

SKRIPSI

**MANAJEMEN RISIKO PEMBIAYAAN MURABAHAH
DALAM PEMBELIAN RUMAH
(Studi Kasus BPR Syariah Metro Madani)**

**Oleh:
SITI MUSLIMAH
NPM. 141273310**



**Fakultas: Ekonomi dan Bisnis Islam
Jurusan: S1-Perbankan Syariah**

**INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI (IAIN)
METRO
1439 H/2018 M**

**MANAJEMEN RISIKO PEMBIAYAAN MURABAHAH DALAM
PEMBELIAN RUMAH
(Studi Kasus BPR Syariah Metro Madani)**

Diajukan Untuk Memenuhi Tugas dan Memenuhi Sebagai Syarat Memperoleh
Gelar Sarjana Ekonomi (SE).

Oleh:
SITI MUSLIMAH
NPM. 141273310

Pembimbing I: Dr. Mat Jalil, M.Hum
Pembimbing II: Nety Hermawati, SH.,MA.,MH

**Fakultas: Ekonomi dan Bisnis Islam
Jurusan: S1-Perbankan Syariah**

**INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI (IAIN)
METRO
1439 H/2018 M**

PERSETUJUAN

Judul Skripsi : **MANAJEMEN RISIKO PEMBIAYAAN MURABAHAH
DALAM PEMBELIAN RUMAH (Studi Kasus BPR
Syariah Metro Madani)**

Nama : **Siti Muslimah**
NPM : 141273310
Jurusan : **S1 Perbankan Syariah (S1-PBS)**
Fakultas : **Ekonomi dan Bisnis Islam**

Telah disetujui untuk dimunaqosyahkan dalam sidang munaqosyah
Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Metro.

Pembimbing I



Dr. Mat Jalil, M.Hum
NIP. 19620812199803 1 001

Metro, Juli 2018
Pembimbing II



Nety Hermawati, SH., MA., MH
NIP. 19740904 200003 2 002

NOTA DINAS

Nomor :
Lampiran : 1 (satu) berkas
Hal : Pengajuan Skripsi untuk Dimunaqosyahkan
Saudari Siti Muslimah

Kepada Yth.
Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam
Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Metro
Di _
Tempat

Assalammu'alaikum Wr. Wb.

Setelah kami mengadakan pemeriksaan, bimbingan dan perbaikan seperlunya maka skripsi saudara:

Nama : **Siti Muslimah**
NPM : 141273310
Jurusan : S1 Perbankan Syariah (S1-PBS)
Fakultas : Ekonomi dan Bisnis Islam
Judul : **MANAJEMEN RISIKO PEMBIAYAAN MURABAHAH
DALAM PEMBELIAN RUMAH (Studi Kasus BPR Syariah
Metro Madani)**

Sudah dapat kami setuju dan dapat dimunaqosyahkan. Demikianlah harapan kami dan atas perhatiannya, kami ucapkan terima kasih.

Wassalammu'alaikum Wr. Wb.

Pembimbing I



Dr. Mat Jalil, M.Hum
NIP. 19620812 199803 1 001

Metro, Juli 2018
Pembimbing II



Nety Hermawati, SH., MA., MH
NIP. 19740904 200003 2 002



KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI METRO
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM

Jl. K.H Dewantara 15 A Iring Mulyo Metro Timur Kota Metro Lampung 34111 Telp. (0725) 41507
Website: www.tarbiyah.merouniv.ac.id, email: tarbiyah.iain@metrouniv.ac.id

PENGESAHAN SKRIPSI
No: 1800 / In. 23.3 / D / PP. 00. 9 / 08 / 2018

Skripsi dengan Judul : MANAJEMEN RISIKO PEMBIAYAAN MURABAHAH
DALAM PEMBELIAN RUMAH (Studi Kasus BPR Syariah Metro Madani). disusun
oleh : SITI MUSLIMAH, NPM : 141273310, Jurusan: S1 Perbankan Syariah telah
diujikan dalam sidang munaqosyah Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam pada
hari/tanggal: Jumat / 27 Juli 2018.

TIM MUNAQOSYAH :

Ketua/Moderator : Dr. Mat Jalil, M.Hum

Penguji I : Liberty, SE., MA

Penguji II : Nety Hermawati, SH., MA., MH

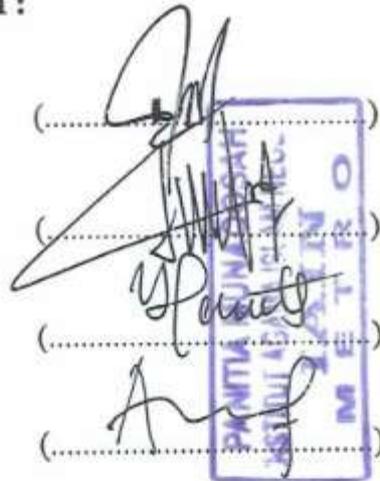
Sekretaris : Atika Lusitania, M.Acc., Akt

(.....)

(.....)

(.....)

(.....)



Mengetahui,

Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam



Dr. Widhiya Ninsiana, M.Hum

NIP. 19720923 200003 2 002

ABSTRAK

MANAJEMEN RISIKO PEMBIAYAAN MURABAHAH DALAM PEMBELIAN RUMAH (Studi Kasus BPR Syariah Metro Madani)

Oleh:

Siti Muslimah

NPM. 141273310

BPR Syariah Metro Madani adalah salah satu bank pembiayaan rakyat syariah yang memberikan berbagai macam pilihan untuk akad pembiayaan, salah satunya adalah pembiayaan *murabahah* dalam pembelian rumah. pembiayaan *murabahah* dalam pembelian rumah adalah perjanjian jual beli rumah pada harga asal dengan tambahan keuntungan yang telah disepakati. Pembiayaan ini merupakan pembiayaan yang paling populer karena menguntungkan bagi nasabah. Sistem pembayaran pembiayaan *murabahah* dalam pembelian rumah adalah dengan cara mengangsur sesuai dengan jumlah dan jangka waktu yang telah disepakati. Manajemen risiko pada BPR Syariah Metro Madani menggunakan beberapa tahapan seperti identifikasi risiko, pengukuran risiko, pemantauan risiko, pengendalian risiko dan prinsip 5C (*character, capacity, capital, collateral* dan *condition*). Tujuan adanya manajemen risiko agar tidak terjadinya pembiayaan bermasalah jika diterapkan dengan dengan baik. Sebaliknya, jika penerapannya kurang baik maka hal ini dapat memicu terjadinya kerugian atau risiko lain yang dihadapi bank.

Jenis penelitian ini menggunakan penelitian lapangan (*field research*) dan metode yang digunakan yaitu deskriptif kualitatif. Pengumpulan data dalam penelitian ini didapat secara langsung dengan menggunakan metode wawancara dan dokumentasi. Analisis data menggunakan teknik data kualitatif dengan berfikir induktif. Manfaat dari penelitian ini yaitu memperkaya khazanah keilmuan serta wawasan praktik perbankan khususnya berkaitan dengan manajemen risiko di BPR Syariah Metro Madani.

Hasil dari penelitian ini adalah tahapan manajemen risiko pembiayaan *murabahah* dalam analisis pembiayaan sebagai wujud penerapan risiko pada umumnya sudah menggunakan pengidentifikasian risiko, pengukuran risiko, pemantauan risiko, dan pengendalian risiko. Penerapannya juga sudah menggunakan prinsip 5C khususnya pembiayaan *murabahah* dalam pembelian rumah yang bertujuan untuk meminimalisir terjadinya risiko, namun dalam menerapkan prinsip 5C masih kurang maksimal khususnya pada prinsip *character* sehingga masih ada beberapa nasabah yang bermasalah.

ORISINALITAS PENELITIAN

Yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : Siti Muslimah
NPM : 141273310
Jurusan : S1- Perbankan Syariah
Fakultas : Ekonomi dan Bisnis Islam

Menyatakan bahwa Skripsi ini secara keseluruhan adalah asli hasil penelitian saya kecuali bagian-bagian tertentu yang dirujuk dari sumbernya dan disebutkan dalam daftar pustaka.

Metro, 17 Juni 2018

Yang menyatakan



Siti Muslimah
NPM. 141273310

MOTTO

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا
أَنْفُسَكُمْ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا

Artinya: *"Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil (tidak benar), kecuali dengan jalan perniagaan/perdagangan yang berlaku atas dasar suka sama suka diantara kamu. Dan janganlah kamu membunuh dirimu; sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu." (QS. An-Nisaa:29).¹*

¹ QS. An-Nisaa (4) : 29

PERSEMBAHAN

Karya tulis ini peneliti persembahkan kepada:

1. Orang tuaku Bapak Suwoko dan Ibu Nur Kasanah terimakasih atas doa, nasihat dan semangat yang tulus ikhlas serta tidak pernah terputus.
2. Kakakku Siti Arofah dan Muhammad Fajar Risdianto serta keponakanku Muhammad Miftakhul Huda dan Sesha Clarista Putri yang penulis sayangi.
3. Teman seperjuangan dan seangkatan S1 Perbankan Syariah Kelas D Tahun 2014 semoga dalam lindungan-Nya dan sukses selalu.
4. Almamater IAIN Metro.



KATA PENGANTAR

Puji syukur peneliti panjatkan kehadirat Allah SWT, atas taufik hidayah dan inayah-Nya sehingga peneliti dapat menyelesaikan penulisan proposal dengan judul Manajemen Risiko Pembiayaan *Murabahah* dalam Pembelian Rumah (Studi Kasus BPR Syariah Metro Madani). Penulisan proposal ini adalah salah satu bagian dari persyaratan untuk menyelesaikan Pendidikan Jurusan Perbankan Syariah Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam IAIN Metro guna memperoleh gelar Sarjana Ekonomi (SE).

Peneliti mengucapkan terimakasih kepada pihak-pihak yang telah membimbing dan membantu dalam penyelesaian proposal ini, peneliti secara khusus mengucapkan terimakasih kepada:

1. Ibu Prof. Dr. Enizar, M.Ag selaku Rektor IAIN Metro
2. Ibu Dr. Widhiya Ninsiana, M.Hum selaku Dekan di Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam
3. Ibu Liberty, S.E., MA selaku Ketua Jurusan S1 Perbankan Syariah (S1 PBS)
4. Bapak Dr. Mat Jalil, M.Hum selaku Dosen Pembimbing I, beliau dengan sabar membimbing dan memberikan pengarahan ditengah kesibukannya
5. Ibu NetyHermawati, SH.,MA.,MH selaku pembimbing II, yang telah memberikan waktu, bimbingan, petunjukserta mengarahkan dan memberikan motivasi
6. Bapak dan Ibu Dosen/Karyawan IAIN Metro yang telah memberikan ilmu pengetahuan dan sarana prasarana selama peneliti menempuh pendidikan

7. Kedua orang tua, dan kepada semua pihak yang tidak dapat peneliti sebutkan satu persatu.

Kritik dan saran peneliti harapkan untuk dapat memperbaiki dan meningkatkan kualitas penulisan skripsi ini. Semoga skripsi ini dapat bermanfaat dan memenuhi syarat diajukan sabagi penelitian skripsi.

Metro, 02 April 2018



Siti Muslimah
NPM. 141273310

DAFTAR ISI

HALAMAN SAMPUL.....	i
HALAMAN JUDUL.....	ii
HALAMAN PERSETUJUAN.....	iii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iv
ABSTRAK.....	v
HALAMAN ORISINALITAS PENELITIAN.....	vi
HALAMAN MOTTO.....	vii
HALAMAN PERSEMBAHAN.....	viii
KATA PENGANTAR.....	ix
DAFTAR ISI.....	xi
DAFTAR GAMBAR.....	xiv
DAFTAR LAMPIRAN.....	xv
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Pertanyaan Penelitian.....	4
C. Tujuan dan Manfaat Penelitian.....	4
1. Tujuan Penelitian.....	4
2. Manfaat Penelitian.....	5
D. Penelitian Relevan.....	5
BAB II LANDASAN TEORI	
A. Bank Pembiayaan Rakyat Syariah (BPRS).....	8
1. Pengertian Bank Pembiayaan Rakyat Syariah.....	8
2. Produk-Produk Bank Pembiayaan Rakyat Syariah.....	9
B. Manajemen Risiko.....	14
1. Pengertian Manajemen Risiko.....	14
2. Manfaat Manajemen Risiko.....	15
3. Langkah-langkah Manajemen Risiko.....	16
4. Penerapan Prinsip 5C dalam Manajemen Risiko.....	17

C. Pembiayaan <i>Murabahah</i>	19
1. Pengertian Pembiayaan.....	19
2. Pengertian Pembiayaan <i>Murabahah</i>	20
3. Landasan Hukum Pembiayaan <i>Murabahah</i>	22
4. Rukun dan Syarat <i>Murabahah</i>	24

BAB III METODOLOGI PENELITIAN

A. Jenis dan Sifat Penelitian.....	26
1. Jenis Penelitian.....	26
2. Sifat Penelitian.....	26
B. Sumber Data	27
1. Sumber Data Primer	27
2. Sumber Data Sekunder	28
C. Teknik Pengumpulan Data	29
1. Wawancara	29
2. Dokumentasi.....	29
D. Teknik Analisa Data	30

BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Gambaran Umum Lokasi Penelitian.....	32
1. Profil Bank Pembiayaan Rakyat Syariah Metro Madani ..	32
2. Visi dan Misi Bank Pembiayaan Rakyat Syariah.....	33
3. Struktur Organisasi BPRS Metro Madani.....	34
B. Manajemen Risiko Pembiayaan <i>Murabahah</i> dalam Pembelian Rumah Pada BPR Syariah Metro Madani	39
C. Analisa Manajemen Risiko Pembiayaan <i>Murabahah</i> dalam Pembelian Rumah Pada BPR Syariah Metro Madani.....	45

BAB V PENUTUP

A. Kesimpulan	49
B. Saran	49

DAFTAR PUSTAKA
LAMPIRAN
RIWAYAT HIDUP

DAFTAR GAMBAR

Gambar

1. Struktur Organisasi BPR Syariah Metro Madani..... 34

DAFTAR LAMPIRAN

1. Surat Keputusan Pembimbing Skripsi
2. Alat Pengumpul Data
3. Surat Izin Pra Survey
4. Surat Balasan Pra Survey
5. Surat Tugas Penelitian
6. Surat Izin Riset
7. Surat Balasan Riset
8. Kartu Konsultasi Bimbingan

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Lembaga keuangan perbankan merupakan lembaga keuangan atau badan usaha yang bertugas menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkan kembali kepada masyarakat dalam bentuk kredit guna memenuhi kebutuhan dana bagi pihak yang membutuhkan baik untuk kegiatan produktif maupun konsumtif serta meningkatkan taraf hidup masyarakat.¹

Bank syariah perlu memiliki sumber dana yang optimal sebelum disalurkan kembali ke masyarakat. Fungsi mendasar dari bank syariah adalah menyalurkan dana dari pihak yang kelebihan dana kepada pihak yang membutuhkan dana. Secara spesifik, kelebihan dana yang dikumpulkan oleh bank syariah berasal dari depositan dalam bentuk giro, tabungan dan deposito.²

Penyaluran dana dengan prinsip jual beli dilakukan dengan akad *murabahah*, *salam* dan *istishna* yang merupakan produk pembiayaan dalam lingkup akuntansi syariah dan menjadi asset bagi perbankan. Penyaluran dana dengan prinsip jual beli yang paling dominan adalah *murabahah*.

¹ Irham Fahmi, *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya Teori dan Aplikasi*, (Bandung: Alfabeta, 2014), h. 2.

² Imam wahyudi, *Manajemen Resiko Bank Islam*, (Jakarta: Salemba Empat, 2013), h. 80.

Murabahah merupakan jual beli barang pada harga asal dengan tambahan keuntungan yang telah disepakati.³

Bentuk pembiayaan *murabahah* berdasarkan jenis penggunaannya salah satunya yaitu pembiayaan pembelian rumah. Rumah merupakan salah satu kebutuhan utama yang didambakan setiap pasangan. Rumah merupakan tempat berkumpul dan melakukan aktivitas keluarga terutama bagi pasangan yang menginginkan kebebasan (*privacy-nya*) tidak terganggu oleh keluarga lain. Rumah juga menjadi simbol kemandirian satu keluarga pasangan muda. Selain itu ada beberapa orang yang menjadikan rumah sebagai aset untuk bisnis.

Rumah bukan semata-mata sebagai tempat tinggal tetapi rumah juga sebagai produk bisnis yang memberikan penghasilan rutin. Kebutuhan akan rumah ini sering kali terbentur pada minimnya dana yang dimiliki, sehingga pengembangan melalui Pembiayaan Perumahan Rakyat (PPR) dilirik sebagai alternatif utama dalam pembelian perumahan.

BPR Syariah Metro Madani merupakan salah satu bank syariah yang menjalankan akad *murabahah* dalam pembelian perumahan. BPR Syariah Metro Madani hanya akan melakukan pembelian rumah apabila telah dipastikan ada nasabah yang akan membeli kembali rumah tersebut dengan akad *murabahah*. BPR Syariah Metro Madani menjual rumah dengan menegaskan harga perolehan barang kepada nasabah secara jujur dan nasabah membayar dengan harga lebih sebagai keuntungan (*margin*)

³ Sri Nurhayati dan Wasilah, *Akuntansi syariah di Indonesia*, (Jakarta: Salemba Empat, 2013), h. 74.

bagi bank selaku penjual sesuai dengan kesepakatan. BPR Syariah Metro Madani memberikan bantuan pembiayaan dalam bentuk pembayaran secara tangguh maupun angsur dan mempunyai beberapa sistem, prosedur dan persyaratan yang harus dipenuhi oleh calon debitur.

BPR Syariah Metro Madani sebagai sebuah lembaga keuangan akan terlibat kontrak dengan para nasabah dalam menyalurkan dana. Semua kontrak sudah pasti mempunyai azas dan prinsip yang jelas secara syariah. Penyaluran dana terhadap masyarakat harus benar-benar tepat sasaran. Penyaluran dana diperlukan pengaturan atau standar-standar supaya dalam penyalurannya nanti tidak menimbulkan risiko yang sulit untuk diperkirakan seperti terjadinya pembiayaan bermasalah.

Risiko merupakan suatu kejadian potensial, baik berdampak negatif dalam keuntungan maupun permodalan bank. Risiko-risiko tersebut tidak dapat dihindari melainkan dapat dikendalikan dan dikelola oleh pihak manajemen. Perlunya serangkaian prosedur dan metodologi yang dapat digunakan untuk mengidentifikasi, mengukur, memantau dan mengendalikan risiko yang timbul dari kegiatan usaha yang disebut dengan manajemen risiko.

Berdasarkan pra *survey* dengan Bapak Dicky Endi Saputra selaku marketing pembiayaan di BPR Syariah Metro Madani, minat nasabah terhadap pembiayaan pembelian rumah cukup banyak. Banyaknya nasabah yang mengajukan pembiayaan ini memungkinkan risiko yang terjadi semakin besar. Nasabah yang mengajukan pembiayaan ini tidak sedikit yang

mengalami kemacetan dalam pembayaran angsuran. Kemacetan tersebut terjadi antara pertengahan sampai akhir angsuran.⁴

BPR Syariah Metro Madani memiliki manajemen risiko dalam meminimalisir kemungkinan terjadinya pembiayaan bermasalah khususnya pada produk *murabahah* untuk menjaga agar kesehatan operasional tetap terjaga, dapat mengembangkan profit baik profit untuk bank maupun profit untuk nasabah yang menitipkan dananya.

Berdasarkan uraian tersebut, fokus masalah penelitian ini mengenai bagaimana manajemen risiko pembiayaan *murabahah*. Peneliti tertarik melakukan penelitian dengan judul "Manajemen Risiko Pembiayaan *Murabahah* dalam Pembelian Rumah (Studi Kasus BPR Syariah Metro Madani)".

B. Pertanyaan Penelitian

Melihat permasalahan yang ada, maka timbul satu pertanyaan yaitu: Bagaimana manajemen risiko pembiayaan *murabahah* di BPR Syariah Metro Madani dalam pembelian rumah ?

C. Tujuan dan Manfaat Penelitian

1. Tujuan Penelitian

Tujuan yang akan dicapai oleh peneliti dalam penelitian ini adalah untuk mengetahui bagaimana manajemen risiko pembiayaan *murabahah* dalam pembelian rumah di BPR Syariah Metro Madani.

⁴ Hasil Pra survey dengan Bapak Dicky Endi Saputra selaku marketing pembiayaan tanggal 18 Desember 2017.

2. Manfaat Penelitian

a. Secara Teoritis

Memperluas wawasan bagi pengembangan ilmu mengenai manajemen risiko pembiayaan *murabahah* dalam pembelian rumah. Penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi dalam mengembangkan teori yang terkait dengan pembiayaan *murabahah* dalam pembelian rumah, serta dapat digunakan sebagai tambahan referensi untuk penelitian dimasa yang akan datang.

b. Secara Praktis

Penelitian ini dapat berguna sebagai bahan masukan pengetahuan serta bahan bacaan bagi pihak-pihak yang ingin mengetahui manajemen risiko pembiayaan *murabahah* dalam pembelian rumah.

D. Penelitian Relevan

Beberapa kutipan penelitian yang sebelumnya diantaranya:

1. Skripsi Alfian “*Pelaksanaan Akad Murabahah untuk Pembiayaan Modal Usaha (Studi Pada PT. BPRS Margirizki Bahagia Yogyakarta)*”. Mahasiswa Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta ini menjelaskan dengan rinci mengenai pelaksanaan akad *murabahah* untuk pembiayaan modal usaha. Kesimpulan yang didapat dalam melaksanakan akad *murabahah* PT. BPRS Margirizki Bahagia Yogyakarta memberikan kuasa kepada nasabahnya untuk membeli

barang yang diperlukan bagi usaha nasabah atas nama bank dengan menggunakan akad *wakalah*. Selanjutnya PT BPRS Margirizki Bahagia Yogyakarta menjual barang tersebut kepada nasabah ditambah sejumlah keuntungan untuk dibayar oleh nasabah dalam jangka waktu tertentu sesuai dengan kesepakatan antara pihak bank dan nasabah.⁵

2. Skripsi M Haris Fikri “*Pelaksanaan Pembiayaan Murabahah Berdasarkan Prinsip Ekonomi Syariah (Studi di Bank Muamalat Cabang Bandar Lampung)*”. Mahasiswa Universitas Lampung ini menjelaskan dengan rinci mengenai pelaksanaan pembiayaan *murabahah* berdasarkan prinsip ekonomi syariah (studi di Bank Muamalat cabang Bandar Lampung). Kesimpulan yang didapat dalam pelaksanaan pembiayaan akad *murabahah* pada Bank Muamalat cabang Bandar Lampung menggunakan akad *wakalah* yaitu memberikan kuasa kepada nasabah atas nama Bank Muamalat cabang Bandar Lampung untuk membeli barang yang telah disepakati dalam akad berdasarkan prinsip ekonomi syariah.⁶
3. Skripsi Nuraini “*Analisis Pembiayaan dengan Prinsip Jual Beli Murabahah dan Perlakuan Akuntansinya pada PT. Bank Riau Syariah Pekanbaru*”. Mahasiswi Universitas Islam Negeri Sultan Syarif Kasim Riau Pekanbaru ini menjelaskan dengan rinci mengenai analisis

⁵ Alfian “*Pelaksanaan Akad Murabahah untuk Pembiayaan Modal Usaha (Studi Pada PT. BPRS Margirizki Bahagia Yogyakarta)*”. Skripsi Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta Fakultas Syariah dan Hukum Tahun 2012.

⁶ M Haris Fikri “*Pelaksanaan Pembiayaan Murabahah Berdasarkan Prinsip Ekonomi Syariah (Studi di Bank Muamalat Cabang Bandar Lampung)*”. Skripsi Universitas Lampung Fakultas Hukum Tahun 2016.

pembiayaan dengan prinsip jual beli *murabahah* dan perlakuan akuntansinya. Kesimpulan yang didapat bahwa dalam penerapan pembiayaan dengan prinsip jual beli *muarabah* dan perlakuan akuntansinya pada PT. Bank Riau Syariah Pekanbaru belum sepenuhnya sesuai dengan prinsip-prinsip yang berlaku umum didalam akuntansi syariah.⁷

Berdasarkan beberapa penelitian yang peneliti telah gambarkan, terdapat beberapa persamaan, yaitu mengenai pembiayaan *murabahah* dan jenis penelitian yang dilakukan. Perbedaan penelitian sebelumnya dengan penelitian yang peneliti akan lakukan terletak pada fokus permasalahan, yaitu bagaimana manajemen risiko pembiayaan *murabahah* dan tempat yang akan dilakukan penelitian yaitu di BPR Syariah Metro Madani.

⁷Nuraini “*Analisis Pembiayaan Dengan Prinsip Jual Beli Murabahah Dan Perlakuan Akuntansinya Pada PT. Bank Riau Syariah Pekanbaru*”. Skripsi Universitas Islam Negeri Sultan Syarif Kasim Riau Pekanbaru Fakultas Ekonomi dan Ilmu Sosial Tahun 2011.

BAB II

LANDASAN TEORI

A. Bank Pembiayaan Rakyat Syariah (BPRS)

1. Pengertian Bank Pembiayaan Rakyat Syariah

BPR menurut Undang-Undang Perbankan No. 7 tahun 1992 adalah lembaga keuangan bank yang menerima simpanan hanya dalam bentuk deposito berjangka tabungan dan/atau bentuk lainnya yang dipersamakan dengan itu dan menyalurkan dana sebagai usaha bank pembiayaan rakyat. Sedangkan pada Undang-Undang Perbankan No. 10 tahun 1998 disebutkan bahwa BPR adalah lembaga keuangan bank yang melaksanakan kegiatan usahanya secara konvensional atau berdasarkan prinsip syariah.⁸

BPR Syariah merupakan bank yang melaksanakan kegiatan usaha dengan prinsip syariah yang dalam kegiatannya tidak memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran. Fungsi BPR syariah pada umumnya terbatas pada penghimpunan dana dan penyaluran dana.⁹

BPR Syariah juga merupakan BPR biasa yang sistem operasionalnya mengikuti prinsip-prinsip muamalah. BPR Syariah meliputi penyediaan pembiayaan bagi nasabah berdasarkan prinsip

⁸ M. Nur Rianto Al Arif, *Lembaga Keuangan Syariah*, (Bandung: CV Pustaka Setia, 2012), h. 198.

⁹ Ismail, *Perbankan Syariah*, (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2011), h. 54.

bagi hasil keuntungan sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan dalam peraturan pemerintah yang dimaksud disini adalah PP Nomor 72 Tahun 1992 tanggal 30 Oktober 1992.¹⁰

Pelaksanaan BPR yang melakukan kegiatan usaha berdasarkan prinsip syariah selanjutnya diatur menurut Surat Keputusan Direktur Bank Indonesia No. 32/36/KEP/DIR/1999 tanggal 12 Mei 1999 tentang Bank Pembiayaan Rakyat berdasarkan prinsip syariah.¹¹

Berdasarkan pengertian tersebut dapat ditarik benang merah bahwa kegiatan utama BPR Syariah adalah menghimpun dan menyalurkan dana kepada masyarakat pedesaan di daerah yang kurang terjangkau oleh bank umum dan dalam menjalankan usahanya berdasarkan prinsip-prinsip syariah.

2. Produk-produk Bank Pembiayaan Rakyat Syariah

a. Penghimpunan Dana dari Masyarakat

Penghimpunan dana dari masyarakat dapat meliputi simpanan amanah, tabungan *wadi'ah* dan deposito *wadi'ah/mudharabah*.¹²

1) Simpanan Amanah

Bank menerima titipan amanah (*trustee account*) dari nasabah, disebut dengan titipan amanah

¹⁰ Suhrawardi K Lubis, *Hukum Ekonomi Islam*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2004), h. 64.

¹¹ Heri Sudarsono, *Bank dan Lembaga Keuangan Syariah*, (Yogyakarta: Ekonisia, 2013), h. 93.

¹² M. Nur Yasin, *Hukum Ekonomi Islam*, (Malang: UIN Malang Press, 2009), h. 107.

karena bentuk perjanjian adalah *wadi'ah* yaitu titipan yang tidak menanggung risiko. Meskipun demikian, bank akan memberikan bonus bagi hasil keuntungan yang diperoleh bank melalui pembiayaan kepada para nasabahnya.

2) Tabungan *Wadi'ah*

Bank menerima tabungan (*saving account*) dari nasabah dalam bentuk tabungan bebas, sedangkan akad yang diikat oleh bank dengan nasabah yaitu dalam bentuk *wadi'ah*. Titipan nasabah tersebut tidak menanggung risiko kerugian dan bank memberikan bonus kepada nasabah. Bonus tersebut diperoleh bank dari bagi hasil kegiatan pembiayaan kredit kepada nasabah lainnya. Bonus tabungan *wadi'ah* dapat diperhitungkan secara harian dan dibayarkan kepada nasabah pada setiap bulannya.

3) Deposito *Wadi'ah/Mudharabah*

Bank menerima deposito berjangka (*time and investment account*) dari nasabahnya. Akad yang dilakukan dapat berbentuk *wadi'ah* dan dapat pula berbentuk *mudharabah*. Lazimnya, jangka waktu deposito yaitu 1, 3, 6, 12 bulan dan seterusnya sebagai bentuk penyertaan modal. Maka, nasabah/deposan mendapat bonus keuntungan dari bagi hasil yang diperoleh bank dari

pembiayaan yang dilakukannya kepada nasabah-nasabah lainnya.¹³

Penghimpunan dana merupakan hal yang paling penting dilakukan oleh bank. Islam secara tegas menuntut penggunaan sumber dana secara produktif dalam mencapai tujuan sosial ekonomi. Fungsi penghimpunan dana sebagai sumber dana kegiatan operasional bank, selain itu sebagai tolak ukur besar kecilnya suatu bank, memperbesar daya saing bank, dan untuk memperbanyak pembukaan kantor cabang.

b. Penyaluran Dana kepada Masyarakat

1) *Mudharabah*

Pembiayaan *mudharabah* yaitu bank mengadakan akad dengan nasabah (pengusaha). Bank menyediakan pembiayaan modal usaha bagi proyek yang dikelola oleh pengusaha. Keuntungan yang diperoleh akan dibagi (perjanjian bagi hasil) sesuai kesepakatan yang telah diikat oleh bank dan pengusaha tersebut.

2) *Musyarakah*

Pembiayaan *musyarakah* yaitu bank dengan pengusaha mengadakan perjanjian. Bank dan pengusaha berjanji bersama-sama membiayai suatu usaha atau proyek yang juga dikelola secara bersama-sama. Keuntungan yang

¹³ Suhrawardi K. Lubis, *Hukum Ekonomi...*, h. 66.

diperoleh dari usaha tersebut akan dibagi sesuai dengan penyertaan masing-masing pihak.¹⁴

3) *Murabahah*

Pembiayaan *murabahah* yaitu dimana harga jualnya terdiri atas harga pokok barang ditambah nilai keuntungan yang disepakati. Maka, karakteristik *murabahah* adalah penjual harus memberitahu pembeli tentang harga pembelian dari barang tersebut dan menyatakan jumlah keuntungan yang ditambahkan pada biaya tersebut.

4) *Salam*

Pembiayaan *salam* yaitu pembiayaan suatu barang dengan cara pemesanan dan pembayaran harga yang dilakukan terlebih dahulu dengan syarat tertentu yang disepakati.

5) *Istishna'*

Pembiayaan *istishna'* merupakan transaksi jual beli barang dalam bentuk pemesanan pembuatan barang dengan kriteria dan persyaratan tertentu yang disepakati dengan pembayaran sesuai kesepakatan.

¹⁴ Heri Sudarsono, *Bank dan...*, h. 97.

6) *Qardh*

Pembiayaan *qardh* adalah penyediaan dana atau tagihan yang dipersamakan dengan itu berupa transaksi pinjam-meminjam dalam akad *qardh* berdasarkan kesepakatan antara pemilik dana dengan nasabah pembiayaan yang mewajibkan nasabah pembiayaan untuk melunasi hutang sesuai dengan akad.

7) *Ijarah*

Pembiayaan *ijarah* yaitu pemindahan hak guna (manfaat) atas suatu barang dalam waktu tertentu dengan pembayaran sewa (*ujrah*), tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan barang itu sendiri.

8) *Ijarah Muntahiya Bit Tamlik*

Pembiayaan *ijarah muntahiya bit tamlik* adalah perjanjian antara perusahaan pembiayaan dengan konsumen sebagai penyewa. Penyewa setuju akan membayar uang sewa selama masa sewa yang diperjanjikan dan bila sewa berakhir perusahaan mempunyai hak opsi untuk memindahkan kepemilikan obyek sewa tersebut.

9) *Hawalah*

Hawalah merupakan pengalihan hutang dari orang yang berhutang kepada orang lain yang wajib

menanggungnya. Terjadi perpindahan tanggungan atau hak dari satu orang kepada orang lain.¹⁵

Penyaluran dana merupakan hal yang penting dilakukan oleh bank. Dana yang disalurkan diperoleh dari penghimpunan dana dalam bentuk simpanan. Pihak bank dalam menyalurkan dananya harus memiliki strategi yang memumpuni sehingga keuntungan yang didapat bisa dimaksimalkan. Tujuan bank dari penyaluran dana adalah memperoleh keuntungan semaksimal mungkin, selain itu untuk membantu usaha nasabah yang memerlukan dana baik dana investasi maupun modal.

B. Manajemen Risiko

1. Pengertian Manajemen Risiko

Manajemen berasal dari kata *to manage* yang artinya mengatur. Pengaturan dilakukan melalui proses dan diatur berdasarkan urutan fungsi-fungsi manajemen. Manajemen merupakan suatu proses untuk mewujudkan tujuan yang diinginkan.¹⁶ Risiko adalah ancaman atau kemungkinan suatu tindakan atau kejadian yang menimbulkan dampak yang berlawanan dengan tujuan yang ingin dicapai.¹⁷

Manajemen risiko didefinisikan sebagai suatu metode logis, sistematis, identifikasi, kuantifikasi, menentukan sikap, menetapkan

¹⁵ M. Nur Rianto Al Arif, *Lembaga Keuangan...*, h. 202

¹⁶ Malayu S.P Hasibuan, *Manajemen Dasar Pengertian dan Masalah Edisi Revisi*, (Jakarta: PT Bumi Aksara, 2007), h. 1.

¹⁷ Ferry N Idroes, *Manajemen Resiko Perbankan*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2008), h.

solusi serta melakukan monitor dan pelaporan risiko yang berlangsung pada setiap aktifitas atau proses.¹⁸

Manajemen risiko adalah proses pengukuran atau penilaian risiko serta pengembangan strategi pengelolaannya. Strategi yang dapat diambil yaitu memindahkan risiko kepada pihak lain, menghindari risiko, mengurangi efek negative risiko dan menampung sebagian atau semua konsekuensi tertentu.¹⁹

Berdasarkan pengertian tersebut dapat ditarik benang merah bahwa manajemen risiko adalah suatu proses pengukuran atau penilaian dalam meminimalisir risiko yang dapat menimbulkan ancaman dalam mewujudkan tujuan yang ingin dicapai.

2. Manfaat Manajemen Risiko

Beberapa manfaat yang akan diperoleh perusahaan dengan diterapkannya manajemen risiko, yaitu:

- a. Perusahaan memiliki ukuran kuat sebagai pijakan dalam mengambil setiap keputusan, sehingga para manajer menjadi lebih berhati-hati dan selalu menempatkan ukuran-ukuran dalam berbagai keputusan.
- b. Mampu memberikan arahan bagi perusahaan dalam melihat pengaruh-pengaruh yang mungkin timbul baik secara jangka pendek dan jangka panjang.

¹⁸ *Ibid*, h. 5.

¹⁹ Malayu S.P Hasibuan, *Manajemen Dasar...*, h. 1.

- c. Mendorong para manajer dalam mengambil keputusan untuk selalu menghindari risiko dan menghindari dari pengaruh terjadinya kerugian khususnya kerugian dari segi finansial.
- d. Memungkinkan perusahaan memperoleh risiko kerugian yang minimum.²⁰

Berdasarkan uraian tersebut, manajemen risiko memiliki manfaat yang besar bagi bank karena semakin tinggi hasil yang diharapkan maka risiko yang dihadapi semakin besar. Perlunya upaya serius untuk meningkatkan hasil pada saat risiko menurun. Manajemen risiko diperlukan untuk mendukung pencapaian tujuan serta mengurangi kesalahan fatal yang mungkin terjadi.

3. Langkah-langkah Manajemen Risiko

- a. Identifikasi Risiko

Identifikasi risiko dilaksanakan dengan melakukan analisis terhadap karakter risiko yang melekat pada aktifitas fungsional dan risiko dari produk dan kegiatan usaha.

- b. Pengukuran Risiko

Pengukuran risiko dilaksanakan dengan melakukan evaluasi secara berkala terhadap kesesuaian asumsi, sumber data dan prosedur yang digunakan untuk mengukur risiko. Selain itu juga penyempurnaan terhadap system pengukuran risiko apabila

²⁰ Irham Fahmi, *Manajemen Risiko*, (Bandung: Alfabeta, 2014), h. 3.

terdapat perubahan kegiatan usaha, produk, transaksi dan faktor yang bersifat material.

c. Pemantauan Risiko

Pemantauan risiko dilaksanakan dengan melakukan evaluasi terhadap eksposur risiko dan penyempurnaan proses pelaporan apabila terdapat perubahan kegiatan usaha, produk, transaksi, faktor risiko, teknologi informasi dan system informasi manajemen risiko yang bersifat material.

d. Pengendalian Risiko

Pengendalian risiko digunakan untuk mengelola risiko tertentu yang dapat membahayakan kelangsungan usaha bank.²¹

Beberapa keterangan tersebut dapat peneliti simpulkan bahwa langkah-langkah manajemen risiko yaitu mengidentifikasi risiko dengan melakukan analisis terhadap risiko, mengukur risiko dengan melakukan evaluasi secara berkala, kemudian memantau risiko serta melakukan pengendalian risiko yang dapat membahayakan kelangsungan usaha bank.

4. Penerapan Prinsip 5C dalam Manajemen Risiko

Metode yang digunakan dalam proses analisis manajemen risiko pembiayaan dengan menggunakan prinsip 5C yaitu *character*, *capacity*, *capital*, *collateral* dan *condition*.

²¹ Adiwarman Karim, *Bank Islam Analisis Fiqih dan Keuangan Edisi Empat*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2010), h. 255.

5. *Character*

Character menggambarkan watak dan kepribadian calon nasabah. Analisis terhadap *character* calon nasabah bertujuan untuk mengetahui bahwa calon nasabah mempunyai keinginan untuk memenuhi kewajiban membayar kembali pembiayaan yang telah diterima.

6. *Capacity*

Capacity bertujuan untuk mengetahui kemampuan keuangan calon nasabah dalam memenuhi kewajibannya sesuai jangka waktu pembiayaan yang telah ditetapkan.

7. *Capital*

Capital merupakan jumlah modal atau dana sendiri yang dimiliki oleh calon nasabah.

8. *Collateral*

Collateral merupakan barang-barang jaminan yang diserahkan oleh calon nasabah sebagai jaminan dari pinjaman yang diterimanya.

9. *Condition*

Condition merupakan situasi atau kondisi yang mempengaruhi keadaan perekonomian pada suatu saat maupun untuk kurun waktu tertentu.²²

²² Ismail, *Manajemen Perbankan*, (Jakarta: Kencana, 2011), h. 122.

C. Pembiayaan *Murabahah*

1. Pengertian Pembiayaan

Pembiayaan merupakan aktifitas bank syariah dalam menyalurkan dana kepada pihak lain selain bank berdasarkan prinsip syariah. Dimana penyaluran dana dalam bentuk pembiayaan didasarkan pada kepercayaan yang diberikan oleh pemilik dana kepada pengguna.²³

Berdasarkan Undang-Undang No. 10 Tahun 1998 pembiayaan adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak lain yang dibiayai untuk mengembalikan uang atau tagihan tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil.²⁴

Pembiayaan merupakan salah satu tugas pokok bank, yaitu pemberian fasilitas penyediaan dana untuk memenuhi kebutuhan pihak-pihak yang membutuhkan.²⁵ Pembiayaan atau penyaluran dana juga dikatakan sebagai transaksi penyediaan dana atau barang serta fasilitas lainnya kepada nasabah yang tidak bertentangan dengan syariat dan standar akuntansi perbankan syariah serta tidak termasuk

²³ Ismail, *Perbankan Syariah*, h. 105.

²⁴ *Ibid*, h. 106.

²⁵ Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank Syariah dari Teori ke Praktek*, (Jakarta: Gema Insani Press, 2001), h. 160.

jenis penyaluran dana yang dilarang menurut ketentuan Bank Indonesia.²⁶

Menurut Ascarya, dijelaskan bahwa dari sekian banyak produk pembiayaan bank syariah, tiga produk pembiayaan utama yang mendominasi portofolio pembiayaan bank syariah adalah pembiayaan modal kerja, pembiayaan investasi, pembiayaan barang dan properti. Akad-akad yang dipergunakan dalam aplikasi pembiayaan tersebut sangat bervariasi dari pola bagi hasil, pola jual beli ataupun pola sewa.²⁷

Berdasarkan pengertian tersebut dapat dipahami bahwa pembiayaan merupakan piutang yang diberikan lembaga keuangan untuk memenuhi kebutuhan seseorang atau kelompok yang dibiayai atas dasar kepercayaan atau kesepakatan antara kedua belah pihak.

2. Pengertian Pembiayaan *Murabahah*

Undang-Undang No. 21 Tahun 2008 tentang perbankan syariah memberikan definisi tentang *murabahah* dalam penjelasan pasal 19 ayat (1) yang dimaksud akad *murabahah* adalah akad pembiayaan suatu barang dengan menegaskan harga belinya kepada pembelinya dan membayarnya dengan harga yang lebih sebagai keuntungan yang disepakati.²⁸

²⁶ Muhammad, *Sistem dan Prosedur Operasional Bank Syariah*, (Yogyakarta: UII Press Yogyakarta, 2008), h. 94.

²⁷ Ascarya, *Akad dan Produk Bank Syariah*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2013), h. 123.

²⁸ Mardani, *Fiqh Ekonomi Syariah*, (Jakarta: Kencana, 2012), h. 136.

Murabahah dalam praktik adalah apa yang diistilahkan dengan *bai al-murabahah liamir bisy-syira*, yaitu permintaan seseorang atau pembeli terhadap orang lain untuk membelikan barang dengan ciri-ciri yang ditentukan.

Muhammad Syafii Antonio mendefinisikan *murabahah* adalah jual beli barang pada harga asal dengan tambahan keuntungan yang disepakati. Dalam *bai al-murabahah*, penjual harus memberi tahu harga produk yang ia beli dan menentukan suatu tingkatan keuntungan sebagai tambahannya.²⁹

Menurut Ismail, *murabahah* adalah akad jual beli atas barang tertentu, dimana penjual menyebutkan harga pembelian barang kepada pembeli kemudian menjual kepada pihak pembeli dengan mensyaratkan keuntungan yang diharapkan sesuai jumlah tertentu.³⁰

Pembiayaan *murabahah* juga telah diatur dalam fatwa DSN No.04/DSN-MUI/IV/2000 pada tanggal 1 April 2000 yang intinya menyatakan bahwa dalam rangka membantu masyarakat guna melangsungkan dan meningkatkan kesejahteraan dan berbagai kegiatan, bank syariah perlu memiliki fasilitas *murabahah* bagi yang memerlukannya, yaitu menjual suatu barang dengan menegaskan harga belinya kepada pembayarnya dengan harga yang lebih sebagai laba.³¹

²⁹ Muhammad Syafii Antonio, *Bank Syariah...*, h. 101.

³⁰ Ismail, *Perbankan Syariah*, h. 138.

³¹ Khotibul Umam, *Perbankan Syariah Dasar-Dasar dan Dinamika Perkembangannya di Indonesia*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2016), h. 105.

Beberapa pengertian tersebut dapat ditarik benang merah bahwa pembiayaan *murabahah* adalah permohonan pembiayaan dengan suatu perjanjian jual beli antara penjual dan pembeli dan penjual memberitahukan harga barang tersebut dan berapa margin yang diinginkan oleh penjual, dengan adanya negosiasi antara penjual dan pembeli maka diperoleh suatu kesepakatan harga dengan tidak ada rasa saling keterpaksaan dan pembayarannya dapat dilakukan dengan cara tunai maupun angsuran.

3. Landasan Hukum Pembiayaan *Murabahah*

a. Al-Qur'an

Ayat ini menunjukkan bolehnya melakukan transaksi jual beli dan *murabahah* merupakan salah satu bentuk dari jual beli. dan firman Allah:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَن تَرَاضٍ مِّنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا

Artinya: “*Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil (tidak benar), kecuali dengan jalan perniagaan/perdagangan yang berlaku atas dasar suka sama suka diantara kamu. Dan janganlah kamu membunuh dirimu; sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu.*” (QS. An-Nisaa:29).³²

Bank syariah melandasi kegiatan penyaluran pembiayaan dengan Al-Qur'an dan hadist. Al-Qur'an sudah

³² QS. An-Nisaa (4) : 29

sangat jelas melarang riba. Dalam Al-Qur'an surat Al-Baqarah ayat 275 Allah SWT berfirman:

الَّذِينَ يَأْكُلُونَ الرِّبَا لَا يَقُومُونَ إِلَّا كَمَا يَقُومُ الَّذِي يَتَخَبَّطُهُ الشَّيْطَانُ مِنَ الْمَسِّ ذَلِكَ بِأَنَّهُمْ قَالُوا إِنَّمَا الْبَيْعُ مِثْلُ الرِّبَا وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا فَمَنْ جَاءَهُ مَوْعِظَةٌ مِنْ رَبِّهِ فَانْتَهَى فَلَهُ مَا سَلَفَ وَأَمْرُهُ إِلَى اللَّهِ وَمَنْ عَادَ فَأُولَئِكَ أَصْحَابُ النَّارِ هُمْ فِيهَا خَالِدُونَ

Artinya: “orang-orang yang makan (mengambil) riba tidak dapat berdiri melainkan seperti berdirinya orang yang kemasukan syaitan lantaran (tekanan) penyakit gila. Keadaan mereka yang demikian itu adalah disebabkan mereka berkata (berpendapat), sesungguhnya jual beli itu sama dengan riba, padahal Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba. Orang-orang yang telah sampai kepadanya larangan dari Tuhannya, lalu terus berhenti (dari mengambil riba), maka baginya apa yang telah diambilnya dahulu (sebelum datang larangan); dan urusannya (tersebut) kepada Allah. Orang yang kembali (mengambil riba), maka orang itu adalah penghuni-penghuni neraka; mereka kekal didalamnya.” (QS. Al-Baqarah: 275).³³

b. Hadist

عن ابي سعيد الخدري رضي الله عنه ان رسول الله صلى الله عليه
واله وسلم قال : انما البيع عن تراض (رواه البيهقي و ابن ماجه و
صححه ابن حبان)

Artinya: “Dari Abu Said all-Hudriyyi bahwa Rasulullah SAW.

Bersabda: sesungguhnya jual beli itu harus dilakukan atas dasar

³³ QS. Al-Baqarah : 275

suka sama suka.” (HR. Al-Baihaqi, Ibnu Majah dan Sahih menurut Ibn Hibban).³⁴

4. Rukun dan Syarat *Murabahah*

a. Rukun Murabahah

- 1) *Ba'i* adalah penjual. Penjual adalah pihak yang memiliki objek barang yang akan diperjualbelikan. Dalam perbankan syariah, maka pihak penjualnya adalah bank syariah.
- 2) *Masytari* adalah pembeli. Pembeli adalah pihak yang ingin memperoleh barang yang diharapkan, dengan membayar sejumlah uang tertentu kepada penjual. Pembeli dalam aplikasi bank syariah adalah nasabah.³⁵
- 3) *Mabi* adalah barang yang diperjualbelikan. Merupakan barang yang akan digunakan sebagai objek transaksi jual beli. Objek ini harus ada fisiknya.
- 4) *Tsaman* adalah harga jual. Setiap transaksi jual beli harus disebutkan dengan jelas harga jual yang disepakati antara penjual dan pembeli.
- 5) *Ijab qabul* adalah pernyataan serah terima. Merupakan kesepakatan penyerahan barang dan penerimaan barang yang diperjualbelikan. Ijab qabul harus disampaikan secara

³⁴ Ismail, *Perbankan Syariah*, h. 23.

³⁵ Ismail, *Perbankan syariah*, h. 136.

jelas atau dituliskan untuk ditandatangani oleh penjual dan pembeli.³⁶

b. Syarat *Murabahah*

- 1) Syarat yang berakad (penjual dan pembeli) cakap hukum dan tidak dalam keadaan terpaksa.
- 2) Barang yang diperjualbelikan (*mabi*) tidak termasuk barang yang haram dan jenis maupun jumlahnya jelas.
- 3) Harga barang (*tsaman*) harus dinyatakan secara transparan (harga pokok dan komponen keuntungan) dan cara pembayarannya disebutkan dengan jelas.
- 4) Pernyataan serah terima (*ijab qabul*) harus jelas dengan menyebutkan secara spesifik pihak-pihak yang berakad.³⁷

Pembiayaan *murabahah* dianggap tidak sah menurut syariah apabila ada beberapa rukun dan syarat tersebut tidak terpenuhi. Pembiayaan *murabahah* dikatakan sah menurut syariah jika terdapat kesepakatan didalam akad tanpa memberatkan salah satu pihak, adanya keterbukaan serta bebas dari riba.

³⁶ Veithzal Rivai dan Andria Permata Veithzal, *Islamic Financial Management Teori, Konsep dan Aplikasi Panduan Praktis untuk Lembaga Keuangan Nasabah, Praktisi dan Mahasiswa*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2008), h. 146.

³⁷ *Ibid*, h. 147.

BAB III

METODOLOGI PENELITIAN

A. Jenis dan Sifat Penelitian

1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian ini adalah penelitian lapangan (*field research*), yaitu suatu penelitian yang memiliki tujuan untuk mempelajari secara intensif latar belakang, keadaan sekarang dan interaksi lingkungan yang terjadi pada suatu keadaan sosial, individu, kelompok, lembaga dan masyarakat.³⁸

Maksud dari pengertian tersebut bahwa penelitian yang mempelajari secara mendalam dengan datang langsung ke lapangan penelitian untuk menggali informasi tentang manajemen risiko pembiayaan *murabahah* dalam pembelian rumah di BPR Syariah Metro Madani. Penelitian ini dilakukan di BPR Syariah Metro Madani di Jl. Diponegoro No. 05 Komplek Muhammadiyah Metro Pusat Lampung.

2. Sifat Penelitian

Melihat permasalahan yang ada, maka penelitian ini bersifat deskriptif, yaitu penelitian yang dilakukan dengan mengamati secara sistematis, faktual dan akurat mengenai situasi-situasi atau

³⁸ Husaini Usman dan Purnomo Setiady Akbar, *Metodologi Penelitian Sosial*, (Jakarta: PT Bumi Aksara, 2011), h. 4.

kejadian.³⁹ Penelitian deskriptif ini berupa keterangan-keterangan bukan berupa angka-angka hitungan, artinya dalam penelitian ini hanya berupa gambaran dan keterangan-keterangan tentang manajemen risiko pembiayaan *murabahah* dalam pembelian rumah di BPR Syariah Metro Madani.

B. Sumber Data

Sumber data adalah subjek data yang diperoleh dari sebuah penelitian.⁴⁰ Sumber data yang digunakan dalam penelitian ini adalah sumber data primer dan sumber data sekunder.

1. Sumber Data Primer

Sumber data primer adalah sumber data yang didapat dari sumber pertama yang langsung memberikan data kepada pengumpul.⁴¹ Sumber data primer ini merupakan data yang langsung dan segera diperoleh dari sumber data untuk tujuan penelitian. Sumber data dalam penelitian ini adalah Bapak Dicky Endi Saputra dan Ibu Rita Mailinda selaku marketing pembiayaan serta nasabah yang melakukan pembiayaan pada BPR Syariah Metro Madani.

Insidental Sampling yaitu teknik penentuan sampel berdasarkan kebetulan, yaitu siapa saja yang secara kebetulan bertemu

³⁹ Husein Umar, *Metode Penelitian untuk Skripsi dan Tesis Bisnis*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2009), h. 22.

⁴⁰ Sumadi Suryabrata, *Metode Penelitian*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2008), h. 38.

⁴¹ Saifuddin Azwar, *Metode Penelitian*, (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2011), h. 91.

dengan peneliti dapat digunakan sebagai sampel bila dipandang orang yang kebetulan ditemui itu cocok sebagai sumber data.

2. Sumber Data Sekunder

Sumber data sekunder adalah sumber data yang diperoleh melalui buku-buku pustaka, dokumen-dokumen yang merupakan hasil penelitian dari hasil laporan.⁴² Berdasarkan pengertian tersebut, sumber data sekunder adalah data yang diperoleh dari pihak lain yang terkait dengan sumber data primer. Sumber data sekunder yang digunakan peneliti meliputi buku *Sistem dan Prosedur Operasional Bank Syariah* karangan Muhammad, buku *Manajemen Risiko* karangan Irham Fahmi, buku *Manajemen Risiko Perbankan* karangan Ferry N. Idroes dan kepustakaan ilmiah lainnya yang terkait dengan Manajemen Risiko Pembiayaan *Murabahah* dalam Pembelian Rumah.

C. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data merupakan cara mengumpulkan data yang dibutuhkan untuk menjawab rumusan masalah penelitian. Pengumpulan data adalah prosedur yang sistematis dan standar untuk memperoleh data yang diperlukan. Selalu ada hubungan antara metode

⁴² Beni Ahmad Saebani, *Metode Penelitian*, (Bandung: CV Pustaka Setia, 2008), h.

pengumpulan data dengan masalah peneliti yang ingin dipecahkan.⁴³ Peneliti menggunakan beberapa teknik pengumpulan data, antara lain:

1. Wawancara

Wawancara merupakan bentuk komunikasi antara dua orang, melibatkan seseorang yang ingin memperoleh informasi dari seseorang lainnya dengan mengajukan pertanyaan-pertanyaan berdasarkan tujuan-tujuan tertentu.⁴⁴ Wawancara ini dilakukan dengan Bapak Dicky Endi Saputra dan Ibu Rita Mailinda selaku marketing pembiayaan serta nasabah yang melakukan pembiayaan *murabahah* guna memperoleh data yang akurat tentang manajemen risiko pembiayaan *murabahah* dalam pembelian rumah di BPR Syariah Metro Madani.

2. Dokumentasi

Dokumentasi merupakan suatu metode pengumpulan data yang telah berlalu baik tulisan maupun gambar. Teknik dokumentasi ini mengharuskan seorang peneliti untuk mempelajari catatan-catatan mengenai data responden.⁴⁵ Dokumentasi juga merupakan rekaman masa lalu yang ditulis atau dicetak dapat berupa surat, buku harian dan dokumen-dokumen. Sifat utama dari metode ini tidak terbatas ruang

⁴³ Moh Nazir, *Metode Penelitian*, (Bogor: Ghalia Indonesia, 2005), h. 54.

⁴⁴ Deddy Mulyana, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, (Bandung: PT. Remaja Rosdakarya, 2008), h. 180.

⁴⁵ Abdurrahman Fathoni, *Metode Penelitian dan Teknik Penyusunan Skripsi*, (Jakarta: Rinika Cipta, 2011), h. 113.

dan waktu sehingga memberi peluang kepada peneliti untuk mengetahui hal-hal yang terjadi diwaktu silam.

Metode ini digunakan sebagai teknik pengumpulan data untuk penelitian ini guna mendapatkan data yang diperlukan secara maksimal. Data yang dicari dalam penelitian ini dikumpulkan oleh peneliti berupa sejarah, visi dan misi BPR Syariah Metro Madani serta dokumentasi lainnya yang ada kaitannya dengan judul penelitian.

D. Teknik Analisa Data

Teknik analisa data merupakan proses penyederhanaan data kedalam bentuk yang lebih mudah dibaca dan diinterpretasikan.⁴⁶ Analisis dilakukan secara terus menerus agar data yang diperoleh baik melalui wawancara, dokumen-dokumen dapat menghasilkan kesimpulan yang konkrit dan valid. Penelitian ini menggunakan analisis data kualitatif berangkat dari fenomena-fenomena logis. Analisis data yang dilakukan meliputi mereduksi data, menyajikan data, menarik kesimpulan dan melaksanakan verifikasi.

Peneliti menggunakan metode berpikir induktif dalam mendukung analisa tersebut, yaitu analisis yang berangkat dari data-data khusus dan fakta empiris yang diperoleh di BPR Syariah Metro Madani kemudian disusun, diolah, dikaji dan ditarik maknanya dalam bentuk

⁴⁶ Masri Singarimbun dan Sofyan Effendi, *Metode Peneliti Survei*, (Jakarta: LP3ES, 1995), h. 263.

pernyataan atau kesimpulan yang bersifat umum mengenai manajemen risiko pembiayaan *murabahah* dalam pembelian rumah.

BAB IV

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Gambaran Umum Lokasi Penelitian

1. Profil Bank Pembiayaan Rakyat Syariah Metro Madani

Bank Pembiayaan Rakyat Syariah Metro Madani (BPRS Metro Madani) merupakan salah satu lembaga keuangan yang menggunakan prinsip syariah Islam dalam kegiatan operasionalnya. Dasar hukum Undang-undang Nomor 7 tahun 1992 tentang Perbankan sebagaimana diubah dengan Undang-undang Nomor 10 tahun 1998 dan terakhir Undang-undang 21 tahun 2008 tentang Perbankan Syariah.⁴⁷

PT. BPRS Metro Madani mulai beroperasi tanggal 20 September 2005, didirikan berdasarkan Akta Anggaran Dasar notaris Hermazulia, SH di Bandar Lampung No. 1 tanggal 03 Maret 2005 yang disahkan oleh Menteri Hukum dan Hak Azasi Manusia (HAM) nomor C-16872 HT.01.01.TH.005 tanggal 17 Juni 2005. Izin usaha dari Bank Indonesia nomor 7/54/KEP.GBI/2005 tanggal 8 September 2005. Saat ini PT. BPRS Metro Madani memiliki 4 (empat) kantor cabang dan 1 (satu) Kantor Layanan Kas. Cabang pertama di Unit II Tulang Bawang sejak 14 Januari 2008. Cabang kedua di Kecamatan Kalirejo Kabupaten Lampung Tengah sejak 01 November 2009. Cabang ketiga di Daya Asri Kecamatan Tumijajar Kabupaten Tulang Bawang Barat sejak 23

⁴⁷ Dokumentasi PT. BPRS Metro Madani Kantor Pusat Metro, Jl. Diponegoro No. 5 Metro Pusat Kota Metro, 02 Juli 2018.

Juli 2012. Cabang keempat di Jatimulyo Kabupaten Lampung Selatan sejak 26 Agustus 2013 dan Kantor Layanan Kas di RSUMuhammadiyah Metro sejak 15 Oktober 2012. NPWP Nomor 02.247.5-321.000 tanggal 27 Januari 2007.

2. Visi dan Misi Bank Pembiayaan Rakyat Syariah Metro Madani

Adapun visi dan misi dari PT. BPRS Metro Madani adalah sebagai berikut:

a. Visi

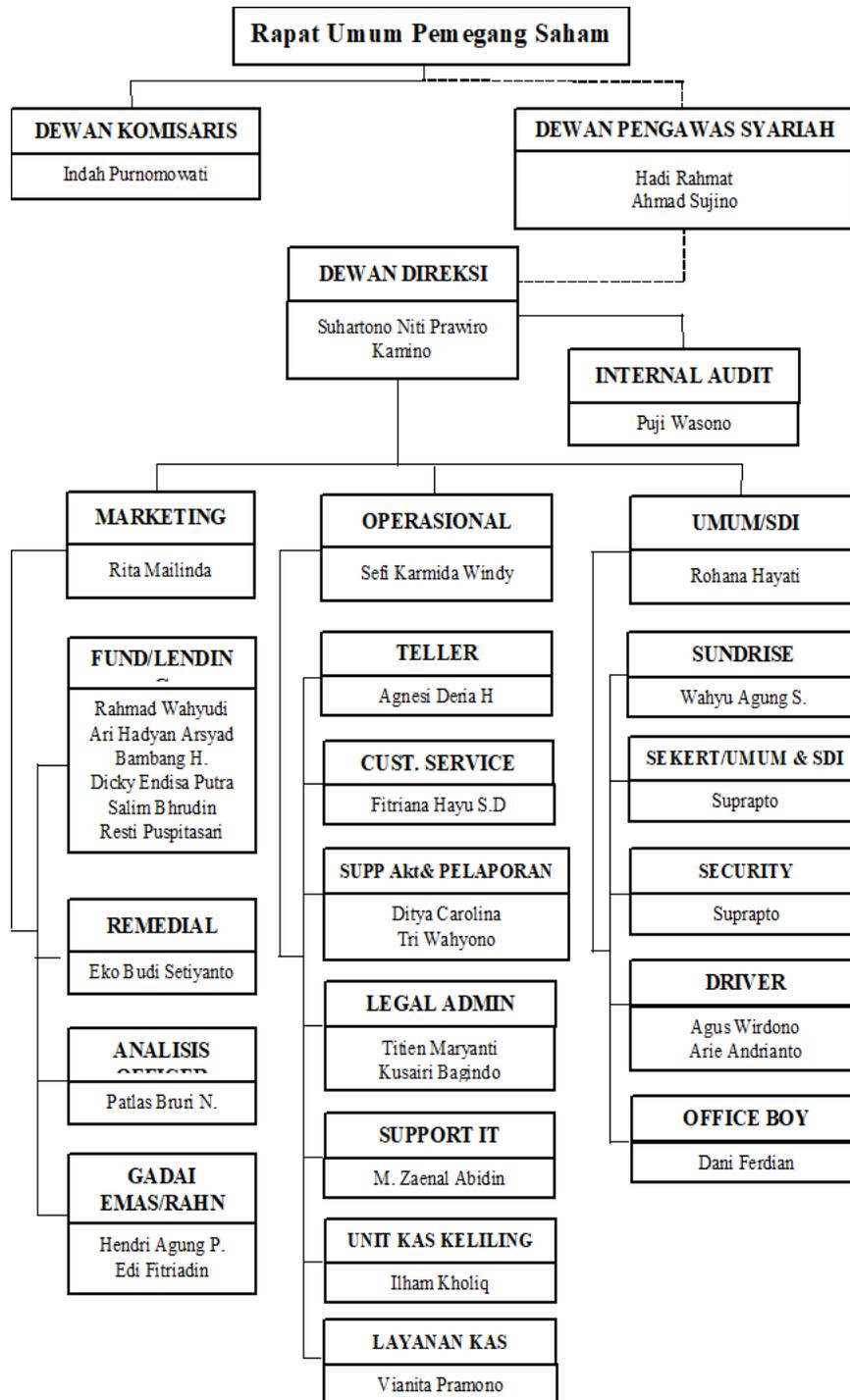
Mewujudkan Bank Pembiayaan Rakyat Syariah Metro Madani yang berkemajuan, bermartabat dan membawa kemaslahatan ummat.

b. Misi

- 1) Mejalankan usaha Perbankan Syariah sesuai syariat Islam, yang sehat dan terpercaya.
- 2) Memberikan pelayanan terbaik dan profesional kepada nasabah *share holder* dan karyawan.
- 3) Membuka dan memperluas lapangan dan kesempatan kerja bagi masyarakat.
- 4) Berpartisipasi dalam upaya memberantas para rentenir.⁴⁸

⁴⁸ Dokumentasi PT. BPRS Metro Madani Kantor Pusat Metro, Jl.Diponegoro No. 5 Metro Pusat Kota Metro, 02 Juli 2018.

3. Struktur Organisasi BPRS Metro Madani Kantor Pusat⁴⁹



⁴⁹Susunan Personalia PT. BPRS Metro Madani 02 Juli 2018.

Struktur organisasi merupakan sarana yang menentukan keberhasilan perusahaan, dengan adanya struktur berarti telah terdapat pembagian tugas yang jelas dan tegas untuk mencapai tujuan yang telah ditentukan. Berikut adalah tugas dan tanggung jawab dari masing-masing bagian (*Job Description*) BPR Syariah Metro Madani.

a. Dewan Pengawas Syariah (DPS)

Dewan Pengawas Syariah bertugas melakukan penilaian dan pengawasan atas sebuah kegiatan operasional perusahaan yang akan ditawarkan dalam rangka menghimpun dana dari bank untuk masyarakat agar berjalan sesuai dengan prinsip syariah yang dituangkan dalam bentuk keputusan fatwa Dewan Pengawas Syariah (DPS). Dewan Pengawas Sayariah bertanggung jawab langsung kepada pemegang saham pada saat dilaksanakan Rapat Umum Pemegang Saham (RUPS).

b. Dewan Komisaris

Dewan Komisaris bertugas dalam pengawasan intern bank dan memberikan arahan dalam melakukan tugas direksi agar tetap mengikuti kebijakan Perseroan Terbatas, ketentuan yang berlaku dan tanggung jawab langsung kepada pemegang saham saat Rapat Umum Pemegang Saham (RUPS).

c. Dewan Direksi

Dewan Direksi merupakan manajemen puncak yang bertanggung jawab dalam pengelolaan perusahaan secara menyeluruh

sebagaimana yang diamanatkan oleh Dewan Komisaris berdasarkan RUPS dan melakukan fungsi operasional manajemen Direksi bertanggungjawab langsung kepada Komisaris dan RUPS.

d. *Audit Internal (Internal Audit)*

Audit Internal (Internal Audit) merupakan unit kerja pelaksanaan fungsi pengawasan. Pengawasan dan pemeriksaan yang dilakukan meliputi seluruh pelaksanaan kegiatan perusahaan guna untuk melindungi kekayaan perusahaan dari segala kemungkinan resiko. *Audit Internal (Internal Audit)* bertanggung jawab kepada Direksi.⁵⁰

e. *Marketing*

Marketing merupakan lapisan kedua dari manajemen. *Marketing* bertanggung jawab atas pengolahan dalam pelaksanaan kegiatan pemasaran dan pembiayaan kepada nasabah. Sejak proses sosialisasi nasabah, proses permohonan analisis pengikatan, pencairan sampai dengan pembinaan dan pengawasan serta pelunasannya. Fungsi ini juga termasuk fungsi tata laksana administrasi dan pelaporan peminjaman atau fasilitas lain yang diberikan oleh perusahaan. *Marketing* bertanggung jawab langsung kepada Kepala Bagian *Marketing*.

⁵⁰ Dokumentasi PT. BPRS Metro Madani Kantor Pusat Metro, Jl.Diponegoro No. 5 Metro Pusat Kota Metro, 02 Juli 2018.

f. *Funding Officer (FO)/ Lending Officer (LO)*

Funding Officer (FO)/ Lending Officer (LO) memiliki tugas bertanggung jawab atas kegiatan penghimpunan dana dan pengaliran dana ke masyarakat sejak proses pencairan nasabah potensial sampai dengan pembinaan hubungan nasabah. FO/LO bertanggung jawab langsung kepada Kepala Bagian.

g. Remedial

Remedial bertanggungjawab dalam menyusun klasifikasi kualitas penyaluran pembiayaan yang tergolong kurang lancar, diragukan dan macet. Melakukan pendataan objek jaminan atas hutang pembiayaan berupa harta bergerak maupun harta tidak bergerak. Selain itu menangani pelelangan jaminan mitra pembiayaan bank dan mengeksekusi jaminan mitra pembiayaan bank.

h. *Account Officer (AO)*

Account Officer (AO) memiliki tanggung jawab atas pelaksanaan pembiayaan sejak pencairan nasabah potensial, soliditas nasabah, proses permohonan, analisa sampai dengan pembinaan dan pengawasan serta pelunasannya. AO bertanggung jawab langsung kepada Kepala Bagian.

i. Administrasi Pembiayaan dan Legal

Administrasi Pembiayaan dan Legal merupakan unit yang bertanggung jawab atas pelaksanaan proses pembiayaan khususnya dari aspek legal pembiayaan, kelengkapan dan keabsahan surat-surat

nasabah, kondisi fisik jaminan, penilaian jaminan, administrasi pembiayaan, filterisasi dan pengamanan proses pembiayaan dari aspek legal.

j. *Teller*

Teller memiliki tanggung jawab atas pelaksanaan penerimaan setoran dan pembiayaan tunai atau pemindahbukuan nasabah dan bertanggung jawab atas penyimpanan kas dan pengadministrasian.

k. *Customer Service*

Customer Service memiliki tanggung jawab atas nasabah dan kepentingan pembukuan tabungan, deposito serta memberikan informasi berkaitan dengan produk yang dimiliki oleh perusahaan dengan mengutamakan kualitas pelayanan dan kepuasan nasabah.

l. *Accounting*

Accounting merupakan unit yang melaksanakan pencatatan transaksi, melakukan proses jurnal pengadministrasian dan penyimpanan laporan keuangan setiap kegiatan operasional perusahaan yang menjadi tanggung jawab unit akuntansi.⁵¹

m. *Security*

Security bertanggungjawab dalam mengawasi keamanan seluruh wilayah bank baik dari dalam maupun luar bank, membuka pintu dan member salam dengan ramah setiap nasabah yang akan masuk ke bank, menanyakan keperluan nasabah dan memberikan

⁵¹ Dokumentasi PT. BPRS Metro Madani Kantor Pusat Metro, Jl.Diponegoro No. 5 Metro Pusat Kota Metro, 02 Juli 2018.

nomor antrian serta memberikan arahan dengan baik jika ada nasabah yang memerlukan informasi.

n. *Office Boy*

Office Boy bertugas untuk membersihkan lingkungan lembaga keuangan agar memberikan kesan yang nyaman bagi para nasabah yang ada didalam lembaga keuangan.

B. Manajemen Risiko Pembiayaan *Murabahah* dalam Pembelian Rumah Pada BPR Syariah Metro Madani

BPR Syariah merupakan bank yang menghimpun dana dari masyarakat dan menyalurkan kembali kepada masyarakat yang mana dalam menjalankan kegiatannya berdasarkan prinsip-prinsip syariah dan mulai beroperasi sejak tahun 2005. BPR Syariah Metro Madani memiliki beberapa produk, salah satu produknya yaitu *lending* (penyaluran dana). Produk-produk dari *lending* (penyaluran dana) yaitu pembiayaan *murabahah* (prinsip jual beli), pembiayaan *mudharabah* (prinsip bagi hasil), pembiayaan *musyarakah* (modal kerja), *rahn* (gadai emas syariah), *ijarah* (prinsip sewa) dan *qard* (talangan haji). Beberapa produk *lending* yang paling diminati yaitu pembiayaan *murabahah*.

Pembiayaan *murabahah* berdasarkan jenisnya dapat digunakan yaitu salah satunya untuk kegiatan konsumtif seperti rumah. Rumah merupakan salah satu kebutuhan utama yang didambakan setiap pasangan. Kebutuhan akan rumah ini sering kali terbentur oleh minimnya dana yang dimiliki,

sehingga pembiayaan *murabahah* dalam pembelian rumah ini banyak diminati oleh masyarakat. Terdapat 217 nasabah yang mengajukan pembiayaan *murabahah* dalam pembelian rumah pada tahun 2017. Pembiayaan *murabahah* dalam pembelian rumah di BPR Syariah Metro Madani harus memenuhi syarat yang ada, syarat tersebut meliputi fotocopy KTP suami/istri, fotocopy KK, fotocopy akta nikah, fotocopy rekening tabungan, slip gaji, pas photo 4x6 (2 lembar), fotocopy SHM, fotocopy IMB, fotocopy SPPT/PBB, fotocopy SIUP, fotocopy SITU, fotocopy TDP dan fotocopy NPWP. BPR Syariah Metro Madani memberikan pembiayaan *murabahah* dengan margin sebesar 1,7%-1,8% dan jangka waktu 5 tahun atau 60 bulan.⁵²

Mekanisme dalam memberikan pembiayaan *murabahah* dalam pembelian rumah dimulai dari calon nasabah melengkapi persyaratan permohonan pembiayaan *murabahah*. Setelah semua persyaratan dilengkapi, nasabah bisa datang ke bank untuk mengajukan syarat pembiayaan. Kelengkapan persyaratan akan didokumentasikan dan dilanjutkan proses pembiayaan dengan menggunakan prinsip 5C. lalu hasil *survey* akan dituangkan dalam hasil laporan *survey* untuk dianalisa yang dibuat oleh petugas analis dan diteruskan kepada direksi. Selanjutnya pihak direksi mempertimbangkan hasil analisa pembiayaan dan memutuskan apakah

⁵² Rita Mailinda, Marketing Pembiayaan PT. BPRS Metro Madani Kantor Pusat Metro, Jl.Diponegoro No. 5 Metro Pusat Kota Metro, Wawancara, 02 Juli 2018, Pukul 14.30 WIB.

pembiayaan disetujui untuk direalisasi atau tidak, apabila disetujui maka akan dilakukan proses pencairan dana.⁵³

Nasabah yang mengajukan pembiayaan *murabahah* dalam pembelian rumah ini tidak semuanya dapat memenuhi kewajibannya, masih ada beberapa nasabah yang mengalami pembiayaan bermasalah. Pembiayaan ini dapat dikatakan bermasalah apabila nasabah tidak memenuhi kewajibannya selama 1-90 hari atau dikatakan dalam perhatian khusus, 91-120 hari atau kurang lancar, 121-180 hari atau diragukan dan lebih dari 180 atau dikatakan macet. Apabila terjadi pembiayaan bermasalah seperti ini maka semua bertanggungjawab mulai dari marketing, analis legal dan direksi.

Berdasarkan hasil wawancara dilapangan diketahui bahwa risiko yang potensial muncul adalah dari awal pembiayaan yang kurang cermat dalam melakukan analisa pembiayaan, sehingga berisiko dalam memberikan fasilitas pembiayaan kepada nasabah yang bermasalah dengan pembiayaannya. Mencegah terjadinya pembiayaan bermasalah, diperlukan sifat kehati-hatian disetiap bagian pembiayaan dalam memberikan fasilitas pembiayaan tersebut. Penerapan manajemen risiko yaitu dengan mengidentifikasi risiko. Pengukuran risiko, pemantauan risiko dan pengendalian risiko.

1. Identifikasi Risiko

Identifikasi risiko adalah kegiatan mengidentifikasi semua risiko di perusahaan yang dihadapi, baik risiko yang bersifat spekulatif maupun

⁵³ Dicky Endi Saputra, Marketing Pembiayaan PT. BPRS Metro Madani Kantor Pusat Metro, Jl.Diponegoro No. 5 Metro Pusat Kota Metro, Wawancara, 29 Juni 2018, Pukul 10.30 WIB.

risiko yang sifatnya murni. Bank perlu mengidentifikasi risiko untuk mengetahui risiko-risiko apa saja yang dihadapi oleh suatu bank. Segala informasi yang berkenaan dikumpulkan kemudian dianalisis, bagian-bagian mana yang sekiranya akan muncul sebagai penyebab kemungkinan terjadinya suatu kerugian.

2. Pengukuran Risiko

Pengukuran risiko manajemen bank sudah menempatkan ukuran atau skala yang dipakai, termasuk rancangan model metodologi penelitian yang akan digunakan. Rancangan metodologi penelitian yang ada diharapkan pihak manajemen bank telah memiliki fondasi kuat guna melakukan pengolahan data. Memahami bahwa penggunaan ukuran dengan berdasarkan format metodologi penelitian yang digunakan harus dilakukan dengan sangat hati-hati dan penuh kecermatan karena jika salah atau tidak sesuai dengan kasus yang ditangani maka hasil yang akan diperoleh nantinya juga dianggap tidak akan akurat.⁵⁴

3. Pemantauan Risiko

Bank perlu melakukan pemantauan risiko dengan tujuan untuk memantau kondisi setiap debitur dan *counterparty* pada seluruh portofolio pembiayaan bank dan memastikan bahwa bank mengetahui kondisi keuangan terakhir dari debitur, memantau kepatuhan terhadap persyaratan dalam perjanjian pembiayaan atau kontrak transaksi risiko pembiayaan. Bank juga harus melakukan pemantauan eksposur risiko pembiayaan

⁵⁴ Rita Mailinda, Marketing Pembiayaan PT. BPRS Metro Madani Kantor Pusat Metro, Jl.Diponegoro No. 5 Metro Pusat Kota Metro, Wawancara, 02 Juli 2018, Pukul 14.30 WIB.

dibandingkan dengan limit risiko pembiayaan yang telah ditetapkan antara lain dengan menggunakan kolektabilitas atau *internal risk rating*.

4. Pengendalian Risiko

Bank perlu melakukan proses pengendalian risiko yaitu untuk mengetahui dalam mengelola risiko tertentu, terutama yang dapat membahayakan kelangsungan bank. Pengendalian risiko dapat dilakukan oleh bank antara lain dengan cara *hedging*, dan metode mitigasi risiko seperti penerbitan garansi, sekuritisasi asset dan *credit derivatives*, serta penambahan modal bank untuk menyerap potensi kerugian.

Penerapan manajemen risiko dengan mengidentifikasi risiko, pengukuran risiko, pemantauan risiko dan pengendalian risiko sudah ditetapkan oleh bank dan sudah sesuai dengan teori yang ada. Selain penerapan tersebut, manajemen risiko juga mencakup 5C yaitu *Character*, *Capacity*, *Capital*, *Collateral* dan *Condition*.

1. *Character*

Character menggambarkan watak dan kepribadian calon nasabah baik dalam kehidupan pribadi maupun dalam lingkungan usaha. Bank perlu melakukan analisis terhadap karakter calon nasabah dengan tujuan untuk mengetahui bahwa calon nasabah mempunyai keinginan untuk memenuhi kewajiban membayar kembali pembiayaan yang telah diterima hingga lunas.

2. *Capacity*

Capacity bertujuan untuk mengetahui kemampuan keuangan calon nasabah dalam memenuhi kewajibannya sesuai jangka waktu pembiayaan. Bank perlu mengetahui dengan pasti kemampuan keuangan calon nasabah dalam memenuhi kewajibannya sesuai setelah bank memberikan pembiayaan. Kemampuan calon nasabah sangat penting karena merupakan sumber utama pembiayaan.

3. *Capital*

Capital merupakan jumlah modal atau dana sendiri yang dimiliki oleh calon nasabah. Bank perlu mengetahui dengan pasti berapa jumlah modal atau dana yang dimiliki. Semakin besar modal yang dimiliki oleh calon nasabah yang disertakan dalam objek pembiayaan akan semakin meyakinkan lembaga keuangan dalam mengajukan pembiayaan.

4. *Collateral*

Collateral merupakan barang-barang jaminan yang diserahkan oleh calon nasabah sebagai jaminan dari pinjaman yang diterimanya. Manfaat dari *collateral* yaitu sebagai alat pengaman apabila usaha yang dibiayai dengan pinjaman tersebut gagal atau sebab-sebab lain dimana nasabah tidak mampu melunasi pinjamannya dari hasil usahanya yang normal.

5. *Condition*

Condition merupakan situasi atau kondisi yang mempengaruhi keadaan perekonomian pada suatu saat maupun untuk kurun waktu

tertentu yang kemungkinan akan mempengaruhi kelancaran usaha dari perusahaan yang memperoleh pinjaman.⁵⁵

Berdasarkan wawancara dengan beberapa nasabah, bahwa mereka tertarik menjadi nasabah di BPR Syariah Metro Madani dilihat dari segi pemasarannya, pelayanannya yang ramah, dan cepat. Nasabah ini sudah lama menjadi nasabah pembiayaan *murabahah* di BPR Syariah Metro Madani. Nasabah memilih pembiayaan *murabahah* dalam pembelian rumah karena pembiayaan ini menjadi alternatif utama bagi masyarakat terutama dalam pembelian rumah, dilihat dari minimnya dana yang dimiliki oleh nasabah karena rumah merupakan salah satu kebutuhan utama yang didambakan oleh setiap pasangan yang sudah berumah tangga. Menurut penuturannya, ada saja kendala yang dialami nasabah dalam memenuhi kewajibannya. Kendala tersebut bisa saja diakibatkan oleh nasabah itu sendiri. Bisa saja nasabah tersebut memang benar-benar tidak mampu memenuhi kewajibannya atau memang nasabah tersebut sebenarnya mampu tapi tidak mempunyai keinginan untuk memenuhi kewajibannya.

C. Analisa Manajemen Risiko Pembiayaan *Murabahah* dalam Pembelian Rumah Pada BPR Syariah Metro Madani

Berdasarkan penelitian yang peneliti lakukan dilapangan, penilaian kelayakan harus benar-benar sesuai kenyataan yang ada, maka penilaian meliputi aspek 5 C yaitu *character, capacity, capital, collateral* dan *condition*.

⁵⁵ Rita Mailinda, Marketing Pembiayaan PT. BPRS Metro Madani Kantor Pusat Metro, Jl.Diponegoro No. 5 Metro Pusat Kota Metro, Wawancara, 02 Juli 2018, Pukul 14.30 WIB.

1. *Character*

Analisis *character* petugas penilaian kelayakan nasabah dengan menggali informasi mengenai kejujuran, latar belakang pendidikan, kebiasaan dan keadaan keluarga. Informasi tersebut bisa didapat dengan melakukan wawancara dan informasi dari masyarakat sekitar nasabah tinggal. Petugas penilai kelayakan harus cerdas dalam memberikan penilaian kepada nasabah, karena bisa saja informasi yang didapat bertentangan. *Character* merupakan hal yang harus dianalisis dengan matang karena *character* suatu hal pokok sebagai bahan pertimbangan apakah pemohon pembiayaan disetujui atau tidak, karena menyangkut kemauan nasabah dalam memenuhi pembayaran kewajiban yang sudah disepakati bersama.

2. *Capacity*

Analisis *capacity* yaitu analisis yang berkaitan dengan kemampuan nasabah dalam memenuhi atau membayar kesepakatan yang akan disetujui bersama. Analisis ini meliputi pendapatan, pengeluaran, besar dan jangka waktu angsuran nasabah. Analisis ini harus matang jangan sampai pendapatan lebih sedikit dari pada pengeluaran, apabila analisis ini tidak tepat maka nasabah akan merasa keberatan dalam membayar angsuran yang harus dibayarkan kepada BPR Syariah Metro Madani sehingga potensi pembiayaan bermasalah atau macet besar.

3. *Capital*

Analisis ini berkaitan dengan presentasi modal nasabah apakah modal sendiri lebih besar dari pada modal peminjam atau sebaliknya modal sendiri lebih kecil dari pada modal pinjaman. Sehingga analisis ini harus dilakukan oleh BPR Syariah Metro Madani dengan matang karena berkaitan dengan besar kecilnya jumlah nominal pembiayaan yang disetujui oleh pihak BPR Syariah Metro Madani.

4. *Collateral*

Analisis *collateral* berhubungan terhadap agunan yang diberikan oleh nasabah kepada BPR Syariah Metro Madani. Agunan surat berharga seperti BPKB mobil/motor dan sertifikat tanah merupakan surat legalitas kepemilikan barang yang dimiliki oleh nasabah yang dikuasakan kepada BPR Syariah Metro Madani sebagai jaminan jika nasabah tidak bisa memenuhi kewajibannya, sehingga agunan tersebut bisa digunakan sebagai bahan pelunasan dengan kesepakatan bersama. Apabila hasil penjualan agunan masih ada kelebihan ketika dibuat pelunasan maka pihak BPR Syariah Metro Madani mengembalikan sisanya kepada nasabah dan sebaliknya jika agunan masih kurang dalam melunasi pembiayaan maka nasabah wajib membayar kekurangan yang masih ada.

BPR Syariah Metro Madani tidak langsung mengeksekusi agunan jika ada kasus pembiayaan bermasalah, akan tetapi dilakukan dengan cara kekeluargaan terlebih dahulu jika dari pihak nasabah beritikad baik untuk melunasi kewajibannya dan mencari solusi bersama yang dapat

menguntungkan bersama. Tujuan diperlakukannya agunan yaitu untuk mendorong atau memberikan rasa tanggung jawab lebih kepada nasabah untuk memenuhi kewajibannya terhadap pihak BPR Syariah Metro Madani.

5. *Condition*

Penelitian ini melihat kondisi ekonomi sekitar, karena kondisi merupakan salah satu faktor penting yang mempengaruhi keberlangsungan suatu usaha yang dilakukan oleh nasabah. Pihak BPR Syariah mempertimbangkan pengajuan pembiayaan yang diajukan oleh nasabah apakah kedepannya dengan kondisi ekonomi saat ini usaha anggota bias berjalan dengan baik atau tidak dan juga bisa mempengaruhi besar kecilnya pengajuan yang disetujui.

Pada dasarnya penerapan prinsip pembiayaan 5 C pada *murabahah* di BPR Syariah Metro Madani sudah diterapkan, akan tetapi masih ada sedikit celah yang dapat memicu pembiayaan bermasalah yaitu masih banyak penilaian *character* yang kurang tepat sehingga masih ada pembiayaan bermasalah yang disebabkan karakter nasabah kurang baik.

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan pembahasan yang sudah dideskripsikan pada bab sebelumnya, maka dapat ditarik kesimpulan bahwa BPR Syariah Metro Madani sudah melaksanakan prosedur penilaian kelayakan nasabah untuk diberikan pembiayaan. Penilaian kelayakan nasabah tersebut dengan menggunakan prinsip 5C yaitu *character*, *capacity*, *capital*, *collateral* dan *condition*. Penilaian 5C berkaitan dalam pencegahan atau meminimalisir risiko pembiayaan bermasalah agar BPR Syariah Metro Madani bisa tetap eksis, akan tetapi pihak bank dalam penilaian terhadap *character* calon nasabah masih kurang maksimal.

B. Saran

1. BPR Syariah Metro Madani perlu memberikan pelatihan-pelatihan SDM yang lebih intensif terutama kepada marketing pembiayaan agar lebih menguasai sehingga benar-benar mampu meminimalisir risiko yang terjadi.
2. Penerapan analisis 5C harus lebih matang, terutama pada *character* agar upaya dalam pencegahan pembiayaan bermasalah lebih maksimal.
3. BPR Syariah Metro Madani harus memberikan motivasi kepada nasabah pembiayaan supaya lancar dalam memenuhi kewajibannya.

DAFTAR PUSTAKA

- Abdurrahman Fathoni. *Metode Penelitian dan Teknik Penyusunan Skripsi*. Jakarta: Rinika Cipta. 2011.
- Adiwarman Karim. *Bank Islam Analisis Fiqh dan Keuangan Edisi Empat*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada. 2010.
- Alfian “*Pelaksanaan Akad Murabahah untuk Pembiayaan Modal Usaha (Studi Pada PT. BPRS Margirizki Bahagia Yogyakarta)*”. Skripsi Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta.
- Ascarya. *Akad dan Produk Bank Syariah*. Jakarta: Rajawali Pers. 2013.
- Beni Ahmad Saebani. *Metode Penelitian*. Bandung: CV Pustaka Setia. 2008.
- Deddy Mulyana. *Metodologi Penelitian Kualitatif*. Bandung: PT. Remaja Rosdakarya. 2008.
- Faturrahman Djamil. *Penerapan Hukum Perjanjian dalam Transaksi di Lembaga Keuangan Syariah*. Jakarta: Sinar Grafika. 2013.
- Ferry N Idroes. *Manajemen Resiko Perbankan*. Jakarta: Rajawali Pers. 2008.
- Heri Sudarsono. *Bank dan Lembaga Keuangan Syariah*. Yogyakarta: Ekonisia. 2013.
- Husaini Usman dan Purnomo Setiady Akbar. *Metodologi Penelitian Sosial*. Jakarta: PT Bumi Aksara. 2011.
- Husein Umar. *Metode Penelitian untuk Skripsi dan Tesis Bisnis*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada. 2009.
- Imam Wahyudi. *Manajemen Resiko Bank Islam*. Jakarta: Salemba Empat. 2013.
- Irham Fahmi. *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya Teori dan Aplikasi*. Bandung: Alfabeta. 2014.
- _____ *Manajemen Resiko*. Bandung: Alfabeta. 2014.
- Ismail. *Manajemen Perbankan*. Jakarta: Kencana. 2011.
- _____ *Perbankan Syariah*. Jakarta: Kencana. 2011.
- Khaerul Umam. *Manajemen Perbankan Syariah*. Bandung: Pustaka Setia. 2013.

- Khotibul Umam. *Perbankan Syariah Dasar-Dasar dan Dinamika Perkembangannya di Indonesia*. Jakarta: Rajawali Pers. 2016.
- M Haris Fikri “*Pelaksanaan Pembiayaan Murabahah Berdasarkan Prinsip Ekonomi Syariah (Studi di Bank Muamalat Cabang Bandar Lampung)*”. Skripsi Universitas Lampung.
- M. Nur Rianto Al Arif. *Lembaga Keuangan Syariah*. Bandung: CV Pustaka Setia. 2012.
- M. Nur Yasin. *Hukum Ekonomi Islam*. Malang: UIN Malang Press. 2009.
- Malayu S.P Hasibuan. *Manajemen Dasar Pengertian dan Masalah Edisi Revisi*. Jakarta: PT Bumi Aksara. 2007.
- Mardani. *Fiqh Ekonomi Syariah*. Jakarta: Kencana. 2012.
- Masri Singarimbun dan Sofyan Effendi. *Metode Peneliti Survei*. Jakarta: LP3ES. 1995.
- Moh Nazir. *Metode Penelitian*. Bogor: Ghalia Indonesia. 2005.
- Muhammad Syafi'i Antonio. *Bank Syariah dari Teori ke Praktek*. Jakarta: Gema Insani Press. 2001.
- Muhammad. *Sistem dan Prosedur Operasional Bank Syariah*. Yogyakarta: UII Press Yogyakarta. 2008.
- Nuraini “*Analisis Pembiayaan Dengan Prinsip Jual Beli Murabahah Dan Perlakuan Akuntansinya Pada PT. Bank Riau Syariah Pekanbaru*”. Skripsi Universitas Islam Negeri Sultan Syarif Kasim Riau Pekanbaru.
- QS. Al-Baqarah : 275.
- QS. An-Nisaa (4) : 29.
- SaifuddinAzwar. *Metode Penelitian*. Yogyakarta: Pustaka Pelajar. 2011.
- Sri Nurhayati dan Wasilah. *Akuntansi syariah di Indonesia*. Jakarta: Salemba Empat. 2013.
- Suhrawardi K Lubis. *Hukum Ekonomi Islam*. Jakarta: Sinar Grafika. 2004.
- Sumadi Suryabrata. *Metode Penelitian*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada. 2008.

Veithzal Rivai dan Andria Permata Veithzal. *Islamic Financial Management Teori, Konsep dan Aplikasi Panduan Praktis untuk Lembaga Keuangan Nasabah, Praktisi dan Mahasiswa*. Jakarta: Rajawali Pers. 2008.



Nomor : B-157a/In.28/FEBI/PP.00.9/05/2017

03 Mei 2017

Lampiran :-

Perihal : Pembimbing Skripsi

Kepada Yth:

1. Dr. Mat Jalil, M.Hum
2. Nety Hermawati, SH.,MA.,MH
di - Metro

Assalamu'alaikum Warahmatullahi Wabarakatuh

Dalam rangka membantu mahasiswa dalam penyusunan Proposal dan Skripsi, maka Bapak/Ibu tersebut diatas, ditunjuk masing-masing sebagai Pembimbing I dan II Skripsi mahasiswa :

Nama : Siti Muslimah
NPM : 141273310
Fakultas : Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam
Jurusan : S1-Perbankan Syariah (S1-PBS)
Judul : Implementasi Pembiayaan Murabahah Dalam Pembiayaan Pembelian Rumah Berdasarkan Prinsip Syariah Islam (Studi Kasus Bprs Metro Madani)

Dengan ketentuan : -

1. Pembimbing, membimbing mahasiswa sejak penyusunan Proposal sampai selesai Skripsi:
 - a. Pembimbing I, mengoreksi out line, alat pengumpul data (APD) dan mengoreksi Skripsi setelah pembimbing II mengoreksi.
 - b. Pembimbing II, mengoreksi proposal, out line, alat pengumpul data (APD) dan mengoreksi Skripsi, sebelum ke Pembimbing I.
2. Waktu penyelesaian Skripsi maksimal 4 (empat) semester sejak SK bimbingan dikeluarkan.
3. Diwajibkan mengikuti pedoman penulisan karya ilmiah yang dikeluarkan oleh LP2M Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Metro.
4. Banyaknya halaman Skripsi antara 40 s/d 70 halaman dengan ketentuan :
 - a. Pendahuluan ± 2/6 bagian.
 - b. Isi ± 3/6 bagian.
 - c. Penutup ± 1/6 bagian.

Demikian disampaikan untuk dimaklumi dan atas kesediaan Saudara diucapkan terima kasih.

Wassalamu'alaikum Warahmatullahi Wabarakatuh.



Dekan,
Dr. Widhiya Ninsiana, M.Hum
NIP. 197209232000032002

ALAT PENGUMPULAN DATA (APD)
MANAJEMEN RISIKO PEMBIAYAAN MURABAHAH DALAM
PEMBELIAN RUMAH
(Studi Kasus BPR Syariah Metro Madani)

A. Interview/Wawancara

1. Wawancara kepada pegawai BPR Syariah Metro Madani

- a. Kapan BPR Syariah Metro Madani mulai beroperasi?
- b. Pembiayaan apa saja yang ada di BPR Syariah Metro Madani?
- c. Jenis pembiayaan apa saja yang ada di *murabahah*?
- d. Apakah pembiayaan *murabahah* dalam pembelian rumah banyak diminati?
- e. Apa syarat dan ketentuan pembiayaan *murabahah* dalam pembelian rumah?
- f. Berapa bagi hasil pembiayaan *murabahah* dalam pembelian rumah?
- g. Berapa jangka waktu pembiayaan *murabahah* dalam pembelian rumah?
- h. Bagaimana mekanisme pembiayaan *murabahah* dalam pembelian rumah dari awal pengajuan pembiayaan sampai dengan selesai?
- i. Berapa jumlah nasabah yang mengalami pembiayaan bermasalah?
- j. Bagaimana pembiayaan tersebut dapat dikatakan pembiayaan bermasalah?

- k. Siapa yang bertanggungjawab dalam pembiayaan *murabahah* bermasalah?
- l. Bagaimana cara mengidentifikasi calon nasabah pembiayaan *murabahah* dalam pembelian rumah?
- m. Bagaimana manajemen risiko di BPR Syariah Metro Madani dalam menanggulangi risiko pembiayaan *murabahah*?
- n. Bagaimana penerapan prinsip 5C pembiayaan *murabahah* dalam pembelian rumah?

2. Wawancara kepada nasabah

- a. Mengapa bapak/ibu tertarik menjadi nasabah di BPR Syariah Metro Madani?
- b. Berapa lama bapak/ibu menjadi nasabah di BPR Syariah Metro Madani?
- c. Mengapa bapak/ibu memilih pembiayaan pembelian rumah?
- d. Apakah bapak/ibu ada kesulitan dalam memenuhi kewajiban atau saat pembayaran angsuran?
- e. Kesulitan tersebut diakibatkan oleh apa?

B. Dokumentasi

- 1. Struktur Organisasi BPR Syariah Metro Madani
- 2. Brosur Produk *murabahah* pembelian rumah BPR Syariah Metro Madani

Metro, 21 Mei 2018

Peneliti



Siti Muslimah

NPM. 141273310

Pembimbing I



Dr. Mat Jalil, M.Hum

NIP. 1962081219998031001

Pembimbing II



Netv Hermawati, SH.,MA.,MH

NIP. 197409042000032002



KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI METRO
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM

Jalan Ki. Hajar Dewantara Kampus 15 A Iringmulyo Metro Timur Kota Metro Lampung 34111
Telepon (0725) 41507; Faksimili (0725) 47296;
Website www.metrouniv.ac.id; email: iainmetro@metrouniv.ac.id

Nomor : B-271/In.28/FEBI/PP.00.9/05/2017

Metro, 26 Mei 2017

Lampiran :-

Perihal : Izin Pra Survey

Kepada Yth,
Pimpinan BPRS Metro Madani
di- Tempat

Assalamu'alaikum Wr.Wb.

Dalam rangka penyusunan Proposal Skripsi mahasiswa kami:

Nama : Siti Muslimah
NPM : 141273310
Fakultas : Ekonomi dan Bisnis Islam
Jurusan/Prodi : S1 Perbankan Syariah
Judul : Implementasi Pembiayaan Murabahah Dalam Pembiayaan
Pembelian Rumah Berdasarkan Prinsip Syariah Islam (Studi
Kasus BPRS Metro Madani).

Mohon kiranya Bapak/Ibu berkenan memberikan izin kepada mahasiswa tersebut untuk melakukan pra survey dalam rangka penyusunan Proposal Skripsi yang dimaksud.

Demikian disampaikan untuk dimaklumi dan atas kesediaan Saudara diucapkan terima kasih.

Wassalamu'alaikum Wr.Wb.



Dekan,

Dr. Widhiya Ninsiana, M.Hum

IP. 197209232000032002



Metro, 03 Rabiul Awal 1439 H
22 November 2017

Nomor : 965/02/Dir-MM/XI/2017

Lamp. :-

Kepada Yth,
Institut Agama Islam Negeri Metro
Jl. Ki. Hajar Dewantara Kampus 15 A Iringmulyo
Metro Timur Kota Metro

Perihal : **Konfirmasi Izin Pra Survey**

Assalamu 'alaikum Wr. Wb.

Teriring salam dan doa, semoga Saudara beserta jajaran dalam menjalankan aktivitas sehari-hari senantiasa dalam lindungan dan bimbingan ALLAH SWT. Shalawat dan salam senantiasa tercurah kepada junjungan Nabi Muhammad SAW, sahabat, keluarga serta ummatnya.

Memperhatikan surat saudara dengan nomor : B-271/In.28/FEBI/PP.00.9/05/2017 tanggal 26 Mei 2017 perihal "Izin Pra Survey" dalam rangka penyusunan proposal skripsi dengan judul "Implementasi Pembiayaan Murabahah Dalam Pembiayaan Pembelian Rumah Berdasarkan Prinsip Syariah Islam (Studi Kasus BPRS Metro Madani)", pada prinsipnya PT. BPR Syariah Metro Madani tidak berkeberatan dan bersedia memberikan kesempatan untuk dapat melaksanakan pra survey di PT. BPR Syariah Metro Madani kepada mahasiswa sebagai berikut :

No	Nama Mahasiswa	L/P	NPM	Program Studi
1	Siti Muslimah	P	141273310	SI Perbankan Syariah

Perlu kami sampaikan selama pelaksanaan pra survey, agar mahasiswa dapat mematuhi tata tertib/peraturan yang berlaku serta dapat menjaga rahasia Perusahaan. Setelah penyelesaian proposal skripsi, ybs agar menyampaikan *copy* proposal skripsi 1 (satu) buku kepada PT. BPRS Metro Madani.

Demikian kami sampaikan, atas perhatiannya diucapkan terima kasih.

Wassalamu 'alaikum Wr. Wb.

PT. BPR Syariah Metro Madani
Kantor Pusat Metro

Kamino
Direktur



**KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI METRO
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM**

Jalan Ki. Hajar Dewantara Kampus 15 A Iringmulyo Metro Timur Kota Metro Lampung 34111
Telepon (0725) 41507; Faksimili (0725) 47296; Website: www.febi.metrouniv.ac.id; e-mail: febi.iain@metrouniv.ac.id

SURAT TUGAS

Nomor: 0955/In.28/D.1/TL.01/05/2018

Wakil Dekan I Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Institut Agama Islam Negeri Metro, menugaskan kepada saudara:

Nama : SITI MUSLIMAH
NPM : 141273310
Semester : 8 (Delapan)
Jurusan : S1 Perbankan Syariah

Untuk :

1. Mengadakan observasi/survey di BPR Syariah Metro Madani, guna mengumpulkan data (bahan-bahan) dalam rangka menyelesaikan penulisan Tugas Akhir/Skripsi mahasiswa yang bersangkutan dengan judul "MANAJEMEN RISIKO PEMBIAYAAN MURABAHAH DALAM PEMBELIAN RUMAH (STUDI KASUS BPR SYARIAH METRO MADANI)".
2. Waktu yang diberikan mulai tanggal dikeluarkan Surat Tugas ini sampai dengan selesai.

Kepada Pejabat yang berwenang di daerah/instansi tersebut di atas dan masyarakat setempat mohon bantuannya untuk kelancaran mahasiswa yang bersangkutan, terima kasih.

Dikeluarkan di : Metro
Pada Tanggal : 24 Mei 2018

Mengetahui,
Pejabat Setempat

PT. BPR SYARIAH
METRO MADANI
KP. METRO

Rohana H.

Wakil Dekan I,



Drs. H.M. Saleh MA
NIP 19650111 199303 1 004



**KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI METRO
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM**

Jalan Ki. Hajar Dewantara Kampus 15 A Iringmulyo Metro Timur Kota Metro Lampung 34111
Telepon (0725) 41507; Faksimili (0725) 47296; Website: www.febi.metrouniv.ac.id; e-mail: febi.iaim@metrouniv.ac.id

Nomor : 0956/In.28/D.1/TL.00/05/2018
Lampiran : -
Perihal : **IZIN RESEARCH**

Kepada Yth.,
Direktur BPR Syari'ah Metro Madani
di-
Tempat

Assalamu'alaikum Wr. Wb.

Sehubungan dengan Surat Tugas Nomor: 0955/In.28/D.1/TL.01/05/2018, tanggal 24 Mei 2018 atas nama saudara:

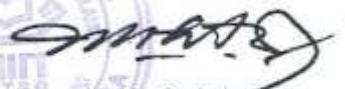
Nama : **SITI MUSLIMAH**
NPM : 141273310
Semester : 8 (Delapan)
Jurusan : S1 Perbankan Syari'ah

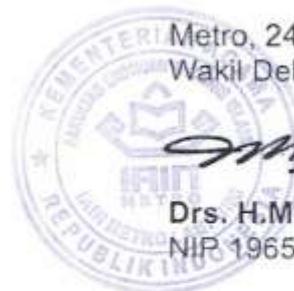
Maka dengan ini kami sampaikan kepada saudara bahwa Mahasiswa tersebut di atas akan mengadakan research/survey di BPR Syari'ah Metro Madani, dalam rangka menyelesaikan Tugas Akhir/Skripsi mahasiswa yang bersangkutan dengan judul "MANAJEMEN RISIKO PEMBIAYAAN MURABAHAH DALAM PEMBELIAN RUMAH (STUDI KASUS BPR SYARIAH METRO MADANI)".

Kami mengharapkan fasilitas dan bantuan Saudara untuk terselenggaranya tugas tersebut, atas fasilitas dan bantuannya kami ucapkan terima kasih.

Wassalamu'alaikum Wr. Wb.

Metro, 24 Mei 2018
Wakil Dekan I,


Drs. H.M. Saleh MA
NIP. 19650111 199303 1 004





Metro, 22 Ramadhan 1439 H
07 Juni 2018

Nomor : 516/02/Dir-MM/VI/2018

Lamp. : -

Kepada Yth,

Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Metro
Jl. Ki Hajar Dewantara Kampus 15A Iringmulyo
Metro Timur Kota Metro

Perihal : **Konfirmasi Izin Research**

Assalamu 'alaikum Wr. Wb.

Teriring salam dan doa, semoga Saudara beserta jajaran dalam menjalankan aktivitas sehari-hari senantiasa dalam lindungan dan bimbingan ALLAH SWT. Shalawat dan salam senantiasa tercurah kepada junjungan Nabi Muhammad SAW, sahabat, keluarga serta ummatnya.

Memperhatikan surat saudara dengan nomor : 0956/In.28.3/D.1/TL.00/05/2018 tanggal 24 Mei 2018 perihal "Izin Research" dalam rangka menyelesaikan tugas akhir/skripsi dengan judul "Manajemen Risiko Pembiayaan Murabahah Dalam Pembelian Rumah (Studi Kasus BPR Syariah Metro Madani)", pada prinsipnya PT. BPR Syariah Metro Madani tidak berkeberatan dan bersedia memberikan kesempatan untuk dapat melaksanakan research di PT. BPR Syariah Metro Madani kepada mahasiswa sebagai berikut :

No	Nama Mahasiswa	L/P	NPM	Program Studi
1	Siti Muslimah	P	141273310	S1 Perbankan Syariah

Perlu kami sampaikan selama pelaksanaan research, agar mahasiswa dapat mematuhi tata tertib/peraturan yang berlaku serta dapat menjaga rahasia Perusahaan. Setelah selesai research, ybs agar menyampaikan *copy* laporan 1 (satu) buku kepada PT. BPRS Metro Madani.

Demikian kami sampaikan, atas perhatiannya diucapkan terima kasih.

Wassalamu 'alaikum Wr. Wb.

PT. BPR Syariah Metro Madani
Kantor Pusat Metro

Kamino
Direktur



KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI (IAIN) METRO

Jalan Ki. Hajar Dewantara Kampus 15 A Iringmulyo Metro Timur Lampung 34111

Telepon (0725) 41507; Faksimili (0725) 47296;

Website: www.metrouniv.ac.id; Email: iainmetro@metrouniv.ac.id

FORMULIR KONSULTASI BIMBINGAN SKRIPSI

Nama : Siti Muslimah Fakultas / Jurusan : Ekonomi dan Bisnis Islam / S1 PBS

NPM : 141273310 Semester / T.A : VII / 2017-2018

No	Hari/ Tanggal	Pembimbing I	Hal Yang Dibicarakan	Tanda Tangan Dosen
	Kamis, 5 Juli 2018	✓	Sama putar Apa harus tergabung di bab IV	
		✓	Ketupatan hrs mengawat Pustaka Nir-falah	
	Jumat, 6 Juli 2018.	✓	All bab 1 - V	

Pembimbing I

Dr. Mat Jalil, M.Hum
NIP. 1962081219998031001

Mahasiswa Ybs,

Siti Muslimah
NPM. 141273310



**KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI (IAIN) METRO**

Jalan Ki. Hajar Dewantara Kampus 15 A Iringmulyo Metro Timur Lampung 34111

Telepon (0725) 41507; Faksimili (0725) 47296;

Website: www.metrouniv.ac.id; Email: iaimetro@metrouniv.ac.id

FORMULIR KONSULTASI BIMBINGAN SKRIPSI

Nama : Siti Muslimah Fakultas / Jurusan : Ekonomi dan Bisnis Islam / S1 PBS

NPM : 141273310 Semester / T.A : VII / 2017-2018

No	Hari/ Tanggal	Pembimbing II	Hal Yang Dibicarakan	Tanda Tangan Dosen
	Damis, 05 Juli 2018.		Aec BAB IV dan V.	

Pembimbing II

Mahasiswa Ybs,

Netty Hermawati, SH.,MA.,MH
NIP. 19740904 200003 2 002

Siti Muslimah
NPM. 141273310



**KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI (IAIN) METRO**

Jalan Ki. Hajar Dewantara Kampus 15 A Iringmulyo Metro Timur Lampung 34111

Telepon (0725) 41507; Faksimili (0725) 47296;

Website: www.metrouniv.ac.id; Email: iaimetro@metrouniv.ac.id

FORMULIR KONSULTASI BIMBINGAN SKRIPSI

Nama : Siti Muslimah Fakultas / Jurusan : Ekonomi dan Bisnis Islam / S1 PBS

NPM : 141273310 Semester / T.A : VII / 2017-2018

No	Hari/ Tanggal	Pembimbing I	Hal Yang Dibicarakan	Tanda Tangan Dosen
	Ramis, 7 Juni 2018.		Ace Apa	

Pembimbing I

Mahasiswa Ybs,

Dr. Mat Jalil, M.Hum
NIP. 1962081219998031001

Siti Muslimah
NPM. 141273310



**KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI (IAIN) METRO**

Jalan Ki. Hajar Dewantara Kampus 15 A Iringmulyo Metro Timur Lampung 34111

Telepon (0725) 41507; Faksimili (0725) 47296;

Website: www.metrouniv.ac.id; Email: iaimetro@metrouniv.ac.id

FORMULIR KONSULTASI BIMBINGAN SKRIPSI

Nama : Siti Muslimah Fakultas / Jurusan : Ekonomi dan Bisnis Islam / S1 PBS
NPM : 141273310 Semester / T.A : VII / 2017-2018

No	Hari/ Tanggal	Pembimbing II	Hal Yang Dibicarakan	Tanda Tangan Dosen
	Senin, 4 Juni 2018.		Ace APP	

Pembimbing II

Mahasiswa Ybs,

Nety Hermawati, SH.,MA.,MH
NIP. 19740904 200003 2 002

Siti Muslimah
NPM. 141273310



**KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI (IAIN) METRO**

Jalan Ki. Hajar Dewantara Kampus 15 A Iringmulyo Metro Timur Lampung 34111

Telepon (0725) 41507; Faksimili (0725) 47296;

Website: www.metrouniv.ac.id; Email: iaimetro@metrouniv.ac.id

FORMULIR KONSULTASI BIMBINGAN SKRIPSI

Nama : Siti Muslimah Fakultas / Jurusan : Ekonomi dan Bisnis Islam / S1 PBS
NPM : 141273310 Semester / T.A : VII / 2017-2018

No	Hari/ Tanggal	Pembimbing II	Hal Yang Dibicarakan	Tanda Tangan Dosen
	Senin, 21 Mei 2018		Perbaiki redaksi judul di APD Bagian A dibuang saja namanya terlihat tdk sopan Wawancara tdk ada di masalah perbadi 20 sumber data	  

Pembimbing II

Mahasiswa Ybs,



Nety Hermawati, SH.,MA.,MH
NIP. 19740904 200003 2 002



Siti Muslimah
NPM. 141273310



**KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI (IAIN) METRO**

Jalan Ki. Hajar Dewantara Kampus 15 A Iringmulyo Metro Timur Lampung 34111

Telepon (0725) 41507; Faksimili (0725) 47296;

Website: www.metrouniv.ac.id; Email: iainmetro@metrouniv.ac.id

FORMULIR KONSULTASI BIMBINGAN SKRIPSI

Nama : Siti Muslimah Fakultas / Jurusan : Ekonomi dan Bisnis Islam / S1 PBS

NPM : 141273310 Semester / T.A : VII / 2017-2018

No	Hari/ Tanggal	Pembimbing I	Hal Yang Dibicarakan	Tanda Tangan Dosen
	Konver, 17 Mei 2018	✓	Hal prob I - III	

Pembimbing I

Mahasiswa Ybs,

Dr. Mat Jalil, M.Hum
NIP. 1962081219998031001

Siti Muslimah
NPM. 141273310



**KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI (IAIN) METRO**

Jalan Ki. Hajar Dewantara Kampus 15 A Iringmulyo Metro Timur Lampung 34111

Telepon (0725) 41507; Faksimili (0725) 47296;

Website: www.metrouniv.ac.id; Email: iaimetro@metrouniv.ac.id

FORMULIR KONSULTASI BIMBINGAN SKRIPSI

Nama : Siti Muslimah Fakultas / Jurusan : Ekonomi dan **Bisnis Islam** / S1 PBS

NPM : 141273310 Semester / T.A : VII / 2017-2018

No	Hari/ Tanggal	Pembimbing I	Hal Yang Dibicarakan	Tanda Tangan Dosen
	Senin 7-5-2017		ACC Outline	

Pembimbing I

Dr. Mat Jalil, M.Hum
NIP. 1962081219998031001

Mahasiswa Ybs,

Siti Muslimah
NPM. 141273310



**KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI (IAIN) METRO**

Jalan Ki. Hajar Dewantara Kampus 15 A Iringmulyo Metro Timur Lampung 34111

Telepon (0725) 41507; Faksimili (0725) 47296;

Website: www.metrouniv.ac.id; Email: iaimetro@metrouniv.ac.id

FORMULIR KONSULTASI BIMBINGAN SKRIPSI

Nama : Siti Muslimah Fakultas / Jurusan : Ekonomi dan Bisnis Islam / S1 PBS

NPM : 141273310 Semester / T.A : VII / 2017-2018

No	Hari/ Tanggal	Pembimbing II	Hal Yang Dibicarakan	Tanda Tangan Dosen
	Senin, 16 April 2018.		Ace outline	

Pembimbing II

Netv Hermawati, SH.,MA.,MH
NIP. 19740904 200003 2 002

Mahasiswa Ybs,

Siti Muslimah
NPM. 141273310



KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI (IAIN) METRO

Jalan Ki. Hajar Dewantara Kampus 15 A Iringmulyo Metro Timur Lampung 34111

Telepon (0725) 41507; Faksimili (0725) 47296;

Website: www.metrouniv.ac.id; Email: iainmetro@metrouniv.ac.id

FORMULIR KONSULTASI BIMBINGAN PROPOSAL

Nama : Siti Muslimah Fakultas / Jurusan : Ekonomi dan Bisnis Islam / S1 PBS

NPM : 141273310 Semester / T.A : VII / 2017-2018

No	Hari/ Tanggal	Pembimbing I	Hal Yang Dibicarakan	Tanda Tangan Dosen
1.	Senin, 20/08/18		1. Perbaiki penulisan halaman judul 2. Perbaiki pertanyaan penelitian 3. Penelitian relevan diperbaiki 4. Perbaiki teori yang dijadikan landasan masalah	   
2.	Kamis, 08/09/18		AK di finisiran	

Pembimbing I

Mahasiswa Ybs,

Dr. Mat Jalil, M.Hum
NIP. 1962081219998031001


Siti Muslimah
NPM. 141273310



**KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI (IAIN) METRO**

Jalan Ki. Hajar Dewantara Kampus 15 A Tringmulyo Metro Timur Lampung 34111

Telepon (0725) 41507; Faksimili (0725) 47296;

Website: www.metrouniv.ac.id; Email: iaimetro@metrouniv.ac.id

FORMULIR KONSULTASI BIMBINGAN PROPOSAL

Nama : Siti Muslimah Fakultas / Jurusan : Ekonomi dan Bisnis Islam / S1 PBS

NPM : 141273310 Semester / T.A : VII / 2017-2018

No	Hari/ Tanggal	Pembimbing II	Hal Yang Dibicarakan	Tanda Tangan Dosen
	Rabu 03/08/18 /01		Ace lanjutkan ke pembimbing I	

Pembimbing II

Mahasiswa Ybs,

Nety Hermawati, SH.,MA.,MH
NIP. 19740904 200003 2 002

Siti Muslimah
NPM. 141273310

LEMBAGA SYARIAH

PEMBIAYAAN



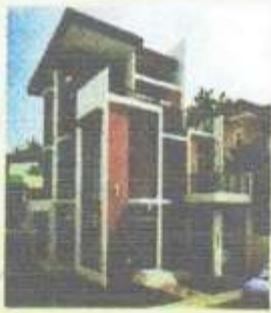
Memberi pelayanan terbaik untuk kemaslahatan berkeadilan.



Memberi pelayanan terbaik untuk kemaslahatan berkeadilan.



Pembelian Sepeda Motor



Pembelian Rumah



Usaha



Pembelian Mobil



Kantor Pusat :
Jl. Diponegoro No. 5 Metro Pusat,
Kota Metro - Lampung
Telp : 0725 - 44365 Faks : 0725 - 49669
email : bps_metrokadani@yahoo.co.id



Kantor Pusat :
Jl. Diponegoro No. 5 Metro Pusat,
Kota Metro - Lampung
Telp : 0725 - 44365 Faks : 0725 - 49669
email : bps_metrokadani@yahoo.co.id

PEMBIAYAAN

Bank Pembiayaan Rakyat Syariah Metro Madani menyediakan layanan pembiayaan untuk modal kerja, investasi maupun konsumtif yang dikelola secara syariah sehingga lebih menentramkan karena terhindar dari transaksi ribawi dan berlandaskan pada prinsip keadilan.

Keperluan:

- Pembelian tanah, rumah, kendaraan, mesin/peralatan dan lain sebagainya.
- Usaha perdagangan, pertanian, peternakan, dan lain sebagainya.
- Biaya pendidikan, kesehatan dan lainnya.

Persyaratan :	Perorangan	Badan Usaha
1. Mengisi aplikasi pembiayaan	✓	✓
2. Fotocopy KTP suami istri	✓	
3. Fotocopy kartu keluarga	✓	✓
4. Fotocopy SIUP, TDP, Akta Pendirian		✓
5. Fotocopy surat nikah	✓	
6. Fotocopy jaminan	✓	✓
7. Fotocopy slip gaji/ penghasilan	✓	
8. Fotocopy NPWP	✓	✓
9. Fotocopy KTP Pengurus		✓

Informasi lebih lanjut, kunjungi Bank Syariah Metro Madani terdekat atau hubungi :

PALJAS - HP. 03527940343

Kantor Cabang :

1. Kantor Cabang Deli I
Jl. Lintas Timur Km 2 Banjar Agung, Tulang Bawang Lampung Telp./Fax: 0726-75400
2. Kantor Cabang Sillabo
Jl. Jend. Sudirman Pasar Bahajo, Galindo, Lampung Tengah Lampung Telp./Fax: 0725-27942
3. Kantor Cabang Tulang Bawang Barat
Jl. Jend. Sudirman Dago Murni kec. Lumbikan, Tulang Bawang Barat Lampung Telp. 0724-320005 Fax: 0724-320005
4. Kantor Cabang Jati Mulyo
Jl. Sempati No. 91 Jati Mulyo Kec. Jati Agung, Lampung Selatan Lampung Telp. 0721-401920 Fax: 0721-401918

Kantor Kas Metro :

1. Jl. Haji Dewantara 15a Campus, Kota Metro Lampung Telp. 0725-4532

Layanan Kas :

1. Sekeloa Hata No. 42, Sek. Mulyaji, Kota Metro Lampung (RS Muhammadiyah Metro)

TABUNGAN QURBAN

Tabungan yang diperuntukkan bagi Nasabah yang berniat untuk menjalankan ibadah Qurban. BPRS Metro Madani melalui kerjasama dengan mitra usaha akan berupaya dalam penyediaan hewan qurban sesuai dengan tuntunan Syariah.

Manfaat

- Aman dan terjamin oleh LPS
- Niat kita terencana dengan baik
- Bebas biaya bulanan

Persyaratan :

1. Fotocopy KTP
2. Pembukaan awal Rp. 25.000,-

ANDA BERNIAT, ANDA MERENCANAKAN DAN INSYA ALLAH JALAN KEMUDAHAN AKAN TERBUKA SEMOGA KITA MAMPU BERQURBAN KARENA ALLAH SWT.

Informasi lebih lanjut, kunjungi Bank Syariah Metro Madani terdekat atau hubungi :

CONTACT PERSON
HP. 03527940343

Kantor Cabang :

1. Kantor Cabang Ulu I
Jl. Lintas Timur Km 2 Banjar Agung, Tulang Bawang Lampung Telp./Fax: 0726-75300
2. Kantor Cabang Galindo
Jl. Jend. Sudirman Pasar Bahajo, Galindo, Lampung Tengah Lampung Telp./Fax: 0725-27940
3. Kantor Cabang Tulang Bawang Barat
Jl. Jend. Sudirman Dago Murni kec. Lumbikan, Tulang Bawang Barat Lampung Telp. 0724-320005 Fax: 0724-320005
4. Kantor Cabang Jati Mulyo
Jl. Sempati No. 91 Jati Mulyo Kec. Jati Agung, Lampung Selatan Lampung Telp. 0721-401920 Fax: 0721-401918

Kantor Kas Metro :

1. Jl. Haji Dewantara 15a Campus, Kota Metro Lampung Telp. 0725-4532

Layanan Kas :

1. Sekeloa Hata No. 42, Sek. Mulyaji, Kota Metro Lampung (RS Muhammadiyah Metro)



Wawancara dengan Bapak Dicky Endi Daputra selaku Marketing Pembiayaan



Wawancara dengan Ibu Rita Mailinda selaku Marketing Pembiayaan

RIWAYAT HIDUP



Siti Muslimah dilahirkan di Bukoposo Mesuji pada tanggal 17 Juni 1995, anak kedua dari pasangan Bapak Suwoko dan Ibu Nur Kasanah.

Penulis menyelesaikan pendidikan formalnya di Taman Kanak-Kanak Darma Wanita, dan selesai pada tahun 2002. Kemudian melanjutkan pendidikan di Sekolah Dasar Negeri 01 Way Serdang, dan selesai pada tahun 2008.

Pada tahun 2011 Penulis menyelesaikan Pendidikan Sekolah Menengah Pertama di SMP Negeri 01 Way Serdang dan melanjutkan Sekolah Menengah Atas di SMA Negeri 01 Way Serdang yang diselesaikan pada tahun 2014. Kemudian Penulis melanjutkan pendidikan di IAIN Metro Jurusan Perbankan Syariah Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam dimulai pada Semester 1 TA. 2014/2015.