

**PENERAPAN MANAJEMEN RISIKO PRODUK PEMBIAYAAN
DENGAN AKAD MURABAHAH (STUDI PEMBIAYAAN RUMAH PADA
PT BANK BCA SYARIAH CABANG SURABAYA)**

SKRIPSI

Oleh

IIN NUR YANTI

NIM: 08040420127



**UIN SUNAN AMPEL
S U R A B A Y A**

**PROGRAM STUDI EKONOMI SYARIAH
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SUNAN AMPEL
SURABAYA**

2023

PERNYATAAN

Saya, Iin Nur Yanti, 08040420127, menyatakan bahwa:

1. Skripsi saya ini adalah asli dan benar-benar hasil karya saya sendiri, dan bukan hasil karya orang lain dengan mengatasnamakan saya, serta bukan merupakan hasil peniruan atau penjiplakan (plagiarism) dari karya orang lain. Skripsi ini belum pernah diajukan untuk mendapatkan gelar akademik baik di UIN Sunan Ampel Surabaya, maupun di perguruan tinggi lainnya.,
2. Di dalam skripsi ini tidak terdapat karya atau pendapat yang telah ditulis atau dipublikasikan orang lain, kecuali secara tertulis dengan jelas dicantumkan sebagai acuan dengan disebutkan nama pengarang dan dicantumkan dalam daftar pustaka.
3. Pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya, dan apabila dikemudian hari terdapat penyimpangan dan ketidakbenaran dalam pernyataan ini, maka saya bersedia menerima sanksi akademik berupa pencabutan gelar yang telah diperoleh karena karya tulis skripsi ini, serta sanksi-sanksi lainnya sesuai dengan norma dan peraturan yang berlaku di UIN Sunan Ampel Surabaya.

Surabaya, 17 Desember 2023



Iin Nur Yanti

08040420127

PERSETUJUAN SKRIPSI

Surabaya, 10 Januari 2024

Skripsi telah selesai dan siap untuk diuji

Dosen Pembimbing,

A handwritten signature in black ink, consisting of several fluid, overlapping strokes. The signature is positioned above the printed name of the supervisor.

Dr. Bakhrul Huda, Lc., M.E.I

LEMBAR PENGESAHAN
PENERAPAN MANAJEMEN RISIKO PRODUK
PEMBIAYAAN DENGAN AKAD MURABAHAH (STUDI
PEMBIAYAAN RUMAH PADA PT BANK BCA SYARIAH
CABANG SURABAYA)

Oleh
Iin Nur Yanti
NIM. 08040420127

Telah dipertahankan di depan Dewan Penguji pada
Tanggal 03 Januari 2024 dan dinyatakan memenuhi syarat untuk
Diterima

Susunan Dewan Penguji:

1. Dr. Bakhrul Huda, Lc., M.E.I
NIP. 198509042019031005
(Penguji I)
2. Dr. Mazro'atus Sa'adah, M.Ag
NIP. 197708272005012002
(Penguji II)
3. Muhammad Iqbal Surya Pratikto, S.Pd., M.SEI.
NIP. 199103162019031013
(Penguji III)
4. Ismatul Khayati, ME
NIP. 199010132022032001
(Penguji IV)

Tanda Tangan:

.....
.....
.....
.....



Surabaya, 10 Januari 2024

Dekan

Dr. Surajul Arifin, S.Ag., S.S., M.E.I
NIP. 197005142000031001



KEMENTERIAN AGAMA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SUNAN AMPEL SURABAYA
PERPUSTAKAAN

Jl. Jend. A. Yani 117 Surabaya 60237 Telp. 031-8431972 Fax.031-8413300
E-Mail: perpus@uinsby.ac.id

LEMBAR PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI
KARYA ILMIAH UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS

Sebagai sivitas akademika UIN Sunan Ampel Surabaya, yang bertanda tangan di bawah ini, saya:

Nama : lin Nur Yanti
NIM : 08040420127
Fakultas/Jurusan : FEBI / Ekonomi Syariah
E-mail address : iinnuryanti2301@gmail.com

Demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Perpustakaan UIN Sunan Ampel Surabaya, Hak Bebas Royalti Non-Eksklusif atas karya ilmiah :

☒ Skripsi ☐ Tesis ☐ Desertasi ☐ Lain-lain (.....)

yang berjudul :

Pengaruh Manajemen Risiko Produk Pembiayaan dengan Akad
Murabahah (Studi Pembiayaan Rumah pada PT Bank BCA Syariah
Cabang Surabaya)

beserta perangkat yang diperlukan (bila ada). Dengan Hak Bebas Royalti Non-Eksklusif ini Perpustakaan UIN Sunan Ampel Surabaya berhak menyimpan, mengalih-media/format-kan, mengelolanya dalam bentuk pangkalan data (database), mendistribusikannya, dan menampilkan/mempublikasikannya di Internet atau media lain secara **fulltext** untuk kepentingan akademis tanpa perlu meminta ijin dari saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan atau penerbit yang bersangkutan.

Saya bersedia untuk menanggung secara pribadi, tanpa melibatkan pihak Perpustakaan UIN Sunan Ampel Surabaya, segala bentuk tuntutan hukum yang timbul atas pelanggaran Hak Cipta dalam karya ilmiah saya ini.

Demikian pernyataan ini yang saya buat dengan sebenarnya.

Surabaya, 7 Februari 2024

Penulis


(lin Nur Yanti)
nama terang dan tanda tangan

ABSTRAK

Judul skripsi ini adalah “Penerapan Manajemen Risiko Produk Pembiayaan dengan Akad Murabahah (Studi Pembiayaan Rumah pada PT Bank BCA Syariah Cabang Surabaya.)” Penelitian ini bersifat kualitatif dan berfokus pada pengelolaan risiko yang berkontribusi dalam mengurangi insiden kredit macet pada produk KPR dengan menggunakan akad Murabahah di PT Bank BCA Syariah Cabang Surabaya, serta mencari cara untuk mengatasi risiko yang terkait dengan produk KPR guna meminimalisir kredit macet di lembaga tersebut.

Data dalam penelitian ini diperoleh melalui teknik penelitian lapangan yang melibatkan PT Bank BCA Syariah Cabang Surabaya. Data ini diperoleh langsung melalui wawancara dengan pihak terkait dan pengumpulan dokumen. Setelah itu, data ini dianalisis menggunakan metode deskriptif analisa dengan pendekatan induktif. Pendekatan ini mengharuskan analisis data yang diambil dari observasi, wawancara dan dokumentasi serta mencari elemen-elemen yang serupa untuk menghasilkan kesimpulan yang lebih terperinci. Pendekatan deskriptif analisa ini digunakan untuk menguraikan bagaimana penerapan manajemen risiko produk pembiayaan dengan akad Murabahah.

Kesimpulan dari penelitian ini menunjukkan bahwa penerapan manajemen risiko pada produk pembiayaan KPR di PT Bank BCA Syariah Cabang Surabaya dipengaruhi oleh dua factor utama, yaitu factor internal yang terkait dengan kesalahan atau kelalaian dari pihak manajemen, dan factor eksternal yang dipengaruhi oleh kondisi nasabah. Untuk mengatasi risiko kredit macet pada produk KPR di PT Bank BCA Syraiah Cabang Surabaya, dilakukan serangkaian tindakan. Tahap yang melibatkan tindakan seperti tellection dan kunjungan langsung kepada nasabah yang mengalami masalah pembayaran angsuran.

Berdasarkan hasil penelitian ini, penulis memberikan saran kepada PT Bank BCA Syariah Cabang Surabaya agar meningkatkan evaluasi terhadap nasabah yang mengajukan pembiayaan. Hal ini diharapkan dapat meminimalisir pembiayaan yang bermasalah dan mencegah kerugian bagi PT Bank BCA Syariah Cabang Surabaya. Selain itu, dalam penelitian selanjutnya, disarankan untuk melakukan studi yang lebih mendalam mengenai penerapan manajemen risiko produk pembiayaan KPR dengan akad Murabahah.

Kata Kunci: Manajemen Risiko, Kredit Macet

DAFTAR ISI

KATA PENGANTAR.....	ii
ABSTRAK	iv
DAFTAR ISI.....	v
DAFTAR GAMBAR.....	viii
DAFTAR TABEL	ix
BAB I.....	1
PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang.....	1
1.2 Identifikasi dan Batasan Masalah	9
1.3 Rumusan Masalah	10
1.4 Tujuan Penelitian	10
1.5 Manfaat Penelitian.....	10
BAB II.....	12
TINJAUAN PUSTAKA	12
2.1 Manajemen Risiko	12
2.1.1 Definisi Manajemen Risiko	12
2.1.2 Tujuan Manajemen Risiko	13
2.1.3 Jenis-jenis Risiko Perbankan Syariah	13
2.1.4 Penerapan Manajemen Risiko.....	15
2.2 Produk Pembiayaan Rumah	16
2.2.1 Definisi Pembiayaan	16
2.2.2 Tujuan Pembiayaan.....	18
2.2.3 Unsur-unsur Pembiayaan	18
2.2.4 Penilaian Pembiayaan	19
2.2.5 Definisi Pembiayaan Rumah.....	22
2.2.6 Jenis- jenis Pembiayaan Rumah.....	25
2.2.7 Akad dalam Pembiayaan Rumah	25
2.2.8 Taksasi Rumah	26
2.2.9 Sistem Praktik OJK dalam Pembelian Rumah.....	28
2.3 Akad Murabahah	32
2.3.1 Definisi Akad Murabahah	32
2.3.2 Landasan Hukum Murabahah	34

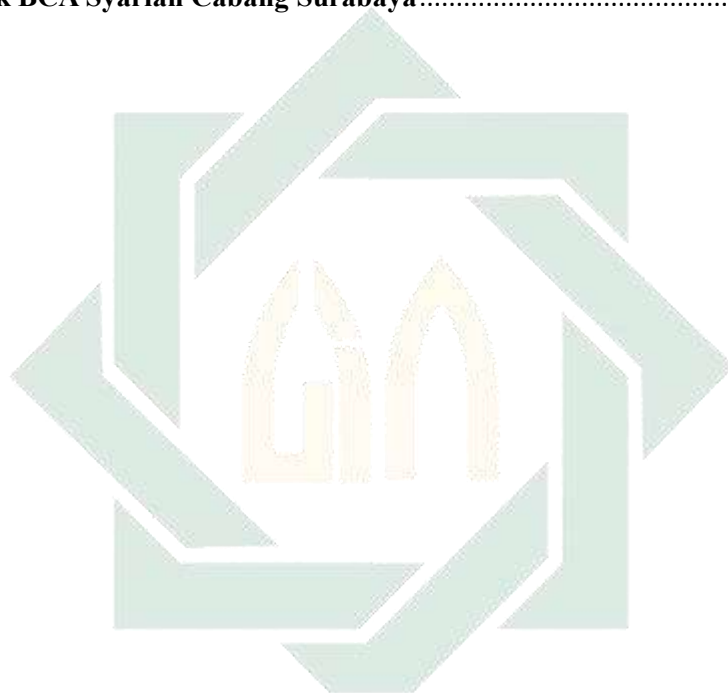
DAFTAR GAMBAR

Figure 1. Skema Transaksi Murabahah.....	47
--	----



DAFTAR TABEL

Tabella 1. Nilai NPF PT Bank BCA Syariah 2019-2023	2
Tabella 2. Nilai NPF CIMB Niaga Syariah	3
Tabella 3. Hasil Penelitian Terdahulu	48
Tabella 4. SDM PT Bank BCA Syariah Cabang Surabaya.....	65



UIN SUNAN AMPEL
S U R A B A Y A

DAFTAR PUSTAKA

- Amalia, Nur. (2016). Struktur Pembiayaan dan Pengaruhnya terhadap Profitabilitas Bank Muamalat Indonesia dan Bank Syariah Mandiri. *Jurnal Ilmu Dan Riset Akuntansi*, 5 (5), 1-16.
- Jumi, Atika. (2015). Prinsip Kehati-hatian Dalam Pencegahan Pembiayaan Bermasalah Jumi Atika, S.H.I., M.E.I Dosen Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam IAIN Padangsidimpuan. *At-Tijarah*, 1 (2), 22-38.
- Ascarya. (2007). *Akad dan Produk Bank Syariah*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada.
- Ali, Zainuddin. (2008). *Hukum Perbankan Syariah*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Antonio, Muhammad Syafi'i. (2011). *Bank Syariah dan Teori ke Praktik*. Depok: Gema Insani.
- Darmawai, Herman. (2006). *Manajemen Risiko*. Jakarta: Bumi Aksara.
- Djamil, Fathurrahman (2012). *Penerapan Hukum Perjanjian Dalam Transaksi di Lembaga Keuangan Syariah*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Effendi, Usman. (2014). *Asas Manajemen*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada.
- Fenny, Rosmanita. (2013). *Manajemen Risiko Bank Syariah*. Jakarta: Salemba Empat.
- Indrintoro, Nur. (2002). *Metodelogi Peneliti Bisnis: untuk Akutansi dan Manajemen*. Yogyakarta: BPFE.
- Ismail. (2011). *Perbankan Syariah*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group.
- Juliantina, Sapt. (2023). Kepala Operasional Cabang PT Bank BCA Syariah Cabang Surabaya, Wawancara.
- Karim, A. Adiwarman. (2007) *Bank Islam Analisis Fiqh dan Keuangan*. Jakarta: Raja Grafindo Persada edisi KE-3.
- Khan, Tariqullah Habib Ahmed. (2008). *Manajemen Risiko Lembaga Keuangan Syariah*. Jakarta: Bumi Aksara.
- Muhammad. (2015). *Manajemen Dana Bank Syariah*. Yogyakarta: Rajawali Press.
- Nurbantara Romadzuhri, dan Muhammad Nafik. (2016) "Usaha Meminimalkan Risiko Pembiayaan Pada Gada Syariah" dalam *Jurnal Ekonomi Syariah Teori dan Terapan* Vol. 3 No. 8 Agustus, 617.
- Nofianti, Nan. (2015). "Analisis Pengaruh Return On Asset (ROA), Biaya Operasional Terhadap pembiayaan Operasional (BOPO), Suku Bunga, Financing To Deposit Ratio (FDR), dan Non Performing Financing (NPF)

Terhadap Tingkat Bagi Hasil Deposito Mudhrabahah.” *Jurnal Bisnis dan Manajemen*, Vol. 5, No. 1.

- Purwanto, Adi. (2016). “Analisis Implementasi Take Over Pada Pembiayaan Hunian Syariah: Studi Pada PT. Bank Muamalat Indonesia Cabang Pembantu Mojokerto”. *El-Qist: Journal of Islamic Economics and Business* (JIEB) 6, no. 1
- Rahmat, Abdul. (2017). Murabahah Financing And its Implementation For The Economic Empowerment Of The Ummah. *IKONOMIKA: Journal of Islamic Economics and Business*, 2 (2).
- Rivai Veithzal, dan Rifki Ismail. (2013). *Islamic Islamic Risk Management For Islamic Bank*. Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama.
- Saputra, Rachmady. (2023). Relationship Officer PT Bank BCA Syariah Cabang Surabaya, Wawancara.
- Saeed, Abdullah. (2008). *Bank Islam dan Bunga*. Yogyakarta: Pustaka Pelajar.
- Simatupang (2019). Peranan perbankan dalam meningkatkan perekonomian Indonesia. *Jurnal Riset Akuntansi Multiparadiguna*, 6, (2), 136-146.
- Sutarno. (2005) *Aspek-Aspek Hukum Perkreditan Bank*. Bandung: Alfabeta.
- Sugiyono. (2010). *Metode Penelitian Pendidikan*. Bandung: Alfa Beta.
- Sugito, Yogi. (2013). *Metodelogi Penelitian Metode Percobaan dan Penulisan Karya Ilmiah*. Malang: Universitas Brawijaya Press (UB Press).
- Sujarweni, V. Wiratna. (2014). *Metodologi Penelitian*. Yogyakarta: Gava Medika.
- Turmudi, Muhammad. (2016). Manajemen Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah pada Lembaga Perbankan. *Jurnal Studi Ekonomi dan Bisnis Islam*, 1, 56-47.
- Tawile, Ibrahim (2019). Analisis Produk Tabungan Dan Produk Pembiayaan Pada PT. Bank Muamalat Kolaka, Sulawesi Tenggara. *Jurnal Ekonomi Bisnis Syariah* 2 (1), 39-52.
- Yap, Pardjo. (2017). *Panduan Praktis Manajemen Risiko Perusahaan*. Jakarta: Growing Publising.
- Zain, Asgadu. (2010). *Jejak Bisnis Khadijah*. Jakarta: PT Mizan Publika.