

**PENERAPAN MANAJEMEN RISIKO
PRODUK PEMBIAYAAN GRIYA KPR
DENGAN AKAD MURABAHAH DALAM MENEKAN KREDIT MACET PADA BANK
SYARIAH MANDIRI KC JEMUR SURABAYA**

SKRIPSI



Oleh:

Nur Aini Rahmawati

NIM :20151553038

**PROGRAM STUDI S.1 PERBANKAN SYARIAH
FAKULTAS AGAMA ISLAM
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SURABAYA**

2019

SKRIPSI

**PENERAPAN MANAJEMEN RISIKO
PRODUK PEMBIAYAAN GRIYA KPR
DENGAN AKAD MURABAHAH DALAM MENEKAN KREDIT MACET PADA BANK
SYARIAH MANDIRI KC JEMUR SURABAYA**

Diajukan untuk Memenuhi Persyaratan Kelulusan Sarjana Strata Satu (S.1)
Program Studi Perbankan Syariah
Fakultas Agama Islam Universitas Muhammadiyah Surabaya



Oleh:

Nur Aini Rahmawati

NIM :20151553038

**PROGRAM STUDI PERBANKAN SYARIAH
FAKULTAS AGAMA ISLAM
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SURABAYA**

2019

SURAT PERNYATAAN KEASLIAN

NOTA PEMBIMBING

Surabaya, 25 Juli 2019

Lampiran : 1 Exempler
Hal : Persetujuan Munaqasah Skripsi

Kepada Yth.

Dekan Fakultas Agama Islam
Universitas Muhammadiyah Surabaya

Assalamualaikum Wr. Wb

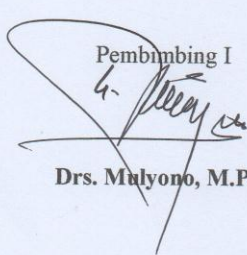
Setelah membaca meneliti dan mengadakan perbaikan-perbaikan seperlunya, maka saya berpendapat bahwa skripsi saudara :

Nama : Nur Aini Rahmawati
Nim : 20151553038
Fakultas : Agama Islam
Program Studi : Perbankan Syariah
Judul : **PENERAPAN MANAJEMEN RISIKO PRODUK PEMBIAYAAN GRIYA KPR DENGAN AKAD MURABAHAH DALAM MENEKAN KREDIT MACET PADA BANK SYARIAH MANDIRI KC JEMUR SBY**

Telah dapat diajukan sebagai persyaratan memperoleh gelar sarjana Strata Satu (S1) Program Studi Perbankan Syariah. Harapan saya semoga dalam waktu dekat saudara tersebut segera diadakan ujian Munaqasah Skripsi.

Wassalamualaikum Wr. Wb

Pembimbing I


Drs. Mulyono, M.Pd.I

SURAT PERNYATAAN KEASLIAN

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Nur Aini Rahmawati

Nim : 20151553038

Fakultas : Agama Islam

Prodi : S.1 perbankan Syariah

menyatakan dengan sebenarnya bahwa skripsi saya berjudul “Penerapan Manajemen Risiko Produk Pembiayaan Griya KPR Dengan Akad Murabahah Dalam Menekan Kredit Macet Pada Bank Syariah Mandiri KC Jemur Surabaya” adalah hasil karya saya sendiri. Dan apabila dikemudian hari ternyata skripsi ini merupakan hasil karya orang lain, saya bersedia untuk menerima sanksi akademis maupun sanksi hukum.

Surabaya, 25 Juli 2019

Yang membuat pernyataan,

Bermaterai
METERAI
TEMPEL
71456AFF94644163
6000
ENAM RIBU RUPIAH
Nur Aini Rahmawati



20151553038

HALAMAN PERSETUJUAN PEMBIMBING

Skripsi ini telah dibaca dan dipertahakan dalam sidang munaqabah di atas
Skripsi ini telah di periksa dan disetujui isi serta susunannya, sehingga dapat diajukan
dalam ujian sidang skripsi pada Program Studi S.1 Perbankan Syariah Fakultas
Agama Islam Universitas Muhammadiyah Surabaya.

Surabaya, 25 Juli 2019

Menyetujui,

Pembimbing I

Drs. Mulyono, M.Pd.I

Pembimbing II

M. Nasyah Agus Saputra,MEI

Mengetahui,
Ka Program Studi Perbankan Syariah



Rukhul Amin, MSI

PENGESAHAN

Skripsi ini telah dibahas dan dipertahankan dalam sidang munaqosah skripsi
Fakultas Agama Islam Universitas Muhammadiyah Surabaya pada :

Hari : Jum'at

Tanggal : 02-Agustus-2019

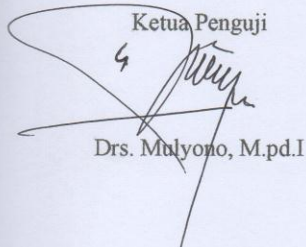
Tempat : Kampus FAI UMSurabaya Jl. Sutorejo, No.59 Surabaya.

Dan sidang telah menerima sebagai pelengkap tugas dan satu syarat ujian
akhir Program Studi S.1 perbankan Syariah Fakultas Agama Islam Universitas
Muhammadiyah Surabaya. Maka dengan ini kami sahkan hasil sidang Munaqosah
tersebut.

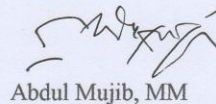
Surabaya, 23 Agustus 2019

Majelis Ujian Skripsi

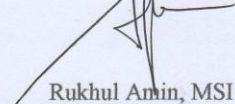
Ketua Penguji


Drs. Mulyono, M.pd.I

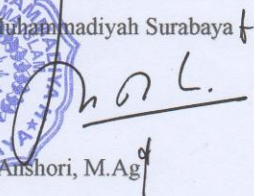
Penguji 1


Abdul Mujib, MM

Penguji 2


Rukhul Amin, MSI

Mengetahui,

Dekan Fakultas Agama Islam
Universitas Muhammadiyah Surabaya

Isa Anshori, M.Ag

KATA PENGANTAR

Segala puji syukur penulis panjatkan ke hadirat Allah SWT, yang telah melimpahkan rahmat dan hidayah-Nya sehingga penyusunan skripsi ini dapat terselesaikan. Selanjutnya semoga shalawat serta salam senantiasa terlimpahkan kepada Nabi Muhammad saw. hingga akhir masa.

Skripsi ini disusun untuk memenuhi salah satu syarat dalam menemouh ujian akhir program studi S.1 Perbankan Syariah Fakultas Agama Islam Universitas Muhammadiyah Surabaya, tahun 2019 dengan judul penelitian *“Penerapan Manajemen Risiko Produk Pembiayaan Griya KPR Dengan Akad Murabahah Dalam Menekan Kredit Macet Pada Bank Syariah Mandiri KC Jemur Surabaya”*

Banyak faktor yang mendukung peneliti dalam penyelesaian penulisan skripsi ini. Hal ini terlihat dari para pihak yang turut memberi subsidi dan kontribusi, berupa bimbingan, saran dan perhatian yang tak terhingga. Untuk itu perkenankan penulis menghaturkan rasa terima kasih kepada:

1. Bapak Dr.dr.Sukadiono selaku Rektor Universtas Muhammadiyah Surabaya.
2. Bapak Isa Anshori, M.Ag, selaku Dekan Fakultas Agama Islam Universtas Muhammadiyah Surabaya.
3. Bapak Rukhul Amin, M.S.I, selaku ketua Program Studi Perbankan Syariah Fakultas Agama Islam Universtas Muhammadiyah Surabaya.
4. Bapak Drs. Mulyono, M.Pd.I dan Bapak M. Nasyah Agus Saputra,MEI selaku dosen pembimbing yang telah meluangkan waktu dan sabar membimbing penulisan skripsi.
5. Bapak dan Ibu dosen Fakultas Agama Islam Universitas Muhammadiyah Surabayayang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu, yang telah melimpahkan begitu banyak ilmu selama penulis duduk di bangku perkuliahan.
6. Bapak dan ibu Bank Mandiri Syariah KC Jemur yang mau untuk saya wawancarai. Saya ucapkan banyak terimah kasih untuk informasi yang guna untuk menyelesaikan skripsi ini.
7. Kedua orang tua Bapak Tohani dan Ibu Kasmiani yang sangat aku sayang, yang senantiasa mendoakan dan memberi motivasi dengan segala pengorbanan lahir dan

batin demi keberhasilan penulis dan tanpa lelah selalu memperjuangkan kehidupan, kesehatan, dan pendidikan penulis selama ini.

8. Terima kasih untuk suami ku Ichwan Nilu yang bersedia menemani dan menunggu ku sampai saat ini
9. Terima kasih untuk sahabat yang sudah mendukungku dan berjuang bersama Maya, Tyas, Nilna, dan Laily.
10. Teman-teman seperjuangan AREK PS 2015 yang tidak bisa aku sebutkan satu-satu.
11. Serta semua pihak yang telah mendukung penulis dalam penyelesaian penulisan skripsi ini, yang tidak bisa disebutkan satu persatu oleh penulis.

Semoga Allah membalas semua amal kebaikan mereka dengan balasan yang lebih dari apa yang mereka berikan. Semoga Allah membalas semua amal kebaikan mereka dengan balasan yang lebih dari yang mereka berikan. Penulis menyadari sepenuhnya bahwa skripsi ini masih jauh dari kesempurnaan. Kritik dan saran dari pembaca sangat penulis harapkan demi kesempurnaan skripsi ini. Semoga upaya penulisan skripsi ini dapat berguna dan bermanfaat bagi kita semua. *Amin ya Rabba al-'alamin.*

Surabaya, 25 Juli 2019

Nur Aini Rahmawati

DAFTAR ISI

Halama Judul	i
Nota Pembimbing	ii
Lembar Pernyataan Keaslian	iii
Lembar Persetujuan Pembimbing.....	iv
Lembar Pengesahan	v
Motto.....	vi
Abstrak	vii
Abstract	viii
Kata Pengantar	ix
Daftar Isi	xi
BAB I: PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	9
C. Tujuan Penelitian.....	9
D. Manfaat Penelitian	10
E. Penelitian Terdahulu.....	10
F. Definisi Operasional	15
G. Sistematika Pembahasan	16
BAB II: LANDASAN TEORI.....	18
A. Manajemen Risiko	18
1. Pengertian Manajemen Risiko.....	18

2. Penerapan Manajemen Risiko	18
3. Jenis-jenis Risiko Perbankan Syariah.....	19
4. Tujuan Manajemen Risiko	25
B. Pembiayaan KPR	25
1. Pengertian Pembiayaan	25
2. Tujuan Pembiayaan	26
3. Pengertian KPR	27
4. Akad Dalam KPR.....	27
5. Pembiayaan KPR Akad Murabahah.....	28
6. Jenis-jenis KPR	28
C. Akad Murabahah	29
1. Pengertian Akad Murabahah	29
2. Landasan Hukum Pembiayaan Murabahah.....	31
3. Rukun dan Syarat Murabahah	31
4. Prinsip Pembiayaan Murabahah.....	33
5. Manfaat Murabahah	34
6. Standar Objek Pembiayaan Murabahah dan Kepemilikan.....	34
D. Manajemen Risiko Kredit	36

BAB III: METODE PENELITIAN.....	38
A. Jenis Penelitian.....	38
B. Objek Penelitian	38
C. Lokasi dan Waktu Penelitian.....	39
D. Jenis Sumber Data.....	39
E. Teknik Pengumpulan Data	40
F. Validitas Data	43
G. Teknik Analisis Data.....	44
H. Keabsahan Data.....	46
BAB IV: HASIL PENELITIAN	48
A. Paparan Data	48
1. Sejarah Berdirinya Bank Mandiri Syariah.....	48
2. Visi dan Misi Bank Mandiri Syariah.....	52
3. Profil Bank Syariah Mandiri Cabang Surabaya	53
4. Produk – Produk Bank Mandiri Syariah.....	53
B. Analisis Data	54
1. Implementasi Pembiayaan Griya Pada Akad Murabahah	54
2. Penerapan Manajemen Risiko Pada Pembiayaan Griya Pada Akad Murabahah dalam Menekan Kredit Macet	57
BAB V: PENUTUP.....	62
A. Kesimpulan.....	62
B. Saran	63

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN-LAMPIRAN

DAFTAR TABEL

Tabel 1.1 Perbedaan Penelitian Terdahulu.....	14
---	----

DAFTAR PUSTAKA

- Andriani, Maya., *Analisis Manajemen Risiko dalam Mengatasi Pembiayaan Bermasalah Pada KPR BRI Syariah Cabang Bogor*. Bogor: Skripsi-Universitas Ibn Khaldun. 2015
- Anwar, Desy., *Kamus Lengkap Bahasa Indonesia*, Cet. III . Jakarta: PT Raja Grafindo. 2010
- Ascarya., *Akad dan Produk Bank Syariah*. Jakarta: Raja Grafindo Persada. 2007.
- Bukhori, Ahmad., *Buku Standar Produk Musyarakah dan Musyarakah Mutanaqisah*, Jakarta: Departemen Perbankan Syariah. 2016
- Darmawi, Herman., *Manajemen Risiko*, Jakarta: Bumi Aksara. 2006
- Hadi, Sutrisno., *Metodologi Research 2*. Yogyakarta: Yayasan Penerbitan Fakultas Psikologi UGM. 1984.
- Hafidhissidqi, Zulka., *Mekanisme Pembiayaan KPR di Bank Syariah mandiri KC Purwokerto*. Purwokerto: Skripsi-Institut Agama Islam Negri. 2016.
- Ikit S.E.,M.E.I., 2018. *Manajemen Dana Bank Syariah*. Jogyakarta: Gava Media.
- Indrintoro, Nur., *Metodologi Penelitian Bisnis: untuk Akutansi Dan Manajemen*. Yogyakarta: BPFE. 2002
- Karim, Adiwarmen A., *Bank Syariah Analisis Figh dan Keuangan*. Jakarta: Raja.
- Muhammad., *Manajemen Dana Bank Syariah*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada. 2015.
- Ningsih, Ratna Ayu., *Implementasi Akad Murabahah Kepemilikan Rumah dalam Menghadapi Pembiayaan Bermasalah di Consumer Business Center (CFBC) PT. Bank Syariah Mandiri KCP Amarrukmo*. Yogyakarta: Skripsi - Universitas Islam Negri Sunan Kalijaga. 2016.

- Rohi, Putri Kamilatur., *Implementasi Akad Musyarakah Mutanaqisah pada Pembiayaan kepemilikan Rumah di Bank Muammalat Lumajang*. Lumajang: Jurnal-Institut Agama Islam Syarifudin. 2018
- Rosmanita, Fenny., *Manajemen Risiko Bank Syariah*, Jakarta: Salemba Empat. 2013
- Rosmini, Hamdar., *Evaluasi Manajemen Risiko Pembiayaan Murabahah pada Bank BRI Syariah*. Makassar: Skripsi – Universitas Islam Negri Alaudin. 2016
- Rustam, Bambang Rianto., *Manajemen Risiko Perbankan Syariah*. Jakarta: Salemba Empat. 2013
- Siddiq, Muhammad., *Muslim Economic*.(Jeddah: ICRIE). 1981.
- Sujarweni, Wiratna., *Metodologi Penelitian*. Yogyakarta: Pustaka Baru Press. 2014.
- Darmawi Herman., *Manajemen risiko*. jakarta: PT.Bumi Aksara. 2006.
- Rivai, Veithzal & rifki Ismail., *Islamic Islamic Risk Management For Islamic Bank*, Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama. 2013.
- Ahmed, Tariqullah Khan Habib., *Manajemen Risiko Lembaga Keuangan Syariah*, Jakarta: Bumi Aksara. 2008
- Idroes, Ferry N., *Manajemen Risiko Perbankan: Pemahaman Pendekatan Pilar Kesepakatan Basel II terkait aplikasi Regulasi dan pelaksanaannya di Indonesia, Ed. I.*. Jakarta: Rajawali Pers, 2008.
- Ismail., *Perbankan Syariah*, Jakarta:Kencana Perdana Media Group, 2011.
- Muhammad., *Manajemen Dana Bank Syariah*,. yogyakarta:Rajawali Press, 2015
- Kasmir. *Dasar-dasar Perbankan*,. Jakarta: Raja Grafindo Persada. 2003

Djamil, Fathurrahman., *Penerapan Hukum Perjanjian Dalam Transaksi di Lembaga Keuangan Syariah*,. Jakarta:Sinar Grafika. 2012.

Antonio, Muhammad Syafii., *Bank Syariah dari Teori ke Praktik*, Jakarta: PT Gema Insani Press,. 2001.

Undang-Undang Nomor 21 Tentang Perbankan Syariah Thn 2008,

Ismail. *Perbankn Syariah*, Jakarta: Kencana Prenada Media Group. 2011.

Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Murabahah,

Ahmad Ifham. *Memahami Bank Syariah dengan mudah*,. PT Gramedia Pustaka Utama. 2015.

Syafi'I Antonio, Muhammad. *Bank Syariah bagi Bankir & Praktisi Keuangan*, Jakarta : Bank Indonesia kerja sama Tazkia Institute. 1999.

Satori, Djam'an & Aan Komariah. *Metodologi Penelitian Kualitatif*. Bandung: Alfabeta. 2009.

Mardalis. *Metode Penelitian Suatu Pendekatan Proposal*. jakarta : PT Bumi Aksara. 2009.

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

Sugito, Yogi. *Metodelogi Penelitian Metode Percobaan dan Penulisan Karya Ilmiah*, Malang : Universitas Brawijaya Press(UB Press). 2013

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

Miles, Matthew B. & A. Michael Huberman. *Analisis DataKualitatif: Buku Sumber Tentang Metode-metode Baru*, Jakarta: Universitas Indonesia Press, 1992.

Sugiyono. *Memahami Penelitian Kualitatif*, Bandung: Alfabeta. 2009.