

**MANAJEMEN RESIKO PADA PRODUK
PEMBIAYAAN KEPEMILIKAN RUMAH (KPR) iB
(Studi Pada PT. Bank BRISyariah Kantor Cabang Yogyakarta Yos Sudarso)**



Disusun Oleh :

**Eka Jati Rahayu Firmansyah
NIM. 1220311096**

TESIS

**Diajukan kepada Program Pascasarjana UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta
Untuk Memenuhi Salah Satu Syarat guna Memperoleh
Gelar Magister Ekonomi Islam**

**KONSENTRASI KEUANGAN DAN PERBANKAN SYARIAH
PROGRAM STUDI HUKUM ISLAM
PROGRAM PASCASARJANA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
SUNAN KALIJAGA
YOGYAKARTA
2015**

PERNYATAAN KEASLIAN

Yang bertandatangan di bawah ini :

Nama : Eka Jati Rahayu Firmansyah., S.H.I.
NIM : 1220311096
Jenjang : Magister
Program Studi : Hukum Islam
Konsentrasi : Keuangan dan Perbankan Islam

Menyatakan bahwa naskah tesis ini secara keseluruhan adalah hasil penelitian/karya sendiri, kecuali pada bagian-bagian yang dirujuk sumbernya.

Yogyakarta, 26 Agustus 2015

Saya yang menyatakan



Eka Jati Rahayu Firmansyah., S.H.I

PERNYATAAN BEBAS PLAGIASI

Yang bertandatangan di bawah ini :

Nama : Eka Jati Rahayu Firmansyah
NIM : 1220311096
Jenjang : Magister (S2)
Program Studi : Hukum Islam
Konsentrasi : Keuangan dan Perbankan Syariah

Menyatakan bahwa naskah tesis secara keseluruhan benar-benar bebas dari plagiasi. Jika dikemudian hari terbukti plagiasi, maka saya siap ditindak sesuai ketentuan hukum yang berlaku.

Yogyakarta, 26 Agustus 2015

Saya yang menyatakan



Eka Jati Rahayu Firmansyah

NIM. 1220311096



KEMENTERIAN AGAMA
UIN SUNAN KALIJAGA
PASCASARJANA
YOGYAKARTA


PENGESAHAN

Tesis berjudul : MANAJEMEN RESIKO PADA PRODUK PEMBIAYAAN
KEPEMILIKAN RUMAH [KPR] iB (Studi Pada PT. Bank BRI
Syariah Kantor Cabang Yogyakarta Yos Sudarso)
Nama : Eka Jati Rahayu Firmansyah
NIM : 1220311096
Program Studi : Hukum Islam
Konsentrasi : Keuangan dan Perbankan Syaria`h
Tanggal Ujian : 23 September 2015

Telah dapat diterima sebagai salah satu syarat memperoleh gelar Magister Ekonomi
Islam (M.E.I.).

Yogyakarta, 08 Oktober 2015

Direktur,


Prof. Noorhaidi, M.A., M.Phil., Ph.D
NIP.: 19711207 199503 1 002

PERSETUJUAN TIM PENGUJI UJIAN TESIS

Tesis berjudul : MANAJEMEN RESIKO PADA PRODUK PEMBIAYAAN
KEPEMILIKAN RUMAH [KPR] iB (Studi Pada PT. Bank BRI
Syariah Kantor Cabang Yogyakarta Yos Sudarso)
Nama : Eka Jati Rahayu Firmansyah
NIM : 1220311096
Program Studi : Hukum Islam
Konsentrasi : Keuangan dan Perbankan Syari`ah

telah disetujui tim penguji ujian munaqosah

Ketua : Ro`fah, BSW, M.A., Ph.D.
Sekretaris : Dr. Marhumah, M.Pd.
Pembimbing/Penguji : Prof. Drs. Hadri Kusuma, MBA., DBA.
Penguji : Dr. Bachruddin, M.Si.



(*Ro'fah*)
(*Marhumah*)
(*Hadri Kusuma*)
(*Bachruddin*)

diuji di Yogyakarta pada tanggal 23 September 2015

Waktu : 10.30-11.30
Hasil/Nilai : A
Predikat Kelulusan : ~~Memuaskan~~ /Sangat Memuaskan /Cum Laude*

* Coret yang tidak perlu

NOTA DINAS PEMBIMBING

Kepada Yth.
Prof. Dr. Noorhaidi, S.Ag., MA., M.Phil., Ph.D
Direktur Program Pascasarjana
UIN Sunan Kalijaga
Yogyakarta

Assalamu'alaikum Wr Wb

Setelah membaca, mengoreksi dan menyarankan perbaikan seperlunya, maka menurut kami tesis yang berjudul:

Nama : Eka Jati Rahayu Firmansyah, S.H.I.
NIM : 1220311096
Judul : MANAJEMEN RESIKO PADA PRODUK PEMBIAYAAN
KEPEMILIKAN RUMAH (KPR) iB (Studi Pada PT. Bank
BRISyariah Kantor Cabang Yogyakarta Yos Sudarso)

Sudah dapat diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar sarjana strata dua dalam Konsentrasi Keuangan dan Perbankan Syariah UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta.

Dengan ini kami mengharapkan agar tesis saudara tersebut di atas dapat segera dimunaqasyahkan. Untuk itu kami ucapkan terimakasih.

Wassalamualaikum Wr. Wb.

Yogyakarta, 26 Agustus 2015

Pembimbing



Prof. DR. Hadri Kusuma., MBA

ABSTRAK

Pencapaian prestasi perbankan syariah yang positif selama beberapa tahun terakhir bisa runtuh seketika jika tidak bisa menjaga performa dan tidak memiliki manajemen risiko yang baik. Bank syariah merupakan lembaga bisnis yang tidak hanya bisa menghasilkan laba tapi berpotensi mengalami kerugian atas kejadian tertentu. Dampak dari *Non Performing Financing* (NPF) tidak dapat dianggap sebelah mata. Krisis global Pada tahun 2008 membuktikan bahwa dampak dari NPF perumahan di Amerika Serikat yang lebih dikenal dengan *subprime mortgage* berdampak global. Diawali dengan adanya ketidakmampuan (*default*) dari nasabah yang memiliki pinjaman KPR di Amerika bisa memberikan efek domino terhadap dunia internasional. Dari Latar belakang tersebut maka penulis menetapkan judul pada penelitian ini Manajemen Risiko Pada Produk Pembiayaan Kepemilikan Rumah (KPR) iB (Studi Pada PT. Bank BRISyariah Kantor Cabang Yogyakarta Yos Sudarso).

Pendekatan penelitian dilakukan dengan metode kualitatif sebagai prosedur penelitian yang menghasilkan data deskriptif berupa kata-kata tertulis atau lisan dari orang-orang dan perilaku yang dapat diamati. Populasi dalam penelitian ini adalah PT Bank BRISyariah sedangkan pengambilan sample dilakukan dengan *purposive sampling* yaitu sample yang dipilih dengan cermat sehingga relevan dengan mengambil orang-orang yang dipilih menurut ciri-ciri spesifik dengan desain kualitatif Sample yang diambil dalam penelitaian ini adalah pengusul dan komite dilevel Kantor Cabang. Data diperoleh melalui teknik observasi, wawancara dan dokumentasi. Tujuan dari penelitian ini adalah mengetahui bagaimana PT. Bank BRISyariah melakukan analisa terhadap produk pembiayaan kepemilikan rumah (KPR) iB dan bagaimana pengaplikasian manajemen risiko oleh PT. Bank BRISyariah pada produk pembiayaan kepemilikan rumah (KPR) iB.

Hasil dari penelitian menunjukkan PT. Bank BRISyariah Kantor Cabang Yogyakarta melakukan analisa terhadap produk Pembiayaan Kepemilikan Rumah dengan menanalisa calon nasabah *melalui character, Capital, Capacity, Collateral* dan *Condition of Economic*. Manajemen risiko pembiayaan Kepemilikan Rumah di PT. Bank BRISyariah Kantor Cabang Yogyakarta diwujudkan dengan cara: (1). Melakukan mitigasi risiko pada akad perseorangan produk pembiayaan dengan menentukan target market, *scoring*, penentuan *repayment capacity (RPC)*, penentuan Batas Wewenang Persetujuan Pembiayaan (BWPP) (2). Akad *murabahah* menjadikan angsuran nasabah tetap sampai akhir periode sehingga jika terjadi kenaikan rate pada produk Dana Pihak Ketiga (DPK) akan menimbulkan *miss match*. Keadaan tersebut dimitigasi oleh PT. Bank BRISyariah dengan cara Menentukan margin pembiayaan lebih tinggi dengan competitor dan Melakukan perubahan tarif margin untuk nasabah baru. (3). Pengelolaan risiko dilakukan dengan menghindari risiko, penahanan risiko, penyebaran risiko, pengalihan risiko, pengendalian risiko dan pendanaan risiko

Kata Kunci : Risiko, Pembiayaan dan *Non Performing Financing (NPF)*

MOTTO

Only You Do We Worship
And Only You Do We Implore For Help

(Fatihah: 5)



□ البر حسن الخلق ، والإثم ما جاك في صدرك ، وكذبت أن يطلع عليه الناس

﴿رواه مسلم﴾



Katsu Kangae Wa Motsu Na Makenu Kangae Wa Hitsuyo
(Jangan berpikir bahwa kau harus menang, tapi pikirkan
bagaimana agar tidak kalah dalam pertarungan)

(Gichin Funakoshi)



Orang Boleh Pandai Setinggi Langit,
Tapi Selama Ia Tak Menulis, Ia Akan Hilang di dalam
Masyarakat dan Sejarah
(Pramoedya Ananta Toer)



PERSEMBAHAN

Kupersembahkan karya ini Untuk:

*Seorang Makhluk Agung nan Cantik Ibunda Tercinta dan
Seorang Khsatriya yang Penuh Kebijakan Ayahanda tercinta,
Allahumaghfirli Waliwalidayya Warhamhumaa Kamaa Rabbayaaani
Shaghira.*

*Semua Orang Yang Menjadi Suru Bagiku Semoga Allah meninggikan
Derajatnya dalam Kehidupan Sekarang dan Kelak.*

*Seluruh Pejuang Ekonomi Syariah yang Senantiasa Membaktikan
Dirinya Nuna Penegakan Sistem Ekonomi Berlandaskan Islam
Diseluruh Aspek Kehidupan, Yakintah Waktu Nlu Akan Segera Tiba*

*Isteriku yang solehah Syah Amelia Manggala Putri, S.E.I., M.E.I.,
Tulang Rusuk Kiriku yang Dekat dengan Tanganku untuk Kulindungi,
Dekat dengan Hati Untuk Kucintai, Pada Hari Ini Telah
Kupersembahkan
Karya Ini Untukmu.*

KATA PENGANTAR

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

إن الحمد لله نحمده ونستعينه ونستغفره ونعوذ بالله من شرور أنفسنا ومن يهد الله فلا مضل له ومن يضلل فلا هادي له وأشهد أن لا إله إلا الله وأشهد أن محمدا عبده ورسوله

Puji syukur dihaturkan ke hadirat Allah SWT yang telah menganugerahkan berbagai nikmat sehingga terkadang kita tidak mampu untuk mensyukurinya. Shalawat dan salam semoga senantiasa tercurahkan kepada Nabi Muhammad SAW, yang telah membawa manusia dari peradaban *d}ulumāt* menuju peradaban *an-Nūr*. Dengan tetap mengharap pertolongan, karunia dan hidayah-Nya, alhamdulillah penyusun mampu menyelesaikan penulisan Tesis ini untuk melengkapi salah satu syarat memperoleh gelar Magister Ekonomi Islam di Pascasarjana UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta, dengan judul: Manajemen Resiko Pada Produk Pembiayaan Kepemilikan Rumah (KPR) iB (Studi Pada PT. Bank BRISyariah Kantor Cabang Yogyakarta Yos Sudarso)

Penyusun menyadari, bahwa Tesis ini jauh dari kesempurnaan, namun berkat Rahmat dan Inayah dari Allah swt serta bantuan dari berbagai pihak, akhirnya skripsi ini dapat diselesaikan. Karena itu, dengan seutas do'a dan untaian rasa syukur, penyusun ingin mengucapkan terima kasih yang sedalam-dalamnya kepada:

1. Prof. Dr. Noorhaidi, S.Ag., MA., M.Phil.,Ph.D., Selaku Direktur Pascasarjana UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta.
2. Prof. Dr. Hadri Kusuma., MBA., selaku pembimbing yang telah meluangkan waktu disela-sela kesibukannya untuk membimbing penulis dengan penuh kesabaran.
3. Kedua orangtua ayahanda dan ibunda tercinta, *Allahumaghfirli Waliwalidaya Warhamhuma Kama Rabayani Shaghira*.
4. Isteriku Syah Amelia Manggala Putri, S.EI., M.E.I. terimakasih atas doa dan supportnya, semoga kita bisa mewujudkan tujuan suci pernikahan kita “*Jannatun Naiim*”.
5. Kakanda Jaka Nashrul Haq, S.T. sang *pioneer* bagi kedua adiknya beserta Istri dan *Jundi* kecilnya Fachri Nadi Salam dan de Dzikra semoga kelak menjadi seorang Mujtahid yang mampu menyelesaikan problematika alam raya. Tak lupa Adinda Ajeng Mar'atus Shalihah yang selalu menebar keceriaan jadilah seorang Muslimah yang membuat para bidadari cemburu padamu.
6. Rekan sejawat di PT. Bank BRISyariah Purwokerto dan Yogyakarta semoga kita bisa mewujudkan BRISyariah menjadi Bank Syariah yang *kaffah* dan dicintai ummat.
7. M. Achit Nuricha (Nurseha, e.d), yang sering menemani dalam berbagai mission termasuk *Hiden Mission* yang sangat *urgent* dan strategis, kita tidak tahu siapa yang *surplus* atau *defisit* diantara kita. Briptu. Restu Adi Rahmanto terimakasih selama empat semester selalu memboncengku ke Kampus semoga Allah memudahkan langkah menjadi KAPOLRI dimasa yang akan datang.

Tidak lupa seluruh Crew Geng *Kluyur*, “*Kau Mungkin Bertanya...?, Karna Aku Sahabatmu...*”.

8. Semua pihak yang telah memberi bantuan kepada penyusun demi lancarnya proses studi, baik materi maupun motivasi, penyusun ucapkan terima kasih.

Kepada mereka semua penyusun hanya dapat membalas kebaikan kalian dengan seutas do'a dan harapan. Semoga amal yang telah diberikan kepada penyusun, dicatat oleh Allah sebagai amal shaleh dan mendapat balasan yang setimpal dari-Nya. Semoga Allah senantiasa melimpahkan rahmat dan hidayah-Nya.

Pada akhirnya penyusun menyadari bahwa Tesis ini masih banyak kelemahan dan kekurangan, karena itu kritik serta saran yang membangun sangat penyusun harapkan. Dan semoga skripsi ini bermanfaat bagi penyusun khususnya dan bagi seluruh umat Islam di dunia. Amīn.

Yogyakarta, 26 Agustus 2015

Penyusun,

Eka Jati Rahayu F.,S.H.I

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
PERNYATAAN KEASLIAN.....	ii
PERNYATAAN BEBAS PLAGIASI	iii
PENGESAHAN DIREKTUR.....	iv
PERSETUJUAN TIM PENGUJI.....	v
NOTA DINAS PEMBIMBING.....	vi
ABSTRAK.....	vii
MOTTO	viii
PERSEMBAHAN.....	ix
KATA PENGANTAR	x
DAFTAR ISI.....	xiii
DAFTAR TABEL	xv
DAFTAR GAMBAR/DIAGRAM.....	xvi
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Pokok Masalah	15
C. Tujuan dan Kegunaan.....	16
D. Kajian Pustaka.....	16
E. Kerangka Teoritik.....	19
F. Metode Penelitian.....	23
G. Sistematika Pembahasan	27
BAB II MANAJEMEN RISIKO PEMBIAYAAN PADA PERBANKAN SYARIAH	
A. Definisi dan Tujuan Manajenen Risiko.....	29
B. Manajemen Risiko Kredit.....	34
C. Manajemen Risiko dalam Perbankan	48
D. Analisis Kelayakan Pembiayaan Bank Syariah.....	52

BAB III	GAMBARAN UMUM PT. BANK BRISYARIAH	
A.	Sejarah Berdirinya PT. Bank BRISyariah Yogyakarta Yos Sudarso	70
B.	Daftar Pemegang Saham	72
C.	Visi dan Misi PT. Bank BRISyariah	73
D.	Penghargaan PT. Bank BRISyariah	74
E.	Produk Kepemilikan Rumah (KPR) iB di PT. Bank BRISyariah Yogyakarta Yos Sudarso	79
BAB IV	ANALISIS PENERAPAN MITIGASI RISIKO PEMBIAYAAN PADA PRODUK KEPEMILIKAN RUMAH (KPR iB) DI PT BANK BRISYARIAH KANTOR CABANG YOGYAKARTA YOS SUDARSO	
A.	Analisa PT. Bank BRISyariah Terhadap Produk Pembiayaan Kepemilikan Rumah (KPR)	86
B.	Pengaplikasian Manajemen Risiko oleh PT. Bank BRISyariah Pada Produk Pembiayaan Kepemilikan Rumah (KPR) iB	113
BAB V	PENUTUP	
A.	Kesimpulan.....	125
B.	Saran	126
	DAFTAR PUSTAKA	127

DAFTAR TABEL

Tabel 1.1	Rasio Keuangan BUS & UUS Sampai Tahun 2014, 7.
Tabel 1.2	Kerugian lembaga keuangan akibat peristiwa risiko, 9.
Tabel 1.3	Pembiayaan BUS & UUS , berdasarkan kualitas pembiayaan, 13.
Tabel 1.4	Kategori Kolektabilitas Pembiayaan, 14.
Tabel 1.5	Cadangan PPAP, 14
Tabel 3.1	Daftar pemegang saham PT Bank BRISyariah, 73
Tabel 4.1	<i>Take over</i> dari lembaga keuangan konvensional, 94
Tabel 4.2	<i>Take over</i> dari lembaga keuangan syariah, 95
Tabel 4.3	Verifikasi latar belakang, 104
Tabel 4.4	BWPP KPR dengan jaminan fix asse, 119
Tabel 4.5	Tabel BWPP pembiayaan KPR dengan <i>cash collateral</i> , 119
Tabel 4.6	Pencadangan PPAP, 124
Tabel 4.7	Penentuan <i>probability of default</i> berdasarkan cadangan menurut ketentuan BI, 124

DAFTAR GAMBAR

- Gambar 1.1** Pertumbuhan Asset, Pembiayaan dan DPK Perbankan Syariah 2010-2014, 3
- Gambar 1.2** Komposisi akad pembiayaan Bank Umum Syariah Dan Unit Usaha Syariah Mei 2015, 4
- Gambar 1.3** Pembiayaan BUS & UUS berdasarkan jenis penggunaan pada Mei 2015, 5.
- Gambar 1.4** Pembiayaan BUS & UUS berdasarkan golongan pembiayaan pada Mei 2015, 6.
- Gambar 1.5** Pencapaian pembiayaan kepemilikan rumah (KPR) iB PT Bank BRISyariah dalam jutaan rupiah, 12

BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Bank memiliki peranan strategis untuk menjunjung pelaksanaan pembangunan nasional dalam rangka meningkatkan pemerataan pembangunan dan hasil-hasilnya. Berdasarkan undang-undang nomor 7 tahun 1992 tentang Perbankan sebagaimana telah diubah dengan undang-undang nomor 10 tahun 1998¹, bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit atau bentuk-bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup masyarakat banyak. Perkembangan perbankan meningkat seiring disetujuinya Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 yang menyebutkan mengatur landasan hukum serta jenis usaha yang dapat diimplementasikan oleh perbankan syariah di Indonesia. Setelah Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 pemerintah kembali memberlakukan Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah sebagai landasan hukum yang memberikan kontribusi positif terhadap perkembangan perbankan syariah. Dengan dukungan pemerintah melalui regulasi tersebut pertumbuhan perbankan syariah di Indonesia sangat menggembirakan

¹ Undang-Undang Nomor 7 tahun 1992 sebagaimana telah diubah dengan undang-undang nomor 10 tahun 1998 tentang perbankan.

baik yang dikembagkan dengan pembentuka Bank Umum Syariah, Unit Usaha Syariah dan Bank Pembiayaan Rakyat Syariah.

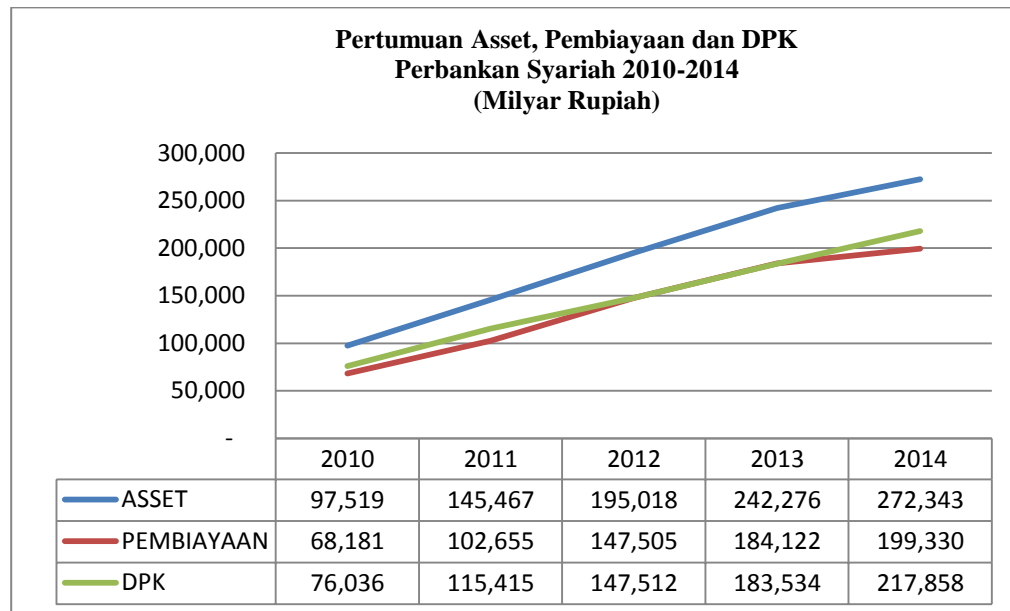
Perkembangan perbankan Syariah dilihat dari jumlah kantor perbankan syariah yang terdiri dari 12 Bank Umum Syariah (BUS), 22 Unit Usaha Syariah (UUS) dan 162 Bank Pembiayaan Rakyat Syariah (BPRS)². Jumlah karyawan BUS sebanyak 38.307, jumlah karyawan UUS sebanyak 4.414 dan jumlah karyawan BPRS sebanyak 4.808.³

Perkembangan volume usaha merupakan indikator penting dari laju industry perbankan syariah. Indikator usaha perbankan syariah dilihat dari Pertumbuhan asset, Dana Pihak Ketiga (DPK) dan Pembiayaan perbankan syariah selama 5 tahun terakhir (2010-2014) pada gambar 1⁴ :

² *Statistik Perbankan Syariah*, (Jakarta: Otoritas Jasa Keuangan, 2015), hlm. 1.

³ *Ibid*, hlm. 5.

⁴ *Ibid*, hlm. 6.

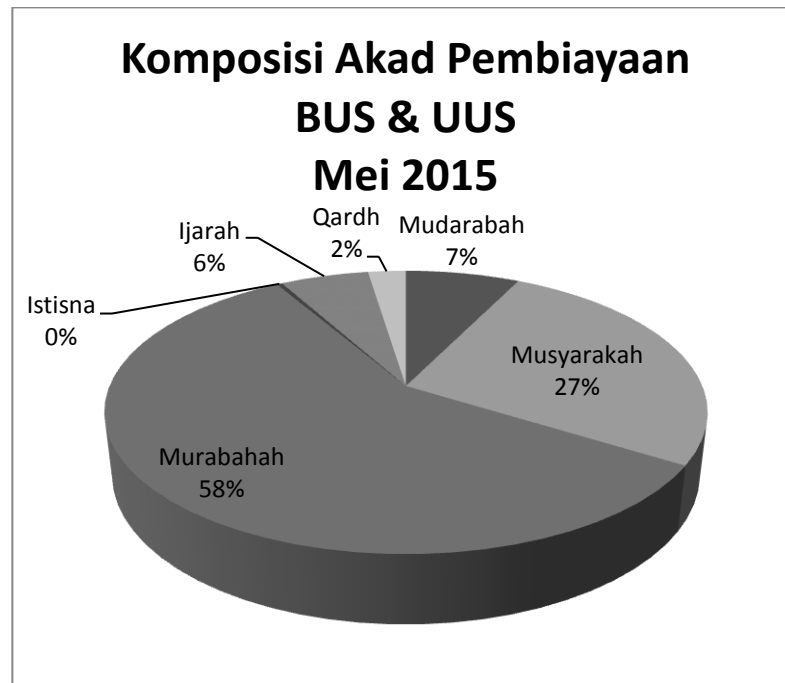


Gambar 1.1: Pertumbuhan Asset, Pembiayaan dan DPK Perbankan Syariah 2010-2014

Dilihat dari data tersebut diatas dapat disimpulkan pertumbuhan rata-rata asset 5 tahun terakhir sebesar 39%, pertumbuhan pembiayaan 51% dan pertumbuhan DPK sebesar 37%.

Dilihat dari akad pembiayaan, komposisi penyaluran pembiayaan masih didominasi oleh akad murabahah sebesar 57,76% disusul dengan akad musyarakah sebesar 26.50% dan mudharabah sebesar 7.31%. secara lengkap data penyaluran akad pembiayaan perbankan syariah pada Mei 2015 pada gambar 2⁵ :

⁵ *Ibid*, hlm. 18.



Gambar 1.2: Komposisi akad pembiayaan Bank Umum Syariah Dan Unit Usaha Syariah Mei 2015

Jenis penggunaan dari dana pembiayaan yang disalurkan perbankan syariah dalam skala nasional terdiri dari Rp. 80.899 Milyar digunakan untuk Modal kerja, Rp. 44.628 Milyar digunakan untuk Investasi dan Rp. 79.167 digunakan untuk Konsumsi sebagai mana pada gambar 3⁶.

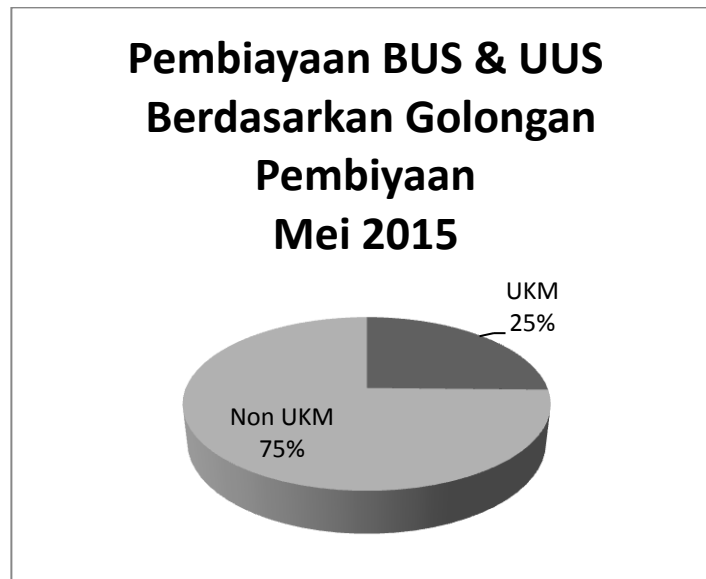
⁶ *Ibid*, hlm. 22.



Gambar 1.3: pembiayaan BUS & UUS berdasarkan jenis penggunaan pada Mei 2015

Pembiayaan yang disalurkan berdasarkan golongan pembiayaan, perbankan syariah menyarankan dana sebesar Rp. 51.603 disalurkan kepada sector Usaha Kecil Menengah (UKM) dan sebesar Rp. 152.291 disalurkan kepada non UKM⁷. Data tersebut menggambarkan bahwa perbankan syariah belum optimal berkontribusi terhadap pengembangan usaha kecil menengah yang ada di Indonesia sebagaimana pada gambar 3 .

⁷ *Ibid*, hlm. 24.



Gambar 1.4: pembiayaan BUS & UUS berdasarkan golongan pembiayaan pada Mei 2015

Ukuran kesehatan dengan berbagai rasio dari perbankan syariah selama 5 tahun terakhir terlihat cukup baik. Hal ini dilihat dari adanya peningkatan kecukupan modal dengan pertumbuhan rata-rata 10.06% per tahun. Terjadi penurunan ROA dan ROE serta kenaikan NPF dikarenakan terjadinya kenaikan suku Bunga Bank Indonesia pada tahun 2013 yang mencapai angka 7.5 %. Hal ini mengakibatkan ekspansi perbankan syariah tidak terlalu optimal pada semester ke dua tahun 2013. Terjadi penurunan BOPO dengan rata-rata 1.82 % pertahun selama 2009-2013 menunjukkan kinerja perbankan syariah dalam melakukan efisiensi dalam operasonalnya⁸

⁸ *Ibid*, hlm. 38.

Rasio	2010	2011	2012	2013	2014
CAR	16.25%	16.63%	14.13%	14.42%	15.74%
ROA	1.67%	1.79%	2.14%	2.00%	0.79%
ROE	17.58%	15.73%	24.06%	17.24%	5.85%
NPF	3.02%	2.52%	2.22%	2.62%	4.33%
FDR	89.67%	88.94%	100.00%	100.32%	91.50%
BOPO	80.54%	78.41%	74.97%	78.21%	94.16%

Tabel 1.1: Rasio Keuangan BUS & UUS Sampai Tahun 2014⁹

Raihan prestasi perbankan syariah yang positif selama beberapa tahun terakhir bisa runtuh seketika jika perbankan syariah tidak bisa menjaga performa dan tidak memiliki manajemen risiko yang baik. Bank syariah merupakan lembaga bisnis yang tidak hanya bisa menghasilkan laba tapi berpotensi mengalami kerugian atas kejadian tertentu. Sebagaimana diamanatkan oleh Peraturan Bank Indonesia (PBI) No. 13/25/PBI/2011 tentang Penerapan Manajemen Risiko Bagi Bank Umum Syariah dan Unit Usaha Syariah, Perbankan syariah wajib menerapkan manajemen risiko yang baik dalam operasionalnya. Risiko adalah potensi kerugian akibat terjadinya suatu peristiwa tertentu. Sementara itu risiko kerugian adalah kerugian yang terjadi sebagai konsekuensi langsung atau tidak langsung dari kejadian risiko.¹⁰

⁹ Untuk Rasio CAR dan ROE angka tersebut merupakan hanya data Bank Umum Syariah

¹⁰ Bambang Rianto Rustam, *Manajemen Risiko Perbankan Syariah di Indonesia*, (Jakarta : Salemba Empat, 2013), hlm. 30.

Adanya risiko sistemik¹¹ yang melekat pada operasional perbankan mengharuskan perbankan mematuhi berbagai aturan untuk menghindari kerugian yang berdampak jangka panjang dan sistemik terhadap perekonomian. Risiko sistemik bisa dipicu oleh faktor likuiditas, solvabilitas, gejolak ekonomi dan perkembangan pasar perbankan. Beberapa dampak yang akan dirasakan oleh berbagai pihak adalah sebagai berikut : *Pertama*, dampak bagi pemegang saham berupa kehilangan investasi, penurunan nilai investasi, kehilangan deviden dan bertanggung jawab terhadap kerugian. *Kedua*, dampak bagi pegawai berupa tindakan indisipliner, kehilangan pendapatan dan kehilangan pekerjaan. *Ketiga*, dampak pada nasabah berupa penurunan kualitas layanan, pengurangan ketersediaan produk dan krisis likuiditas.¹²

Risk loss merujuk kepada kerugian sebagai konsekuensi langsung atau tidak langsung dari adanya *risk event*. Pada tabel dibawah ini menunjukkan keterkaitan antar *risk loss* yang diderita oleh lembaga keuangan akibat *risk event* yang terjadi selama 1990-1998¹³:

¹¹ Risiko sistemik adalah risiko kegagalan sebuah bank tidak hanya menimbulkan dampak yang menghancurkan perekonomian secara besar-besaran, tetapi juga kerugian yang secara langsung dihadapi oleh nasabah dan karyawan. Bambang Rianto Rustam, *Manajemen Risiko Perbankan Syariah di Indonesia*, (Jakarta : Salemba Empat, 2013), hlm. 30

¹² *Ibid*, hlm. 30-31.

¹³ Ferry N. Idroes & Sugiarto, *Manajemen Risiko Perbankan dalam Konteks Kesepakatan Basel dan Peraturan Bank Indonesia* (Jakarta:Graha Ilmu, 2006), hlm. 10-12.

Tahun	Lembaga Keuangan	Risk Loss (USD Milion)	Risk Event
09/01/1990	Drexel Burnham	1.900 (bangkrut)	Investasi pada saham lapis bawah (<i>junk bond</i>), pendanaan jangka pendek. Tidak dapat memenuhi kewajiban pada saat jatuh tempo karena nilai saham jatuh dan tidak laku di pasar
1991	BCCI	500 (kolaps)	Lemah dalam anailsa kredit, dokumentasi kredit yang tidak lengkap, saling menghilangkan data dan penyelewengan, pencucian uang
1993	Metallgesellschaft	1.500	Strategi lindung nilai (<i>hedge</i>) yag salah: salah asumsi ekonomi; kegagalan likuidasi posisi; strategi yang menjurus pada penyelewengan.
1994	Credit Lyonnais	24.220	Ketidaccukuoan pengawasan dan deregulasi internal dalam kaitan dengan berbagai penyelewengan: mis-manajemen pinjaman; pencucian uang; penyelewengan kekuasaan berupa konspirasi antara politisi, bankir dan pemilik baru.
1995	Sumitomo	2.600	Kesalahan transaksi komoditas tembaga; gagal dalam pemisahan tugas; tanpa pertanyaan terhadap sumber dan cara laba dihasilkan; ketidakcukupan pengawasan; budaya promosi yang ketinggian bagi karyawan
1996	Morgan Grenfell	260	Etidaccukupan pengawasan: budaya promosi yang ketinggian bagi karyawan;

			tanpa pertanyaan terhadap laba dan instrument yang digunakan
1997	bre-X	120	Sengaja melakukan manipulasi nilai saham dengan menyatakan adanya penemuan tambang emas
1998	LTCM	3.500	Laba Dan Pertumbuhannya Ditempatkan Pada Aktiva Yang Tidak Likuid Yaitu Oada Eksposur Di Pasar Negara Berkembang Negara Long Term Capital Management (LTCM) sangat rentan karena pasiva yang terdiri dari dana-dana jangka pendek. Pada saat terjadi penarikan LTCM tidak mampu untuk memenuhi kewajibannya. Hal ini terjadi karena ketidak cukupan pengawasan serta promosi yang terlalu tinggi.

Tabel 1.2: Kerugian lembaga keuangan akibat peristiwa risiko

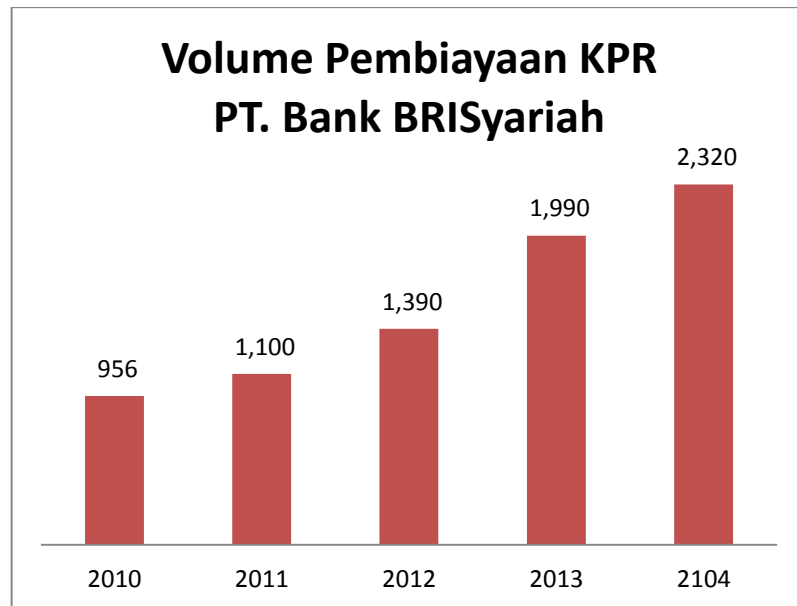
Penyaluran pembiayaan merupakan kegiatan usaha yang mendominasi pengalokasian dana bank Syariah. Penggunaan dana untuk penyaluran pembiayaan ini mencapai 70-80% dari volume usaha bank. Oleh karena itu sumber utama pendapatan bank berasal dari kegiatan penyaluran pmbiyanaan dalam bentuk pendapatan margin dan bagi hasil. Terkonsentrasinya usaha bank dalam penyaluran pembiayaan tersebut menyebabkan peranan bank sebagai lembaga keuangan tidak pernah lepas dari permasalahan pembiayaan. Kegiatan pembiayaan ini memberikan tingkat pengembalian yang besar untuk bank namun tingkat pengembalian yang besar tersebut diikuti dengan risiko yang besar pula,

sehingga bank memiliki tingkat risiko yang cukup besar dalam kegiatan pembiayaannya. Pada dasarnya bank membagi-bagi fasilitas pembiayaannya kedalam beberapa jenis yaitu kredit untuk usaha, kredit investasi, kredit untuk korporasi dan kredit untuk konsumen, termasuk juga diantaranya pembiayaan Kepemilikan Rumah (KPR).

Motivasi masyarakat dalam membeli rumah tinggal pada dasarnya ada dua, yakni pertama untuk memenuhi kebutuhan sebagai tempat hunian yang dipakai sendiri dan kedua untuk tujuan investasi. Motivasi yang kedua, didasari pada keyakinan bahwa dalam sejarahnya sebuah rumah tinggal tidak akan pernah mengalami penurunan nilai jual. Motivasi tersebutlah yang menyebabkan nilai kredit perumahan tetap meningkat dari tahun ketahunnya. Hampir seluruh transaksi pembelian rumah di Indonesia dilakukan dengan melibatkan institusi pembiayaan, terutama bank, melalui skema KPR. Meskipun terjadi fluktuasi pada kondisi perekonomian, namun kebutuhan perumahan akan tetap tumbuh, dengan tingkat pertumbuhan yang bervariasi sesuai dengan kondisi ekonomi.

Salah satu perbankan syariah yang gencar dalam melakukan ekspansi pembiayaan pada sector perumahan adalah PT. Bank BRISyariah. Dimana BRISyariah menjadi bank dengan banyak variasi produk yang mampu mengakomodir keinginan nasabahnya. Berbeda dengan perbankan konvensional yang menerapkan suku bunga mengambang (*floating rate*) BRISyariah menerapkan system margin tetap (*fix*) selama jangka waktu pembiayaan membuat daya tarik tersendiri untuk calon nasabah guna mendapatkan produk kepemilikan

rumah di BRISyariah. Data laporan keuangan BRISyariah menunjukkan adanya peningkatan yang signifikan dalam peningkatan portofolio pembiayaan KPR sebagai berikut¹⁴:



Gambar 1.5: Pencapaian pembiayaan kepemilikan rumah (KPR) iB PT Bank BRISyariah dalam jutaan rupiah

Semakin banyak dana yang disalurkan tentu saja akan semakin besar potensi menimbulkan risikonya. Besarnya risiko kredit ini ditunjukkan dalam rasio *Non Performing Financing* (NPF). Risiko kredit ini perlu dikelola dengan baik supaya tidak mengakibatkan permasalahan kredit yang semakin besar dan merugikan perbankan. Bank Indonesia memberikan gambaran data NPF selama lima tahun terakhir sebagai berikut :¹⁵

¹⁴ Laporan Tahunan 2014 PT. (Jakarta: PT. Bank BRISyariah, 2015), hlm. 59

¹⁵ Statistik Perbankan Syariah, hlm. 26.

Kualitas Pembiayaan	2010	2011	2012	2013	2014
Lancar	66,120	100,067	144,236	179,292	190.697
Lancar	63,006	95,480	138,483	171,229	177.231
Dalam Perhatian Khusus	3,114	4,587	5,753	8,063	13.467
Non Lancar	2,061	2,588	3,268	4,881	8.632
Kurang Lancar	677	1,075	980	1,353	2.467
Diragukan	332	297	535	793	1.701
Macet	1,052	1,216	1,753	2,735	4.465
Total Pembiayaan	68,181	102,655	147,504	184,173	199.330
Presentase NPF	3.02%	2.52%	2.22%	2.62%	4.33%

Tabel 1.3 : Pembiayaan BUS & UUS berdasarkan kualitas pembiayaan

Dampak dari *Non Performing Financing* (NPF) tidak dapat dianggap sebelah mata. Krisis global Pada tahun 2008 membuktikan bahwa dampak dari NPF perumahan di Amerika Serikat yang lebih dikenal dengan *subprime mortgage* berdampak global. Diawali dengan adanya ketidakmampuan (*default*) dari nasabah yang memiliki pinjaman KPR di Amerika bisa memberikan efek domino terhadap dunia internasional.

Pada tataran internal perbankan dampak dari NPF pembiayaan KPR bisa merugikan pihak bank. Hal ini dikarenakan walaupun adanya *second way out* yaitu jaminan yang akan dijadikan sumber pelunasna, pihak bank harus menyetorkan cadangan penyisihan penghapusan aktiva produktif (PPAP) kepada bank Indonesia apabila terdapat tunggakan dengan rincian sebagai berikut¹⁶ :

¹⁶ SK DIreksi BI No. 31/147/KEP/DIR Tanggal 12 November 1998

Tunggakan	Kategori	Kolektabilitas
0 hari	Lancar	1
1-90 hari	Dalam perhatian khusus	2
91-120 hari	Kurang lancar	3
121-180 hari	Diragukan	4
181-9999 hari	Macet	5

Tabel 1.4: Kategori Kolektabilitas Pembiayaan

Perhitungan *probability of default* (kemungkinan gagal bayar) ini sesuai dengan tingkat cadangan yang dibentuk sesuai dengan ketentuan bank Indonesia. Berdasarkan SK Direksi BI No.31/147/KEP/DIR tanggal 12 November 1998¹⁷ seluruh bank harus menetapkan kualitas aktiva produktif berdasarkan penilaian kemampuan membayar. Penentuan *probability of default* berdasarkan cadangan menurut ketentuan BI dapat dilihat pada tabel 4

Kategori	Reserves (%)
1. Lancar (<i>Pass</i>)	1%
2. Dalam Perhatian Khusus (<i>Special Mention</i>)	5%
3. Kurang Lancar (<i>Substandard</i>)	15%
4. Diragukan (<i>doubtful</i>)	50%
5. Macet (<i>loss</i>)	100%

Tabel 1.5: Cadangan PPAP

Adanya kewajiban pencadangan penyisihan aktiva produktif membuat bank harus menganalisa pembiayaan dengan baik serta mengelola risiko dengan baik supaya tidak menggerus laba yang sudah diperoleh. Jika banyak pembiayaan yang tidak lancar maka besar kemungkinan bank akan mengalami kerugian yang besar. Dengan latar belakang tersebut maka penulis menetapkan

¹⁷ Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia nomor 31/147/KEP/DIR tentang Kualitas Aktiva Produktif

judul pada penelitian ini adalah Manajemen Risiko Pada Produk Pembiayaan Kepemilikan Rumah (KPR) iB (Studi Pada PT. Bank BRISyariah Kantor Cabang Yogyakarta Yos Sudarso)

Alasan dijdaikannya PT Bank BRI Syarah sebagai objek dalam penelitian ini dikarenakan pertumbuhan pembiayaan dan kemampuan *penetrasi market* pada *sector property* dari PT Bank BRISyariah yang sangat baik. Sedangkan latar belakang dijadikannya pemilihan pada kantor cabang Yogyakarta dikarenakan trend positif peningkatan *sector property* di Yogyakarta yang terus mengalami kenaikan dari tahun ketahun berdampak positif pula terhadap peningkatan portofolio pembiayaan Kepemilikan Rumah dari BRISyariah Yogyakarta.

B. Rumusan Masalah

Dari latar belakang di atas, maka dapat ditarik pokok permasalahan menjadi rumusan masalah dalam penelitian ini adalah

1. Bagaimana PT. Bank BRISyariah melakukan analisa terhadap produk pembiayaan kepemilikan rumah (KPR) iB.
2. Bagaimana pengaplikasian manajemen risiko oleh PT. Bank BRISyariah pada produk pembiayaan kepemilikan rumah (KPR) iB.

C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian

1. Tujuan Penelitian

- a. Untuk menjelaskan bagaimana PT. Bank BRISyariah melakukan analisa terhadap produk pembiayaan kepemilikan rumah (KPR) iB.
- b. Untuk menganalisa bagaimana pengaplikasian manajemen risiko oleh PT. Bank BRISyariah pada produk pembiayaan kepemilikan rumah (KPR) iB.

2. Kegunaan Penelitian

- a. Secara teoritis memberikan pemahaman dan pengetahuan dalam hal menejemen risiko pada pembiayaan Kepemilikan Rumah (KPR) iB pda PT. Bank BRISyariah.
- b. Memberikan kontribusi terhadap pengembangan ekonomi Islam bagi akademisi dan praktisi sbagai pertimbangan dalam menganalisa dan memutus pembiayaan kepemilikan rumah (KPR) iB untuk meminimalisir terjadinya risiko yang sewaktu-waktu bisa terjadi di lembaga perbankan syariah.

D. Kajian Pustaka

Terdapat beberapa penelitian yang berhubungan dengan permasalahan yang diangkat dalam topik pembahasan ini. Dalam kajian pustaka penulis memaparkan perkembangan beberapa karya ilmiah terkait dengan pembahasan penulis, diantaranya adalah :

Pembahasan tentang manajemen risiko terdapat dalam kelompok tesis. Sumar'in dalam tesisnya Strategi Manajemen Risiko pada Pembiayaan Murabahah (Studi Kasus BTN Syariah Yogyakarta pada Produk KPR Periode 2009).¹⁸ Dalam tesis tersebut dipaparkan bagaimana penerapan manajemen risiko yang dilakukan oleh Bank BTN Syariah dimana ditemukan adanya empat risiko potensial yang harus dikelola meliputi risiko pembiayaan, risiko pasar, risiko operasional dan risiko hukum. Akan tetapi dalam penelitiannya penulis terfokus pada potensi manajemen risiko berdasarkan hasil wawancara dan tidak melakukan pembahasannya mendalam tentang bagaimana tahapan yang dilakukan pada proses analisa pembiayaan terhadap nasabah. Padahal tahapan awal ini merupakan tahapan yang sangat penting guna penerapan manajemen risiko yang tepat.

Wasilul Chair dalam tesisnya yang berjudul Manajemen Risiko Pembiayaan *Mudharabah* di bank Syariah Yogyakarta (Studi atas Bank Muamalat Indonesia, bank Tabungan Negara Syaria'h, dan Bank Syariah Populer).¹⁹ Dalam karya tersebut dipaparkan bagaimana penerapan manajemen risiko pada Bank Muamalat, Bank Tabungan Negara Syaria'h dan Bank Syariah

¹⁸ Sumar'in, Strategi Manajemen Risiko pada Pembiayaan Murabahah (studi Kasus BTN Syariah Yogyakarta pada Produk KPR Periode 2009), tesis tidak diterbitkan Program Pascasarjana UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta (2008)

¹⁹ Wasilul Chair, Manajemen Risiko Pada Pembiayaan Mudharabah di Bank Syariah Yogyakarta (Studi Atas Bank Muamalat Indonesia, Bank Tabungan Negara Syaria'h, dan Bank Syariah Populer), tesis tidak diterbitkan Program Pascasarjana UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta (2008)

lainnya untuk meminimalisir berbagai risiko yang dimungkinkan terjadi pada perbankan syariah. Akan tetapi Wasilul Chair hanya terfokus pada pembiayaan yang berbasis *mudharabah*.

Penelitian yang berjudul Pembiayaan Kepemilikan Rumah (KPR) Syariah di BRI Syariah Cabang Yogyakarta Setelah Berstatus Bank Umum Syariah yang dilakukan oleh Fatur Rahman mendeskripsikan pembiayaan KPR di BRI Syariah setelah adanya perubahan status dari Unit Usaha Syariah menjadi Bank Umum Syariah. Dalam penelitian ini tidak dibahas perihal penerapan manajemen risiko pada pembiayaan KPR.²⁰

Penelitian Manajemen Risiko Pembiayaan *Mudharabah* (Studi Pada BPD DIY Syariah) yang ditulis oleh Anda Saputra, LC membahas bagaimana BPD DIY Syariah menerapkan manajemen risiko pada pembiayaan akad *mudharabah* yang tergolong pada kategori pembiayaan high risk. Dalam penelitian ini Anda Saputra fokus pada deskripsi bagaimana BPD DIY Syariah meminimalisir risiko pada pembiayaan *mudharabah* saja.²¹

²⁰ Fatur Rahman, Pembiayaan Kepemilikan Rumah (KPR) Syariah di BRI Syariah Cabang Yogyakarta Setelah Berstatus Bank Umum Syariah, tesis tidak diterbitkan Program Pascasarjana UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta (2012).

²¹ Anda Saputra, Lc, manajemen risiko Pembiayaan Mudharabah (Studi Pada BPD DIY Syariah), tesis tidak diterbitkan Program Pascasarjana UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta (2012).

E. Kerangka Teoritik

Risiko-risiko perbankan pada umumnya dibandingkan dengan bank syariah, mengacu pada Bab II pasal 4 butir 1 PBI No. 5/8/PBI/2003²² antara lain sebagai berikut :

1. Risiko Kredit (*credit risk*)

Risiko yang timbul sebagai akibat kegagalan pihak memenuhi kewajibannya. Pada bank umum, pembiayaan disebut pinjaman, sementara di bank syariah disebut pembiayaan, sedangkan untuk balas jasa yang diberikan atau diterima pada bank umum berupa bunga (*interest loan* atau deposit) dalam persentase yang sudah ditentukan sebelumnya. Pada bank syariah, tingkat balas jasa terukur oleh sistem bagi hasil dari usaha. Selain itu, persyaratan pengajuan kredit pada perbankan syariah lebih ketat dari perbankan konvensional sehingga risiko kredit dari perbankan syariah lebih kecil dari perbankan konvensional. Oleh sebab itu pada sisi kredit, dalam aturan syariah, bank bertindak sebagai penjual, sementara nasabah sebagai pembeli murabahah.

Debitor yang dinilai tidak cacat hukum dan kegiatan usahanya berjalan baik akan mendapat prioritas. Oleh sebab itu, risiko bank syariah sebetulnya lebih kecil dibanding bank konvensional. Bank syariah tidak akan mengalami

²² Peraturan Bank Indonesia Nomor: 5/8/PBI/2003 tentang Penerapan Manajemen Risiko Bagi Bank Umum.

negative spread, karena dari dana yang dikucurkan untuk pembiayaan akan diperoleh pendapatan, bukan bunga seperti di bank biasa.

2. Risiko Pasar

Risiko yang timbul karena adanya pergerakan variabel pasar dari portofolio yang dimiliki oleh bank, yang dapat merugikan bank. Variabel pasar antara lain adalah suku bunga dan nilai tukar. Pada perbankan syariah tidak terdapat risiko pasar dikarenakan perbankan syariah tidak melandaskan operasionalnya berdasar risiko pasar.

3. Risiko Likuiditas

Risiko antara lain disebabkan bank tidak mampu memenuhi kewajiban yang telah jatuh tempo. Bank memiliki dua sumber utama bagi likuiditasnya, yaitu aset dan liabilitas. Apabila bank menahan aset seperti surat-surat berharga yang dapat dijual untuk memenuhi kebutuhan dananya, maka risiko likuiditasnya bisa lebih rendah. Sementara menahan aset dalam bentuk surat-surat berharga membatasi pendapatan, karena tidak dapat memperoleh tingkat penghasilan yang lebih tinggi dibandingkan pembiayaan.

Faktor kuncinya adalah bank tidak dapat leluasa memaksimumkan pendapatan karena adanya desakan kebutuhan likuiditas. Oleh karena itu bank harus memperhatikan jumlah likuiditas yang tepat. Terlalu banyak likuiditas akan mengorbankan tingkat pendapatan dan terlalu sedikit akan berpotensi

untuk meminjam dana dengan harga yang tidak dapat diketahui sebelumnya, yang akan berakibat meningkatnya biaya dan akhirnya menurunkan profitabilitas.

Pada bank syariah, dana nasabah dikelola dalam bentuk titipan maupun investasi. Cara titipan dan investasi jelas berbeda dengan deposito pada bank konvensional dimana deposito merupakan upaya mem-bungakan uang. Konsep dana titipan berarti kapan saja si nasabah membutuhkan, maka bank syariah harus dapat memenuhinya, akibatnya dana titipan menjadi sangat likuid. Likuiditas yang tinggi inilah membuat dana titipan kurang memenuhi syarat suatu investasi yang membutuhkan pengendapan dana.

Karena pengendapan dananya tidak lama alias cuma titipan maka bank boleh saja tidak memberikan imbal hasil. Sedangkan jika dana nasabah tersebut diinvestasikan, maka karena konsep investasi adalah usaha yang menanggung risiko, artinya setiap kesempatan untuk memperoleh keuntungan dari usaha yang dilaksanakan, di dalamnya terdapat pula risiko untuk menerima kerugian, maka antara nasabah dan banknya sama-sama saling berbagi baik keuntungan maupun risiko.

4. Risiko Operasional (*operational risk*)

Menurut definisi *Basle Committe*, risiko operasional adalah risiko akibat dari kurangnya sistem informasi atau sistem pengawasan internal yang akan menghasilkan kerugian yang tidak diharapkan. Risiko ini lebih dekat

dengan keasalahan manusiawi (*human error*), adanya ketidakcukupan dan atau tidak berfungsinya proses internal, kegagalan sistem atau adanya problem eksternal yang mempengaruhi operasional bank. Tidak ada perbedaan yang cukup signifikan antara bank syariah dan bank konvensional terkait dengan risiko operasional .

5. Risiko Hukum

Risiko yang disebabkan oleh adanya kelemahan aspek yuridis. Kelemahan aspek yuridis antara lain disebabkan adanya tuntutan hukum, ketiadaan peraturan perundang-undangan yang mendukung atau lemahnya perikatan seperti tidak terpenuhinya syarat sahnya kontrak. Tidak ada perbedaan yang cukup signifikan antara bank syariah dan bank konvensional terkait dengan risiko hukum.

6. Risiko Reputasi

Risiko yang antara lain disebabkan oleh adanya publikasi negatif yang terkait dengan usaha bank atau persepsi negatif terhadap bank. Tidak ada perbedaan yang cukup signifikan antara bank syariah dan bank konvensional terkait dengan risiko reputasi.

7. Risiko Strategik

Risiko yang antara lain disebabkan adanya penetapan dan pelaksanaan strategi bank yang tidak tepat, pengambilan keputusan bisnis yang tidak tepat atau kurang responsifnya bank terhadap perubahan eksternal. Tidak ada perbedaan yang cukup signifikan antara bank syariah dan bank konvensional terkait dengan risiko strategik.

8. Risiko Kepatuhan

Risiko yang disebabkan bank tidak memenuhi atau tidak melaksanakan peraturan perundang-undangan dan ketentuan lain yang berlaku. Tidak ada perbedaan yang cukup signifikan antara bank syariah dan bank konvensional terkait dengan risiko kepatuhan.

F. Metode Penelitian

1. Jenis Penelitian dan Pendekatan

Pendekatan penelitian dilakukan dengan metode kualitatif sebagai prosedur penelitian yang menghasilkan data deskriptif berupa kata-kata tertulis atau lisan dari orang-orang dan perilaku yang dapat diamati.

Ditinjau dari tema pembahasan dalam penelitian ini tergolong pada jenis penelitian dengan pendekatan penelitian lapangan (*field research*), yaitu penelitian yang dilaksanakan secara intensif, terperinci dan mendalam terhadap objek tertentu yang membutuhkan suatu analisa yang komprehensif

dan menyeluruh dengan desain kualitatif.²³ Dalam hal ini yang menjadi objek penelitian adalah PT. Bank BRISyariah dalam mengendalikan risiko pembiayaan Kepemilikan Rumah (KPR) iB.

2. Sifat Penelitian

Penelitian ini merupakan penelitian kasus (*case studies*) yang terjadi di PT. Bank BRISyariah penelitian ini bersifat deskriptif²⁴, yaitu mengumpulkan data-data yang dikumpulkan dilapangan yang berhubungan dengan strategi PT Bank Brisyariah dalam melakukan mitigasi risiko pada pembiayaan KPR.

3. Populasi dan Sample Penelitian

Populasi dalam penelitian ini adalah PT Bank BRISyariah sedangkan pengambilan sample dilakukan dengan *purposive sampling* yaitu sample yang dipilih dengan ceramt sehingga relevan dengan mengambil orang-orang yang dipilih menurut ciri-ciri spesifik dengan desain kualitatif.²⁵

²³ Suharsimi Arikunto, *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktek* (Jakarta: PT Rineka Cipta, 1998), hlm. 11.

²⁴ *Ibid*, hlm. 80-89

²⁵ S. nasution, *metode research (penelitian Ilmiah)*, cet VIII (Jakarta: Bumi aksara, 2006), hlm. 98.

Sample yang diambil dalam penelitian ini adalah pengusul dan komite di level Kantor Cabang yang meliputi :

- a. Account Officer
- b. Marketing Manager
- c. Pemimpin Cabang Pembantu
- d. Pemimpin Cabang

4. Data dan Metode Pengumpulan Data

Untuk menjawab penelitian ini diperlukan data primer yang berkaitan dengan penerapan manajemen risiko pada pembiayaan Kepemilikan rumah (KPR) iB di PT Bank BRISyariah. Karena penelitian ini merupakan studi kasus (*Case Studies*) maka data primer yang diperoleh melalui teknik observasi, wawancara dan dokumentasi :

- a. Observasi, yaitu mengadakan pengamatan langsung dan pencatatan secara sistematis, terhadap focus permasalahan yang diteliti secara sistematis²⁶.
- b. Wawancara (*in depth Interview*), yaitu metode pengumpulan data yang diperoleh melalui percakapan secara mendalam yang dilakukan oleh dua pihak yaitu pewawancara yang mengajukan pertanyaan dan yang diwawancarai (*interviewer* yang memberikan jawaban atas pertanyaan itu.

Penentuan responden sebagai informan dipilih melalui peelusuran orang-orang

²⁶ Sutrisno Hadi, *Metodologi research 2* (Yogyakarta: Yayasan Penerbitan Fakultas Psikologi UGM, 1984), hlm. 136.

yang berkompeten dan dapat mewakili serta representative dalam penggalan informasi yang dibutuhkan.

- c. Dokumentasi, teknik pengumpul data ini juga dikenal dengan penelitian dokumentasi (*documentation research*) yaitu pengumpulan data-data yang terkait dengan focus penelitian yang berasal dari sumber utamanya (objek penelitian)²⁷.

Sedangkan data sekunder adalah data yang mendukung atau memberi informasi yang bermanfaat berkaitan dengan penelitian ini, baik data internal maupun eksternal. Data sekunder diperoleh dari beberapa referensi baik berupa buku, surat kabar, majalah, artikel atau berupa hasil penelitian terdahulu yang relevan dengan pokok kajian ini.²⁸

5. Instrumen Penelitian

Penelitian ini termasuk penelitian deskriptif sehingga peneliti melakukan pengembangan instrumen berupa pedoman wawancara dan dokumentasi. Instrumen pedoman wawancara dan dokumentasi dikembangkan berdasarkan pada kerangka teori yang digunakan untuk menyusun pertanyaan penelitian.

²⁷ Suharsimi Arukitno, *Prosedur Penelitian*, hlm. 200

²⁸ Nur Indrintoro, *Metodologi Penelitian Bisnis: untuk Akuntansi dan Manajemen*, (Yogyakarta: BPFE, 2002), hlm.149

6. Teknik Analisis Data

Analisa data adalah proses mengorganisasikan danmengurutkan data ke dalam pola, kategori dan satuan uraian dasar sehingga dapat ditemukan tema dan dapat dirumuskan hipotesis kerja seperti yang disajikan oleh data.

²⁹Adapun analisa data yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode analisa dengan tujuan untuk menguji kevalidan dan keakuratan data yang diperoleh.

G. Sistematika Pembahasan

Bab I memuat pendahuluan yang terdiri dari tujuh sub bab, yaitu latar belakang yang menjelaskan sebab timbulnya masalah, pokok masalah yang menegaskan secara eksplisit pokok permasalahan yang tertuang dalam latar belakang masalah, tujuan dan kegunaan penelitian yang menyatakan pengetahuan dan manfaat yang diperoleh dari penelitian yang dilakukan, telaah pustaka yang bertujuan menunjukkan kekhasan dan orisinalitas tema penelitian yang dilakukan, kerangka teoritik yang menerangkan kerangka pemikiran penyusun dalam memecahkan permasalahan, metode penelitian yang menjelaskan langkah-langkah penyusun dalam melaksanakan penelitian dan sistematika pembahasan

²⁹ Lexy J Moelong, *Metodologi Penelitian Kualitatif* (Bandung: PT Renaja Rosdakarya, 2000), hlm. 103

yang menggambarkan kerangka pembahasan antar bab yang secara logis berhubungan dan berkaitan satu dengan yang lainnya.

Bab II akan dipaparkan teori tentang mitigasi risiko pada pembiayaan perbankan. Bab ini dibagi menjadi tiga sub bab. *Pertama*, definisi risiko. *Kedua*, macam-macam risiko. *Ketiga*, mitigasi risiko dunia perbankan

Bab III merupakan deskripsi tentang PT. Bank BRISyariah yang meliputi lima sub bab. *Pertama*, Sejarah PT. bank BRISyariah. *Kedua*, Visi dan Misi PT. Bank BRISyariah. *Ketiga*, Struktur Organisasi *keempat*, perkembangan PT. Bank BRISyariah dan *Kelima*, produk pembiayaan kepemilikan rumah pada PT Bank BRISyariah.

Bab IV dalam bab ini penyusun mencoba menjabarkan bagaimana PT Bank BRISyariah melakukan mitigasi risiko terhadap pembiayaan PT. Bank BRISyariah

Bab V dari penelitian ini adalah penutup yang berisi kesimpulan-kesimpulan pembahasan dari awal hingga akhir kemudian dilanjutkan saran-saran berkaitan dengan tema penelitian ini.

BAB V PENUTUP

A. Kesimpulan

Dari beberapa penjelasan yang diuraikan di muka, maka penyusun menarik kesimpulan sebagai berikut:

1. PT. Bank BRISyariah Kantor Cabang Yogyakarta melakukan analisa terhadap produk Pembiayaan Kepemilikan Rumah dengan menanalisa calon nasabah *melalui character, Capital, Capacity, Collateral* dan *Condition of Economic*.
2. Manajemen risiko pembiayaan Kepemilikan Rumah di PT. Bank BRISyariah Kantor Cabang Yogyakarta diwujudkan dengan cara:
 - a. Melakukan mitigasi risiko pada akad perseorangan produk pembiayaan dengan menentukan target market, *scoring*, penentuan *repayment capacity (RPC)*, penentuan Batas Wewenang Persetujuan Pembiayaan (BWPP).
 - b. Akad *murabahah* menjadikan angsuran nasabah tetap sampai akhir periode sehingga jika terjadi kenaikan rate pada produk Dana Pihak Ketiga (DPK) akan menimbulkan *miss match*. Keadaan tersebut dimitigasi oleh PT. Bank BRISyariah dengan cara:
 - i. Menentukan margin pembiayaan lebih tinggi dengan competitor
 - ii. Melakukan perubahan tarif margin untuk nasabah baru
 - c. Pengelolaan risiko dilakukan dengan menghindari risiko, penahanan risiko, penyebaran risiko, pengalihan risiko, pengendalian risiko dan pendanaan risiko.

B. Saran

Sebelum menutup penyusunan Tesis ini, perkenankan penyusun memberi saran-saran dengan harapan semoga dapat bermanfaat bagi penyusun, PT. Bank BRISyariah maupun bagi pembaca:

1. Dilakukan kajian skema akad pembiayaan Kepemilikan Rumah (KPR) yang memungkinkan untuk dilakukannya penyesuaian tarif keuntungan yang didapatkan.
2. Akad yang bisa dikaji dan dikembangkan adalah akad *Musyarakah Mutanaqishah* dan *Ijarah Muntahuiya bit Tamlik*.

DAFTAR PUSTAKA

Antonio, Muhammad Syafii, *Bank Syariah: Dari Teori ke Praktik*, Jakarta: Gema Insani Press, 2009.

Arifin, Zainul, *Dasar-Dasar Manajemen Bank Syariah*, Jakarta: Alfabet, 2005.

Arikunto, Suharsimi, *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktek*, Jakarta: PT Rineka Cipta, 1998.

Darmawi, Hermawan, *Manajemen Risiko*, Jakarta: Bumi Aksara, 2005.

Fathur Rahman, *Pembiayaan Kepemilikan Rumah (KPR) Syariah di BRI Syariah Cabang Yogyakarta Setelah Berstatus Bank Umum Syariah*, tesis tidak diterbitkan Program Pascasarjana UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta (2012).

Hadi, Sutrisno, *Metodologi research 2*, Yogyakarta: Yayasan Penerbitan Fakultas Psikologi UGM, 1984.

Hanafi Mamduh M, *Managemen Risiko*, Yogyakarta: UPP STIM YKPN, 2006.

<http://www.bri.co.id> tanggal akses 22 Desember 2013

Indrintoro, Nur, *Metodologi Penelitian Bisnis: untuk Akuntansi dan Manajemen*, Yogyakarta: BPFE, 2002.

Karim, Adiwarmam A, *Bank Islam Analisis Fiqih dan Keuangan*, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2010.

Khan, Tharikul dan Habib Ahmed, *Manajemen Risiko Lembaga Keuangan Syariah*,

Laksamana, Yusak, *Account Officer Bank Syariah Memahami Praktik Proses Pembiayaan di Bank Syariah*. Jakarta: PT. Elex Media Komputindo, 2009.

Laporan Tahunan 2014 PT. Bank BRISyariah. Jakarta: PT. Bank BRISyariah, 2015.

Moelong, Lexy J, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, Bandung: PT Renaja Rosdakarya, 2000.

Muhammad, *Manajemen Bank Syariah*, Yogyakarta: UPP STIM YKPN, 2011.

Muhammad, *Manajemen Pembiayaan Bank Syairah*, Yogyakarta: UPP AMP YKPN, 2002.

Nasution, S., *Metode Research (Penelitian Ilmiah)*, Jakarta: Bumi aksara, 2006.

Peraturan Bank Indonesia Nomor: 5/8/PBI/2003 tentang Penerapan Manajemen Risiko Bagi Bank Umum.

Ridwan, Muhammad, *Konstruksi Perbankan Syariah Indonesia*, Yogyakarta: Pustaka SM, 2007.

Rivai, Veithzal dan Rifki Ismail, *Islamic Risk Management for Islamic Bank Risiko Bukan untuk Ditakuti, Tapi Dihadapi dengan Cerdik, Cerdas dan Profesional* Jakarta: PT. Grmedia Pustaka, 2013.

Rustam, Bambang Rianto, *Manajemen Risiko Perbankan Syariah di Indonesia*, Jakarta : Salemba Empat, 2013.

Saputra, Anda, menejeen risiko Pembiayaan Mudharabah (Studi Pada BPD DIY Syariah), tesis tidak diterbitkan Program Pascasarjana UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta (2012).

Statistik Perbankan Syariah, (Jakarta: Otoritas Jasa Keuangan, 2015)

Sugiarto & Ferry N Idroes, *Manajemen Risiko Perbankan: Pemahaman Penedkatan 3 Pilar Kesepakatan Basel II Terkait Aplikasi Regulasi dan Pelaksanaannya di Indonesia* Jakarta: Rajagrafindo Persada, 2008.

Sumar'in, Strategi Manajemen Risiko pada Pembiayaan Murabahah (studi Kasus BTN Syariah Yogyakarta pada Produk KPR Perode 2009), tesis tidak diterbitkan Program Pascasarjana UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta (2008)

Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia nomor 31/147/KEP/DIR tentang Kualitas Aktiva Produktif

Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia nomor 31/147/KEP/DIR tentang Kualitas Aktiva Produktif

Tamgkilisin, Hessel Nogi S., *Manjemen Keuangan Bagi Analisis Kredit Perbankan, Mengelola Kredit Berbasis Good Corporate Governance*, Yogyakarta: Balirung & Co, 2003.

Tamin, Nasrun, *Kiat Menghindari Kredit Macet*, Jakarta: PT. Dian Rakyat, 2012.

Undang-Undang No. 10 Tahun 1998 Pasal 1 Ayat 12

Undang-Undang Nomor 7 tahun 1992 sebagaimana telah diubah dengan undang-undang nomor 10 tahun 1998 tentang perbankan.

Wasilul Chair, Managemen Risiko Pada Pembiayaan Mudharabah di Bank Syariah Yogyakarta (Studi Atas Bank Muamalat Indonesia, Bank Tabungan Negara Syari'ah, dan Bank Syariah Populer), tesis tidak diterbitkan Program Pascasarjana UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta (2008)

www.brisyariah.co.id tanggal akses 22 Desember 2013

CURRICULUM VITAE

DATA PRIBADI

Nama : Eka Jati Rahayu Firmansyah
Tempat Tanggal Lahir : Bandung, 30 April 1987
Jenis Kelamin : Laki-Laki
Status : Menikah
Alamat Tinggal : Perum Dalem Teratai Asri B-15 Sewon Bantul Yogyakarta
Alamat KTP : Kp. Ciawigede No. 121 RT 08 RW 02, Pasirhuni, Cimaung, Bandung
Telpon : 0812 1454 603
email : ekajati30@gmail.com
Nama Ayah : Drs. Nandang Rahmat Aminudin., A.Ma
Nama Ibu : Cucu R Sunarti
Nama Isteri : Syah Amelia Manggala Putri., S.El., M.E.I.

PENDIDIKAN

1992-1997 : SD Negeri Pasirhuni II Bandung
1997-1998 : SD Negeri Puntangsari Bandung
1998-2001 : MTs. Al - Hijrah Bandung
2001-2002 : Takhosus Pesantren Persatuan Islam (Persis) 99 Rancabango Garut
2002-2005 : MA Pesantren Persatuan Islam (Persis) 99 Rancabango Garut
2002-2005 : Muallimien Pesantren Persatuan Islam (Persis) 99 Rancabango Garut
2005-2010 : Muamalat, Fakultas Syariah UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta (Cumlude IPK 3.60)
Juni - Sept 2010 : Pendidikan Basic Consumer Sales Officer PT. Bank BRI Syariah

PENGALAMAN KERJA

Sept 2010-April 2013 : Account Officer Consumer PT. Bank BRI Syariah Cabang Purwokerto
2012 : Dosen Mata Kuliah Fiqih Muamalat & Ekonomi Islam LP2ES Purwokerto
2013 - sekarang : Account Officer PT. Bank BRI Syariah Cabang Yogyakarta

ORGANISASI

2013 - 2015 : Presiden - BRIS Club BRISyariah Cabang Yogyakarta
2011 - 2013 : Divisi Sosial - Masyarakat Ekonomi Syariah (MES) Kab. Banyumas
2009 - 2010 : Relawan - Emergency Rescue Team (ERT) Rumah Zakat Prov D.I. Yogyakarta
2009 - 2010 : Departemen Nasional - Forum Silaturahmi Studi Ekonomi Islam (FoSSEI)
2009 - 2010 : Majelis Pertimbangan - FoSSEI Regional Prov D.I. Yogyakarta
2008 - 2009 : Badan Khusus - Forum Studi Ekonomi Islam (ForSEI) UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta
2008 - 2009 : Koor Dep. Riset & Kajian - FoSSEI Regional Prov D.I. Yogyakarta
2007 - 2010 : Staff Perwakilan Khusus -Persatuan Islam (PERSIS) D.I. Yogyakarta
2007 - 2008 : Dept. Keilmuan dan Intelektual - BEM Muamalat UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta
2007 - 2008 : Koor Dept Pengembangan Sumber Daya Insani - ForSEI UIN Sunan Kalijaga
2007 - 2009 : Ketua Harian - Bandung Karate Club (BKC) Prov D.I. Yogyakarta
2007 - 2008 : Ketua Umum - Lesehan Komunitas Mahasiswa Pesatuan Islam (L-KMPI) Yogyakarta

Pemateri

- 2015 : Sekolah Kader ForSEI (SKAF) - UIN Yogyakarta
- 2015 : In Class Training Pendidikan Dasar Perbankan Syariah SODP 3 - BRISyariah Jogja
- 2014 : Sharia Economic Training -FoSSEI Yogyakarta
- 2014 : Pendidikan Kader LDK STEI Yogyakarta
- 2014 : Ledership Training - ForSEI UIN Yogyakarta
- 2014 : ForSEI Basic Education - ForSEI UIN Yogyakarta
- 2014 : In Class Training Pendidikan Dasar Perbankan Syariah SODP 2 - BRISyariah Jogja
- 2013 : FGD Peran Ekonom Islam dalam menyelamatkan ekonomi nasional - UIN Jogja
- 2013 : In Class Training Conumer Financing SODP 1 - BRISyariah Jogja
- 2013 : Seminar Perbankan Syariah dalam Menyelamatkan UMKM - STEI Yogyakarta
- 2013 : FGD Tantangan dan Peluang Pengembangan Ekonomi Islam - FIAI UII Yogyakarta
- 2013 : Pengenalan Perbankan Syariah - STAI AMA Yogyakarta
- 2013 : Pengembangan Karir Mahasiswa Jurusan Muamalat - UIN Yogyakarta
- 2013 : Pengenalan Koperasi Syariah - Yogyakarta
- 2013 : Kuliah non Formal Ekonomi Islam - FOSEI UNSOED Purwokerto
- 2012 : Diskusi : Ekonomi Islam Sebagai Solusi Krisis Keuangan Global - FOSEI UNSOED
- 2011 : Diskusi : Riba dalam Prespektif Islam - FOSEI UNSOED Purwokerto
- 2011 : Kuliah Informal Ekonomi Islam - FE UNSOED Purwokerto
- 2011 : Islamic Banking Training - ForSEI UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta

SEMINAR & TRAINING

- 2015 : Talk Show Mediasi dan Penyelesaian Sengketa Perbankan Syariah - ASBISINDO
- 2015 : sosialisai Sukuk Ritel 007 - PT. Bank BBRISyariah
- 2014 : Training Legal Kepailitan - PT. Bank BRISyariah
- 2014 : Seminar Nasional Ekonomi Islam - Masyarakat Ekonomi Syariah - Yogyakarta
- 2013 : Sekolah Pasar Modal Syariah level I - Bursa Efek Indonesia - Yogyakarta
- 2013 : Sosialisai Hasil Penelitian Bank Indonsia - Bank Indonesia & UII Yogyakarta
- 2012 : Training Account Officer Generalis - PT. Bank BRISyariah Semarang
- 2012 : Seminar Nasional Zakat untuk Kesehatan - Dompot Duafa
- 2010 : Basic Consumer Sales Officer - PT. Bank BRISyariah Jakarta
- 2009 : Pelatihan Operasional BPR Syariah - Sharia Economic Service (SES) Yogyakarta
- 2009 : Konfrensi Internasional Sumberdaya Manusia Ekonomi Islam - Univ Udayana Bali
- 2009 : Diskusi Panel Menggali Potensi Sumberdaya Insani - FIES UMY Yogyakarta
- 2009 : Seminar Nasional Peran Pemerintah Terhadap ekonomi Islam - UIN Sunan Kalijaga
- 2008 : International Conference of Islamic Economic System - STEI Hamfara Yogyakarta
- 2008 : Seminar Nasional Strategi Akselerasi Perbankan Syariah - UIN Sunan Kalijaga
- 2007 : Seminar Nasional Knowledge Management - Bank Indonesia & FE UGM Yogyakarta
- 2007 : Sharia Economic Training - FoSSEI DI Yogyakarta
- 2007 : Program Pengembangan Bahasa Asing English & Arabic - UIN Sunan Kalijaga
- 2007 : Semianar Perbankan Syariah - Fakultas Syariah UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta
- 2007 : Short Course Perbankan Syariah - Fakultas Syariah UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta
- 2006 : International Conference Quantum Writing - UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta
- 2006 : Training Hukum dan Advokasi - BEM Fak Syariah UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta
- 2006 : Training Perbankan Syariah - BEM Fak Syariah UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta
- 2006 : Seminar Marketing Syariah - BEM Fak Syariah UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta



SURAT KETERANGAN

Nomor : B. 1115 /KC/YOG/08-2015

Saya yang bertandatangan dibawah ini menerangkan bahwa :

Nama : Eka Jati Rahayu Firmansyah
NIM : 1220311096
Universitas : UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta
Judul Tesis : Manajemen Risiko Pada Produk Pembiayaan Kepemilikan (KPR) iB
(Studi Pada PT. Bank BRISyariah Kantor cabang Yogyakarta Yos Sudarso)

Telah melakukan penelitian di PT. Bank BRISyariah Kantor Cabang Yogyakarta Yos Sudarso mulai Juni 2014 sampai Agustus 2015.

Demikian kami sampaikan atas perhatiannya kami ucapkan terimakasih

Yogyakarta, 25 Agustus 2015



PT.BANK BRISYARIAH
KC Yos Sudarso

Galuh Indrawan

Marketing Manager