

# JURNAL AKMAMI

---

## AKUNTANSI, MANAJEMEN, EKONOMI

Jurnal AKMAMI (Akuntansi, Manajemen, Ekonomi)

url: <https://jurnal.ceredindonesia.or.id/index.php/akmami>-----

Vol 3 No 3 2022 hal 515-526

### Analisis Manajemen Risiko Pembiayaan Kpr Griya Dengan Akad Murabahah Pada Bank Syariah Indonesia Kc Medan Gajah Mada

Oleh:

**Cut Ernita Julistia**

Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara

Email : [cejulistia20@gmail.com](mailto:cejulistia20@gmail.com)

**Isra Hayati**

Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara

Email : [israhayati@umsu.ac.id](mailto:israhayati@umsu.ac.id)

#### ABSTRACT

*This study aims to determine the risks that occur in financing Griya Home Ownership Loans for murabaha contracts, find out the application of risk management and find out the obstacles that occur at Bank Syariah Indonesia KC Medan Gajah Mada. The research approach used is a qualitative research method with a descriptive approach. The Data Collection Techniques used in this study are observation, interviews, documentation, and literature studies. The data validity technique uses the triangulation method. Respondents in this study consisted of Consumer Banking Relationship Manager and Admin Micro Powning Staff. The results showed that the risks that occurred at Bank Syariah Indonesia KC Medan Gajah Mada in financing home ownership loans under the Murabaha contract were financing or credit risks, operational risks, and market risks caused by bad debts, the existence of defaults and changes in market variables but rarely occur. The implementation of risk management is carried out by following the guidelines of Bank Indonesia regulation No.11/25/PBI/2009, Article 4 Paragraph 3 for Islamic Commercial Banks is required to apply four types of risk, namely Credit or financing risk, market risk, liquidity risk, and operational risk. Meanwhile, the risk management process is carried out by identifying risks, then measuring risks using The 5C Credit Analysis Method, and after that monitoring risks and controlling risks. The obstacles that occurred at the Indonesian Sharia Bank KC Medan Gajah Mada on Griya Mortgage Financing were caused by negligence in procedures and regulations that were violated. The causes that can occur are due to the event of debtor's health or economic condition which is not good.*

**Keywords :** Risk Management, Financing, and Debtors

#### PENDAHULUAN

Perkembangan sistem keuangan berbasis syariah di Indonesia kini semakin meningkat, Hal Ini dilihat dari semakin bertumbuh dan beragamnya Bank yang menerapkan sistem syariah dan tentunya akan terus berkembang seiring berjalannya waktu. Jika pemerintah terus konsisten dengan sistem keuangan nasional karena dari segi prospek, Bank yang menggunakan sistem syariah memiliki peluang yang menjanjikan. Perkembangan ini tentunya pemerintah melek akan hal yang berhubungan dengan pemberdayaan ekonomi nasional, salah satunya pada sistem keuangan nasional dengan membangun sistem perbankan syariah yang baik dan sehat. Hal ini dibuktikan dengan adanya berita dari Nasional.Kompas.Com, Presiden Joko Widodo menyampaikan di tengah krisis akibat pandemi Covid-19 kemarin, kinerja perbankan syariah Indonesia mencatat pertumbuhannya tetap stabil. Bahkan, pertumbuhan Bank Syariah lebih tinggi dibandingkan dengan perbankan konvensional. Dari sisi aset, perbankan syariah naik 10,97 persen secara tahunan. Terkait pertumbuhan dana pihak ketiga, perbankan syariah tumbuh 11,56 persen secara tahunan. Angka ini sedikit di atas Bank Konvensional

# JURNAL AKMAMI

## AKUNTANSI, MANAJEMEN, EKONOMI

Jurnal AKMAMI (Akuntansi, Manajemen, Ekonomi,)

url: <https://jurnal.ceredindonesia.or.id/index.php/akmami>-----

Vol 3 No 3 2022 hal 515-526

yang kenaikannya tumbuh mencapai 11,49 persen. Kemudian, dari sisi pembiayaan, perbankan syariah tumbuh 9,42 persen secara tahunan. (Farisa, 2021).

Bank Syariah Indonesia merupakan lembaga keuangan syariah yang diperlukan oleh masyarakat karena Bank Syariah Indonesia pada sistemnya mendorong kerjasama antara pihak Bank Syariah dengan nasabah dalam kemaslahatan, keseimbangan dan keadilan. Selain itu Bank Syariah Indonesia menyediakan pembiayaan untuk pemenuhan kebutuhan yang sifatnya konsumtif seperti rumah dan kendaraan bermotor. Bank syariah dalam hal ini, berperan sebagai lembaga pembiayaan atau investasi kepada masyarakat. Selain itu juga dengan memperoleh pembiayaan di Bank Syariah, nasabah akan merasa aman tidak perlu khawatir dan merasakan tercekik memikirkan jumlah uang beserta beban bunga yang harus dikembalikan. (Pradesyah, 2019). Pada akad murabahah jenis risiko paling sering terjadi ditujukan pada risiko pembiayaan. Contohnya yaitu, salah satunya pembelian rumah yang telah dibeli oleh nasabah yang awalnya sudah disepakati bersama, lalu nasabah tersebut terlambat membayar iuran atau cicilan yang mana ini tidak sesuai dengan waktu yang telah disepakati di awal akad. Pada kasus ini disebabkan oleh gagalnya pembayaran yang dilakukan oleh nasabah, lalu pada akhirnya sirkulasi dana kurang memberikan keuntungan dan merugikan pihak Bank Syariah yang disebabkan tidak tepatnya waktu dalam melakukan pembayaran.

Selain itu, pertumbuhan penduduk kian membuat kebutuhan pokok dibutuhkan secara signifikan, sehingga mengalami kenaikan akan kebutuhan yang dipenuhi orang tersebut. Misalnya seperti kebutuhan primer untuk memenuhi kesejahteraan orang tersebut dengan memiliki tempat tinggal yang diidamkannya atau properti untuk dihuni sendiri atau sebagai investasi jangka panjang yang saat ini diminati bagi sebagian orang. Tetapi memang pada dasarnya setiap orang ingin memenuhi kebutuhan pokok tersebut, untuk memenuhi kebutuhan tersebut maka mereka membeli rumah untuk memenuhi kebutuhan pokoknya. Namun bagi sebagian orang memilih untuk membeli rumah secara KPR sebagai alternatif karena dengan pembelian secara KPR membantu nasabah meringankan upaya mereka untuk memiliki rumah. Pembelian rumah secara KPR Griya dalam sistem pembayarannya pada Bank Syariah Indonesia bisa dilakukan dengan cicilan dalam jangka waktu yang cukup lama lebih panjang yaitu sampai dengan 30 (tiga puluh) tahun, sehingga hal ini meringankan nasabah untuk memiliki rumah.

Penerapan manajemen risiko mengapa pada penggunaan manajemen risiko begitu penting dan berpengaruh bagi pembiayaan pada Bank Syariah yaitu, yang pertama Bank Syariah merupakan lembaga keuangan ataupun perusahaan yang cukup besar yang notabeneanya berfokus pada jasa yang pendapatannya didapatkan dari interaksi dengan nasabah, sehingga risiko tetap ada dan tidaklah mungkin tidak terjadinya risiko, pada dasarnya setiap risiko tidak dapat dihindari dari segala aktifitas bisnis keuangan. Kedua dengan mengenal risiko maka Bank Syariah dapat memprediksi bahkan bisa mengambil tindakan yang diperlukan untuk menghadapi nasabah serta masalah yang ada. Ketiga, dapat meningkatkan pengetahuan serta pemahaman pengawasan Bank Syariah yang merupakan fungsi utama yang sangat penting dalam sistem operasional, karena dalam proses operasional yang dilakukan oleh Bank Syariah pada prinsipnya bahwa semua mekanisme yang dilakukan harus menghindari sistem bunga yang merupakan larangan yang bertentangan dengan prinsip syariah serta harus dapat mengelola risiko dengan baik. Setelah itu juga, mengapa manajemen risiko sangat dibutuhkan bagi bisnis keuangan terutama pada Bank Syariah, karena manajemen risiko tersendiri memiliki peran yang penting agar bisnis tersebut dapat dikendalikan, menghindari terjadinya bahaya (*hazard*) dan menghindari ancaman yang memberikan dampak negatif yang dilakukan untuk dapat mencapai target proses pembiayaan. Peran manajemen risiko yang tertib pada Bank Syariah akan membantu proses terciptanya industri bisnis keuangan syariah yang sehat.

Pada dasarnya implementasi manajemen risiko mempunyai manfaat baik bagi Bank Syariah. Implementasi manajemen risiko dapat meningkatkan *shareholder value* dan memberikan gambaran kepada pengelola Bank Syariah tentang kemungkinan kerugian yang akan terjadi yang harus dihadapi Bank Syariah di masa mendatang yang didapatkan atas ketersediaan informasi untuk dapat menilai risiko serta membantu pihak pengelola manajemen risiko dalam mengelola (*manage*) risiko yang

# JURNAL AKMAMI

## AKUNTANSI, MANAJEMEN, EKONOMI

Jurnal AKMAMI (Akuntansi, Manajemen, Ekonomi,)

url: <https://jurnal.ceredindonesia.or.id/index.php/akmami>-----

Vol 3 No 3 2022 hal 515-526

timbul, Bank Syariah tentunya harus dapat memastikan bahwa setiap kebijakan risiko yang telah diputuskan dan diambil telah sesuai dengan prosedur proses manajemen risiko pada bisnis keuangan syariah. Secara umum Bank Syariah Indonesia pada produk KPR dengan menggunakan bai' al-murabahah tidak sepenuhnya bebas dari risiko, Bank Syariah Indonesia pada produk KPR ini menghadapi risiko pembiayaan yang tidak sepenuhnya dipengaruhi oleh produk ini saja, tetapi juga sangat bergantung dengan periode jangka waktu pembiayaan KPR serta pembayaran dari debitur. Bagi masyarakat yang membutuhkan dan ingin membeli rumah pada produk KPR ini sangat dilirik, dan sebagai alternatif karena pada sistem pembayarannya bisa dilakukan dengan cicilan, namun hal ini Bank Syariah Indonesia harus tetap mengikuti prinsip syariah, prinsip kehati-hatian serta rasa saling percaya agar penyaluran penyediaan produk ini tetap berjalan dengan baik walaupun pembiayaan KPR Griya ini berisiko. Secara khusus pada pembiayaan produk KPR griya pada Bank Syariah Indonesia saat ini di Kota Medan ternyata tidak semua cabang Bank Syariah Indonesia menyediakan fasilitas pembiayaan KPR Griya. Penulis melihat permasalahan yang ada pada pembiayaan KPR griya yang ada pada Bank Syariah Indonesia KC Medan Gajah Mada dalam pembiayaan murabahah yaitu adanya wanprestasi atau dikenal dengan pelaksanaan kewajiban yang tidak tepat pada waktunya sehingga bisa dikatakan Bank Syariah Indonesia KC Medan Gajah Mada bisa merugi. Salah satunya sebagian debitur tidak mengikuti kesepakatan akad murabahah yang telah disepakati dari awal akad dan adanya ingkar janji ataupun kelalaian yang dilakukan debitur atau nasabah dan sehingga terjadi kredit macet yang diidentifikasi sebagai jenis risiko *credit risk* atau disebut dengan risiko pembiayaan, selain itu ada beberapa permasalahan lainnya dimana nasabah kabur yang artinya nasabah tidak bertanggung jawab atas kontrak atau akad yang telah disepakati bersama dengan pihak Bank Syariah dalam pembiayaannya. Berdasarkan kasus tersebut, hal inilah yang menyebabkan pembiayaan tersebut menjadi bermasalah. Oleh karena itu dalam pembiayaan KPR griya sangat berpengaruh pada watak atau karakter nasabah (*character*), kemampuan (*capacity*), modal (*capital*), kondisi ekonomi (*conditions*), dan ketersediaan agunan (*collateral*). Maka dari itu Bank Syariah Indonesia pentingnya sebelum menerima permohonan properti yang diajukan oleh nasabah sebelumnya dengan melakukan analisis kelayakan debitur atau dikenal dengan *metode the 5C Credit analysis*, serta jenis risiko lainnya yang menjadi masalah pada pembiayaan KPR griya yang akan dibahas pada hasil penelitian ini.

### METODE

Pada penelitian ini penulis menggunakan metode penelitian kualitatif dengan pendekatan deskriptif, serta penelitian ini dilakukan dengan penelitian lapangan (*field research*) yaitu data yang didapatkan secara langsung dari pengamatan secara realitas di lapangan dengan objek penelitian adalah PT Bank Syariah Indonesia KC Medan Gajah Mada.

Sedangkan penelitian deskripsi merupakan penelitian yang menguraikan gambaran suatu peristiwa secara logis, konkret dengan penyusunan yang akurat. Pendekatan deskriptif digunakan untuk memaparkan informasi dan mendeskripsikan dengan jelas masalah yang sedang diteliti dengan cara menguraikan secara detail dan berdasarkan fakta yang ada.

Penulis melakukan studi penelitian di PT Bank Syariah Indonesia KC Medan Gajah Mada yang merupakan lembaga keuangan di Indonesia dengan menerapkan akad murabahah sebagai perjanjian jual beli serta melaksanakan risiko dari akad tersebut. Oleh karena itu, maksud dari penelitian ini diharapkan agar mendapatkan gambaran secara menyeluruh dari lapangan mengenai manajemen risiko pembiayaan KPR griya dengan akad murabahah pada PT Bank Syariah Indonesia KC Medan Gajah Mada.

### Sumber Data Penelitian

Mengenali sumber data penelitian merupakan tahapan terpenting dalam proses penelitian. Berdasarkan sumber data penelitian yang dilakukan agar penulis mendapatkan informasi data serta

# JURNAL AKMAMI

## AKUNTANSI, MANAJEMEN, EKONOMI

Jurnal AKMAMI (Akuntansi, Manajemen, Ekonomi)

url: <https://jurnal.ceredindonesia.or.id/index.php/akmami>-----

Vol 3 No 3 2022 hal 515-526

mengetahui asal sumber data yang dijadikan pengamatan analisis penelitian. Maka penelitian ini menggunakan sumber data primer dan data sekunder, yaitu sebagai berikut:

1. Data Primer, dilakukan dengan cara melakukan penelitian secara langsung ke objek penelitian (observasi) ditempat yang akan diteliti, serta melalui interview (wawancara) dengan pihak yang dituju peneliti, serta dilakukan dokumentasi sebagai pendukung penelitian. Pada penelitian ini data primer didapatkan melalui observasi, dokumentasi dan wawancara secara langsung dengan pihak pengelola bagian manajemen risiko PT Bank Syariah KC Medan Gajah Mada.
2. Data Sekunder, didapatkan melalui perantara atau secara tidak langsung seperti struktur organisasi, sejarah perusahaan dan dokumen-dokumen yang telah ada pada perusahaan tempat penelitian, selain itu data sekunder diperoleh melalui studi pustaka, buku-buku, sumber ilmiah lainnya yang berkaitan dengan judul dan teori penelitian. Pada penelitian ini data sekunder didapatkan melalui sudi pustaka, buku-buku, dan sumber ilmiah lainnya yang berkaitan dengan judul serta teori penelitian ini yaitu manajemen risiko Bank Syariah di Indonesia dan pembiayaan KPR dengan akad murabahah. Serta data lainnya melalui perantara atau secara tidak langsung dengan pengelola manajemen risiko PT Bank Syariah Indonesia KC Medan Gajah Mada seperti struktur organisasi perusahaan tersebut, sejarah perusahaan dan dokumen perusahaan, dilakukan dengan tujuan untuk mendapatkan data pendukung penelitian.

### Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data adalah cara yang dilakukan penulis untuk mendapatkan data. Pada penelitian ini, karena jenisnya adalah menggunakan *field research* dan *library research*. Maka penulis melakukan beberapa teknik pengumpulan data, yaitu:

1. Observasi merupakan metode pengumpulan data yang sistematis dengan pengamatan secara langsung datang ke lokasi penelitian. Observasi dilakukan di PT Bank Syariah Indonesia, Tbk KC Medan Gajah Mada yang menjadi lokasi penelitian dilakukan guna memperoleh keterangan dan data yang berhubungan dengan jenis penelitian.
2. Wawancara merupakan percakapan yang dilakukan antara dua orang (tetapi terkadang lebih) yang diarahkan oleh salah seorang dengan tujuan memperoleh keterangan yang jelas. Wawancara dilakukan secara tatap muka (*face to face*) dengan pengurus atau pengelola bagian manajemen risiko PT Bank Syariah Indonesia, Tbk KC Medan Gajah Mada.
3. Dokumentasi merupakan pencatatan data yang valid. Dokumentasi dilakukan dengan mencari data sebagai pendukung penelitian baik dalam bentuk tertulis seperti buku-buku, artikel ilmiah atau jurnal, majalah, dokumen-dokumen, laporan dan lain-lainnya maupun dalam bentuk gambar.
4. Studi Pustaka merupakan teknik pengumpulan data dari buku, jurnal dan segala bentuk jenis data yang berhubungan dengan permasalahan yang dibahas dalam penelitian ini. Serta penulis mendapatkan informasi dengan mempelajari buku-buku, jurnal dan literatur yang ada.

### Teknik Analisis Data

Analisis data adalah proses mencari dan menyusun secara sistematis data yang diperoleh dari hasil wawancara, catatan lapangan dan dokumentasi, dengan cara mengorganisasikan data ke dalam kategori, menjabarkan ke dalam unit-unit, melakukan sintesa, menyusun ke dalam pola, memilih mana yang penting dan yang akan dipelajari dan membuat kesimpulan sehingga mudah di pahami oleh diri sendiri maupun orang lain. (Sugiyono, 2016).

Teknik analisis data yang dilakukan penulis pada penelitian ini yaitu:

1. Reduksi data, berarti merangkum, memilih hal yang pokok, memfokuskan pada hal-hal yang penting, dicari tema dan polanya dan membuang yang tidak perlu. Dengan demikian data

# JURNAL AKMAMI

## AKUNTANSI, MANAJEMEN, EKONOMI

Jurnal AKMAMI (Akuntansi, Manajemen, Ekonomi)

url: <https://jurnal.ceredindonesia.or.id/index.php/akmami>-----

Vol 3 No 3 2022 hal 515-526

- yang telah direduksi akan memberikan gambaran yang lebih jelas dan mempermudah peneliti untuk melakukan pengumpulan data selanjutnya, dan mencarinya bila diperlukan.
2. Penyajian data, bisa dilakukan dalam bentuk uraian singkat, bagan, hubungan kategori, *flowchart* dan sejenisnya. Dalam hal ini yang paling sering digunakan untuk menyajikan data dalam penelitian kualitatif adalah dengan teks yang bersifat naratif.
  3. Pengambilan kesimpulan pada tahap awal, didukung oleh bukti-bukti yang valid dan konsisten saat peneliti kembali ke lapangan mengumpulkan data, maka kesimpulan yang dikemukakan merupakan kesimpulan yang kredibel. Kesimpulan dalam penelitian kualitatif merupakan temuan baru yang sebelumnya belum pernah ada. Temuan dapat berupa deskripsi atau gambaran suatu objek yang sebelumnya masih remang-remang atau gelap sehingga setelah diteliti menjadi jelas. (Sugiyono, 2016)

### Teknik Keabsahan Data

Dalam penelitian ini penulis menggunakan teknik pemeriksaan keabsahan data triangulasi, dengan teknik triangulasi dengan sumber, penulis dapat membandingkan hasil observasi dan hasil wawancara yang diperoleh dari pertemuan langsung secara tatap muka (*face to face*) dengan pihak pengelola bagian manajemen risiko PT Bank Syariah Indonesia KC Medan Gajah Mada sebagai pembanding untuk memastikan kebenaran informasi yang didapatkan. Selain itu penulis juga melakukan pengecekan derajat kepercayaan melalui teknik triangulasi metode, sebagaimana dalam penelitian kualitatif pengecekan hasil penelitian dilakukan dengan teknik pengumpulan data dengan menggunakan metode observasi, wawancara, dokumentasi dan studi Pustaka sehingga derajat kepercayaan informasi serta data dapat dikatakan kredibel dan valid.

## HASIL DAN PEMBAHASAN

### Hasil

Hasil penelitian ini berasal dari hasil wawancara secara langsung yang dilakukan oleh peneliti dengan Bapak Fachrur Razi selaku *Consumer Banking Relationship Manager* PT Bank Syariah Indonesia KC Medan Gajah Mada dan Ibu Lisna Sari Siregar selaku *Admin Micro Powning Staff* PT Bank Syariah Indonesia KC Medan Gajah Mada. Wawancara dilakukan peneliti pada tanggal 06 September 2022 dan tanggal 13 September 2022. Berikut adalah hasil penelitian yang dilakukan peneliti:

### Risiko Yang Terjadi Pada Bank Syariah Indonesia KC Medan Gajah Mada Dalam Pembiayaan KPR Griya Akad Murabahah

Berdasarkan hasil wawancara dengan responden, hasil penelitian menunjukkan risiko yang terjadi pada Bank Syariah Indonesia KC Medan Gajah Mada dalam pembiayaan KPR Griya Akad Murabahah adalah risiko pembiayaan atau kredit karena dari segi aspek permasalahan yang terjadi bersumber karena adanya keterlambatan angsuran yang dilakukan debitur, sedangkan sisi *passiva* yaitu hutang wajib bank yang harus dibayar kepada pihak ketika atau debitur Bank Syariah harus memberikan bagi hasil tepat waktu. Pembiayaan KPR Griya Bank Syariah Indonesia KC Medan Gajah, berdasarkan tempo jangka waktu pembiayaan memiliki aturan jangka waktu berdasarkan jenis profesi dan objek propertinya, yaitu untuk *Fixed income* (Pegawai aktif) dan *professional (Non Fixed income)* maksimal jangka waktu 30 tahun, tetapi pihak pengelola mengatakan untuk pembiayaan maksimal 30 tahun memiliki persyaratan dan tidak dijual bebas, sedangkan untuk wiraswasta (*Non Fixed income*) maksimal sampai dengan 15 tahun. Khusus objek agunan rumah toko/rumah kantor/apartemen maksimal 15 tahun, sedangkan khusus pembelian kavling siap bangun maks.10 tahun, dikarenakan pembiayaan ini pada sistem iuran jangka waktunya yang cukup lama. Hal inilah yang menyebabkan terjadinya risiko pembiayaan.

# JURNAL AKMAMI

## AKUNTANSI, MANAJEMEN, EKONOMI

Jurnal AKMAMI (Akuntansi, Manajemen, Ekonomi)

url: <https://jurnal.ceredindonesia.or.id/index.php/akmami>-----

Vol 3 No 3 2022 hal 515-526

Berdasarkan hasil wawancara yang dilakukan peneliti dengan responden, selain risiko pembiayaan Bank Syariah Indonesia KC Medan Gajah Mada menghadapi risiko lainnya yaitu risiko operasional, risiko ini yang sering terjadi pada pembiayaan sehingga mengurangi keuntungan bank yang disebabkan karena (1) Adanya kelalaian prosedur yang berasal dari karakteristik debitur atau bisa karena internal perusahaan, (2) Adanya ketentuan yang dilanggar, seperti tidak mengikuti sistem perjanjian akad yaitu ada beberapa nasabah yang kabur, waktu yang tidak digunakan dengan semestinya seperti adanya debitur yang susah membayar pembayarannya sehingga melewati tanggal jatuh tempo, user yaitu manusia nya yang tidak mengikuti sistem yang telah ditentukan sehingga terjadi risiko operasional. Selain itu menghadapi pembiayaan karena adanya wanprestasi dan kredit macet yang disebabkan karena adanya masalah pada ekonomi nasabah yang sedang tidak stabil atau karena suatu kondisi tertentu sehingga terjadi masalah pada angsurannya yang menjadikan pembiayaan ini menjadi terhambat. Sedangkan risiko pasar terjadi karena adanya perubahan pasar dan risiko likuiditas sangat jarang terjadi.

Berdasarkan hasil wawancara yang dilakukan peneliti dengan responden untuk menangani risiko yang terjadi dalam pembiayaan KPR Griya akad murabahah pada Bank Syariah Indonesia KC Medan Gajah Mada, pihak pengelola pembiayaan melakukan langkah-langkah yaitu (1) Diterima dan dipertahankan, jika nasabah masih beritikad baik dan masih mau untuk melanjutkan kewajibannya. Hal ini berlaku bagi nasabah yang sudah mendapat Surat Peringatan 1 dan Surat Peringatan 2. (2) Dihilangkan, jika nasabah mendapat Surat Peringatan 3, tidak ada niatan lagi untuk membayar kewajibannya, maka keputusan terakhir bank adalah melakukan pelepasan. (3) Dikurangi dan Dihindari, adanya stop sell yaitu tidak sedang menerima permohonan agunan, sehingga tidak menjual untuk sementara waktu dikarenakan debitur banyak yang menunggak di bank tersebut, namun Bank Syariah Indonesia KC Medan Gajah Mada harus tetap menjaga kualitas dan harus selalu menjalankan prinsip kehati-hatian.

### **Penerapan Manajemen Risiko Pada Pembiayaan KPR Griya dengan Menggunakan Akad Murabahah Di Bank Syariah Indonesia KC Medan Gajah Mada**

Berdasarkan hasil wawancara dengan responden, hasil penelitian menunjukkan bahwa Bank Syariah Indonesia KC Medan Gajah Mada telah melakukan penerapan manajemen risiko yang dilakukan secara efektif sesuai dengan peraturan dari OJK Nomor 65/POJK.03/2016. Hal ini Bank Syariah Indonesia KC Medan Gajah Mada tentunya wajib menjalankan suatu sistem dan prosedur yang efektif untuk mencegah permasalahan yang terjadi, serta harus mampu menerapkan manajemen risiko yang komprehensif yang lebih luas dan menyeluruh untuk dapat meminimalkan efek negatif yang timbul dari risiko.

Adapun aturan yang dilakukan Bank Syariah Indonesia KC Medan Gajah Mada untuk mengatur pengelolaan manajemen risiko pembiayaan KPR Griya akad murabahah yaitu berdasarkan hasil wawancara yang dilakukan peneliti dengan responden menerangkan bahwa Bank Syariah Indonesia KC Medan Gajah Mada memiliki aturan untuk mengatur segala aktifitas dalam pembiayaan khususnya untuk menangani suatu risiko dengan penerapan manajemen risiko berdasarkan aturan Standar Operasional Prosedur (SOP) Perusahaan Bank Syariah Indonesia KC Medan Gajah Mada. Selain aturan berdasarkan SOP Internal Bank Syariah Indonesia juga berbarengan memiliki tujuan yang sama sejalan dengan aturan dari Otoritas Jasa Keuangan (OJK). Sedangkan proses Bank Syariah Indonesia KC Medan Gajah Mada mengikuti pedoman peraturan dari Bank Indonesia tentang Penerapan Manajemen Risiko bagi Bank Umum Indonesia terkhususnya untuk Bank Umum Syariah wajib menerapkan yang merujuk pada Peraturan Bank Indonesia PBI No.5/8/PBI/2003 dan perubahannya No.11/25/PBI/2009 pada Pasal 4 Ayat 3 yang menjelaskan bahwa Bank Umum Syariah wajib menerapkan paling kurang empat jenis risiko yaitu Risiko Pembiayaan atau kredit, Risiko Pasar, Risiko Likuiditas, Risiko Operasional.

Sedangkan penerapan manajemen risiko berdasarkan hasil wawancara yang dilakukan oleh peneliti dengan responden yaitu menunjukkan bahwa Bank Syariah Indonesia KC Medan Gajah Mada

# JURNAL AKMAMI

## AKUNTANSI, MANAJEMEN, EKONOMI

Jurnal AKMAMI (Akuntansi, Manajemen, Ekonomi),

url: <https://jurnal.ceredindonesia.or.id/index.php/akmami>-----

Vol 3 No 3 2022 hal 515-526

menjalankan proses manajemen risiko pada dasarnya dilakukan dengan cara mengidentifikasi risiko, mengukur risiko yang dilakukan dengan metode Analisis kredit 5C (*Metode The 5C Credit Analysis*) untuk menganalisis kelayakan nasabah secara terukur dan teliti yaitu dengan mengenal karakter nasabah. Bank Syariah Indonesia KC Medan Gajah Mada mengikuti peraturan Bank Indonesia pada Pasal 38 UU 21 Tahun 2008 yaitu menerapkan manajemen risiko dengan mengenal nasabah (*Character*) dengan maksud yaitu mengenal watak atau kepribadian nasabah, (*Capacity*) kemampuan nasabah untuk membayar kewajibannya untuk menyelesaikan pembiayaan berdasarkan kesepakatan akad murabahah, (*Capital*) menilai besarnya modal yang dimiliki dibandingkan jumlah utang yang telah dilakukan, (*Collateral*) ketersediaan agunan yang disediakan Bank Syariah serta memastikan kelayakan bangunan untuk dihuni dari supplier atau rumah sendiri yang dijual sendiri oleh Bank Syariah Indonesia KC Medan Gajah Mada, (*Condition*) melihat kondisi ekonomi nasabah, seperti memiliki pekerjaan yang mendukung atau dengan melihat nasabah dalam menjalankan usahanya. Setelah itu melakukan pemantauan risiko, dan mengendalikan risiko. Selain itu Bank Syariah Indonesia KC Medan Gajah Mada melakukan tiga tahapan analisa sebelum akhirnya dapat diputuskan untuk *accepted* penerimaan permohonan agunan nasabah yaitu dengan melakukan tahapan: (tahap 1) Analisa negosiasi marketing yaitu melengkapi dokumen, melengkapi data-data nasabah, *BI-Checking*. (tahap 2) Analisa pengecekan data-data yaitu analisa ini diproses syaratnya mulai dari pengecekan data nasabah, data agunan yang cocok dan harus sesuai bisa dieksekusi, dokumen valid, selesai verifikasi. (tahap 3) Pemutus penentuan akad dan analisa pencairan, saat masuk kepada tahap pemutus, setelah mendapat persetujuan penentuan akad, masuk ke tanda tangan berkas, masuk ke tahap pencairan dengan dianalisa, kalau tidak sesuai dengan RAC (*Risk Acceptance Criteria*) tidak bisa dilanjutkan.

### **Hambatan Yang Dihadapi Bank Syariah Indonesia KC Medan Gajah Mada Dalam menerapkan Manajemen Risiko Pembiayaan KPR Griya Akad Murabahah**

Berdasarkan hasil wawancara yang dilakukan peneliti dengan salah satu karyawan Bank Syariah Indonesia KC Medan Gajah Mada, responden menjelaskan bahwa hambatan yang menjadi kendala pada saat pembiayaan yang menyebabkan pembiayaan menjadi bermasalah dan ataupun menjadi menunggal karena adanya masalah yang berasal dari debitur yaitu contoh penyebabnya adalah: (1) Seorang pengusaha yang usahanya bangkrut atau gagal, (2) Pegawai biasa yang di PHK atau dipecat, (3) Gaya hidup atau biaya hidup nasabah yang tinggi, sehingga dia tidak sanggup lagi untuk membayarnya, (4) Orang yang memiliki banyak hutang, (5) Suami Istri yang sudah berpisah atau cerai. Maka disimpulkan bahwa masalah tersebut berasal dari kondisi ekonomi nasabah yang sedang tidak baik. Selain itu permasalahan lainnya yaitu peristiwa yang diluar kendali nasabah seperti sakit-sakitan, sehingga dia tidak bisa atau tidak mampu bekerja dan tidak adanya penghasilan sehingga nasabah tidak mampu lagi untuk membayar pembiayaannya. Selain itu juga pengelola pembiayaan menyelesaikan permasalahan diatas yang kadang terjadi dengan beberapa opsi pilihan. Sebelum itu untuk menyelesaikan permasalahan pengelola pembiayaan akan melihat dahulu seperti apa permasalahan yang terjadi pada nasabah, ketika nasabah telat membayar dan sudah masuk tanggal jatuh tempo, maka pihak pengelola akan menghubungi debitur dan memberitahu bahwa sudah waktunya untuk membayar kewajiban. Jika nasabah masih memiliki keluhan lainnya maka pihak pengelola pembiayaan akan memberikan pilihan solusi dan jalan tengah untuk pembiayaannya, sehingga nasabah bisa membayar sesuai dengan kesanggupannya. Contoh kasus dalam menyelesaikan permasalahan dari nasabah yaitu nasabah dipecat dari pekerjaannya, lalu nasabah mendapat pekerjaan yang lain tetapi kerjanya tidak sebagus penghasilannya yang dulu. Sebelumnya kemampuan dia untuk membayar sebesar Rp.5.000.000,- setelah kejadian itu saat itu juga dia hanya sanggup bayar Rp.3.000.000,- Jadi keputusan terakhir dari pihak Bank, kami akan refraksi (perubahan) melakukan pengulangan lagi tetapi dengan angsuran yang disesuaikan dengan kesanggupan debitur, kalau bisa itu dihindari.

# JURNAL AKMAMI

## AKUNTANSI, MANAJEMEN, EKONOMI

Jurnal AKMAMI (Akuntansi, Manajemen, Ekonomi,)

url: <https://jurnal.ceredindonesia.or.id/index.php/akmami>-----

Vol 3 No 3 2022 hal 515-526

Sedangkan strategi serta upaya yang dilakukan pihak pengelola pembiayaan Bank Syariah Indonesia KC Medan Gajah Mada yaitu dengan melakukan analisa pemberkasan sebelum menerima permohonan dari nasabah dengan melakukan proses yang panjang dan tahapan saringan sebelum permohonan nasabah bisa di *approve* atau *unapprove*. Strategi dilakukan untuk kepentingan pembiayaan, maka hal yang dilakukan pengelola yaitu (1) memberitahu kepada marketing untuk strategi pra kontrak maupun pasca kontrak, setelah itu (2) Analisa dengan melakukan pengecekan baik itu karakter nasabah, berkas, data nasabah seperti KTP, BI-*Checking*, hak ahli waris berdasarkan nama pemilik siapa sesuai dengan metode analisis kredit 5C. setelah ini (3) masuk ke dalam *Analyst Right Risk* untuk dilakukan pengecekan risikonya, setelah selesai disetujui pimpinan, lalu (3) diperiksa oleh *legal Officer* dan dilakukan pencetakan akad, melakukan pencairan, membuat jaminan. Hal ini dilakukan untuk dapat meminimalisis risiko yang terjadi dan mencegah datangnya risiko yang baru dimasa mendatang serta memberikan arah dalam jangka panjang sehingga proses pembiayaan lebih terarah.

### Pembahasan

#### Risiko Yang Terjadi Pada Bank Syariah Indonesia KC Medan Gajah Mada Dalam Pembiayaan KPR Griya Akad Murabahah

Produk pembiayaan KPR Griya dengan menggunakan akad murabahah kenyataannya banyak diminati oleh nasabah yang ingin membeli properti, dari segi nasabah membantu mereka. Namun dari segi Bank Syariah Indonesia KC Medan Gajah Mada juga menguntungkan, tetapi disisi lain Bank Syariah Indonesia KC Medan Gajah Mada menghadapi risiko yang besar, tetapi pada umumnya penggunaan akad murabahah produk ini tidak bebas dari risiko bahkan risikonya relatif tinggi. Jika risiko tersebut tidak ditangani dengan efektif, maka akan berdampak negatif sehingga menyebabkan kerugian bagi Bank Syariah Indonesia KC Medan Gajah Mada.

Risiko merupakan kejadian atau peristiwa yang tidak dapat diperkirakan ataupun yang dapat diperkirakan yang memiliki dampak negatif yang menyebabkan *loss financial* sehingga terjadinya masalah dalam pembiayaan. Risiko yang umumnya terjadi pada Bank Syariah paling kurang empat jenis risiko, penerapan ini berdasarkan Peraturan Bank Indonesia PBI No.5/8/PBI/2003 dan perubahannya No.11/25/PBI/2009 pada Pasal 4 Ayat (3) yaitu:

1. Risiko Pembiayaan atau disebut risiko kredit, yaitu akibat kegagalan debitur (*Counterparty credit risk*) membayar kewajibannya.
2. Risiko Pasar, terjadi karena adanya perubahan dari faktor pasar.
3. Risiko likuiditas, diakibatkan ketidakmampuan bank memenuhi kewajiban dari sumber pendanaan arus kas atau asset tinggi yang dapat diagunkan.
4. Risiko Operasional, diakibatkan karena tidak berfungsinya prosedur kerja, kesalahan manusia, kegagalan sistem atau karena adanya kejadian eksternal yang mempengaruhi operasional bank.

Sedangkan risiko yang terjadi pada Bank Syariah Indonesia KC Medan Gajah Mada adalah risiko yang sering terjadi yang menyebabkan kerugian yaitu risiko pembiayaan dan risiko operasional, sedangkan risiko yang jarang terjadi yaitu risiko pasar dan likuiditas, yang artinya risiko yang paling berpengaruh dan berpotensi terjadinya *loss financial* adalah disebabkan tidak berfungsinya prosedur kerja, kesalahan manusia, kegagalan sistem atau karena adanya kejadian eksternal yang mempengaruhi operasional bank, serta karena adanya kredit macet dan kegagalan debitur atau kabur disebabkan tidak membayar kewajibannya sehingga terjadinya wanprestasi.

Berdasarkan sebab risiko yang terjadi, Risiko pembiayaan harus diatur sesuai ketentuan yang diawali dengan proses dari sekmen nasabah, agunan, agunan kredit, jika terjadi permasalahan dengan debitur sampai menimbulkan risiko pembiayaan, maka opsi untuk menyelesaikan permasalahan dilakukan dengan beberapa perlakuan, tergantung kasus yang terjadi, apakah melalui denda jika melewati tanggal pembayaran sehingga jatuh tempo. Jika nasabah terlambat membayar dan sudah melewati tanggal jatuh tempo ataupun sengaja menunda membayar kewajibannya sedangkan debitur

# JURNAL AKMAMI

## AKUNTANSI, MANAJEMEN, EKONOMI

Jurnal AKMAMI (Akuntansi, Manajemen, Ekonomi,)

url: <https://jurnal.ceredindonesia.or.id/index.php/akmami>-----

Vol 3 No 3 2022 hal 515-526

mampu maka nasabah diberikan denda sebagai sanksi. Dalam fiqih memberikan denda sebagai sanksi diperbolehkan. Bank Syariah boleh memberikan sanksi keterlambatan berupa nominal uang tertentu kepada nasabah yang mampu tetapi menunda pembayaran, berdasarkan hadis dari HR. Nasa'i, Abu Dawud, Ibnu Majah dan Ahmad. Namun denda tersebut diperuntukkan sebagai dana sosial, bukan sebagai pendapatan Bank Syariah. Selain itu juga jika nasabah tidak sanggup, tidak melakukan pembayaran maka pada akhirnya Bank Syariah Indonesia KC Medan Gajah Mada melakukan lelang ataupun dijual suka rela.

Selain itu, hal yang dapat dilakukan untuk mengatasi risiko operasional diantaranya ialah *risk avoidance* yang merupakan tindakan preventif yang artinya tidak melakukan hal yang menyebabkan sebuah risiko yang merupakan metode untuk meminimalkan risiko dengan cara menghindari atau implementasi teknologi, *risk reduction* merupakan fokus kepada pemecahan risiko sebelum terjadi dengan menghilangkan seluruh risiko yang dapat dilakukan dengan cara eliminasi atau dengan cara minimasi, *risk deferral* merupakan cara untuk menunda suatu proyek hingga probabilitas risiko tersebut kecil.

Dampak terjadinya resiko jika tidak ditangani dengan efektif maka akan terjadinya kerugian, kerugian akibat risiko tersebut dapat berdampak bagi pemangku kepentingan bank syariah yaitu pemegang saham tentunya, karyawan serta nasabah itu sendiri. Berikut adalah dampak dari risiko yang dihadapi Bank Syariah:

1. Penurunan nilai investasi yang memberikan pengaruh terhadap penurunan harga atau penurunan keuntungan, sehingga menurunkan nilai perusahaan yang berarti menurunkan kesejahteraan pemegang saham.
2. Hilangnya keuntungan *dividen* yang harusnya diterima sebafei akibat turunnya keuntungan perusahaan.
3. Pengurangan pendapatan seperti pengurangan bonus atau gaji
4. Merosotnya tingkat pelayanan

Maka PT Bank Syariah Indonesia KC Medan Gajah Mada pada produk pembiayaan KPR akad murabahah harus menjalankan prosedur manajemen risiko secara efektif sesuai dengan ketentuan aturan yang berlaku. Agar diharapkan tidak terjadi dampak yang buruk dikemudian hari. Tetapi memang pada dasarnya produk pembiayaan ini memiliki kendala atau *problem* yang disebabkan oleh faktor Internal dan faktor eksternal.

### **Penerapan Manajemen Risiko Pada Pembiayaan KPR Griya dengan Menggunakan Akad Murabahah Di Bank Syariah Indonesia KC Medan Gajah Mada**

Penerapan manajemen risiko merupakan prosedur manajemen risiko yang telah dilaksanakan pihak pengelola Bank Syariah pada kegiatan ataupun aktivitas pembiayaan berdasarkan sistem dan aturan perusahaan, proses dari manajemen itu sendiri dan pengelolaannya

Khususnya pada Bank Syariah yang menyediakan produk pembiayaan harus memiliki aturan dalam mengatur segala aktifitas yang terjadi dalam pembiayaan. Pada risiko Bank Syariah Indonesia KC Medan Gajah Mada menerapkan aturan pada manajemen risiko berdasarkan SOP Internal Perusahaan dan mengikuti aturan yang ditetapkan oleh Otoritas Jasa Keuangan. Selain itu Otoritas Jasa Keuangan berfungsi sebagai penyelenggara suatu sistem pengaturan dan pengawasan yang terintegrasi terhadap seluruh kegiatan di sektor jasa keuangan termasuk keuangan syariah pada Bank Syariah Indonesia, dan SOP (Standar Operasional Prosedur) Perusahaan merupakan hal yang sangat penting bagi perusahaan lembaga keuangan Syariah sebelum melakukan prosedur kegiatan operasional suatu perusahaan, selain itu SOP merupakan sebagai hukum dan pedoman dalam pelaksanaan kerja, selain itu dengan adanya SOP dapat membantu karyawan untuk memahami peraturan serta tugasnya di Bank Syariah dalam mencapai target dengan melibatkan Sumber Daya Manusia yang berwenang di dalam divisinya, dan dapat meminimalkan terjadinya kesalahan karena adanya aturan yang harus dijalankan, memenuhi target perusahaan.

# JURNAL AKMAMI

## AKUNTANSI, MANAJEMEN, EKONOMI

Jurnal AKMAMI (Akuntansi, Manajemen, Ekonomi)

url: <https://jurnal.ceredindonesia.or.id/index.php/akmami>-----

Vol 3 No 3 2022 hal 515-526

Dalam menjalankan manajemen risiko Bank Syariah Indonesia KC Medan Gajah Mada juga harus tetap menerapkan proses manajemen risiko pada pembiayaan KPR dengan melakukan beberapa penerapan manajemen risiko yang dilakukan dengan melakukan identifikasi risiko, mengukur risiko dengan metode analisis kredit 5C, maksud dari analisis tersebut adalah:

1. *Character* yaitu menilai karakter nasabah, kemauan untuk membayar kewajiban pada bank. Penerapan prinsip mengenal nasabah (*know your customer principles*) merupakan upaya bagi Bank Syariah untuk mencegah agar sistem perbankan Syariah tidak dipergunakan sebagai sarana kejahatan pencucian uang dan baik yang dilakukan secara langsung maupun tidak langsung oleh pelaku kejahatan. Menerapkan kebijakan dan prosedur tersebut bertujuan agar Bank Syariah dapat mengenali profil setiap nasabah maupun karakteristik setiap transaksi nasabah. Dengan adanya menerapkan prinsip mengenal nasabah berarti Bank Syariah juga dapat meminimalkan kemungkinan risiko yang mungkin timbul yaitu diantaranya *operational risk*, *legal risk*, *concentration risk* dan *reputational risk*.
2. *Capacity* yaitu menilai kemampuan membayar kewajiban dari debitur.
3. *Capital* yaitu menilai besar modal yang dimiliki dibandingkan dengan jumlah utang.
4. *Conditions* yaitu menilai kondisi ekonomi dimana debitur menjalankan usaha
5. *Collateral* yaitu menilai ketersediaan agunan sebagai cara lain untuk pelunasan agunan. ((IBI) & (BaRa), 2019)

Setelah itu melakukan memantau risiko, mengendalikan risiko. Selain itu Bank Syariah Indonesia KC Medan Gajah Mada memiliki analisa lainnya yaitu 3 tahapan analisa bertujuan untuk melihat permohonan dari nasabah tersebut terpenuhi sesuai dengan syarat dalam proses *Risk Acceptance Criteria* (RAC) yang merupakan suatu batasan/kriteria minimum yang ditetapkan sebagai syarat utama proses pengajuan pembiayaan dari Bank Syariah Indonesia KC Medan Gajah Mada atau tidak memenuhi persyaratan RAC Bank syariah tersebut. selain itu RAC dilakukan agar jika saat terjadi keberlangsungan pembayaran, nasabah dapat bertanggung jawab dengan kewajibannya untuk melunasi pembiayaannya.

### **Hambatan Yang Dihadapi Bank Syariah Indonesia KC Medan Gajah Mada Dalam menerapkan Manajemen Risiko Pembiayaan KPR Griya Akad Murabahah**

Hambatan terjadi ketika tujuan tidak terealisasi sesuai target ataupun suatu peristiwa yang mengganggu suatu kegiatan ataupun sistem yang menghalangi kelancaran pembiayaan yang mengakibatkan adanya gangguan atau disebut dengan hambatan. Hambatan pada dasarnya terjadi oleh beberapa sebab, yaitu

1. *Sistem*  
Sistem yang dimaksud dalam *variable* manajemen risiko ini adalah prosedur operasional dan *tool* (teknologi) yang digunakan dalam menunjang proses manajemen risiko. Sistem ini, merupakan serangkaian prosedur yang harus dilalui oleh karyawan dengan alat dan teknologi yang telah ditetapkan
2. *User*  
Aktivitas apapun, *user* (manusia) merupakan bagian yang tidak terpisahkan sebagai pelaku untuk menjalankan sebuah sistem. Sesempurna dan secanggih apapun sistem yang digunakan tidak ada artinya tanpa didukung *user* yang faham dan mengerti untuk menjalankan sistem tersebut. Demikian pula halnya dalam proses yang telah ditetapkan oleh pihak manajemen, harus mampu untuk diterapkan oleh pegawai.
3. *Waktu*

# JURNAL AKMAMI

## AKUNTANSI, MANAJEMEN, EKONOMI

Jurnal AKMAMI (Akuntansi, Manajemen, Ekonomi),

url: <https://jurnal.ceredindonesia.or.id/index.php/akmami>-----

Vol 3 No 3 2022 hal 515-526

Dalam penerapan manajemen risiko variabel waktu merupakan variabel yang sangat diperhitungkan untuk mengukur profesionalisme dalam upaya memberikan pelayanan terbaik pada nasabah. (Asmawi & Juliansyah, 2016)

Kendala atau hambatan dapat terjadi karena (1) sistem yaitu serangkaian prosedur operasional dan teknologi yang harus dijalankan oleh karyawan, setelah itu kendala karena (2) user yaitu manusianya dalam menjalankan sistem, user harusnya paham dan mengerti dalam menjalankan suatu sistem, dan hambatan yang terakhir adalah (3) waktu karena waktu merupakan variabel yang sangat penting untuk diperhitungkan. Sama halnya dengan teori diatas kendala yang dihadapi pengelola pembiayaan KPR Griya Bank Syariah Indonesia KC Medan Gajah Mada yaitu karena adanya kelalaian prosedur atau sistem yang berasal dari karakteristik debitur atau bisa karena internal perusahaan, (2) Adanya ketentuan yang dilanggar, baik itu waktu ataupun sistem yang tidak dijalankan dengan semestinya.

Setiap permasalahan pasti ada solusi untuk dapat menyelesaikan hambatan yang terjadi, hal ini dilakukan oleh pihak pengelola manajemen dengan beberapa pilihan opsi sesuai dengan kesanggupan nasabah yaitu melakukan refraksi (pengulangan).

Berdasarkan penjelasan penelitian ini, hal ini sejalan dengan penelitian sebelumnya yang dilakukan oleh Syepri Maulana Husain dan Eri Asmawati yang berjudul "Manajemen Risiko Pembiayaan Kepemilikan Rumah (KPR) Griya IB Hasanah pada Bank BNI Syariah" menunjukkan bahwa untuk mengantisipasi risiko yang muncul pada produk KPR IB Griya Hasanah, BNI Syariah memiliki penerapan dalam mengantisipasi risiko yang terjadi khususnya risiko pembiayaan. Bank BNI Syariah menerapkan beberapa cara dengan berpedoman pada peraturan Bank Indonesia No.13/23/PBI/2011 mengenai penerapan manajemen risiko pada bank umum syariah atau unit usaha syariah, diantaranya yaitu proses penilaian risiko dengan langkah awal yang dilakukan adalah mengidentifikasi risiko, kemudian pengukuran risiko menurut PBI dengan menggunakan metode *scoring* dilakukan berdasarkan pada data historis (kemampuan), *capital* (modal), *collateral* (barang jaminan), dan, *condition of economic* setelah itu pemantauan risiko dan langkah terakhir adalah pengendalian risiko. (Husain & Asmawati, 2017).

### KESIMPULAN

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan mengenai Analisis Manajemen Risiko Pembiayaan KPR Griya Akad Murabahah pada Bank Syariah Indonesia KC Medan Gajah Mada, maka dapat disimpulkan sebagai berikut :

1. Risiko yang terjadi pada Bank Syariah Indonesia KC Medan Gajah Mada dalam pembiayaan KPR griya dengan menggunakan akad murabahah adalah risiko pembiayaan, risiko operasional, dan risiko pasar yang disebabkan adanya events yang berasal dari internal (Bank Syariah Indonesia KC Medan Gajah Mada) dan eksternal bank (nasabah dan pasar)
2. Penerapan manajemen risiko pada Bank Syariah Indonesia KC Medan Gajah Mada dilakukan dengan mengidentifikasi risiko, mengukur risiko dengan metode Analisis kredit 5C, memantau risiko, dan mengendalikan risiko. Selain itu aturan tersebut sesuai dengan SOP Internal Perusahaan serta aturan dari Otoritas Jasa Keuangan.

Hambatan yang dihadapi Bank Syariah Indonesia KC Medan Gajah Mada dalam menerapkan manajemen risiko pembiayaan KPR griya akad murabahah yaitu karena adanya kelalaian prosedur seperti kegagalan nasabah dalam memenuhi akad, dan adanya ketentuan yang dilanggar seperti terjadi kredit macet yang disebabkan pembayaran debitur melewati tanggal jatuh tempo.

### REFERENSI

Asmawi, S., & Juliansyah. (2016). Strategi Manajemen Risiko Pembiayaan Murabahah Studi Kasus Di BTN Syariah Yogyakarta. *Asy Syar'Iyyah: Jurnal Ilmu Syari'Ah Dan Perbankan Islam*, 1(1), 173-195.

Jurnal AKMAMI (Akuntansi, Manajemen, Ekonomi)

url: <https://jurnal.ceredindonesia.or.id/index.php/akmami>-----

Vol 3 No 3 2022 hal 515-526

- Darmawi, H. (2019). *Manajemen Risiko* (Suryani (ed.); Edisi Kedu). PT Bumi Aksara.
- Farisa, F. C. (2021). *Jokowi: Ekonomi Syariah Indonesia Tahun 2020 Peringkat 4 Dunia*. Nasional.Kompas.Com. <https://nasional.kompas.com>
- Fatwa DSN-MUI Akad Jual Beli Murabahah, (2017).
- Hayati, I., & Utami, C. (2020). Penguatan Manajemen Keuangan Syariah Bagi UMKM Dengan Menggunakan Metode Door To Door Di Desa Kotasari. *Ihtiyath : Jurnal Manajemen Keuangan Syariah*, 3(2), 180–191.
- Husain, S. M., & Asmawati, A. (2017). Manajemen Risiko Pembiayaan Kepemilikan Rumah (KPR) Griya iB Hasabah Pada Bank Syariah. *JIKA (Jurnal Informatika)*, 1(2), 72–78.
- (IBI), I. B. I., & (BaRa), B. A. for R. M. (2019). *Manajemen Risiko 1* (G. Design (ed.); Cet.5). PT Gramedia Pustaka Utama..
- Pradesyah, R. (2019). Analisis Perkembangan Akad-Akad Di Bank Syariah. *AGHNIYA: Jurnal Ekonomi Islam*, 1(1). <https://doi.org/10.30596/aghniya.v1i1.2561>