akan mudah dihadapi.

Dengan demikian, berdasarkan maksud yang telah dijelaskan pada latar belakang, maka penulis sangat tertarik untuk melakukan penelitian terkait tentang “*Anallisis Produk Pembiayaan Griya Konstruksi iB Hasanah Pada PT. Bank BNI Syariah Cabang Mataram*”

⁸ Danu Suhendar selaku *Consumer Processing Head* (CPH) BNI Syariah Mataram, *Wawancara*, tanggal 05 Mei 2019, jam 15.30 WIB

B. Rumusan Masalah

Beberapa pembahasan mengenai rumusan masalah pada penelitian ini, antara lain:

1. Apa saja risiko yang dihadapi dalam produk pembiayaan griya konstruksi di bank BNI syariah cabang mataram?
2. Bagaimana strategi yang diterapkan dalam menghadapi risiko produk griya konstruksi di bank BNI Syariah cabang mataram?

C. Tujuan dan Manfaat

Berdasarkan latar belakang dan rumusan masalah, tujuan penelitian ini adalah:

1. Tujuan

Berdasarkan latar belakang serta rumusan masalah, tujuan penelitian ini adalah:

- a. Untuk mengetahui apa saja risiko yang dihadapi dalam produk pembiayaan griya konstruksi di bank BNI Syariah cabang mataram?
- b. Untuk mengetahui bagaimana strategi yang diterapkan dalam menghadapi risiko produk griya konstruksi di bank BNI Syariah cabang Mataram?

2. Manfaat

Adapun manfaat dari penelitian ini adalah:

- a. Manfaat teoritis

- 1) Diharapkan dapat memberikan tambahan ilmu perbankan syariah yang berkaitan dengan risiko pembiayaan.
 - 2) Hasil penelitian ini diharapkan dapat berkontribusi pada perkembangan ilmu.
- b. Manfaat praktisi
- 1) Dapat menambah wawasan serta pengetahuan penulis khususnya mengenai risiko pembiayaan griya konstruksi.
 - 2) Diharapkan penelitian ini dapat berguna bagi bank, sebagai suatu masukan untuk lebih meningkatkan pengelolaan kinerja keuangan bank syariah kearah yang lebih baik terutama menarik minat *developer*.

D. Ruang Lingkup dan *Setting* Penelitian

Ruang lingkup dan lokasi penelitian berkaitan dengan batasan-batasan penelitian dan tempat yang dijadikan untuk pelaksanaan penelitian.

1. Ruang Lingkup

Dalam ruang lingkup penelitian ini, khusus akan membahas tentang bagaimana analisis risiko terhadap produk pembiayaan Griya Konstruksi di PT. Bank BNI Syariah cabang mataram.

2. *Setting* Penelitian

Penelitian dilakukan di PT. Bank BNI Syariah cabang Mataram jln. Pejanggik No. 23 Cakranegara. Berdasarkan informasi dari pihak bank mengakui belum ada yang meneliti terkait judul tersebut.

E. Telaah Pustaka

1. Penelitian yang dilakukan oleh Deby Novelia Pransisca.

Dengan skripsi yang berjudul **“Analisis Risiko produk pembiayaan Mudharabah, Risiko pembiayaan Musyarakah dan profitabilitas Bank Syariah (Studi kasus pada PT. Bank Syariah Mandiri, Tbk. Periode tahun 2004-2013)”**⁹

Penelitian tersebut, fokus pada pembiayaan *mudharabah*, *musyarakah*, dan tingkat *profitabilitas*. Hasil penelitian ini menunjukkan sebanyak 12.38% di tahun 2008 yang diketahui menjadi jumlah NPF (*Non-Performing Financing*) musyarakah tertinggi dan 1.65% ditahun 2004 menjadi NPF Musyarakah terendah. Sedang 7.37% ialah rata-rata dari NPF Musyarakah tersebut, hal tersebut berarti BSM sedang dalam kondisi yang memprihatinkan dan tergolong berisiko terkait dengan kualitas pembiayaan produk musyarakahnya.

Persamaan penelitian terletak pada analisis risiko produk pembiayaan dengan akad *musyarakah* dari produk pembiayaan yang disalurkan, sedangkan perbedaan penelitian terletak pada fokus penelitian, di mana penelitian ini terkait pembiayaan Griya Konstruksi.

⁹ Deby Novelia Pransisca, “Analisis Produk Pembiayaan Mudharabah, Risiko Pembiayaan Musyarakah dan Profitabilitas Bank YSariah (Studi Kasus pada PT. bank Syariah Mandiri, TBK. Periode tahun 2004-2013 (Skripsi UNY Yogyakarta. Yogyakarta 2014) , h.4.

2. Selanjutnya penelitian yang dilakukan Fina Dairatun Imanah.

Dengan skripsi yang berjudul “**Analisis manajemen Risiko Pada Pembiayaan Bagi Hasil Musyarakah (Studi Kasus Pada PT.BPRS Lombok Timur)**”.¹⁰ Penelitian ini fokus pada pembiayaan bagi hasil akad musyarakah oleh BPRS Lombok Timur. Dalam penelitian ini Fina Dairatun menyimpulkan bahwa terdapat risiko internal, eksternal, dan *force majeure* dalam menyalurkan pembiayaan. Dalam menghadapi risiko PBRs menerapkan prinsip 5C+1S. Sehingga besar NPF 6.28% tahun 2014 menjadi 3.14% tahun 2015 dikatakan sangat efektif dilihat dari hasil penetapan manajemen risiko yang mumpuni. Namun dalam penerapannya mendapatkan suatu kendala, yaitu memerlukan waktu yang lama dalam penerapannya.¹¹

Persamaan dalam penelitian ini, terletak pada analisis risiko produk pembiayaan dengan akad *musyarakah* sedangkan perbedaan penelitian terletak pada fokus penelitian, di mana penelitian ini terkait produk pembiayaan Griya Konstruksi iB Hasanah.

3. Selanjutnya penelitian yang dilakukan oleh Fina Dita Fransiska

Dengan judul skripsi “**Analisis Risiko Kerugian Bank Dalam Pembiayaan Pegawai Tanpa Agunan (Studi Kasus Pada BPRS**

¹⁰ Fina Dairatun Imanah, Analisis manajemen Risiko pada pembiayaan Bahi Hasil Musyarakah” studi kasus pada PT.BPRS Lombok Timur (Skripsi UNW Lombok Timur, Lombok Timur, 2017), h.5.

¹¹ *Ibid*, h.82.

Kota Bandar Lampung¹² Peneliti ini menggunakan penelitian jenis kualitatif, yang fokus pada bagaimana risiko kerugian bank dalam pembiayaan pegawai tanpa agunan di BPRS kota Bandar Lampung.

Hasil penelitian ini menyimpulkan bahwa terjadi beberapa risiko yang dihadapi BPRS Lampung. Pertama adalah risiko likuiditas di tahun 2017 BPRS Bandar Lampung masuk dalam kategori kurang baik menurut peraturan BI. Yang kedua adalah meningkatnya pembiayaan bermasalah yang diukur menggunakan NPF, meningkatnya NPF pun dikarenakan adanya dana yang tertahan pada nasabah. Yang ketiga ialah macetnya dana yang akan dikembalikan oleh nasabah terutama pada produk pembiayaan pegawai tanpa agunan, mengakibatkan tertahannya keuntungan bank, dan di tahun 2017 BPRS masuk dalam kategori bank yang buruk atau tidak sehat.

Persamaan penelitian terletak pada analisis risiko dari produk pembiayaan yang disalurkan, sedangkan perbedaan penelitian terletak pada fokus penelitian, di mana penelitian ini terkait pembiayaan Griya Konstruksi.

F. Kerangka Teori

1. Risiko

a) Pengertian Risiko

¹² Fina DitaFransiska, "Analisis Risiko Kerugian bank Dalam pembiayaan pegawai tanpa agunan (Studi kasus pada BPRS Kota Bandar Lampung)" (Skripsi UIN Raden Intan Lampung, Lampung, 2018), h.1.

Menurut PBI No. 13/25/PBI/2011 tentang penerapan manajemen risiko bagi BUS dan UUS. Risiko adalah suatu potensi terjadinya kerugian akibat suatu peristiwa tertentu. Sementara itu, risiko kerugian adalah adanya kerugian yang terjadi sebagai konsekuensi dari risiko yang telah terjadi yang menimbulkan akibat langsung maupun tidak langsung.¹³

b) Definisi Risiko Bisnis

Ketika suatu perusahaan menjalani kegiatan operasionalnya, risiko bisnis merupakan salah satu risiko yang dihadapi perusahaan, risiko yang dihadapi pun seperti kemungkinan perusahaan tidak mampu dalam mendanai kegiatan operasionalnya. Juga terhadap kelangsungan bisnis usaha perusahaan dan kemampuan perusahaan dalam membayar hutangnya, tingkat risiko perusahaan juga mempengaruhi minat pemodal untuk menanamkan dana pada perusahaan agar perusahaan dapat memperoleh dana untuk kegiatan operasionalnya¹⁴

c) Definisi Risiko Perbankan

Risiko perbankan adalah berfokus pada masalah financial, dan bank merupakan salah satu lembaga yang bergerak dibidang keuangan. Bank juga mempunyai fungsi sebagai lembaga

¹³ Bambang Rianto Rustam, *Manajemen Risiko Perbankan Syariah di Indonesia*, (Jakarta: Salemba Empat, 2013), h.30.

¹⁴ Friska Fimanti, faktor-faktor yang mempengaruhi struktur Modal perusahaan Manufaktur Di Bursa Efek Indonesia, *Jurnal Bisnis dan Akuntansi*, 2011 Vol 13, No.2 H.119-128

intermediasi atau biasa disebut sebagai penjemabatan antara pihak yang kekurangan dana dan kelebihan dana untuk memberikan kredit, serta bank juga harus bisa memberikan keamanan bagi para nasabah penyimpan dana serta menyediakan dan memberikan berbagai kemudahan apapun¹⁵

d) Jenis-Jenis Risiko Perbankan

Penerapan manajemen risiko di bank syariah wajib disesuaikan dengan kebijakan usaha, ukuran, tujuan dan kemampuan bank serta kompleksitas usaha, kemampuan bank meliputi kemampuan sumber daya insani, kemampuan keunaggan, dan infrastruktur pendukung. Penerapan manajemen risiko pada perbankan syariah pada program-program sebagai berikut:¹⁶

1. Risiko Kredit

Terjadinya risiko kredit, diakibat oleh gagalnya nasabah atau pihak lain dalam memenuhi kewajibannya kepada bank sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati dalam kontrak. Salah satu yang termasuk dalam kelompok risiko kredit adalah risiko konsentrasi pembiayaan, risiko ini timbul akibat terkonsentrasinya penyediaan, dana kepada salah satu kelompok pihak.

¹⁵ Irham Fahmi, *Manajemen Risiko, Teori Kasus dan Solusi*, (Bandung: Alfabeta, 2015), h.101-102

¹⁶ Bambang Rianto Rustam, *Manajemen Risiko...*, h.36.

2. Risiko Pasar (Market Risk)

Risiko pasar adalah risiko pada posisi neraca dan rekening administrasi yang timbul dari perubahan harga pasar, antara lain perubahan nilai asset yang dapat disewakan atau diperdagangkan. Risiko pasar meliputi risiko komoditas, risiko nilai tukar dan risiko ekuitas.¹⁷

3. Risiko Likuiditas

Terjadinya risiko likuiditas karena bank tidak mampu dalam memenuhi kewajiban jangka pendeknya yang jatuh tempo dan tidak mengganggu kondisi keuangan dan aktifitas bank.¹⁸

4. Risiko Operasional

Diakibatkan oleh kegagalan proses internal, kesalahan manusia. Risiko operasional bank ialah suatu risiko yang dapat mempengaruhi semua kegiatan usaha karena merupakan suatu hal yang inhren dalam pelaksanaan suatu proses atau aktifitas operasional.¹⁹

5. Risiko Hukum

Diakibatkan oleh lemahnya aspek yuridis dan tuntutan hukum. Risiko ini timbul karena tidak ada peraturan perundang-undangan yang mendukung atau

¹⁷ *Ibid*, h.135.

¹⁸ *Ibid*, h.147.

¹⁹ *Ibid*, h.175

lemahnya perikatan, seperti tidak sempurnanya pengikatan agunan dan tidak dipenuhinya syarat sahnya kontrak.

6. Risiko Reputasi

Diakibatkan oleh menurunnya tingkat kepercayaan nasabah kepada bank syariah akibat dari persepsi negatif.

7. Risiko Strategis

Diakibatkan oleh ketidaktepatan dalam pengambilan keputusan yang mencangkup kegagalan dalam mengantisipasi perubahan kondisi ekonomi makro, dinamika kompetisi di pasar, perubahan teknologi, serta kebijakan otoritas terkait.²⁰

8. Risiko kepatuhan

Adalah akibat dari ketidakpatuhan bank dalam melaksanakan peraturan perundangan serta prinsip syariah yang berlaku.

9. Risiko Imbal hasil

Diakibatkan perubahan imbal hasil yang dibayarkan oleh nasabah.

10. Risiko Investasi

Ialah risiko yang ikut ditanggung oleh bank dalam membiayai nasabah yang mengalami kerugian atas usahanya.

²⁰ *Ibid*, h..223

2. Manajemen Risiko

Menurut Irham, ialah bagaimana suatu organisasi menetapkan suatu ukuran dalam memetakan berbagai permasalahan dengan penempatan berbagai pendekatan manajemen secara sistematis dan komprehensif. Tahapan dalam manajemen risiko seperti, identifikasi, pengukuran, pemantauan dan pengendalian risiko terhadap seluruh faktor-faktor (*Risk factor*) yang bersifat material.²¹

a. Identifikasi Risiko

Mencakup seluruh aktivitas bisnis bank, dan dilakukan dalam rangka menganalisis sumber dan kemungkinan timbulnya suatu risiko serta dampak, identifikasi risiko juga bersifat proaktif. Hal-hal yang perlu diperhatikan dalam identifikasi risiko adalah sebagai berikut:

- 1) Bank wajib mengidentifikasi seluruh risiko secara berkala.
- 2) Bank wajib memiliki metode untuk melakukan identifikasi risiko pada seluruh produk dan aktivitas bisnis bank.
- 3) Proses identifikasi risiko dilakukan dengan menganalisis seluruh sumber risiko yang paling tidak dilakukan terhadap risiko dari produk dan aktivitas baru telah melalui proses manajemen risiko yang layak sebelum diperkenalkan atau berjalan.

²¹ Bambang Rianto Rustam, *Manajemen Risiko...*, h.43

b. Pengukuran Risiko

Hal-hal yang perlu diperhatikan dalam pengukuran risiko adalah sebagai berikut:

- 1) Digunakan untuk mengukur eksposur risiko bank sebagai acuan untuk melakukan pengendalian. Pengukuran risiko wajib dilakukan secara berkala, baik untuk produk dan portofolio maupun seluruh aktivitas bisnis bank.
- 2) Sistem tersebut minimal harus dapat mengukur sensitivitas produk/aktivitas terhadap perubahan faktor-faktor yang mempengaruhinya, baik dalam kondisi normal maupun tidak normal.
 - a) Kecenderungan perubahan faktor-faktor yang dimaksud berdasarkan fluktuasi yang terjadi pada masa lalu dan korelasinya.
 - b) Faktor risiko secara individual.
 - c) Eksposur risiko secara keseluruhan maupun per risiko, dengan mempertimbangkan keterkaitan antar risiko.
 - d) Seluruh risiko yang melekat pada seluruh transaksi serta produk perbankan, termasuk produk dan aktivitas baru, dan dapat diintegrasikan dalam SIM bank.

c. Pemantauan Risiko

Bagian integral dari rutinitas pelaporan manajemen risiko ialah memantau efektivitas manajemen risiko.²² Dalam pemantauan terhadap toleransi risiko, besarnya ekposur risiko, kepatuhan limit internal, dan hasil *stress testing* atau konsistensi pelaksanaan dengan kebijakan dan prosedur yang ditetapkan.

Pemantauan dilakukan baik oleh unit pelaksanaan maupun oleh unit SKMR (Satuan Kerja Manajemen Risiko). Hasil pemantauan pun disajikan dalam laporan yang disampaikan kepada manajemen dalam rangka mitigasi risiko dan tindakan yang diperlukan. Bank harus menyiapkan suatu *system back-up* dan prosedur yang efektif untuk mencegah terjadinya gangguan dalam proses pemantauan risiko. Dan melakukan pengecekan serta penilaian kembali secara berkala terhadap *system back-up* tersebut.²³

d. Pengendalian risiko

Dengan mengacu pada kebijakan dan prosedur yang telah ditetapkan, bank harus memiliki system pengendalian risiko yang memadai. Proses yang diterapkan bank harus disesuaikan dengan ekposur risiko atau tingkat risiko yang akan diambil dari toleransi risiko. Pengendalian risiko akan dilakukan oleh bank,

²² Sania Khalid dan Shehla Amjad, "Risk Management Practices in Islamic Banks of Pakistan". The Journal of Risk Finance, vol. 13No. 2 (February, 2012), hlm. 153.

²³ Bambang Rianto Rustam, *Manajemen Risiko...*, h.47.

antara lain dengan metode mitigasi risiko serta penambahan modal bank untuk menyerap potensi kerugian.²⁴

3. Pembiayaan *musyarakah*

a. Pembiayaan

Credere yang berarti percaya, yang berasal dari bahasa latin dari pembiayaan. “Penyediaan uang kepada pihak yang dibiayai, dengan syarat mengembalikannya dalam jangka waktu yang telah disepakati dengan bagi hasil” tertuang dalam UU No.10 tahun 1998 tentang perbankan.²⁵

b. Musyarakah

Musyarakah berasal dari kata *syirkah/Syarikan* yang artinya pencampuran, sekutu atau serikat. Jika terjadi keuntungan dan kerugian, maka dibagi sesuai porsi penyeteroran modal masing-masing.²⁶ Menurut Hanafiah, *musyarakah* ialah tentang adanya akad dua atau lebih orang dengan cara yang Mansur.²⁷

c. Pembiayaan *Musyarakah*

Musyarakah terjadi karena adanya kerjasama pihak BUS/UUS/BPRS dengan nasabah, dengan mencampurkan modal atau sumber daya baik berwujud maupun tidak berwujud

²⁴ *Ibid*, h.47

²⁵ “Undang-undang No.10 Tahun 1998”, artikel diakses pada 9 November 2009 dari www.google.co.id

²⁶ Muhammad, *Sistem Bagi Hasil dan Pricing Bank Syariah*, (Yogyakarta: UII Press Yogyakarta, 2016), h.141.

²⁷ Racmat Syafii, *Fikih Muamalah*, (Bandung: Pustaka Setia, 2006), h.183.

yang telah disepakati sebelumnya, dengan tujuan untuk melakukan suatu proyek untuk mendapatkna keuntungan.²⁸

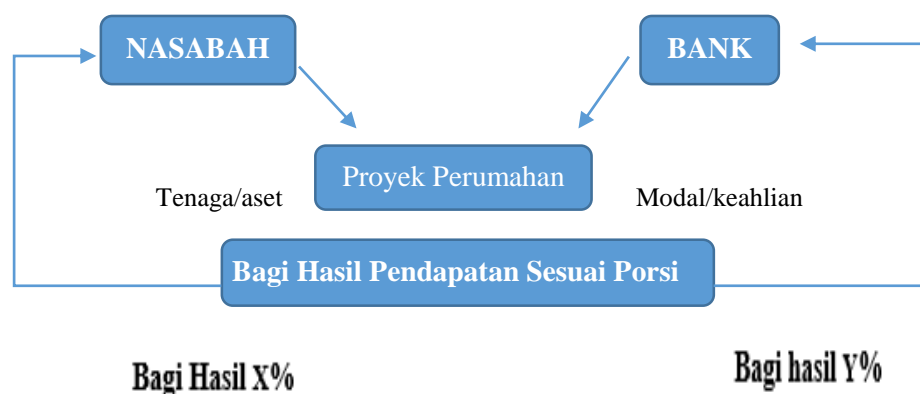
Adapun rukun dan syarat *Musyarakah* ialah sebagai berikut:

1. Pelaku akad atau Pihak yang berakad.
2. Modal, setiap pihak yang melakukan kerjasama sebagai perwujudan dari akad musyarakah ialah menyertakan modal.
3. *Mahal* atau objek akad, ialah harta atau asset, kerja atau usaha, dan keuntungan.
4. Ijab qabul atau *Shigat*, ialah kesepakatan yang dilakukan kedua belah pihak.

d. Skema pembiayaan Musyarakah

Gambar 1.1

“Skema Pembiayaan griya Konstruksi iB Hasanah dengan akad Musyarakah”



²⁸ Trimulato, Analisis Potensi Produk Musyarakah terhadap pembiayaan Sektor Rill UMKM, *Jurnal Ekonomi & Studi pembangunan*, April 2017, Vol.18 Nomr 1.

Dari gambar di atas dapat disimpulkan bahwa, pihak nasabah bekerja sama dengan bank untuk suatu proyek perumahan, di sini Bank selaku penyedia dana memberikan kontribusi modal/keahliannya, sedangkan nasabah selaku *developer* akan memberikan tenaga atau asetnya untuk terwujudnya proyek tersebut, dalam pembiayaan ini menggunakan akad *musyarakah*. Pembagian keuntungan dapat dilakukan dengan bagi hasil, sesuai dengan porsi modal yang di salurkan masing-masing pihak.

4. Pembiayaan Bermasalah

a. Pengertian pembiayaan bermasalah²⁹

bambang *Performing Financings* (NPFs), sama dengan *Non performing Loan* (NPL), untuk memfasilitasi kredit yang merupakan rasio pembiayaan, adalah pembiayaan yang kuantitasnya berada dalam kategori kurang lancar, diragukan dan macet (syafii Antonio:2011), pembiayaan bermasalah tidak terjadi dengan sendirinya, tetapi disebabkan oleh beberapa faktor, baik berupa faktor internal maupun faktor eksternal.

b. Penetapan kualitas pembiayaan

Berdasarkan ketentuan BI, kualitas pembiayaan dinilai berdasarkan aspek-aspek prospek usaha, kinerja (*Performance*)

²⁹ Ubaidillah, Pembiayaan Bemaslaha Pada Bank Syariah: Strategi Penanganan Dan Penyelesaian, *Jurnal Ekonoomi Islam*, Juli-Desember 2018, Vol.6, Nomor 2.

nasabah dan kemampuan membayar atau kemampuan menyerahkan barang pesanan. Atas dasar penilaian aspek-aspek tersebut, kualitas pembiayaan ditetapkan menjadi lima (5) golongan, yaitu: Lancar (*Current*), Dalam perhatian khusus (*Under special mention*), kurang lancar (*substandard*), diragukan (*Doubtful*) dan Macet (*Loss*).

Dalam praktek perbankan kualitas pembiayaan untuk golongan I (satu), untuk golongan dalam perhatian khusus disebut golongan II (dua), untuk golongan kurang lancar disebut golongan III (tiga), dan untuk golongan diragukan disebut golongan IV (empat), dan untuk golongan macet disebut golongan V (lima).

1. Lancar (*Current*)

Apabila pembayaran angsuran tepat waktu, tidak ada tunggakan sesuai dengan persyaratan akad, harus menyampaikan laporan keuangan secara teratur dan akurat, serta dokumentasi perjanjian piutang lengkap dan pengikatan agunan kuat

2. Dalam perhatian khusus

Misalnya terdapat tunggakan pembayaran dalam angsuran pokok dana/margin sampai 90 (Sembilan puluh) hari, selalu menyampaikan laporan keuangan secara teratur dan akurat, dokumentasi perjanjian piutang lengkap dan

pengikat agunan kuat, serta pelanggaran terhadap persyaratan perjanjian piutang yang tidak principal.

3. Kurang Lancar

Tunggakan angsuran yang telah melewati 90 (Sembilan puluh) hari sampai 180 (seratus delapan puluh) hari, penyampaian laporan keuangan tidak teratur dan meragukan, dokumentasi penyajian piutang kurnag lengkap, dan pengikatan agunan kuat, terjadi pelanggaran terhadp persyaratan perjanjian piutang, dan berupaya melakukan perjanjian piutang untuk menyembunyikan kesulitan keuangan.

4. Diragukan

Tunggakan angsuran melewati 180 (serratus delapan puluh) hari dampai dengan 270 (dua ratus tujuh puluh) hari, nasabah tidak menyampaikan informasi keuangan atau tidak dapat dipercaya, dokumentasi perjanjian piutang tidak lengkap dan perikatan agunan lemah serta terjadi pelanggaran yang principal terhadap persyaratan pokok perjanjian piutang.

5. Macet

Terdapat tunggakan angsuran pembayaran pokok dan margin yang telah melewati 270 (dua ratus tujuh

puluh) hari, dan dokumentasi perjanjian piutang dana tau pengikatan agunan tidak ada.

c. Penanganan dan Penyelamatan Pembiayaan Bermasalah atau Macet³⁰

1. Penyelamatan pembiayaan bermasalah

Merupakan langkah-langkah yang dilakukan bank dalam usaha mengantisipasi permasalahan pembiayaan yang dihadapi oleh nasabah yang mengalami kesulitan pembayaran pokok atau kewajiban lainnya, agar nasabah dapat memenuhi kembali kewajibannya. Bagi bank yang melaksanakan kegiatan berdasarkan prinsip syariah, terdapat ketentuan Bank Indonesia terkait Restrukturisasi pembiayaan, antara lain:

PBI No.10/18/PBI/2008 tentang Restrukturisasi Pembiayaan bagi BUS dan UUS, Restrukturisasi pembiayaan adalah upaya untuk membantu nasabah agar bisa menyelesaikan kewajibannya, meliputi:

- a. *Rescheduling* (Penjadwalan kembali), yaitu perubahan jadwal pembayaran kewajiban nasabah, atau jangka waktu pembayarannya.
- b. *Reconditioning* (Persyaratan kembali), ialah perubahan sebagian atau seluruh persyaratan

³⁰ *Ibid.*

pembiayaan, seperti perubahan jadwal pembayaran, jangka waktu, jumlah angsuran, dan pemberian potongan, sepanjang tidak menambah kewajiban nasabah kepada bank.

- c. *Restructuring* (Penataan kembali), yaitu penambahan persyaratan pembiayaan tidak terbatas pada *rescheduling* atau *reconditioning*, seperti: penambahan dana pembiayaan, konversi akad pembiayaan, konversi pembiayaan menjadi surat berharga syariah berjangka waktu menengah.
- d. Konversi pembiayaan menjadi penyertaan modal sementara pada perusahaan nasabah.

2. Bentuk-bentuk restrukturisasi dalam rangka penyelamatan pembiayaan bermasalah.

- a. Penurunan bagi hasil atau imbalan;
- b. Pengurangan bagi hasil atau imbalan;
- c. Pengurangan tunggakan pokok pembiayaan;
- d. Perpanjang jangka waktu pembiayaan;
- e. Penambahan fasilitas pembiayaan;
- f. Pengambilalihan asset nasabah sesuai ketentuan;

Langkah-langkah diatas dalam pelaksanaannya bisa dilakukan secara kombinasi (bersamaan). Misal, pemberian keringanan jumlah kewajiban disertai dengan

kelonggaran waktu pelunasan, perubahan syarat dan sebagainya. Kombinasi tidak diperlukan apabila dengan perjumpaan hutang dan konversi pinjaman menjadi penyertaan, pembiayaan debitur menjadi lunas.

5. Penilaian Calon Nasabah

Penilaian calon nasabah dengan prinsip analisis 5C menurut Kasmir, adalah sebagai berikut:³¹

- a. Character (Karakter), meliputi sifat watak atau sifat calon debitur, dapat dilihat dari latar belakangnya baik menyangkut pendidikan dan pekerjaannya serta kehidupan pribadinya, seperti: keadaan keluarganya, cara hidup yang dijalani, jiwa social, serta hobinya.
- b. Capacity (Kemampuan), yaitu analisis untuk mengetahui kemampuan nasabah dalam membayar kredit.
- c. Capital (Modal), ialah analisa yang berkaitan dengan modal calon nasabah, perbandingan modal sendiri dan modal pinjaman.
- d. Collateral (Agunan atau Jaminan), merupakan analisa yang berkaitan dengan jaminan atau agunan yang diberikan nasabah baik berupa fisik seperti rumah, bangunan, dll sedangkan non fisik seperti surat berharga, dan simpanan berupa deposito.
- e. Condition (Kondisi), ialah analisa mengenai kondisi nasabah, hal ini merupakan salah satu faktor penting, yang bisa

³¹ Kasmir, *Dasar-Dasar Perbankan*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2013), h.136

mempengaruhi kelangsungan suatu usaha, hendaknya benar-benar di lihat dengan baik, agar kemungkinan terjadinya kredit bermasalah menjadi kecil.

Sebelum bank memberikan persetujuan pemberian kredit, kelima prinsip ini sangat penting untuk dijadikan penilaian calon nasabah yang akan mengajukan pembiayaan. Nasabah yang layak mendapatkan kredit, bagi bank adalah nasabah yang memenuhi semua prinsip 5C.

G. Metode Penelitian

Metode penelitian berkaitan dengan peraturan penelitian terdapat beberapa peraturan untuk di pelajari.³² Metode penelitian merupakan suatu proses memperoleh data.

1. Pendekatan Penelitian

Pendekatan penelitian yang digunakan ialah pendekatan kualitatif, yang merupakan proses pemahaman fenomena social.³³

2. Jenis Penelitian

Penelitian deskriptif adalah jenis penelitian yang digunakan, dengan tujuan untuk menggambarkan sesuatu. Jenis penelitian ini juga digunakan sebagai bahan untuk mendapatkan informasi serta data-data mengenai risiko pembiayaan GK dengan sistem *musyarakah* secara mandalam dan terarah.

³² Husaini Usman & Purnomo Setiady Akbar, *metode Penelitian Sosial*, (Jakarta: Bumi Aksara, 2011), h.41.

³³ Juliansyah Noor, *Metodologi Penelitian*, (Jakarta: Kencana Persada Media Group, 2011), h. 34.

3. Kehadiran peneliti

Peneliti berperan langsung sebagai pengumpul data dalam waktu yang telah ditentukan. Peneliti pun berupaya untuk mendapatkan data yang akurat melalui tahapan sebagai berikut:

- a. Tahap persiapan, persiapan yang diperlukan adalah mendapatkan surat izin penelitian dari fakultas, mempersiapkan draf pertanyaan yang akan diajukan serta informan yang diperlukan.
- b. Tahap pelaksanaan penelitian, di mana peneliti mulai menggali informasi berupa data-data yang diperlukan dari lokasi penelitian.
- c. Tahap penulisan laporan, di mana di tahap ini ialah pengolahan serta dilakukan analisis data-data sesuai dengan tujuan penelitian.

4. Jenis dan Sumber data

a. Jenis Data

1) Data primer

Ialah data yang diperoleh langsung dari objek penelitian sebagai sumber informasi.

2) Data Sekunder

Di mana perolehan data dikumpulkan dari buku, jurnal atau internet terkait masalah yang akan diteliti.

b. Sumber Data

1. Data Primer

Perolehan data ini di dapatkan dari wawancara langsung dari beberapa informan, mengenai permasalahan tentang risiko produk Griya Konstruksi iB Hasanah.

2. Data Sekunder

Ialah data yang diperoleh dengan mengumpulkan dokumen-dokumen terkait penelitian tentang risiko produk Griya Konstruksi iB Hasanah.

5. Teknik Pengumpulan Data

Dapat dilakukan dengan berbagai cara yaitu dengan menggunakan sumber data primer dan sekunder³⁴:

1. Teknik Observasi (Pengamatan)

Menurut KBBI observasi ialah pengamatan secara akurat dan cermat.³⁵

Dalam observasi ini peneliti melakukan pengamatan secara langsung tentang Risiko dari produk pembiayaan griya Konstaruksi iB Hasanah di Bank BNI Syariah cabang Mataram.

2. Wawancara

Wawancara merupakan suatu proses pengumpulan informasi melalui percakapan antara pihak penanya dan informan.

³⁴ Djam'an Satori dan Aan Komariah, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, (Bandung: Alfabeta, 2014), h.103

³⁵ *Ibid*, h.105.

Aspek pedoman wawancara, dibedakan menjadi beberapa jenis, antara lain:³⁶

1. Wawancara terstruktur, menggunakan pedoman wawancara yang telah tersusun rapi.
2. Wawancara bebas, ialah tidak menggunakan pedoman wawancara yang telah disusun dan hanya terkait lingkup permasalahan yang diinginkan.
3. Wawancara kombinasi, di mana gabungan dari pedoman wawancara terstruktur dan bebas, dengan motif mendapatkan informasi yang seakurat mungkin.

Metode wawancara kombinasi ialah yang peneliti gunakan, di mana wawancara yang dilakukan bisa dengan menggunakan pedoman yang telah dibuat, atau bahkan hal-hal yang menjadi garis besar permasalahannya, dan yang menjadi narasumber pada penelitian ini ialah manajer dari bidang processing, karyawan bagian pembiayaan serta bagian pemasaran PT. Bank BNI Syariah cabang Mataram.

3. Dokumentasi

Merupakan salah satu trik pengumpulan data yang cukup banyak dikenal, dokumentasi pun dapat berupa data tertulis, maupun data tercetak, seperti tulisan dan gambar-gambar.³⁷

³⁶ Sugiyono, *Metodologi Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, R&D*, (Bandung: CV Alfabeta, 2013), h.138

³⁷ Djamam'an Satori Komariah, *Metodologi...*, h.148.

6. Teknik Analisis Data

Tehnik analisis data ini berupaya untuk mengurai suatu masalah atau fokus kajian bagian-bagian (*decompotition*) sehingga susunan atau tatanan membentuk suatu yang diurai itu tampak dengan jelas dan ditangkap maknanya untuk bisa dimengerti.³⁸

Aktivitas analisis data oleh Miles and Huberman (1984), terdiri atas: reduksi data, penyajian data, dan penarikan kesimpulan atau verifikasi data.³⁹

a. Reduksi data (*Data Reduction*)

Reduksi data ialah data yang diperoleh ditulis dalam bentuk laporan yang terperinci. Laporan yang disusun dirangkum, dipilih hal-hal yang menjadi pokok dan persoalan yang penting untuk diteliti.

b. Penyajian data (*Data Display*)

Ialah data yang digambarkan dalam bentuk table, grafik dan sejenisnya. Miles dan Huberman (1984) yang sering dipakai dalam penyajian data kualitatif ialah dengan teks naratif.

c. Penarikan Kesimpulan (Verification)

Miles dan Huberman (1984) langkah terakhir ialah penarikan kesimpulan akan hal yang baru ditemukan.

³⁸ *Ibid*, h.200.

³⁹ *Ibid*, h. 218

7. Waktu dan tempat penelitian

Waktu yang digunakan untuk penelitian ialah selama dua bulan. Pencarian informasi mengenai lembaga yang diteliti, seperti sejarah dan gambaran PT. Bank BNI Syariah Jln. Pejanggik No. 23 Cakranegara, kota Mataram yang dijadikan sebagai lokasi penelitian.

8. Validasi Data

a. Triangulasi

Ialah pengecekan data dari berbagai informan untuk mencari keakuratan data yang diteliti.⁴⁰

b. Ketekunan Pengamatan

Ketekunan pengamatan bertujuan untuk mendapatkan tingkat keabsahan yang tinggi.⁴¹

c. Ketekunan Referensi

Digunakan sebagai landasan teori yang cukup kuat untuk merumuskan masalah.

d. Pembahasan Teman Sejawab.

Untuk mendapatkan kritikan dari hasil yang diperoleh.

⁴⁰ *Ibid*, h.94

⁴¹ Burhan Bungin, *Metode penelitian Kualitatif*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2001).

H. Sistematika pembahasan

Adapun sistematika pembahasan pada penelitian ini antara lain:

BAB I PENDAHULUAN, Bab ini berisi latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan dan manfaat, ruang lingkup dan *setting* penelitian, telaah pustaka, kerangka teori, metode penelitian, serta sistematika pembahasan.

BAB II PAPARAN DATA DAN TEMUAN, Bab ini berisi gambaran umum tentang lokasi penelitian.

BAB III PEMBAHASAN, Di mana data-data yang ditemukan akan analisis, dan disesuaikan dengan teori yang berlaku terkait risiko produk Pembiayaan Griya Konstruksi iB Hasanah pada bank BNI Syariah cabang Mataram.

BAB IV PENUTUP, Bab ini berisi kesimpulan dan saran dari hasil penelitian.

BAB II

PAPARAN DATA DAN TEMUAN

A. Gambaran Umum Obyek Penelitian

1. Sejarah singkat berdirinya Bank BNI Syariah Cabang Mataram

Bank BNI berdiri pada tahun 1946, BNI merupakan bank pertama yang didirikan dan dimiliki oleh pemerintahan Indonesia, terbentuknya Unit Usaha Syariah (UUS) sebagai unit bisnis strategis dari BNI pada tanggal 29 April 2000, hal tersebut merupakan suatu contoh dari ketangguhan sistem perbankan syariah dalam menghadapi krisis moneter dengan ditahun 1997 yang berlandaskan UU No. 10 Tahun 1998.

Tiga pilar dari prinsip syariah adalah adil, transparan, dan maslahat mampu menjawab kebutuhan masyarakat terhadap sistem perbankan yang adil. Tepatnya pada tanggal 29 April 2000 BNI Syariah membuka 5 kantor cabang sekaligus di kota-kota potensial, yaitu: Yogyakarta, Malang, Pekalongan, Jepara, dan Banjarmasin. Tahun 2001 BNI Syariah kembali membuka kembali 5 kantor cabang syariah, yang difokuskan di kota-kota besar di Indonesia, yakni: Jakarta (dua cabang), Bandung, Makasar dan Padang. Seiring dengan perkembangan bisnis dan banyaknya permintaan masyarakat untuk layanan perbankan syariah, tahun 2002 lalu BNI Syariah membuka dua kantor cabang syariah baru di Medan dan Palembang.

Di awal tahun 2003 dengan pertimbangan *load* bisnis yang semakin meningkat sehingga untuk meningkatkan pelayanan kepada masyarakat, BNI Syariah melakukan relokasi kantor cabang syariah di Jepara ke Semarang. Sedangkan untuk melayani masyarakat kota Mataram, BNI Syariah di bangun di awal tahun 2014.⁴²

Pada tanggal 19 Juni 2010, status BNI Syariah meningkat menjadi Bank Umum Syariah (BUS). Kepemilikan saham BNI Syariah adalah 99.94% adalah dimiliki oleh PT. BNI Life. BNI Syariah senantiasa mendapatkan dukungan teknologi informasi dan penggunaan jaringan seluruh distribusi infrastruktur BNI induk diantaranya layanan lebih dari 16.000 ATM BNI, ditambah ribuan jaringan ATM bersama, ATM prima serta ATM berlogo *Maestro dan Cirrus* di seluruh dunia, fasilitas 24 jam BNI Call (021-1500046), SMS banking dan BNI internet banking.

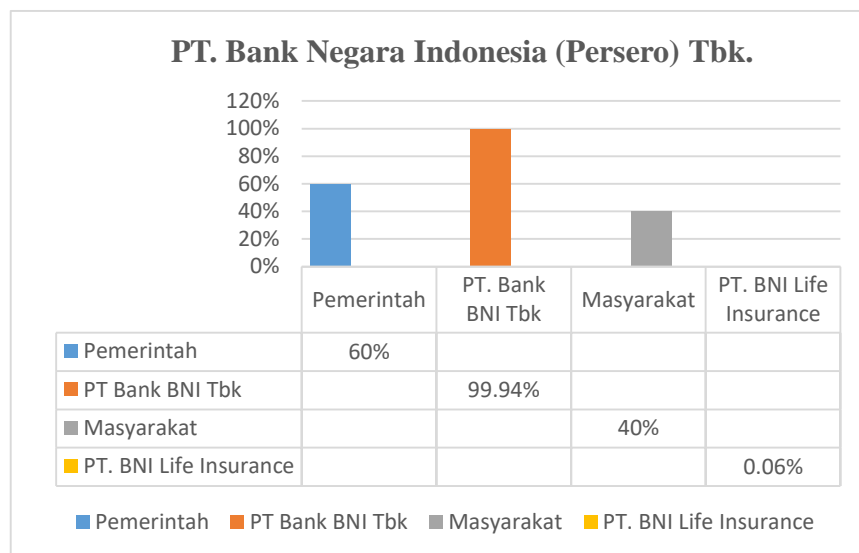
Kinerja BNI Syariah KC Mataram per Desember 2018 tumbuh positif dan didukung oleh perolehan dan apihak ketiga (DPK) mencapai Rp. 210.81 Milyar dengan pertumbuhan CASA sebesar 13.96%. Dari sisi pembiayaan telah disalurkan sebesar Rp. 384.31milyar, dan tumbuh sekitar 10.04% dari periode yang sama ditahun sebelumnya.⁴³

⁴² *Dokumentasi*, PT. Bank BNI Syariah Cabang Mataram, Tanggal 01 Juli 2019

⁴³ PT. Bank BNI Syariah, "Sejarah Bank BNI Syariah" dalam <https://www.bnisyariah.co.id>, diakses 03 Juli 2019, pukul 17.50

Gambar 2.1

“Pemegang Saham Pengendali Dan Pemegang Saham Utama PT.
Bank Negara Indonesia Tbk.”⁴⁴



2. Profil Lembaga BNI Syariah

Tabel 2.1

“Profil Lembaga BNI Syariah”⁴⁵

No.	Indikator	Keterangan
1.	Nama Perusahaan	PT. Bank BNI Syariah
2.	Tanggal Operasional	19 Juni 2010
3.	Bidang Usaha	Usaha perbankan syariah sesuai dengan anggaran dasar BNI Syariah No. 160 tanggal 22 maret 2010.
4.	Segmen Usaha	Bisnis komersial, bisnis Konsumen & ritel, bisnis mikro, dan Bisnis Treasuri dan Internasional.

⁴⁴ *Dokumentasi*, Laporan Tahunan PT. Bank BNI Syariah 2017 kantor cabang Mataram, Tanggal 01 Juli 2019

⁴⁵ *Dokumentasi*, Laporan Tahunan PT. Bank BNI Syariah Kantor cabang Mataram, Tanggal 01 Juli 2019

5.	Dasar Hukum pendirian	Surat keputusan Mentri Hukum dan HAM Nomor: AHU-15574, AH.01.01 tahun 2010, tanggal 25 Maret 2010.
6.	Modal Dasar	Rp. 4.004.000.000.000
7.	Modal ditempatkan dan disetor penuh.	Rp. 1.501.500.000.000
8.	Kepemilikan	PT. Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk: 99.09%
9.	Alamat kantor Pusat	Gedung Tempo Pavilion 1, jln HR. Rasuna Said Kav. 10-11 Jakarta 12950, Indonesia
10.	Alamat Kantor BNI Syariah cabang Mataram	Jalan Pejanggik No. 23 Cakranegara, Mataram, NTB Telepon: 0370-644622 Faksimili: 0370-622246
11.	Website	www.bnisyariah.co.id

3. Letak Geografis PT. Bank BNI Syariah cabang Mataram⁴⁶

Kantor Bank BNI Syariah memiliki letak Geografis yang sangat strategis dan sangat cepat dijangkau oleh para nasabah yang ingin melakukan berbagai transaksi, dengan layanan outlet di 1 kantor cabang pembantu, serta 1 bank layanan bergerak., yang merupakan bank yang menjalankan prinsip menurut syariat islam.

- a. Sebelah Timur, berbatasan dengan Ruko serta OPPO Center.
- b. Sebelah Barat, berbatasan dengan Pura Pamaksan, banjar karang Sampalan

⁴⁶ *Dokumentasi*, PT. Bank BNI Syariah kantor cabang Mataram, tanggal 01 Juli 2019

- c. Sebelah Utara, berbatasan dengan perumahan lingkungan masyarakat di jalan Cendrawasih.
- d. Sebelah selatan, jalan raya dan Pura di jalan sekardiyur.

4. Visi dan Misi PT. Bank BNI Syariah⁴⁷

a. Visi

“Menjadi bank syariah pilihan masyarakat yang unggul dalam layanan dan kinerja”

b. Misi

- 1) Memberikan kontribusi kepada masyarakat dan peduli pada kelestarian lingkungan.
- 2) Memberikan solusi kepada masyarakat untuk kebutuhan jasa perbankan syariah.
- 3) Memberikan nilai investasi uang optimal bagi investor.
- 4) Menciptakan wahana terbaik sebagai tempat kebanggaan untuk berkarya dan berprestasi bagi pegawai sebagai perwujudan ibadah.
- 5) Menjadi acuan tata kelola perusahaan yang amanah.

5. Budaya kerja BNI Syariah

a. Amanah

“Menjalankan tugas dan kewajiban dengan penuh tanggung jawab untuk memperoleh hasil yang optimal.”

- 1) Jujur dan tepati janji

⁴⁷ *Dokumentasi*, PT. Bank BNI Syariah kantor cabang Mataram, tanggal 01 Juli 2019

- 2) Berni mengambil tanggung jawab
 - 3) Semangat menghasilkan karya terbaik
 - 4) Bekerja ikhlas dan mengutamakan nilai ibadah
 - 5) Beri layanan melebihi harapan.
- b. Jama'ah
- 1) Bersinergi dalam menjalankan tugas dan kewajiban
 - 2) Bangun sinergi secara kekeluargaan
 - 3) Sebarluaskan ilmu yang bermanfaat
 - 4) Pahami kaitan proses kerja dengan rekan
 - 5) Perkuat kepemimpinan diri (*Self-Leadership*)
- 6. Sarana dan Prasarana pada PT. Bank BNI Syariah cabang Mataram⁴⁸**

Kondisi kantor BNI Syariah yang terdiri dari 3 lantai dan memiliki masing-masing ruang bagian di antaranya sebagai berikut:

- a. Lantai 1
- 1) Bagian kanan luar ruangan ATM
 - 2) Ruang Bagian dalam:
 - a) Pintu pertama (*Banking Holl*)
 - b) Sebelah kanan CS (*customer service*), CSH (*customer service head*) dan Asurance.
 - c) Bagian tengah Teller

⁴⁸ *Dokumentasi*, PT. Bank BNI Syariah cabang Mataram, tanggal 01 Juli 2019

- d) Tempat tunggu, dan toilet
- 3) Samping kiri ruang khusus tamu
- 4) Ruang Operational Manager (OM)
- 5) Ruang Arsip
- b. Lantai 2
 - 1) Ruang Branch Manager (BM)
 - 2) Bagian Sales
 - 3) Bagian Processing
 - 4) Ruang Rapat
 - 5) Toilet
- c. Lantai 3
 - 1) Bagian Financing Administration
 - 2) Ruang Penyimpanan Arsip, dan Gudang
 - 3) Musholah dan toilet
 - 4) Ruang Dapur.

7. Produk-produk PT. Bank BNI Syariah

- a. Simpanan⁴⁹
 - 1) Tabungan BNI iB Hasanah

Tabungan dengan akad mudhabah atau wadiah untuk memberikan fasilitas serta kemudahan untuk nasabah perorangan dan non perorangan dalam mata uang rupiah.

⁴⁹ Brosur, Produk PT. Bank BNI Syariah kantor cabang Mataram Tanggal 03 Juli 2019

2) Tabungan BNI iB Hasanah Mahasiswa

Tabungan dengan akad *mudharabah* atau *wadiah* dari para mahasiswa perguruan tinggi negeri/swasta yang bekerja sama dengan BNI Syariah yang untuk keperluan pembayaran SPP dan /keperluan lainnya.

3) Tabungan iB Hasanah (Pegawai/anggota)

Tabungan dengan akad *mudharabah* dan *wadiah* para pegawai perusahaan yang bekerja sama dengan BNI Syariah.

4) Tabungan BNI iB Hasanah (Classic)

Dengan akad *mudharabah* menampung setoran cash collateral nasabah pada tiap penerbitan hasanah *card classic*.

5) Tabungan BNI Bisnis iB Hasanah

Tabungan dengan akad *mudharabah* dan *wadiah* yang dilengkapi dengan detail mutasi debit dan kredit pada buku tabungan dan bagi hasil yang lebih kompetitif.

6) Tabungan BNI Prima iB Hasanah

Tabungan dengan akad *mudharabah* dan *wadiah* yang memberikan berbagai fasilitas serta kemudahan bagi nasabah segmen high networth individuals secara perorangan.

7) BNI Tabunganku iB Hasanah

Tabungan nasional dengan akad *wadiah* dan setoran awal ringan untuk menabung.

8) Tabungan BNI Tunas iB Hasanah

Tabungan dengan akad *wadiah* yang diperuntukan bagi anak-anak dan pelajar yang berusia di bawah 17 tahun.

9) BNI Deposito iB Hasanah

Investasi yang berjangka dengan akad *mudharabah* yang ditujukan bagi nasabah perorangan dan perusahaan.

10) Tabungan BNI Simple iB Hasanah, dll.

Tabungan dengan akad *wadiah* untuk siswa berusia dibawah 17 tahun dengan persyaratan mudah dan sederhana serta fitur yang menarik untuk mendorong budaya menabung sejak dini.

11) BNI Giro iB Hasanah

Ialah titipan dana dari pihak ketiga yang dikelola dengan akad *mudharabah* maupun akad *wadiah* yang penarikannya dapat dilakukan setiap saat dengan menggunakan cek, bilyet giro, sarana perintah pembayaran lainnya atau dengan pemindah bukuan.

b. Produk Pembiayaan Konsumer⁵⁰

1) BNI Griya iB Hasanah

Fasilitas pembiayaan untuk membeli, membangun merenovasi ruma (termasuk ruko, rusun, rukan, apartemen dan sejenisnya) dan membeli tanah kavling atau rumah indent dengan sistem angsuran tetap hingga akhir masa.

2) BNI Oto iB Hasanah

Fasilitas pembiayaan yang diberikan kepada individu untuk pembelian kendaraan bermotor.

3) BNI iB Emas iB Hasanah

Merupakan Fasilitas pembiayaan untuk kepemilikan emas logam mulia secara angsuran tetap setiap bulannya dengan akad *murabahah*.

4) BNI Multiguna iB Hasanah

Fasilitas pembiayaan konsumtif yang diberikan kepada masyarakat untuk membeli kebutuhan konsumtif barang/jasa.

5) BNI Flexi iB Hasanah

Pembiayaan yang diperuntukan bagi pegawai atau karyawan perusahaan atau instansi yang bekerja sama dengan BNI Syariah untuk pembelian barang/jasa.

⁵⁰ Brosur, Produk Pembiayaan Konsumer PT. Bank BNI Syariah kantor cabang Mataram, tanggal 03 Juli 2019

6) BNI Flexi Umrah iB Hasanah

Pembiayaan untuk paket perjalanan umrah (biro perjalanan umrah). Total pembiayaan sampai dengan 200 juta dengan jangka waktu 5 tahun.

c. Pembiayaan Komersial⁵¹

1) BNI Wirausaha iB Hasanah

Ialah fasilitas pembiayaan yang ditujukan untuk memenuhi kebutuhan pembiayaan usaha produktif.

2) BNI Tunas Usaha iB Hasanah

Pembiayaan modal kerja dan atau investasi yang diberikan untuk usaha produktif yang *feasible* namun belum *bankable* dengan prinsip syariah.

3) BNI Linkage program iB Hasanah

Ialah fasilitas di mana BNI Syariah sebagai pemilik dana dan menyalurkan pembiayaan dengan pola *executing* kepada lembaga keuangan syariah (LKS) seperti BMT, BPRS, KJKS, dan lainnya kemudian disalurkan kepada *end user* (pengguna Mikr, kecil, dan menengah syariah).

4) Pembiayaan Koperasi Karyawan

Fasilitas pembiayaan mudharabah di mana BNI Syariah sebagai pemilik dana menyalurkan pembiayaan

⁵¹ Brosur, Produk Komersial PT. Bank BNI Syariah kantor cabang Mataram Tanggal 03 Juli 2019

dengan pola *execusing* kepada koperasi karyawan atau Kopeg.

5) Pembiayaan Usaha Kecil iB Hasanah

Pembiayaan syariah untuk tujuan produktif kepada pengusaha kecil berdasarkan prinsip syariah.

6) Pembiayaan Usaha Besar Hasanah

Pembiayaan usaha yang digunakan untuk tujuan produktif (modal kerja maupun investasi) kepada pengusaha berbadan hukum skala menengah dan besar dalam mata uang rupiah atau valas.

7) Multifinance BNI iB Hasanah

Penyaluran dengan pola *execusing* kepada multifinance untuk usahanya dibidang perusahaan pembiayaan.

8) BNI Sindikasi iB Hasanah

Pembiayaan yang diberikan oleh BNI Syariah bersama dengan perbankan lainnya untuk membiayaan suatu proyek atau usaha yang berskala sangat besar.

9) Pembiayaan Kepada Penyelenggara Haji Khusus iB Hasanah

Pembiayaan modal kerja yang ditujukan kepada Penyelenggaraan Ibadah Haji Khusus (PIHK) atau travel agen untuk modal kerja.

10) Pembiayaan Griya Konstruksi iB Hasanah

Pembiayaan produktif yang di berikan kepada *developer* untuk membangun rumah dan atau fasilitas umum/social serta dilarang digunakan untuk pengadaan atau pengolahan tanah secara langsung/tidak langsung sesuai dengan prinsip syariah

d. Layanan Jasa (Service)⁵²

1) Jasa Bisnis

- a) Garansi bank
- b) Kliring
- c) Surat Keterangan Bank Dukungan Keuangan Surat kredit berdokumen dalam Negeri (SKBDN)
- d) Surat keterangan Bank (SKB)

2) Jasa Keuangan

- a) Penerimaan setoran
- b) Transaksi Online
- c) Tranfer dan Lalu lintas Giro (LLG)
- d) *Payment center*
- e) MPN G2 melalui ATM dan teller

3) Jasa Kelembagaan

- a) Pembayaran biaya pendidikan (SPP) online

⁵² Brosur, Produk Pelayanan jasa PT. Bank BNI Syariah kantor cabang Mataram Tanggal 03 Juli 2019

- b) *Cash Management* BNI Syariah
- c) *Payroll* Gaji
- 4) Jasa e-Banking
 - a) ATM BNI/BNI Syariah
 - b) *Mobile Banking*
 - c) *Phone Banking*
 - d) *Internet Banking* dan *Sms Banking*.
- 5) Jasa Bisnis internasional
 - a) *Letter of Credit (L/C)* Impor suatu fasilitas yang diberikan bank kepada nasabah untuk keperluan pembukaan L/C Impor.
 - b) *Letter of Credit (L/C)* Ekpor surat penyertaan akan membayar kepada eksportir yang diterbitkan oleh bank untuk memfasilitasi perdagangan ekspor dengan pemenuhan persyaratan tertentu sesuai dengan prinsip syariah.
- 6) Layanann Treasuri
 - a) Transaksi *Forex Value Today* maupun *Spot*
 - b) Transaksi *Banknotes*
- e. Syarat mendapatkan pembiayaan Griya Konstruksi di Bank BNI Syariah.⁵³

⁵³ Abdul Rismawansyah, Materi Presentasi Pembiayaan Griya Konstruksi, *Dokumenasi*, 28 Maret 2019, jam 10.00 WIB

Table 2.2

“Syarat mendapatkan pembiayaan Griya Konstruksi”

Perorangan	Perusahaan
Perorangan dan CV	PT
Wajib memilikimitra <i>developer</i> jika belum memiliki pengalaman proyek	Pengalaman pembangunan proyek minimal 2 proyek dan tidak bermasalah.
<i>Developer</i> atau mitra <i>developer</i> telah memiliki pengalaman minimal pembangunan 2 proyek atau tidak bermasalah.	Laporan keuangan
Memiliki <i>tract record</i> pembiayaan lancar	Memiliki <i>track record</i> pembiayaan lancar.

f. Kualitas pembiayaan

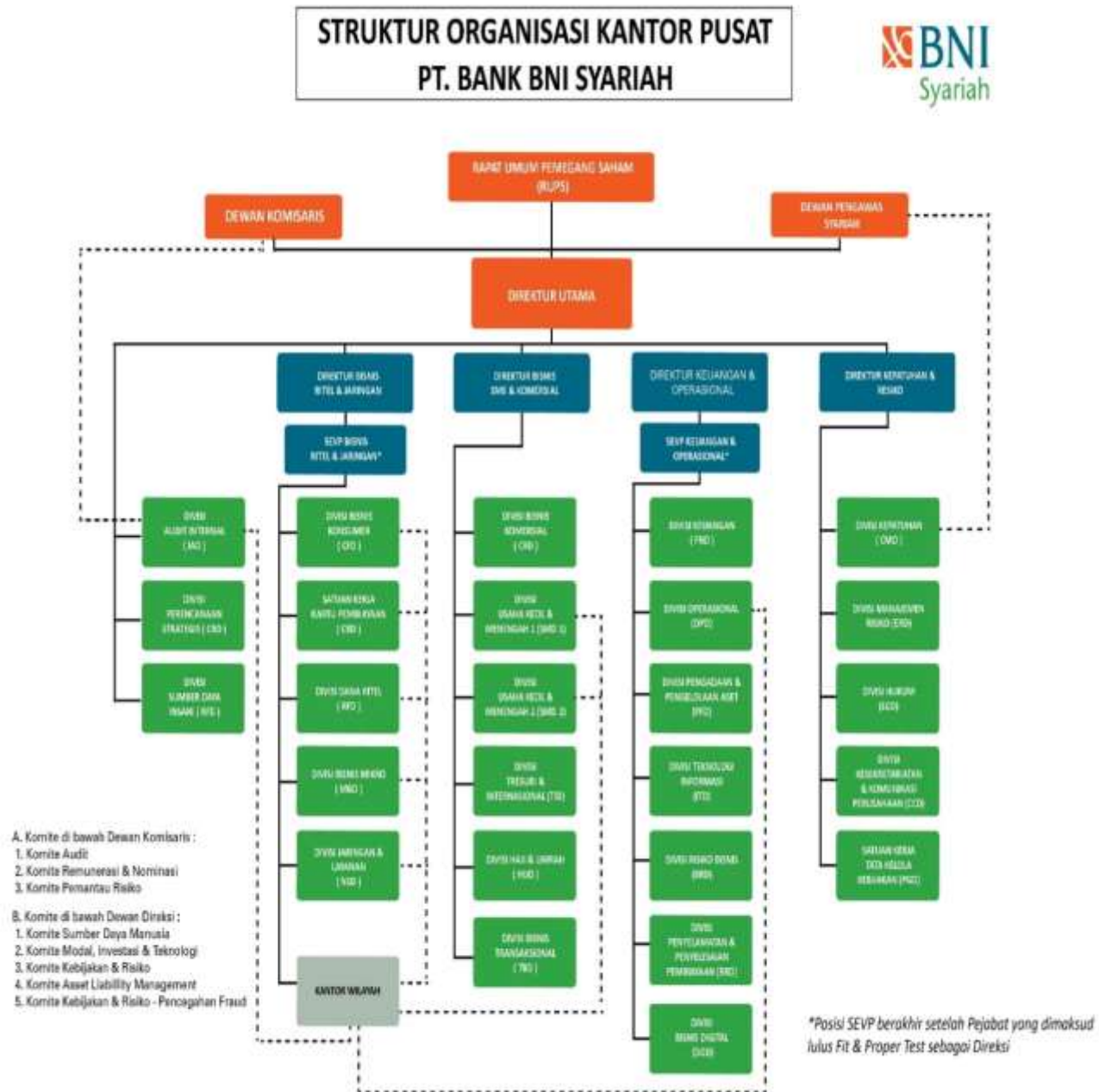
Bank BNI Syariah menetapkan kualitas pembiayaan berdasarkan kemampuan membayar nasabah, berikut ini adalah penetapan kualitas pembiayaan yang ditetapkan oleh BNI Syariah.

Tabel 2.3

“Kualitas Pembiayaan Bank BNI Syariah”

Kolektabilitas	Tunggakan
Lancar (Carrent)	0 Hari
Dalam Perhatian Khusus	1-90 Hari
Kurang lancar	90-120 Hari
Diragukan	120-180 Hari
Macet	>180 Hari

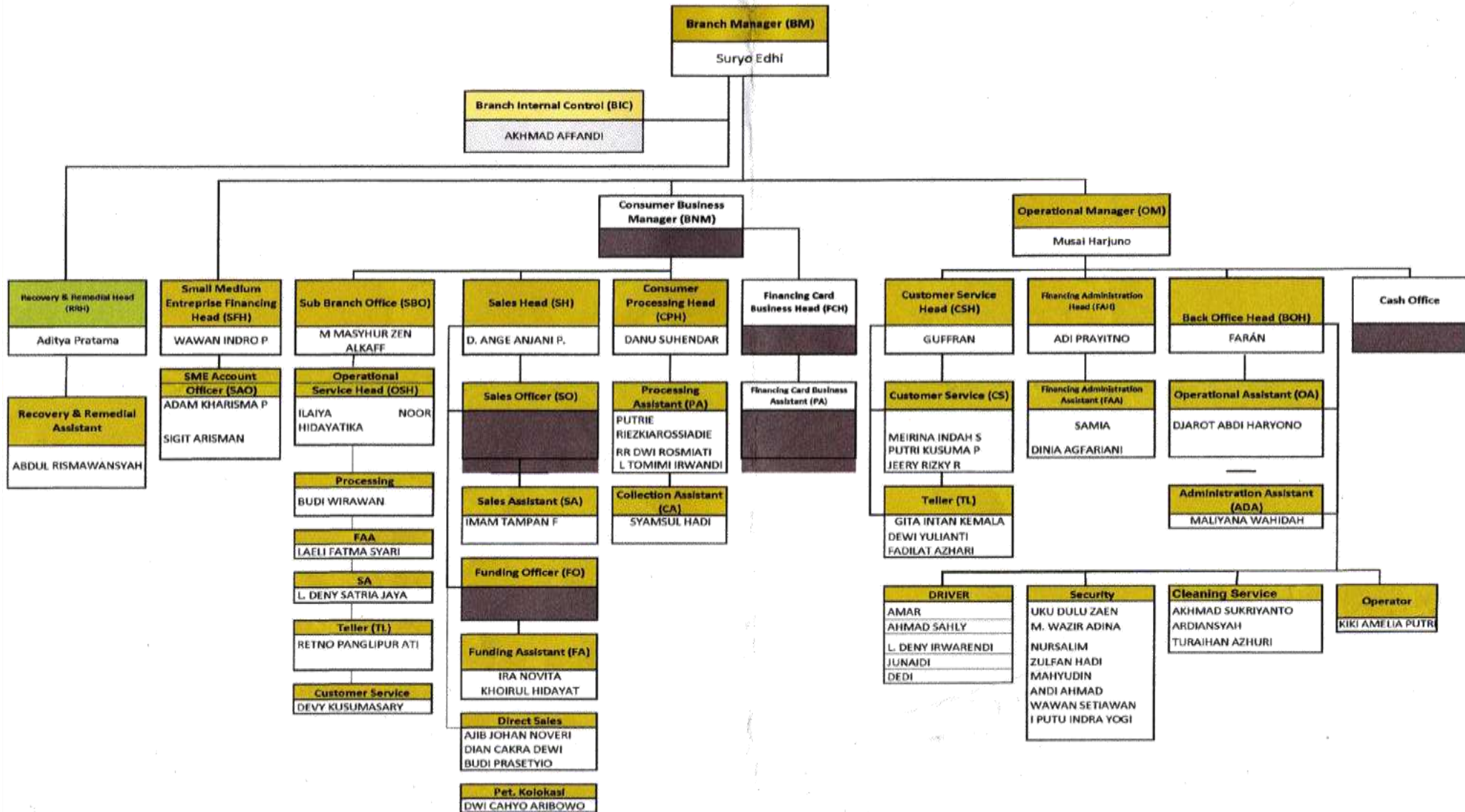
8. Struktur Organisasi Kantor Pusat BNI Syariah



Gambar 2.2 “Struktur Organisasi Bank BNI Syariah Kantor Pusat”

Sumber : www.bnisyariah.co.id

**BAGAN ORGANISASI
PT BANK BNI SYARIAH KANTOR CABANG MATARAM**



Gambar 2.3 “Struktur Organisasi PT. BANK BNI Syariah Cabang Mataram”

B. Risiko pada Produk Pembiayaan Griya Konstruksi iB Hasanah di Bank BNI Syariah Cabang Mataram.

Pembiayaan Griya Konstruksi (GK) merupakan salah satu pembiayaan yang diberikan oleh Bank BNI Syariah dengan akad *Musyarakah* kepada *developer* untuk memenuhi kebutuhan dana dalam pembangunan rumah atau fasilitas umum/sosial.

“Dalam produk pembiayaan Griya Konstruksi ini, terbukti saat produk tersebut mulai di luncurkan di tahun 2014 oleh bank BNI Syariah cabang mataram, para *developer* baik perorangan maupun perusahaan berbondong-bondong untuk mengajukan pembiayaan tersebut, akan tetapi dari awal peluncuran hingga sekarang tercatat baru ada 3 *Developer* di wilayah mataram. Pembiayaan ini menggunakan akad *Musyarakah* yaitu bagi hasil di lakukan setelah adanya unit rumah yang laku terjual, untung maupun kerugian ditanggung sesuai kontribusi modal masing-masing”⁵⁴

Untuk mengetahui risiko apa saja yang dihadapi bank BNI Syariah dalam produk griya konstruksi, peneliti akan memaparkan hasil wawancara dengan beberapa karyawan BNI Syariah yang menjadi informan, sesuai dengan data yang dapat dikumpulkan oleh peneliti adalah sebagai berikut:

1. Risiko Kredit

Risiko kredit ialah risiko yang timbul dari gagalnya nasabah atau pihak lain dalam memenuhi kewajibannya kepada bank sesuai kontrak kesepakatan. Bank BNI Syariah cabang Mataram membedakan antara dua jenis gagal bayar, yaitu sebagai berikut:

⁵⁴ Budi Wirawan, Processing PT. Bank BNI Syariah cabang Mataram, *Wawancara*, tanggal 01 Juli 2019.

- a. Mampu, tetapi sengaja tidak membayar.
- b. Tidak mampu bayar karena bangkrut,

“Timbulnya risiko kredit pada Produk Pembiayaan Griya Konstruksi iB Hasanah di bank BNI Syariah kantor cabang Mataram ini di akibatkan oleh *developer* tidak terlalu berkonsentrasi pada satu jenis proyek perumahan yang telah di bangunnya, dikarenakan ada proyek lain yang *developer* sendiri geluti, sehingga fokus dan tujuannya pun terbagi, oleh sebab itu yang membuat timbulnya risiko kredit bagi bank.”⁵⁵

2. Risiko Likuiditas

Risiko likuiditas terjadi diakibatkan oleh bank tidak mampu memenuhi kewajiban jangka pendeknya.

“Risiko likuiditas terjadi dikarenakan *developer* tidak urung melakukan pembayaran angsuran karena unit perumahan yang di jajakan belum laku terjual dan dana yang di salurkan kepada pembiayaan tersebut tertahan pada *developer* yang tidak mampu membayar angsuran, maka kewajiban akan jangka pendek atau likuiditas bank menjadi macet, dan juga pembiayaan ini tergolong kedalam dana yang cukup besar.”⁵⁶

3. Risiko Imbal Hasil

Risiko imbal hasil ini terjadi disebabkan oleh adanya perubahan tingkat imbal hasil yang di bayarkan oleh nasabah kepada bank. adapun risiko imbal hasil pada produk griya konstruksi iB Hasanah yang pernah di alami oleh bank BNI Syariah cabang mataram adalah:

“Lamanya pembayaran angsuran yang dilakukan oleh *developer* mengakibatkan bank mengalami risiko imbal hasil, karena bagi hasil serta biaya pokok dari setiap penjualan unit rumah yang di bangun

⁵⁵ Imam Tampan F, *Sales Assistant*, BNI Syariah Kantor Cabang Mataram, *Wawancara*, Mataram 03 Juli 2019.

⁵⁶ Danu Suhendar, *Consumer Processing Head (CPH)* BNI Syariah Cabang Mataram, *Wawancara*, Mataram, 03 Juli 2019.

telah ditaksirkan akan cepat dibayarkan oleh nasabah, akan tetapi terdapat beberapa unit perumahan yang belum laku, menjadikan nasabah belum mampu melakukan pembayaran, hal tersebut pun berdampak pada arus lalu lintas keuangan bank, karena salah satu sumber keuntungan bank menjadi terhalang.

4. Faktor penyebab tidak diberikannya pembiayaan kepada *developer* oleh bank BNI Syariah.

Terdapat beberapa kendala, hingga membuat bank tidak mengabulkan permintaan pengajuan pembiayaan tersebut, seperti pada persyaratan administrasin, adapun kendala tersebut meliputi:⁵⁷

- a. Bagi *developer* perorangan:
 1. Cop NPWP
 2. Copy SPT Tahunan Pph than pajak terakhir
 3. Copy akta pendirian Usaha.
 4. Copy KTP suami/istri
 5. Copy KK perorangan
 6. Copy legalitas usaha yang masih berlaku. Sedangkan
- b. Untuk *developer* perusahaan, antara lain meliputi:
 1. Copy NPWP
 2. Copy SPT Tahunan Pph than pajak terakhir
 3. Copy legalitas usaha yang masih berlaku.

Jika salah satu dari syarat tersebut tidak dipenuhi, maka bank tidak dapat memberikan pembiayaan.

Selain dari faktor administrasi, kendala lain juga timbul, misalkan dari lokasi, di mana jarak untuk pembangunan proyek tersebut harus berradius dari cabang sejauh 70 Kilometer dari titik lokasinya. Faktor selanjutnya terkait dengan jumlah limit unit perumahannya, jika kurang dari 10 unit rumah yang akan dibangun, maka bank tidak akan membiayainya, jika lebih dari itu, maka bank akan

⁵⁷ *Dokumentasi*, Pembiayaan Griya Konstruksi iB Hasanah cabang Mataram 10 Juni 2019

mempertimbangkan untuk dapat membiayai proyek GK tersebut. Apabila nasabah menginginkan pembangunan yang tidak lebih dari 10 unit rumah, maka akan dialihkan dengan produk pembiayaan griya pembangunan.”⁵⁸

C. Strategi dalam Menangani Risiko Pembiayaan Griya Konstruksi iB

Hasanah di bank BNI Syariah cabang Mataram.

Terjadinya risiko diakibatkan oleh tidak dilakukannya proses dan prosedur secara aman dan mendalam, berikut ini ialah strategi Bank BNI Syariah dalam mengantisipasi serta menangani risiko-risiko yang terjadi pada produk pembiayaan Griya Konstruksi iB Hasanah, ialah sebagai berikut:

1. Pengecekan mendetail berkas persyaratan pengajuan.

Di mana pada tahap ini, bank melakukan pengecekan ulang data serta berkas yang *developer* sediakan untuk proses pengajuan pembiayaan griya Konstruksi kepada bank BNI Syariah cabang Mataram.

“Langkah awal yang bisa kami lakukan untuk dapat menghindari risiko adalah dengan terlebih dahulu melakukan pengecekan verifikasi data dan kelengkapan dokumen permohonan yang di ajukan oleh *developer* secara detail dan mendalam. Setelah itu melakukan taksasi atau penilaian jaminan terkait proses permohonan pembiayaan, mengelola pemantauan, melakukan *collection* dan memproses usulan pembiayaan, dengan kategori kolektibilitas 1 dan 2, lalu memproses pengalihan pengelolaan nasabah pembiayaan produktif kepada bagian remedial and recovery sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Faktor yang menyebabkan terjadinya pembiayaan bermasalah pun, terjadi akibat kebijakan pemberian pembiayaan tidak tepat serta investigasi awal dan analisa yang dilakukan tidak terlalu mendalam, keputusan

⁵⁸ Djarot Abdi Haryono (Processing), *Wawancaara*, Mataram 1 Juli 2019.

yang diberikan pun tidak disadarkan pada pertimbangan dan tidak terlalu menguasai rencana proyek yang akan di bangun. Oleh sebab itu mulai dari tahap awal verifikasi data sampai pada tahap keputusan pemberian pembiayaan harus dengan analisa serta keputusan yang tepat.⁵⁹

2. Proses Analisis Pemberian Pembiayaan

Proses ini dilakukan dengan tujuan untuk mengikuti ketentuan yang berlaku agar terhindar dari adanya risiko yang muncul, proses ini dilakukan anatara lain sebagai berikut:

- a. Petugas *sales* Cabang, melakukan prospek ke *developer* dan mengumpulkan dokumen *developer* yang dibutuhkan untuk pembiayaan Griya Konstruksi iB hasanah. Selanjutnya
- b. Petugas processing cabang memproses pembiayaan Griya Konstruksi iB Hasanah dengan:
 - 1) Informasi BI *checking*
Developer yang memiliki pembiayaan kurang lancar (Kol 2,3,4 dan 5) tidak dapat diberikan fasilitas pembiayaan Griya Konstruksi iB Hasanah.
 - 2) Taksasi atau jaminan
 Cabang atau sentra taksasi agar melakukan taksasi agunan sesuai “Juklak (petunjuk pelaksanaan) Verifikasi dan Penilaian Agunan barang agunan tanah bangunan dan kendaraan” serta perubahannya.
 - a) Pembiayaan \geq 5 Milyar wajib ditaksasi oleh appraisal independent.
 - b) Investigasi cabang agar melakukan investigasi data nasabah.
 - c) Verifikasi cabang agar melakukan verifikasi kebenaran dokumen untuk menghindari pemalsuan dan ketidakakuratan data.
- c. Petugas processing cabang melakukan analisa pembiayaan, kemudian dituangkan dalam momerandum analisa pengusulan pembiayaan Griya Konstruksi iB Hasanah.⁶⁰

⁵⁹ Danu Suhendar, *Consumer Processing Head* (CPH) BNI Syariah Cabang Mataram, Wawancara, tanggal 03 Juli 2019.

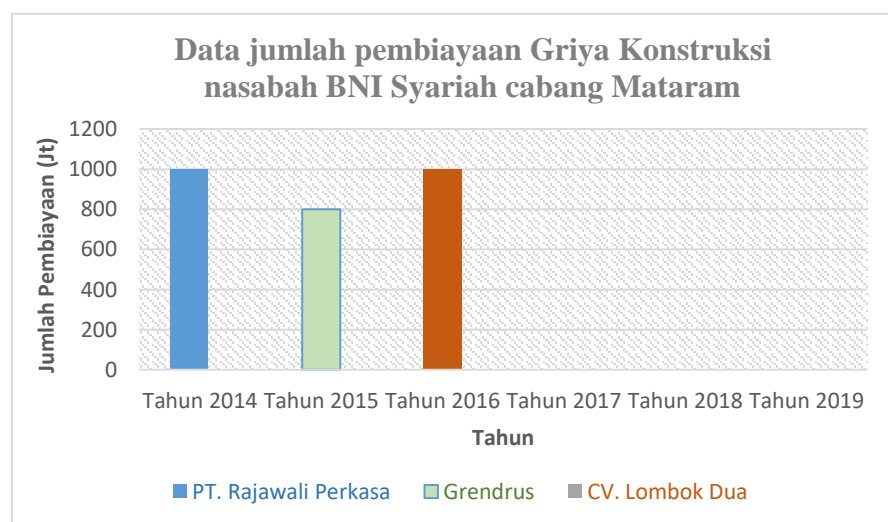
⁶⁰ *Dokumentasi*, Dokumen Pembiayaan Griya Konstruksi cabang Mataram, 01 Juli 2019

3. Analisis calon nasabah yang akan mengajukan pembiayaan Griya Konstruksi iB Hasanah.

“Pada saat *developer* mengajukan pembiayaan, bank harus melihat seperti apa kemampuannya, dilihat dari proyek sebelumnya, nasabahnya bagaimana, apakah sudah ada pengalaman atau belum, minimal 2 tahun terakhir dia sudah pernah membangun, selanjutnya hasil *cash flow* dari penjualan perumahan sebelumnya, lalu kita lihat yang dijadikan jaminannya, misalnya 1 miliar cocok tidak dengan lokasi jaminannya dengan jumlah unit yang dia bangun, lalu teman-teman pihak bank memverifikasi lagi untuk nominal bangunan perunitnya berapa, sesuai atau tidak dengan yang diusulkan oleh *developer* ke bank untuk RAB (rencana anggaran biaya), lalu dari faktor karakter kita lihat dari teman-teman *developer* yang lain yang tau *track record* nya, apakah *developer* tersebut tergolong *developer* terkenal atau baru-baru, khusus untuk *developer* baru, dia harus menggandeng 1 teman *developer* yang sudah *developer* untuk pembangunan proyek GK tersebut.⁶¹

Gambar 2.4

“Data Jumlah Nasabah dan Pembiayaan Griya Konstruksi iB Hasanah BNI Syariah Cabang Mataram”



⁶¹ L Deni Satria Jaya, *Sales Assistant (SA)*, BNI Syariah Kantor Cabang Mataram, *Wawancara*, Mataram 1 Juli 2019

4. Penerapan Konsep Manajemen Risiko pada produk pembiayaan di Bank BNI Syariah Cabang Mataram.

“Penerapan konsep *Enterprise Risk Management* (ERM) di tahun lalu merupakan salah satu strategis manajemen risiko yang komprehensif dan terintegrasi. Konsep ini disesuaikan dengan kebutuhan bisnis dan operasional dengan tujuan memperoleh nilai tambah bagi bank dan *stakeholders* terutama untuk mengarahkan penilaian kinerja bank berbasis risiko. Penerapan ERM ini, pengelolaan risiko menjadi bagian terintegrasi dalam pengambilan keputusan sehari-hari”.⁶²

5. Pengendalian pada tingkat portofolio

Pengendalian pada tingkat ini dilakukan melalui *Early Warning System* (EWS) yang dimonitor setiap bulan. EWS tersebut selain memonitor portofolio secara *bank wide* juga mampu memonitor proyeksi kualitas pembiayaan setiap nasabah. Proyeksi tersebut menjadi dasar bagi unit pengelola nasabah untuk mengambil tindakan dini untuk menjaga kualitas pembiayaan nasabah.

6. Strategi penanganan risiko Pembiayaan Griya Konstruksi BNI Syariah cabang Mataram

- a. Risiko Kredit

Penanganan risiko yang dilakukan oleh bank BNI Syariah terhadap risiko kredit antara lain sebagai berikut:

“Jika terjadi kemacetan angsuran pada setoran di awal, biasanya teman-teman *processing* mengingatkan *developer* untuk setorannya, jika terus berlanjut di bulan ke 2, diserahkan kepada *collection* untuk penagihannya, kemudian jika masuk dalam kolektibilitas 3 (tiga) nasabah macet biasanya yang menangani adalah teman-teman RR (*Remedial and Recovery*), biasanya mulai dari kol 2 itu teman-teman mencari masalahnya si nasabah

⁶² Laporan Tahunan 2017, Hasanah Banking Partner, *Dokumentasi*, Mataram 1 Juli 2019

(identifikasi), misalnya penjualannya menurun untuk 1 tahun, jadi teman-teman *collection* membantu jalan keluarnya untuk pengecilan/ penurunan angsuran, jika di BNI Syariah untuk perpanjangan jangka waktu tidak diadakan cuman hanya penurunan angsuran, misalnya angsuran awalnya 5 juta dan nasabah sekarang dalam kondisi di PHK, jadi nasabah membutuhkan waktu untuk mencari kerja dalam 1 tahun terakhir, dalam 2 tahun terakhir kita bantu untuk menurunkan angsurannya misalkan dia mampu membayar dari kemampuan istrinya aja, jadi cuman bisa mengangsur 1 (satu) juta saja ditahun pertama, ditahun kedua dia mempunya 1.5 (satu setengah) juta, kita turunkan mulanya angsuran 5 juta menjadi 1 (satu) juta kemudian, 1.5 (satu setengah) juta, jadi setelah angsuran di tahun ke 3 (tiga) akan meningkat sampai lunas.

b. Risiko Likuiditas

Penanganan risiko yang dilakukan oleh bank BNI Syariah terhadap risiko Likuiditas antara lain sebagai berikut:

Dalam melaksanakan proses manajemen risiko likuiditas, BNI Syariah cabang Mataram melakukan identifikasi, pengukuran, pemantauan dan pengendalian terhadap faktor-faktor likuiditas, antara lain, rasio likuiditas, proyeksi arus kas, profil maturitas dan stress testing. Selain yang tersebut diatas, BNI Syariah cabang matarma juga melakukan pemantauan melalui *Liquidity Coverage Ratio* dan *Net Stable Funding Ratio*.

c. Risiko Imbal Hasil

Adapun teknik yang digunakan bank BNI Syariah cabang Mataram untuk meminimalisir eksposur risiko antara lain dengan;

- 1) Menentukan rasio laba pada masa depan dibandingkan dengan ekspektasi kondisi pasar.
- 2) Mengembangkan instrument baru yang sesuai syariah
- 3) Menerbitkan sekuritisasi *tranches* yang sesuai dengan asset yang diizinkan dalam ketentuan syariah.

Penilaian terhadap taksasi yang digunakan sebagai agunan pada produk pembiayaan Griya Konstruksi iB Hasanah.

“Kalau masalah risikonya, biasanya dicover dengan jaminannya, biasanya bank menyesuaikan dengan nilai jaminan yang dijaminan oleh *developer* untuk dapat mengantisipasi risiko yang mungkin akan timbul dikemudian hari.”⁶³

⁶³ Djarot Abdi Haryono, *Processing Assistance (PA) BNI Syariah cabang Mataram, Wawancara*, Mataram 1 Juli 2019

BAB III

PEMBAHASAN

A. Analisis Risiko yang dihadapi Bank BNI Syariah dalam Produk Pembiayaan Griya Konstruksi iB Hasanah.

Kekhawatiran akan terjadinya suatu yang tidak di inginkan jika tidak di hadapi dengan baik maka akan muncul suatu kerugian akibat terjadinya peristiwa tertentu, lalu jika *skill* dan kompetensi memadai dalam menangani dan mengendalikannya maka keuntunganlah yang akan di peroleh dari risiko yang terjadi. Risiko dalam perbankan pun diartikan sebagai suatu risiko yang berfokus pada masalah financial dan bank merupakan salah satu lembaga yang bergerak dibidang keuangan.

Risiko yang dihadapi oleh BNI Syariah cabang Mataram selama pembiayaan Griya Konstruksi iB Hasanah!

1. Risiko Kredit

Risiko kredit dapat bersumber dari berbagai aktifitas keuangan, khususnya pada pemberian pembiayaan merupakan sumber risiko kredit terbesar bagi bank syariah. Penyebab terjadinya risiko kredit di bagi menjadi beberapa bagian, antara lain:⁶⁴

- a) Adanya *moral hazard* yang disebabkan oleh penyelewengan atau perbedaan informasi antara pemberi amanah dan manajemen.

⁶⁴ Bambang Rianto, *Manajemen Risiko...*, h.57.

- b) Pengawasan internal bank lemah dan menyimpan pada pemberian kredit. Kejadian ini menunjukkan lemahnya pengawasan internal.
- c) Kinerja perkreditan buruk, serta nasabah melakukan wanprestasi.
- d) Bank tidak mampu melakukan pengawasan pembiayaan sehingga terjadi *side streaming* (Penyalahgunaan Kredit).
- e) Kemampuan dan keahlian pembiayaan lemah, penilaian arus kas yang kurang baik.
- f) Manajemen yang buruk, kealpaan, perilaku buruk dan misrepresentasi (penyajian yang keliru).
- g) Pengetahuan dan keahlian pembiayaan dan prinsip kehati-hatian lemah, adanya pengaruh politik dalam pengambilan keputusan, korupsi dan ekspansi kredit yang berlebihan.

2) Risiko Likuiditas

Seperti pada penjelasan pada bab sebelumnya, risiko likuiditas ini terjadi dikarenakan bank tidak mampu dalam memenuhi kewajiban jangka pendeknya yang telah jatuh tempo dan tidak mengganggu kondisi ataupun aktivitas keuangan bank. Risiko ini timbul karena beberapa hal Karim (2004), antara lain sebagai berikut:⁶⁵

- a. Turunnya kepercayaan nasabah terhadap sistem perbankan
- b. Turunnya kepercayaan nasabah pada bank yang bersangkutan.

⁶⁵ *Ibid*, h.146

- c. Kebergantungan pada sekelompok depositan
- d. Mismatching antara dana jangka pendek dengan pembiayaan jangka panjang
- e. Bagi hasil antara bank kurang menarik karena *final Statement*-nya harus menunggu selesai perhitungan *cash basis* pendapatan bank yang biasanya terlaksana pada akhir bulan.

Dari hal tersebut membuktikan bahwa, bank BNI Syariah cabang Mataram perlu lebih memperhatikan dan selalu melakukan monitoring untuk pengecekan pada setiap langkah yang ditentukan baik dilakukan minimal 1(satu) kali sebulan maupun 3 (tiga) kali sebulan, agar bank juga tidak ikut menanggung risiko kerugian yang diakibatkan dari hal tersebut.

3) Risiko Imbal Hasil

Risiko ini timbul karena adanya perubahan perilaku nasabah dana pihak ketiga bank yang disebabkan oleh perubahan ekspektasi tingkat imbal hasil yang diterima dari bank syariah.

Perubahan ekspektasi ini disebabkan oleh faktor internal dan faktor eksternal, adapun faktor internal meliputi penurunan nilai saham bank syariah atau penurunan nilai risiko kecukupan modal. Sedangkan dari faktor eksternal meliputi naiknya imbal hasil yang ditawarkan bank syariah lain atau naiknya tingkat suku bunga yang ditawarkan oleh bank konvensional.

Risiko ini serupa dengan risiko tingkat suku bunga di bank konvensional, namun terdapat perbedaan di dalamnya, meliputi:⁶⁶

Table 3.1
“Perbedaan Risiko Imbal Hasil Bank Syariah Dan Risiko Bunga Bank Konvensional”

<i>Item</i>	Risiko Imbal Hasil	Risiko Tingkat suku bunga
Sumber pendapatan	Investasi berbasis <i>mark up</i> (Penetapan harga), dan ekuitas, sehingga ketidakpastian menjadi besar.	Surat berharga tetap berbasis bunga, hingga tingkat pengembalian atas investasi akan kecil sampai jatuh tempo.
Besaran Kembali	Pengembalian tidak disepakati sebelumnya.	Pengembaliannya sudah di tentukan.

B. Analisis Strategi yang diterapkan Dalam Menghadapi Risiko Pembiayaan Griya Konstruksi Di Bank BNI Syariah Cabang Mataram.

Beberapa waktu lalu ramainya pemberitaan tentang pembobolan bank syariah, dilakukan pun dengan modus operandi. Oleh karena itu kaji ulang, mitigasi dan perbaikan proses internal perlu dilakukan untuk mengawasi sejauh mana manajemen risiko bank syariah. Peningkatan risiko yang dihadapi bank perlu diimbangi dengan kualitas penerapan manajemen risiko yang memadai, karena pada akhirnya akan sangat berhubungan

⁶⁶ Bambang Rianto..., *Manajemen Risiko*, h.253

dengan kepentingan bank dan nasabah. Dalam rangka melindungi kepentingan bank dan nasabah.⁶⁷ Prosedur penetapan limit risiko di sebuahh BUS dan UUS wajib disesuaikan dengan tingkat risiko yang akan diambil (*risk Appetite*) terhadap risiko bank. Tingkat risiko yang diambil memperhatikan pengalaman yang dimiliki bank dalam mengelola risiko dalam rangka mencapai sasaran bank, tingkat risiko yang diambil tercermin dalam strategi dan sasaran bisnis bank.⁶⁸ Risiko yang timbul dari pembiayaan Griya Konstruksi ini, dapat di minimalisir dengan penyusunan strategis yang tepat, sehingga ancaman kerugian yang akan dialami oleh bank bisa dapat teratasi.

Strategi manajemen risiko yang disusun harus berorientasikan jangka panjang, pengelolaan secara komprehensif serta dana dan sumber daya yang memadai. Proses penyusunan manajemen risiko dapat pula dilakukan dengan mempertimbangkan kondisi keuangan bank, organisasi bank dan risiko yang timbul sebagai akibat dari perubahan faktor internal dan eksternal.⁶⁹

Risiko yang timbul pada produk Griya Konstruksi iB Hasanah di BNI Syariah cabang Mataram berasal dari faktor internal dan eksternal, seperti:

- 1) Faktor eksternal meliputi: lemahnya analisis yang dilakukan, kesalahan penaksiran taksasi, serta manajemen yang kurang baik sehingga mudah menimbulkan terjadinya pembiayaan berisiko.

⁶⁷ Bambang, *Manajemen Risiko Perbankan Syariah...*, h.27-29

⁶⁸ *Ibid*, h.41.

⁶⁹ *Ibid*, h.40

2) Faktor eksternal ialah yang berasal dari luar, seperti bencana alam, peperangan, perubahan kebijakan perekonomian, perdagangan dan perubahan teknologi dan nasabah yang melalaikan kewajibannya membayar angsuran.⁷⁰

1. **Peran Manajemen Risiko untuk mengurangi dampak kerugian pada produk Pembiayaan Griya Konstruksi iB Hasanah.**

Manajemen risiko merupakan langkah yang dilakukan oleh bank BNI Syariah cabang Mataram dalam menghadapi risiko. Secara umum pengelolaan manajemen risiko perbankan syariah dan perbankan konvensional memiliki banyak kesamaan sebagai lembaga keuangan. Penerapan manajemen risiko BNI Syariah tetap mengacu dan menyelaraskan dengan regulasi nasional sebagaimana diatur dalam PBI, SEBI, POJK, SEOJK, dan regulasi lain diluar ketentuan BI/OJK yang berkaitan dengan manajemen risiko.⁷¹

Kerangka pengelolaan risiko BNI Syariah mengacu pada POJK No. 65/POJK.03/2016 tanggal 23 Desember 2016 tentang penerapan Manajemen Risiko bagi BUS dan UUS dan telah dituangkan dalam Kebijakan Umum Manajemen Risiko (KUMR), sesuai dengan POJK tersebut di atas, BNI Syariah telah menerapkan Manajemen Risiko terhadap 10 risiko di bank syariah antara lain risiko kredit, risiko pasar, risiko likuiditas, risiko operasional, risiko hukum, risiko

⁷⁰ L Tomimi Irwandi, *Processing Assistant (PA), Wawancara*, BNI Syariah cabang Mataram, tanggal 1 Agustus 2019.

⁷¹ Laporan Tahunan 2017, Hasanah Banking Partner, *Dokumentasi*, Mataram 1 Juli 2019

reputasi, resiko strategik, resiko kepatuhan, resiko imbal hasil dan resiko investasi.

Metode yang digunakan dalam pengelolaan manajemen risiko BNI Syariah cabang Mataram adalah sebagai berikut;

a. Risiko Kredit

Metode pengukuran menggunakan pendekatan standar, yang mengacu pada ketentuan regulator yang telah menetapkan besaran bobot pada setiap tagihan bersih. Pengelolaan pembiayaan bank diarahkan untuk melakukan ekspansi pembiayaan yang diberikan sampai dengan dilunasi untuk mencegah pembiayaan tersebut menjadi *Non-Performing-Financing* (NPF). Pengendalian risiko kredit diterapkan pada tingkat pembiayaan perorangan dan portofolio. Pada tingkat transaksi diterapkan *Four-eyes principles*, yaitu setiap keputusan pemberian pembiayaan melibatkan unit bisnis dan unit risiko yang independen untuk menjamin objektivitas. Mekanisme persetujuan pembiayaan dilakukan dengan 2 (dua) model, yaitu dilakukan melalui sirkulasi dan melalui rapat komite pemutus pembiayaan yang terdiri dari unit bisnis dan unit risiko yang memiliki integritas, kemampuan dan kompetensi yang sesuai. Dengan demikian proses pemberian pembiayaan menjadi lebih komprehensif dan hati-hati.

Pengendalian pada tingkat portofolio dilakukan melalui *Early Warning System* (EWS) yang dimonitor setiap bulan.

EWS tersebut selain memonitor portofolio secara *bank wide* juga mampu memonitor proyeksi kualitas pembiayaan setiap nasabah. Proyeksi tersebut menjadi dasar bagi unit pengelola nasabah untuk mengambil tindakan dini untuk menjaga kualitas pembiayaan nasabah.

Tools yang digunakan dalam melakukan EWS ialah *Traffic Light* Pembiayaan, yang memungkinkan pengelola nasabah melakukan sendiri penilaian kepada nasabahnya dalam tiga bulan kedepan. Penilaian tersebut di beri dalam warna hijau, Kuning dan merah. Pemantauannya pun dilakukan oleh Divisi Manajemen Risiko (ERD) setiap bulan. Pembiayaan bermasalah dikelola oleh unit pembiayaan khusus agar penyelamatan dapat dilakukan secara lebih baik untuk dapat fokus kepada nasabah yang lancar dan melakukan ekspansi pembiayaan. Kategori penilaian nasabah oleh BNI Syariah cabang Mataram ialah sebagai berikut:

Tabel 3.2

“Kategori penilaian pembiayaan nasabah bank BNI
Syariah cabang Mataram”

No.	Kategori	Keterangan
1.	Grup 1	Debitur baru (Kurang dari 6 bulan)
2.	Grup 2	Nasabah lama yang tidak memiliki historis pernah menunggak dalam 3 (tiga) tahun terakhir.
3.	Grup 3	Nasabah lama yang memiliki Historis pernah menunggak 1 dampai dengan 90 hari dalam 3 tahun terakhir.
4.	Grup 4	Nasabah lama yang memiliki historis pernah meunggak diatas 90 hari dalam 3 tahun terakhir.
5.	Grup 5	Nasabah lama yang memiliki historis pernah/telah direstrukturisasi.

Disamping itu proses pengelolaan risiko juga dilakukan oleh bank Syariah di Indonesia untuk meminimalkan kemungkinan terjadinya dampak kerugian pembiayaan dari risiko kredit ialah dengan teknik sebagai berikut:⁷²

1. Model pemeringkatan untuk pembiayaan perorangan

Yaitu dengan mengimplementasikan kebijakan pemberian pembiayaan yang sehat. Metode ini juga merupakan rangkaian alphabet seperti (AAA, AA, dll) untuk

⁷² Bambang Rianto Rustam, *Manajemen Risiko...*, h.109

pengelompokan debitur berdasarkan tingkat kemungkinan kegagalannya dalam memenuhi kewajiban yang timbul dari pembiayaan yang diterimanya.

2. Manajemen portofolio pembiayaan

Manajemen portofolio ini dilakukan dengan suatu proses yang melibatkan penerapan target *market targeted customer*, pembatasan limit, dan pemantauan tujuan utamanya ialah mengkreasikan portofolio pembiayaan yang berkualitas melalui diversifikasi optimal dengan debitur terbaik dalam industrinya. Implementasi manajemen portofolio ini dilakukan dengan analisis *socort* untuk pembiayaan perorangan dan perusahaan. Seperti pembiayaan tidak terlalu terkonsentrasi pada satu jenis industri.

3. Agunan

Agunan merupakan suatu yang dijadikan jaminan apabila pembiayaannya tidak dapat dilunasi. Agunan ini juga sering dikenal dengan *second way out*. Kriteria agunan yang dapat dijadikan jaminan ialah *marketable*, mempunyai nilai ekonomis, dana man sejara yuridis

4. Pengawasan Arus Kas

Ialah salah satu cara untuk memantau kondisi keuangan nasabah pembiayaan melalui mutase aktifitas rkenignya di

bank syariah sehingga pembiayaan yang buruk dapat dideteksi oleh bank.

5. Manajemen Pemulihan

Ialah dengan membentuk bagian khusus untuk menangani penagihan sebagai bagian penting dari proses manajemen risiko kredit.

6. Asuransi

Asuransi ialah salah satu jenis pengelolaan risiko kredit, baik dari sisi asuransi pembiayaan, dari sisi jiwa penerima pembiayaan maupun dari sisi objek agunan dari penerima pembiayaan.

b. Risiko Likuiditas

Bank syariah perlu melakukan proses pengidentifikasian, pengukuran, pemantauan dan pengendalian terhadap risiko yang di hadapi oleh bank dalam produk griya konstruksi, ntara lain sebagai berikut:⁷³

1. Dalam Pengidentifikasian risiko likuiditas, bank harus melakukan analisis baik pada produ dan aktivitas bank, maupun pada risiko-risiko yang dapat meningkatkan risiko likuiditas, misalnya pada risiko kredit, pasar, dan operasional.

⁷³ Bambang Rianto Rustam, *Manajemen Risiko...*, h.162

2. Pengukuran risiko likuiditas, pengukuran ini menggunakan alat pengukuran yang kompherensif, yang dapat mengukur eksposur risiko inheren antaran asset dan kewajiban serta pada kerentanan kebutuhan pendanaan. Alat pengukuran risiko ini setidaknya meliputi, rasio likuiditas, Profil maturitas, proyeksi arus kas, dan *Stress testing*.
3. Pemantauan risiko likuiditas, pemantauan ini dilakukan bank dengan memperhatikan indicator peringatan dini, untuk mengetahui potensi peningkatan risiko. Indicator dini terdiri atas indikator internal yaitu pendanaan bank syariah serta strategi pertumbuhan asset, dan indikator eksternal, yang berasal dari pihak ketiga contohnya meliputi, rumor di pasar mengenai permasalahan bank syariah.
4. Pengendalian risiko likuiditas, dilakukan melalui strategi pendanaan dan pengelolaan posisi likuiditas dibawah fungsi pengawasan dan komite Aset dan Liabilitas Manajemen (KALMA).

Pada tahapan identifikasi hingga pada proses pengendalian risiko likuiditas yang dilakukan oleh Bank Umum syariah, strategi tersebut juga di gunakan oleh bank BNI Syariah cabang mataram, dalam sistem dan prosedur penanganan risiko likuiditas pada produk pembiayaan Griya Konstruksi oleh manajemen risiko.

c. Risiko Imbal Hasil

Pengukuran risiko tingkat pengembalian, mengharuskan pentingnya peramalan arus kas, untuk instrument dan kontrak dari bank syariah yang membutuhkan simulasi dan penilaian jatuh tempo behavioral (tingkah laku), asumsi yang mendasarinya dan parameter yang harus dikaji ulang secara periodik untuk dapat dipercaya. Materialitas dari potensi ancaman pendapatan pada masa depan dan kegunaan dari informasi hasil harus di pertimbangkan dengan penentuan tipe dan peramalan perilaku oleh bank syariah, bank syariah harus memperhitungkan jatuh tempo kontraktual dari transaksi dalam penilaian eksposur risiko ini, yang dalam konteks lingkungan di mana mereka beroperasi serta perubahan kondisi pasar.⁷⁴

Bank harus bersabar untuk menunggu dan memberikan keringanan waktu hingga semua unit perumahan yang di bangun laku di jual. Pengantisipasi akan hal tersebut bank melakukan perpanjangan masa kontrak yaitu selama 6 bulan jika selama 2 tahun masa pembangunan dan penjualan telah habis. Maka masa perpanjangan bisa dilakukan, tetapi *developer* harus melaporkan kepada bank, hingga bank bisa mengkonfirmasi kembali.

Dari kasus tersebut membuktikan bahwa bank memberikan pembiayaan kepada nasabah dengan akad kerjasama *musyarakah*, ialah pembayaran angsuran dengan

⁷⁴ *Ibid*, h. 256

sistem bagi hasil plus pokok pinjaman, di mana pembayaran angsuran belum dipastikan sampai setiap unit perumahan laku dijual dengan berbasis *mark up*, baru akan melakukan pembayaran kepada bank, itulah mengapa bank dapat terkena risiko imbal hasil, karena risiko ini merupakan risiko yang tidak dapat dipastikan kejadiannya seperti apa kedepannya.

2. Strategi penyelesaian pembiayaan macet

Penyelesaian pembiayaan macet antara lain melalui penyelesaian secara damai atau penyelesaian secara paksa, adapun sumber penyelesaian pembiayaan anatara lain:⁷⁵

- a. Barang-barang yang dijaminkan kepada bank, dalam fikih didasarkan kepada prinsip *rahn* atau gadai.
- b. Jaminan perorangan (*borgtocht*), baik dari orang perorangan maupun dari badan hukum, dalam fikih didasarkan pada prinsip *kafalah*.
- c. Seluruh kekayaan debitur dan pemberi jaminan (lihat pasal 1131 KUH Perdata), termasuk dalam bentuk piutang kepada bank sendiri (kalua ada). Dalam fikih didasarkan padahadist Rasulullah Saw, sbb: *Dari Ka'ab bin Malik, "Sesungguhnya Nabi SAW pernah menyita harta milik Muaddz kemudian beliau*

⁷⁵ Ubaidillah, Pembiayaan Bermasalah Pada Bank Syariah: Strategi Penanganan Dan Penyelesaiannya, *Jurnal Ekonomi Islam*, Juli-Desember 2018, Vol.6 No. 2.

menjualnya untuk membayar utangnya “(HR. Imam Daruquthni).

- d. Pembayaran dari pihak ketiga yang bersedia melunasi hutang debitur, dan didasarkan pada prinsip *hawalah* dan *kafalah*.

Dengan prinsip tersebut, strategi penyelesaian pembiayaan macet dapat ditempuh Bank berupa tindakan sebagai berikut:

- a. Penyelesaian oleh bank sendiri
- b. Penyelesaian melalui *debt collector* dan kantong lelang
- c. Penyelesaian melalui badan peradilan (*al-qadha*)
- d. Penyelesaian melalui badan arbitrase (*tahkim*)
- e. Penyelesaian melalui Direktorat Jendral Piutang dan Lelang Negara (DJPLN)
- f. Penyelesaian melalui kejaksaan bagi bank-bank BUMN
- g. Kebijakan hapus buku dan hapus tagih.

BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian yang dilakukan di PT Bank BNI Syariah Kantor Cabang Mataram oleh peneliti mengenai Analisis Risiko Produk Pembiayaan Griya Konstruksi iB Hasanah, dapat disimpulkan sebagai berikut:

Terdapat beberapa risiko yang muncul pada produk pembiayaan Griya Konstruksi iB Hasanah, adapun risiko-risiko tersebut ialah:

1. Risiko kredit
2. Risiko Likuiditas, dan
3. Risiko Imbal Hasil.

Strategi yang diterapkan pula untuk menangani beberapa risiko ini ialah dengan cara pengelolaan risiko oleh Bank BNI Syariah yaitu dengan melakukan pengendalian pada tingkat portofolio melalui *Early Warning System* (EWS) yang dimonitor setiap bulan. EWS tersebut selain memonitor portofolio secara *bank wide* juga mampu memonitor proyeksi kualitas pembiayaan setiap nasabah. *Tools* yang digunakan dalam melakukan EWS ialah *Traffic Light* Pembiayaan, yang memungkinkan pengelola nasabah melakukan sendiri penilaian kepada nasabahnya dalam tiga bulan kedepan.

B. Saran

Adapun beberapa saran yang dapat peneliti sampaikan ialah sebagai berikut:

1. Bagi lokasi penelitian

Terkait dengan adanya produk ini, bank harus lebih mampu meningkatkan kualitas sumber daya manusianya secara lebih maksimal, serta meningkatkan kebijakan-kebijakan yang lebih baik agar mampu menghadapi berbagai macam jenis risiko yang akan menimbulkan kerugian tersendiri bagi bank, serta terus melakukan kaji ulang dan evaluasi terhadap manajemen risiko di bank Syariah sangat diperlukan.

2. Saran bagi nasabah

Saran yang dapat di berikan untuk nasabah serta calon nasabah yang akan melakukan pengajuan pembiayaan Griya konstruksi maupun pada produk lain, hendaknya dilakukan dengan sungguh-sungguh agar proyek yang akan dijadikan tujuannya dapat membawa keuntungan bukan kerugian.

3. Bagi Akademisi

Dengan adanya penelitian ini, peneliti berharap bagi para mahasiswa dan masyarakat dapat digunakan sebagai bahan rujukan untuk penelitian selanjutnya maupun untuk bahan belajar mengajar, sehingga dapat digunakan sebagaimana mestinya.

4. Bagi Peneliti

Peneliti menyadari bahwa penyusunan karya ilmiah ini masih jauh dari kata sempurna baik dari segi penulisan, penyajian data serta dari analisis pembahasan akan materi tersebut. Oleh karena itu masih terbuka kesempatan untuk dilakukan penelitian terkait, seperti

- a. Peran Manajemen Risiko pada Aktifitas Perbankan Syariah dalam Mengantisipasi terjadinya *Moral Hazard*.
- b. Kesesuaian Penerapan Manajemen Risiko dan *Fiqh* Pada Produk-produk di Bank Syariah

DAFTAR PUSTAKA

- Bambang Rianto Rustam, *Manajemen Risiko Perbankan Syariah di Indonesia*. Jakarta: Salemba Empat, 2013.
- Burhan Bungin, *Metode Penelitian Kualitatif*. Jakarta: PT. Raja Grafindo persada, 2001.
- Deby Novelia Pransisca, “Analisis Resiko Produk Pembiayaan Mudharabah, Resiko Pembiayaan Masyarakat dan Profitabilitas Bank Syariah (Studi Kasus pada PT. Bank Syariah Mandiri, Tbk. Periode Tahun 2004-2013, *Skripsi*, UNY Yogyakarta, Yogyakarta 2014.
- Djam’an Satori dan Aan Komariah, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, (Bandung: Alfabeta 2014).
- Fina Dairotun Imanah, Analisis Manajemen Resiko pada Pembiayaan Bagi Hasil Masyarakat” Studi Kasus pada PT. BPRS Lombok Timur. *Skripsi UNW Lombok Timur, Lombok Timur*, 2017.
- Fina Dita Fransiska, “Analisis Resiko Kerugian Bank Dalam Pembiayaan Pegawai Tanpa Agunan (Studi Kasus Pada BPRS Kota Bandar Lampung)”, *Skripsi UIN Raden Intan Lampung, Lampung*, 2018.
- Friska Firnanti, Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Struktur Modal Perusahaan Manufaktur Di Bursa Efek Indonesia, *Jurnal Bisnis Dan Akuntansi*, 2011 Vol 13, No.2
- Husaini Usman dan Purnomo Setiady Akbar, *Metodologi Penelitian Sosial*. Jakarta: Bumi Aksara, 1996.
- Ibrahim Warde, *Islamic Finance: Keuangan Islam Dalam Perekonomian Global*. Yogyakarta: Pustaka pelajar, 2009.
- Irham Fahmi, *Manajemen Risiko, Teori Kasus Dan Solusi*, Bandung: Alfabeta, 2015
- Juliansyah Noor, *Metodologi Penelitian*. Jakarta: Kencana Persada Media Group, 2011.
- Kasmir, *Bank Dan Lembaga Keuangan Lainnya*, Edisi Revisi. Jakarta: Rajawali Pers, 2014.
- Kasmir, *Dasar-Dasar Perbankan*, Jakarta: Rajawali Pers, 2013

- Muhamad, *Sistem Bagi Hasil dan Pricing Bank Syariah*. Yogyakarta: UII Press Yogyakarta, 2016.
- PT. Bank BNI Syariah Cabang Yogyakarta, dalam *Griya Konstruksi iB Hasanah* (Yogyakarta, 2016)
- PT. Bank BNI Syariah, dalam *Griya Kontruksi iB Hasanah*. Jakarta: 2018.
- Racmat Syafii, *Fikih Muamalah*, Bandung: Pustaka Setia: 2016
- Sania Khalid dan Shehla Amjad, “*Risk Management Practices in Islamic Banks of Pakistan*”, *The Journal of Risk Finance*, vol.13 No.2 (February, 2012).
- Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif dan R&D*. Bandung: Alfabeta, 2013.
- Trimulato, *Analisis Potensi Produk Musyarakah Terhadap Pembiayaan Sektor Rill UMKM*, *Jurnal Ekonomi & Studi Pembangunan*. April 2017, Vol.18 Nomor 1.
- Ubaidillah, *Pembiayaan Bermasalah Pada Bank Syariah: Strategi Penanganan dan Penyelesaiannya*, *Jurnal Ekonomi Islam*, Juli-Desember 2018, Vol. 6 Nomor 2.
- UU RI Nomor 21 Tahun 2008 tentang *Otoritas Jasa Keuangan*. Surabaya: Anfaka Perdana, 2012.

Website:

<http://www.syariahbank.com/profil-dan-produk-bank-bni-syariah/>

<http://www.bnisyariah.co.id>

[www.jdih.kemenkeu.go.id>fullText](http://www.jdih.kemenkeu.go.id/fullText)



Mataram, 10 Juli 2019

Nomor : MTR/02/ 759
 Hal : Persetujuan Penelitian
 Lamp : -

Kepada
 UIN Mataram
 Jln. Pendidikan No.35 Mataram
 Up: Kurnia Ningsih

Assalamu'alaikum Warahmatullahi Wabarokatuh

"Semoga bapak/ibu beserta seluruh staff dalam keadaan sehat dan selalu dalam lindungan Allah SWT"

Menindaklanjuti surat permohonan saudara **No.759/Un.12/FEBI/PP.00.06/2019** mengenai permohonan izin penelitian untuk penyusunan tugas akhir semester, dengan ini kami sampaikan persetujuan untuk memperoleh data dengan rincian sebagai berikut :

Nama : Kurnia Ningsih
 NPM : 150.215.1861
 Program Studi : Perbankan Syariah
 Judul : Analisis Resiko Produk Pembiayaan Griya Konstruksi iB Hasanah

Hak Peneliti :

1. Mendapatkan data-data yang diperlukan terkait penelitian tersebut selama mendapatkan izin BNI Syariah.

Kewajiban peneliti :

1. Memiliki rekening BNI syariah
2. Menunjukkan penampilan dan perilaku yang sesuai dengan aturan perusahaan selama berada dilingkungan BNI Syariah
3. Merahasiakan data dan informasi yang diperoleh dari BNI Syariah, kecuali untuk tujuan akademik
4. Melaporkan hasil Penelitian ke BNI Syariah

Demikian kami sampaikan, atas perhatian dan kerjasama saudara kami ucapkan terima kasih.

Wassalamu'alaikum Warahmatullahi Wabaroaktuh

PT. Bank BNI Syariah
 Kantor Cabang Mataram

Musai Harjuno
 Pgs.Branch Manager