

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Tingkat perkembangan ekonomi di masyarakat yang kian meningkat menjadi tanda munculnya layanan pembiayaan yang disediakan oleh baik lembaga keuangan perbankan maupun lembaga keuangan non-perbankan. Ekonomi dikelola berdasarkan prinsip demokrasi ekonomi yang menekankan pada kolaborasi, efisiensi, keadilan, keberlanjutan, kesadaran lingkungan, kemandirian, dan menjaga keseimbangan antara pertumbuhan dan integritas ekonomi nasional. Salah satu syarat yang harus dipenuhi adalah meningkatkan laju pertumbuhan ekonomi. Pertumbuhan ekonomi dapat dicapai dengan mendayagunakan saluran pembiayaan yang membantu para pelaku ekonomi dalam meningkatkan kesejahteraan (Mauliza, 2024). Perbankan syariah di Indonesia menunjukkan perkembangan yang signifikan dalam beberapa tahun terakhir sebagai respon terhadap kebutuhan masyarakat yang menghendaki mekanisme pembiayaan yang sesuai prinsip syariah. Salah satu produk yang paling banyak diminati adalah pembiayaan murabahah, khususnya dalam konteks pembiayaan perumahan. Produk ini secara praktis mengadopsi akad jual beli barang oleh bank untuk kemudian dijual kembali kepada nasabah dengan margin keuntungan yang disepakati, tanpa menerapkan riba. Skema ini menjadi pilihan populer karena memberikan kepastian biaya di awal akad serta keterikatan kepemilikan aset secara jelas antara bank dan nasabah (Nengsih, 2022). Situasi eksternal dan internal perbankan mengalami kemajuan yang

sangat cepat, yang disertai dengan semakin rumitnya risiko yang dihadapi dalam aktivitas perbankan. Penerapan manajemen risiko ini bisa memberikan keuntungan baik bagi bank maupun lembaga pengawas perbankan. Manajemen risiko diperlukan untuk mengenali, menilai, dan mengatur berbagai jenis risiko (Sudarti, 2021).

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998, bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kembali kepada masyarakat dalam bentuk kredit atau pembiayaan lainnya untuk meningkatkan taraf hidup rakyat. Penghimpunan dana dilakukan melalui giro, tabungan, dan deposito sebagai sumber dana utama operasional bank. Dana tersebut disalurkan dalam bentuk kredit konsumtif dan produktif kepada individu maupun pelaku usaha. Peran sebagai perantara keuangan menghubungkan pihak yang memiliki kelebihan dana dengan pihak yang membutuhkan dana. Aktivitas penyaluran kredit juga menciptakan uang giral yang memengaruhi jumlah uang beredar. Bank menjalankan fungsi sebagai penyedia jasa keuangan yang mendukung sistem pembayaran dan transaksi ekonomi. Layanan mencakup transfer dana, kliring, inkaso, pembayaran tagihan, serta penyediaan alat pembayaran seperti kartu debit dan kredit. Bank menjaga keamanan dana masyarakat melalui penerapan prinsip kehati-hatian dan manajemen risiko. Pengawasan dan regulasi memastikan stabilitas sistem perbankan tetap terjaga. Penyaluran pembiayaan ke sektor produktif seperti usaha, industri, dan perumahan mendorong aktivitas ekonomi dan penciptaan lapangan kerja. Peran bank berkaitan langsung dengan kestabilan ekonomi dan kelancaran aktivitas keuangan masyarakat.

Setiap aktivitas perbankan memerlukan fondasi keuangan yang kokoh untuk menjamin stabilitas dan keberlanjutan usaha. Bank menjalankan fungsi penghimpunan dan penyaluran dana yang melibatkan berbagai risiko serta tuntutan kinerja operasional yang tinggi. Kondisi tersebut menuntut adanya dukungan keuangan internal yang memadai agar seluruh kegiatan dapat berjalan secara optimal. Sumber modal bank merupakan dana yang digunakan untuk menjalankan kegiatan operasional serta menjaga stabilitas keuangan bank. Berdasarkan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998, modal bank menjadi salah satu unsur penting dalam mendukung kegiatan usaha dan menanggung berbagai risiko yang mungkin timbul. Modal bank berasal dari modal sendiri yang mencakup setoran pemilik, cadangan laba, dan laba ditahan. Modal ini berfungsi sebagai penyangga utama terhadap risiko kerugian serta mencerminkan tingkat kesehatan dan kemampuan bank dalam menjalankan operasionalnya. Terdapat juga modal pelengkap yang berasal dari sumber tertentu seperti pinjaman subordinasi dan instrumen keuangan lainnya yang diakui dalam perhitungan permodalan sesuai ketentuan yang berlaku. Bank juga memperoleh sumber dana dari luar yang digunakan untuk memperkuat struktur permodalan dan likuiditas. Dana masyarakat menjadi sumber utama dalam bentuk giro, tabungan, dan deposito yang dihimpun melalui kegiatan penghimpunan dana. Sumber lain berasal dari pinjaman antar bank, lembaga keuangan lainnya, serta penerbitan surat berharga. Akses terhadap sumber dana ini membantu bank dalam memenuhi kebutuhan pembiayaan dan menjaga keseimbangan antara dana yang dihimpun dan disalurkan. Pengelolaan sumber modal dilakukan dengan memperhatikan prinsip kehati-hatian agar bank mampu menjaga kepercayaan masyarakat dan tetap berada dalam kondisi yang

sehat secara finansial.

Kegiatan perbankan tidak terlepas dari berbagai potensi ketidakpastian yang dapat memengaruhi kinerja dan stabilitas keuangan. Setiap aktivitas penghimpunan dan penyaluran dana selalu mengandung kemungkinan terjadinya penyimpangan dari hasil yang diharapkan. Kondisi ini menuntut adanya pengelolaan yang terarah agar dampak yang muncul tidak mengganggu operasional bank dan tidak merugikan pihak terkait. Pengelolaan tersebut dikenal sebagai manajemen risiko, yaitu proses sistematis dalam mengidentifikasi, mengukur, memantau, dan mengendalikan berbagai jenis risiko yang timbul dalam kegiatan perbankan. Manajemen risiko mencakup risiko kredit, risiko likuiditas, risiko operasional, dan risiko pasar yang seluruhnya memerlukan pengawasan secara berkelanjutan. Aktivitas penyaluran dana menjadi salah satu sumber utama munculnya risiko dalam perbankan. Risiko pembiayaan muncul ketika nasabah tidak mampu memenuhi kewajibannya sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati. Kondisi ini berkaitan dengan kemampuan dan kemauan nasabah dalam melakukan pembayaran angsuran atau pelunasan pembiayaan. Ketidaklancaran pembayaran menyebabkan terjadinya pembiayaan bermasalah yang tercermin dalam rasio Non Performing Financing (NPF). Tingkat NPF yang tinggi berdampak pada penurunan pendapatan bank, terganggunya likuiditas, serta menurunnya tingkat kesehatan bank. Pengelolaan risiko pembiayaan dilakukan melalui analisis kelayakan, penilaian karakter nasabah, pemantauan kualitas pembiayaan, serta langkah penanganan terhadap pembiayaan bermasalah.

Penyaluran pembiayaan mengandung berbagai potensi risiko yang perlu

dikenali secara rinci agar tidak menimbulkan kerugian yang lebih besar. Risiko utama yang muncul adalah risiko gagal bayar (default risk), yaitu ketidakmampuan nasabah dalam memenuhi kewajiban angsuran sesuai perjanjian. Risiko ini sering dipengaruhi oleh penurunan pendapatan nasabah, kondisi usaha yang tidak stabil, atau karakter nasabah yang kurang memiliki itikad baik. Risiko lain yang muncul adalah risiko moral hazard, yaitu tindakan nasabah yang tidak jujur atau menyalahgunakan dana pembiayaan tidak sesuai tujuan awal. Risiko agunan juga dapat terjadi ketika nilai jaminan menurun atau sulit dicairkan saat terjadi pembiayaan bermasalah. Risiko konsentrasi pembiayaan muncul apabila penyaluran dana terfokus pada sektor atau kelompok tertentu, sehingga ketika sektor tersebut mengalami penurunan, dampaknya langsung memengaruhi kualitas pembiayaan bank. Risiko operasional juga dapat timbul dari kesalahan analisis, kelalaian prosedur, atau lemahnya pengawasan internal dalam proses pembiayaan. Langkah yang harus dilakukan untuk mengendalikan risiko pembiayaan dimulai dari tahap awal sebelum pembiayaan diberikan. Analisis kelayakan dilakukan secara menyeluruh melalui penilaian aspek karakter, kapasitas, modal, jaminan, dan kondisi usaha nasabah. Proses ini memastikan bahwa pembiayaan disalurkan kepada pihak yang memiliki kemampuan dan komitmen untuk mengembalikan dana. Pengawasan dilakukan secara berkala setelah pembiayaan diberikan untuk memantau perkembangan usaha dan kemampuan bayar nasabah. Diversifikasi pembiayaan diterapkan agar risiko tidak terpusat pada satu sektor atau kelompok tertentu. Penguatan manajemen risiko internal dilakukan melalui penerapan prosedur yang ketat dan peningkatan kualitas sumber daya manusia. Penanganan pembiayaan bermasalah dilakukan melalui restrukturisasi,

penjadwalan ulang, atau langkah penyelesaian lainnya sesuai kondisi nasabah.

Industri perbankan di Indonesia menghadapi berbagai jenis risiko yang semakin rumit karena aktivitas bisnis bank yang beragam mengalami kemajuan yang sangat cepat, hal ini memaksa bank untuk meningkatkan penerapan manajemen risiko guna mengurangi kemungkinan risiko yang berhubungan dengan aktivitas usaha bank (Sudarti, 2021). Seiring dengan perkembangan teknologi, dunia bisnis lembaga keuangan mengalami perubahan yang cukup signifikan. Perubahan-perubahan yang terjadi secara tidak langsung telah merubah karakteristik-karakteristik risiko yang dihadapi oleh lembaga keuangan. Dua dekade yang lalu, lembaga keuangan pada dasarnya dihadapkan pada risiko kredit dan pasar. Namun saat ini, lembaga keuangan terbuka terhadap berbagai bentuk risiko yang baru (Yulianti et al., 2018).

Lembaga perbankan akan menghadapi berbagai jenis risiko, yaitu risiko kredit, pasar, operasional, dan likuiditas. Risiko kredit muncul ketika bank tidak dapat mengembalikan pokok pinjaman atau investasi yang telah dilakukannya. Faktor utama penyebab risiko kredit adalah kemudahan yang diberikan oleh bank dalam memberikan pinjaman atau melakukan investasi karena mereka diharuskan untuk memanfaatkan surplus likuiditas, yang menyebabkan penilaian kredit dilakukan tanpa kehati-hatian dalam menghadapi berbagai kemungkinan risiko usaha yang dibiayainya. Risiko pembiayaan yang dihadapi oleh perbankan syariah merupakan salah satu risiko yang perlu dikelola secara tepat karena kesalahan dalam pengelolaan risiko pembiayaan dapat berakibat fatal pada peningkatan NPF (Non Performing Financing) (Sudarti, 2021).

Upaya meminimalisir risiko pembiayaan dilakukan melalui penguatan manajemen risiko pada setiap tahapan pembiayaan. Tahap awal dilakukan dengan seleksi nasabah secara ketat melalui analisis 5C (character, capacity, capital, collateral, condition of economy) untuk memastikan kelayakan dan kemampuan pembayaran. Penilaian tidak hanya berfokus pada aspek administratif, tetapi juga pada kondisi usaha, arus kas, serta riwayat pembiayaan nasabah. Penetapan akad dan struktur pembiayaan disesuaikan dengan kebutuhan dan kemampuan nasabah agar tidak menimbulkan beban yang berlebihan. Penilaian agunan dilakukan secara objektif untuk memastikan nilai jaminan mampu menutup potensi kerugian. Pengendalian risiko dilanjutkan dengan pemantauan pembiayaan secara berkala setelah pencairan dana. Monitoring dilakukan terhadap perkembangan usaha, ketepatan pembayaran, serta perubahan kondisi ekonomi yang dapat memengaruhi kemampuan nasabah. Sistem peringatan dini (early warning system) digunakan untuk mendeteksi gejala pembiayaan bermasalah sejak awal. Diversifikasi portofolio pembiayaan diterapkan agar risiko tidak terkonsentrasi pada sektor atau kelompok tertentu. Peningkatan kualitas sumber daya manusia, penguatan prosedur internal, serta penerapan prinsip kehati-hatian menjadi bagian penting dalam pengelolaan risiko. Penanganan dilakukan secara cepat melalui restrukturisasi, penjadwalan ulang, atau langkah penyelesaian lainnya ketika mulai terjadi penurunan kualitas pembiayaan.

Gambaran risiko dalam pembiayaan terlihat dari perubahan kondisi nasabah yang berdampak pada kelancaran pembayaran kewajiban. Risiko mulai muncul ketika terjadi keterlambatan angsuran, penurunan kemampuan bayar, hingga

terhentinya pembayaran secara keseluruhan. Kondisi usaha nasabah yang menurun, perubahan situasi ekonomi, serta pengelolaan keuangan yang kurang baik menjadi faktor yang sering memicu terjadinya pembiayaan bermasalah. Risiko juga terlihat dari penurunan kualitas pembiayaan yang diklasifikasikan ke dalam kategori lancar, dalam perhatian khusus, kurang lancar, diragukan, hingga macet. Peningkatan rasio Non Performing Financing (NPF) menjadi indikator utama adanya risiko yang berdampak pada pendapatan dan likuiditas bank. Tindakan yang dilakukan berfokus pada penanganan sesuai tingkat permasalahan yang terjadi. Pada tahap awal, dilakukan pendekatan persuasif dan komunikasi intensif dengan nasabah untuk mengetahui penyebab keterlambatan pembayaran. Bank melakukan pemantauan lebih ketat terhadap arus kas dan kondisi usaha nasabah. Ketika kondisi nasabah masih memiliki prospek, dilakukan restrukturisasi pembiayaan melalui penjadwalan ulang, persyaratan kembali, atau penataan kembali agar kewajiban dapat disesuaikan dengan kemampuan nasabah. Apabila kondisi semakin memburuk, langkah penyelamatan dilakukan melalui penagihan intensif dan pemanfaatan agunan sebagai bentuk penyelesaian kewajiban. Setiap tindakan dilakukan dengan mempertimbangkan prinsip kehati-hatian dan upaya meminimalkan kerugian.

Data kualitas pembiayaan menunjukkan kondisi yang relatif terjaga pada lembaga perbankan syariah. Berdasarkan laporan keuangan per Maret 2025, tingkat Non Performing Financing (NPF) pada BTN Syariah tercatat sebesar 1,81% untuk NPF Gross. Nilai tersebut berada pada kategori rendah dan mencerminkan tingkat pembiayaan bermasalah yang masih terkendali. NPF Nett berada pada level yang juga rendah, sejalan dengan kondisi kualitas aset

yang tetap terjaga. Total aset mencapai Rp61,19 triliun pada periode yang sama, menunjukkan pertumbuhan yang disertai dengan pengelolaan risiko pembiayaan yang cukup baik. Perkembangan ini terjadi seiring dengan peningkatan penyaluran pembiayaan dan kinerja positif yang dicapai pada tahun 2025, termasuk dalam persiapan proses spin-off menjadi Bank Syariah Nasional. Tingkat NPF yang berada jauh di bawah batas maksimal 5% yang ditetapkan regulator mencerminkan kemampuan bank dalam menjaga kualitas pembiayaan melalui penerapan manajemen risiko yang efektif. Kondisi tersebut menunjukkan bahwa pengendalian risiko pembiayaan dilakukan secara optimal sehingga potensi pembiayaan bermasalah dapat ditekan dan stabilitas keuangan tetap terjaga.

Karakteristik murabahah yaitu bahwa penjual harus memberi tahu pembeli mengenai harga pembelian produk dengan menyatakan jumlah keuntungan yang ditambahkan pada biaya tersebut. Murabahah dapat dilakukan dengan dua cara, yaitu pembelian dengan pesanan dan tanpa pesanan. Beberapa hasil survey menunjukkan bahwa bank-bank syariah baik yang terdapat di Indonesia ataupun di luar negeri banyak yang menerapkan murabahah sebagai metode pembiayaan mereka yang utama. Perbankan syariah lebih tertarik dengan sistem murabahah karena keuntungan bersifat pasti dan tidak rumit dalam praktiknya, sehingga murabahah mendominasi 60%-90% dalam skema pembiayaan perbankan syariah. Hal inilah yang memicu sejumlah kritikan karena praktik murabahah tak ubahnya dengan bunga dalam perbankan konvensional yang keuntungannya bersifat pasti, yang berbeda hanya basis akadnya saja, yaitu murabahah berdasarkan jual beli, sementara bunga berbasis hutang. Namun yang menjadi

masalah adalah bukan besarnya saluran pembiayaan pada akad murabahah di perbankan syariah karena murabahah diakui secara sah oleh syariah, tetapi masalah timbul karena adanya penyimpangan dalam praktik akad murabahah, sehingga apakah penyimpangan-penyimpangan tersebut legal secara syariah atau tidak (Kristiana et al., 2022).

Pembiayaan kepemilikan rumah umumnya menggunakan akad Murabahah (jual-beli). Akad Murabahah (jual-beli) yaitu akad jual beli barang, dalam hal ini adalah rumah, dimana penjual menyatakan harga perolehannya dan margin yang diinginkan pada saat penjualan kepada pembeli atas kesepakatan bersama. Akad yang lainnya adalah pembiayaan kepemilikan rumah dengan akad Ijarah Muntahiyah Bittamlik (IMBT) yang pada nyatanya masih merupakan jarang pembiayaan digunakan, yang menggunakan akad sewa-beli dimana nasabah menyewa barang atau dalam hal ini rumah yang pada akhir masa sewanya akan terjadi pengalihan hak kepemilikan rumah. Perpindahan kepemilikan atas rumah dengan akad ini dapat dilaksanakan dengan beberapa cara yaitu dengan hibah atau jual-beli (Satria, 2018).

Bank Tabungan Negara Syariah KC Cirebon merupakan salah satu cabang bank syariah yang berperan aktif dalam menyalurkan pembiayaan murabahah sektor perumahan. Pada konteks operasional cabang, manajemen risiko tidak hanya dipahami sebagai aktivitas administratif, tetapi melibatkan rangkaian proses yang menyeluruh mulai dari identifikasi risiko, analisis kelayakan nasabah, pemantauan pembiayaan, hingga strategi mitigasi ketika terjadi keterlambatan pembayaran. Pemilihan BTN Syariah KC Cirebon sebagai objek penelitian didasarkan pada perannya yang strategis dalam penyaluran

pembiayaan sektor perumahan berbasis syariah, khususnya melalui akad murabahah.

Berdasarkan uraian di atas, peneliti tertarik untuk mengkaji lebih dalam mengenai penerapan manajemen risiko dalam pembiayaan murabahah pada sektor perumahan di BTN Syariah KC Cirebon. Hal ini didasari oleh pentingnya penerapan manajemen risiko dalam menjaga kualitas pembiayaan agar tetap sehat, aman, dan berkelanjutan, mengingat sektor perumahan memiliki tingkat risiko tinggi yang dipengaruhi oleh kondisi ekonomi dan kemampuan bayar nasabah. BTN Syariah KC Cirebon dipilih sebagai objek penelitian karena memiliki peran strategis dalam penyaluran pembiayaan murabahah untuk sektor perumahan di wilayah Cirebon, serta menjadi salah satu cabang yang aktif dalam pengembangan pembiayaan berbasis prinsip syariah.

Tabel 1. 1 Penyaluran KPR Subsidi dan KPR FLPP oleh BTN/BTN Syariah Periode 2022–2025

Periode	Bentuk Penyaluran	Jumlah/Nilai Penyaluran	Keterangan
2022	KPR Subsidi (BTN/BTN Syariah)	167.224 unit Rp24,33 triliun	BTN/BTN Syariah menjadi penyalur KPR subsidi terbesar.
2023	KPR Subsidi	-	Data penyaluran KPR subsidi tahun 2023 tidak tersedia secara terpisah dan disajikan secara kumulatif pada tahun berikutnya.
Akhir 2024	KPR Subsidi	Rp173,84 triliun	Mengalami pertumbuhan sebesar 7,5% secara tahunan (year on year).

2025 (Semester I)	KPR Subsidi	Rp182,17 triliun	Penyaluran meningkat sebesar 6,5% hingga semester pertama (Januari–Juni).
2022-Nov 2025	KPR FLPP (BTN bersama Apersi)	130.514 unit	Setara dengan 59,42% dari total penyaluran KPR FLPP oleh Apersi.

Sumber: Data diolah dari publikasi Bank Tabungan Negara (BTN), BTN Syariah, Kementerian PUPR, dan Apersi.

Data pada Tabel 1.1 menunjukkan bahwa Bank Tabungan Negara (BTN) dan BTN Syariah memegang peran dominan dalam penyaluran Kredit Pemilikan Rumah (KPR) subsidi selama periode 2022–2025. Pada tahun 2022, penyaluran KPR subsidi mencapai 167.224 unit dengan nilai Rp24,33 triliun. Data penyaluran tahun 2023 tidak tersedia secara terpisah karena disajikan secara kumulatif dalam laporan periode berikutnya. Hingga akhir tahun 2024, nilai penyaluran KPR subsidi tercatat sebesar Rp173,84 triliun dengan pertumbuhan 7,5 persen secara tahunan. Pada tahun 2025 hingga semester pertama, penyaluran kembali meningkat sebesar 6,5 persen menjadi Rp182,17 triliun, meskipun belum mencerminkan capaian satu tahun penuh. Selain KPR subsidi, BTN bersama Asosiasi Pengembang Perumahan dan Permukiman Seluruh Indonesia (Apersi) menyalurkan KPR Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) sebanyak 130.514 unit pada periode 2022 hingga November 2025, atau setara dengan 59,42 persen dari total penyaluran KPR FLPP oleh Apersi. Tingginya volume dan nilai pembiayaan perumahan bersubsidi tersebut menunjukkan eksposur risiko pembiayaan yang signifikan, khususnya pada pembiayaan jangka panjang dengan nilai nominal besar, sehingga penerapan manajemen risiko pembiayaan menjadi aspek yang penting untuk menjaga

kualitas pembiayaan dan keberlanjutan operasional bank. Besarnya nilai dan volume pembiayaan perumahan bersubsidi tersebut menunjukkan tingginya eksposur risiko pembiayaan yang dihadapi bank, terutama pada pembiayaan jangka panjang dengan nominal besar yang disalurkan kepada masyarakat berpenghasilan rendah. Kondisi ini menempatkan aspek manajemen risiko pembiayaan sebagai faktor krusial dalam menjaga kualitas pembiayaan, menekan potensi pembiayaan bermasalah, serta memastikan keberlanjutan kinerja bank. Berdasarkan hal tersebut, penelitian ini difokuskan untuk menganalisis penerapan manajemen risiko pembiayaan murabahah pada sektor perumahan, khususnya pada Bank Tabungan Negara Syariah.

Sejumlah penelitian sebelumnya telah membahas manajemen risiko pembiayaan murabahah dalam perbankan syariah, termasuk pada berbagai jenis produk pembiayaan. Penelitian yang secara spesifik menempatkan fokus pada pembiayaan murabahah sektor perumahan masih relatif terbatas. Sebagian besar kajian yang ada masih berfokus pada aspek konseptual, analisis normatif terhadap regulasi, atau pendekatan kuantitatif berbasis data laporan keuangan. Kajian yang menggali secara mendalam bagaimana manajemen risiko pembiayaan murabahah sektor perumahan dijalankan secara nyata di tingkat operasional cabang, terutama dari perspektif pengalaman para pelaksana, belum banyak ditemukan. Padahal pemahaman terhadap praktik nyata di lapangan sangat penting untuk memperoleh gambaran yang lebih komprehensif mengenai efektivitas penerapan manajemen risiko, khususnya pada pembiayaan perumahan yang memiliki karakteristik risiko jangka panjang dan kompleks.

Kondisi tersebut menunjukkan adanya celah penelitian yang perlu diisi.

Penelitian ini diarahkan untuk menggali secara lebih mendalam praktik penerapan manajemen risiko pembiayaan murabahah sektor perumahan pada BTN Syariah KC Cirebon melalui pendekatan kualitatif. Fokus penelitian tidak hanya pada prosedur formal yang diterapkan, tetapi juga pada dinamika pelaksanaan di lapangan, pertimbangan profesional pegawai, serta strategi yang digunakan dalam menghadapi berbagai situasi risiko. Kebaruan penelitian ini terletak pada upaya menghadirkan gambaran empiris tentang praktik manajemen risiko di tingkat cabang secara kontekstual, sehingga temuan penelitian diharapkan mampu memberikan pemahaman yang lebih utuh mengenai realitas pengelolaan risiko pembiayaan murabahah sektor perumahan. Dengan demikian, penelitian ini diambil dengan **judul “Analisis Penerapan Manajemen Risiko Pembiayaan Murabahah dalam Sektor Perumahan pada BTN Syariah KC Cirebon.”**

B. Identifikasi Masalah

Berdasarkan latar belakang maka identifikasi masalah dalam penelitian ini adalah:

1. Tingginya risiko pembiayaan pada produk murabahah pada sektor perumahan yang dapat menimbulkan pembiayaan bermasalah (*Non Performing Financing/NPF*) apabila manajemen risiko tidak diterapkan secara efektif.
2. Adanya kelemahan dalam proses manajemen pembiayaan, seperti pemberian pembiayaan tanpa analisis kelayakan yang mendalam, yang dapat meningkatkan risiko gagal bayar dari nasabah.
3. Perubahan kondisi ekonomi dan lingkungan bisnis perumahan yang cepat,

menyebabkan munculnya karakteristik risiko baru dalam pembiayaan syariah, termasuk risiko pasar dan risiko likuiditas.

4. Kurangnya pemahaman nasabah terhadap akad murabahah dan kewajiban pembiayaan, yang dapat memicu terjadinya penurunan kualitas portofolio pembiayaan bank.
5. Kebutuhan penerapan manajemen risiko yang optimal untuk memastikan pembiayaan murabahah pada sektor perumahan tetap sesuai prinsip kehati-hatian (*prudential banking*) serta menjaga kualitas aset bank agar tetap sehat dan berkelanjutan.

C. Batasan Masalah

Berdasarkan latar belakang dan identifikasi masalah yang telah dikemukakan, agar penelitian ini lebih terarah dan tidak melebar dari fokus pembahasan, maka peneliti membatasi ruang lingkup penelitian pada aspek tertentu. Penelitian ini difokuskan pada penerapan manajemen risiko dalam pembiayaan murabahah pada sektor perumahan di BTN Syariah KC Cirebon. Penelitian ini hanya mengkaji strategi, faktor yang menimbulkan sumber risiko dan penerapan manajemen risiko yang dilakukan oleh pihak bank dalam proses identifikasi, analisis, dan pengendalian risiko pembiayaan murabahah. Objek penelitian dibatasi pada BTN Syariah KC Cirebon karena cabang ini memiliki peran signifikan dalam penyaluran pembiayaan perumahan berbasis prinsip syariah di wilayah Cirebon. Adapun periode penelitian difokuskan pada kondisi pembiayaan dan penerapan manajemen risiko dalam rentang tahun 2020 hingga 2025, sesuai dengan data dan laporan yang tersedia pada cabang tersebut.

D. Rumusan Masalah

Berdasarkan identifikasi masalah dan pembatasan masalah, rumusan masalah yang diajukan adalah:

1. Bagaimana penerapan manajemen risiko pada pembiayaan murabahah di sektor perumahan pada BTN Syariah KC Cirebon?
2. Faktor-faktor apa saja yang menimbulkan risiko dalam pembiayaan murabahah sektor perumahan di BTN Syariah KC Cirebon?
3. Bagaimana strategi BTN Syariah KC Cirebon dalam mengidentifikasi, mengendalikan, dan meminimalkan risiko pembiayaan murabahah pada sektor perumahan?

E. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah diatas, maka tujuan dari rumusan masalah pada penelitian ini adalah:

1. Untuk mengetahui dan menganalisis penerapan manajemen risiko pembiayaan murabahah pada sektor perumahan di BTN Syariah KC Cirebon.
2. Untuk mengidentifikasi faktor-faktor yang menimbulkan risiko dalam pembiayaan murabahah sektor perumahan di BTN Syariah KC Cirebon.
3. Untuk mengetahui dan mengevaluasi strategi BTN Syariah KC Cirebon dalam mengidentifikasi, mengendalikan, dan meminimalkan risiko pembiayaan murabahah agar tetap sesuai dengan prinsip kehati-hatian dan syariah.

F. Manfaat dan Kegunaan Penelitian

Berdasarkan penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat sebagai

berikut:

1. Manfaat Teoritis

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi bagi pengembangan ilmu pengetahuan, khususnya dalam bidang manajemen risiko perbankan syariah. Selain itu, hasil penelitian ini juga diharapkan dapat memperkaya literatur mengenai penerapan manajemen risiko pada pembiayaan murabahah sektor perumahan, serta menjadi referensi bagi penelitian selanjutnya yang relevan dengan topik serupa.

2. Manfaat Praktis

- a. Bagi BTN Syariah KC Cirebon, hasil penelitian ini diharapkan dapat menjadi bahan evaluasi dan masukan dalam meningkatkan efektivitas penerapan manajemen risiko, khususnya pada pembiayaan murabahah sektor perumahan agar kualitas pembiayaan tetap sehat dan berkelanjutan.
- b. Bagi Nasabah, penelitian ini diharapkan dapat memberikan pemahaman mengenai pentingnya penerapan prinsip kehati-hatian dalam pembiayaan berbasis syariah, sehingga nasabah dapat lebih bertanggung jawab dalam memenuhi kewajiban pembiayaan.
- c. Bagi Akademisi dan Peneliti, penelitian ini dapat menjadi sumber referensi dan acuan dalam melakukan kajian lebih lanjut mengenai manajemen risiko pembiayaan syariah, khususnya yang berkaitan dengan sektor perumahan.

G. Metode Penelitian

1. Jenis dan Pendekatan Penelitian

Jenis penelitian ini adalah *Field Research* atau disebut dengan penelitian lapangan yang artinya penelitian yang mempelajari terkait fenomena dan lingkungannya yang alamiah. Jenis penelitian ini menggunakan studi kasus. Menurut Sugiyono (2016) penelitian studi kasus bertujuan untuk mengeksplorasi makna, menganalisis proses, dan memperoleh pemahaman yang mendalam dan komprehensif terhadap individu, kelompok, dan situasi tertentu. Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan kualitatif. Menurut Sugiyono (2018) penelitian kualitatif bertujuan untuk memahami fenomena sosial atau kemanusiaan dengan menghasilkan gambaran yang lebih luas dan kompleks, yang kemudian dapat dikomunikasikan dan dilaporkan secara rinci. Data untuk penelitian ini dikumpulkan melalui wawancara, observasi, dan studi dokumen yang relevan dengan topik penelitian yang dilakukan pada BTN Syariah KC Cirebon.

2. Lokasi dan Waktu Penelitian

Penelitian ini akan dilaksanakan di Bank Tabungan Negara Syariah Kantor Cabang Cirebon, yang beralamat di Jl. Kartini No.68, Sukapura, Kec. Kejaksan, Kota Cirebon. Lokasi ini dipilih karena perannya yang strategis dalam penyaluran pembiayaan sektor perumahan berbasis syariah, khususnya melalui akad murabahah. BTN Syariah merupakan salah satu lembaga keuangan syariah terbesar di Indonesia yang secara konsisten berkontribusi dalam mendukung program pembiayaan perumahan nasional, baik melalui pembiayaan subsidi maupun non-subsidi. Waktu penelitian direncanakan berlangsung dari November 2025 - Februari 2026, tahapannya meliputi tahap persiapan, pengumpulan data, analisis, hingga penyusunan laporan akhir.

3. Sumber Data

Dalam mengumpulkan sumber data penelitian terbagi menjadi dua jenis yaitu data primer dan data sekunder, sebagai berikut:

- a. Data primer didapatkan langsung dari subjek penelitian, di sini peneliti akan memperoleh data dan informasi berdasarkan instrumen yang disusun. Adapun data primer pada penelitian ini adalah hasil observasi lapangan di BTN Syariah KC Cirebon, serta catatan dari hasil wawancara yang dilakukan dengan informan pada subjek penelitian.
- b. Data sekunder tidak didapatkan secara langsung, melainkan data tersebut dikumpulkan oleh orang yang melakukan penelitian berdasarkan sumber yang tersedia. Adapun data sekunder yang dipakai pada penelitian ini berupa studi kepustakaan yang bersumber dari dokumen, buku, artikel, internet, dan penelitian terdahulu yang berkaitan dengan topik penelitian.

4. Teknik Penentuan Sampel

Penelitian ini menggunakan teknik purposive sampling. Purposive sampling merupakan teknik penentuan sampel yang dilakukan dengan menetapkan kriteria tertentu sesuai dengan kebutuhan dan fokus penelitian. Teknik ini digunakan karena penelitian kualitatif menekankan kedalaman informasi, sehingga informan dipilih berdasarkan pertimbangan kemampuan dalam memberikan data yang relevan dan komprehensif.

Menurut Sugiyono (2016), purposive sampling adalah teknik pengambilan sampel sumber data dengan pertimbangan tertentu, yaitu memilih individu yang dianggap paling mengetahui, memahami, dan terlibat langsung dalam

permasalahan yang diteliti. Pertimbangan tersebut berkaitan dengan pengalaman, jabatan, serta keterlibatan dalam proses yang menjadi fokus penelitian. Kriteria informan dalam penelitian ini meliputi pegawai yang terlibat dalam proses analisis, persetujuan, dan pengelolaan pembiayaan murabahah, khususnya pada bagian pembiayaan dan manajemen risiko. Informan dipilih berdasarkan posisi dan tanggung jawabnya dalam menerapkan manajemen risiko pada pembiayaan murabahah. Penentuan sampel dengan teknik purposive sampling memungkinkan peneliti memperoleh data yang mendalam, terarah, dan sesuai dengan tujuan penelitian mengenai manajemen risiko pembiayaan murabahah.

5. Teknik Pengumpulan Data

Prosedur pengumpulan data sebagai bagian dalam penentu keberhasilan penelitian, di mana mendapatkan data merupakan tujuan utama dari penelitian dan melalui data-data inilah yang membawa penelitian akan dikaji lebih dalam. Untuk itu teknik pengumpulan data yang digunakan pada penelitian ini adalah sebagai berikut:

a. Wawancara

Wawancara sebagai teknik pengumpulan data yang sangat populer digunakan dalam sebuah penelitian. Data yang didapatkan dari teknik wawancara dilakukan melalui kegiatan tanya jawab bersama informan guna memperoleh informasi yang dibutuhkan. Wawancara pada penelitian ini dilakukan untuk menggali dan memperoleh informasi yang mendalam mengenai penerapan manajemen risiko, proses analisis pembiayaan, serta kendala yang dihadapi, di mana hal tersebut akan dijelaskan langsung oleh

informan untuk memperoleh informasi dan data yang dibutuhkan penulis. Pertanyaan yang diberikan bersifat fleksibel dan berkembang sesuai jawaban informan.

Tabel 1. 2 Informan Penelitian

Informan	Jumlah (Orang)	Keterangan
Maulana Yusuf	1	<i>Consumer Financing Sales</i>
Faza Nadhira	1	<i>Financing Service</i>
Fauzan	1	<i>Consumer Funding</i>

b. Observasi

Observasi adalah suatu aktivitas pengamatan yang dilakukan secara cermat terhadap objek tertentu di lokasi penelitian, termasuk pencatatan sistematis mengenai semua gejala yang terkait dengan objek tersebut. Observasi dilakukan dengan mendatangi lokasi penelitian secara langsung untuk meninjau, mengamati, dan membuktikan kebenaran mengenai apa yang terjadi di lapangan sesuai dengan desain penelitian yang sedang dilakukan. Observasi yang digunakan dalam penelitian ini yaitu observasi non-partisipatif, yaitu teknik pengumpulan data yang dilakukan dengan cara mengamati objek penelitian secara langsung tanpa keterlibatan peneliti dalam aktivitas subjek yang diteliti. Teknik ini digunakan agar data yang diperoleh bersifat objektif dan tidak dipengaruhi oleh keterlibatan peneliti dalam aktivitas subjek penelitian.

c. Dokumentasi

Dokumentasi merupakan teknik pengumpulan data yang dilakukan

dengan cara mengumpulkan dan mempelajari dokumen-dokumen yang berkaitan dengan penelitian. Dokumen tersebut dapat berupa arsip, laporan, catatan resmi, foto, maupun data tertulis lainnya yang relevan dengan topik penelitian. Teknik dokumentasi digunakan untuk melengkapi dan memperkuat data yang diperoleh melalui observasi dan wawancara. Data dokumentasi berfungsi sebagai data pendukung yang membantu peneliti dalam memahami kondisi penelitian secara lebih komprehensif serta meningkatkan keabsahan data penelitian.

6. Uji Keabsahan Data

Uji keabsahan data sebagai tahapan yang menyatu dengan tubuh pengetahuan dalam penelitian kualitatif. Dalam menguji keabsahan data, penelitian ini menggunakan uji kredibilitas data dengan teknik triangulasi. Teknik triangulasi biasa dipakai dalam metode penelitian kualitatif sebagai upaya untuk mendapatkan temuan dan interpretasi data yang akurat dan kredibel. Triangulasi adalah sebuah kegiatan pemeriksaan data dari berbagai sumber melalui berbagai cara dan waktu. Teknik triangulasi yang digunakan pada penelitian ini yaitu triangulasi sumber, dengan cara memeriksa kembali data yang sudah diperoleh untuk diuji keabsahannya oleh sumber lain. Selanjutnya sumber data yang diperoleh akan dideskripsikan dan dikategorisasikan untuk mencari persamaan dan perbedaan hingga menghasilkan kesimpulan data.

7. Teknik Analisis Data

Analisis data dimengerti sebagai cara berfikir dalam sebuah penelitian yang didasarkan pada kumpulan data yang telah diperoleh untuk kemudian

dikembangkan menjadi pola sistematis. Analisis dilakukan tanpa cara tertentu, sehingga peneliti perlu mencari metode yang tepat sesuai penelitiannya. Bahan yang serupa dapat diklasifikasikan oleh peneliti lain. Teknik analisis data pada penelitian ini menggunakan model Miles dan Huberman yang antara lain dilakukan melalui reduksi data, penyajian data, dan penarikan kesimpulan/verifikasi. Berikut merupakan penjelasannya:

a. Reduksi Data

Kumpulan data yang telah diperoleh dari lapangan bersifat kompleks, maka diperlukan analisis data dengan reduksi data, yaitu sebuah kegiatan merangkum, memilih hal pokok, fokus pada hal penting, mencari tema dan pola, serta menghilangkan yang tidak perlu.

Adapun reduksi data pada penelitian ini dilakukan dengan memilih kumpulan data yang diperoleh mengenai hal-hal yang berkaitan dengan topik penelitian, hingga selanjutnya akan dikelompokkan dan disederhanakan.

b. Penyajian Data

Melalui penyajian data memungkinkan data telah tersusun dan lebih mudah dipahami berdasarkan fenomena yang terjadi, untuk pengambilan tindakan dan merancang pekerjaan selanjutnya.

Penyajian data pada penelitian ini yaitu penulis akan mendeskripsikan semua informasi / data yang sudah dikelompokkan terkait dengan topik penelitian untuk disimpulkan dan disajikan, baik dalam bentuk teks naratif, tabel, bagan, maupun yang lainnya.

c. Penarikan Kesimpulan / Verifikasi

Penarikan kesimpulan atau verifikasi merupakan tahap menafsirkan makna data yang telah disajikan untuk menjawab rumusan masalah penelitian. Kesimpulan yang diperoleh tidak bersifat final sejak awal, melainkan terus diverifikasi dengan cara membandingkan data, meninjau kembali hasil observasi dan wawancara, serta memastikan konsistensi temuan hingga diperoleh kesimpulan yang valid dan dapat dipertanggungjawabkan.

H. Sistematika Penulisan

1. BAB I: PENDAHULUAN

Bab ini berisi penjelasan mengenai latar belakang masalah yang menjadi dasar dilaksanakannya penelitian, identifikasi masalah, batasan masalah, perumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian (teoritis dan praktis), metode penelitian, serta sistematika penulisan skripsi secara keseluruhan. Penulisan pada bagian ini disusun berdasarkan hasil telaah awal terhadap isu yang relevan dan didukung dengan sumber yang dapat dipertanggungjawabkan secara akademik.

2. BAB II: KAJIAN TEORI

Bab ini berisi landasan teori dan kajian empiris yang relevan dengan penelitian. Di dalamnya dijelaskan teori-teori yang relevan, konsep konsep utama, hasil penelitian terdahulu, serta penyusunan kerangka konseptual. Sumber literatur yang digunakan pada bab ini diambil dari jurnal ilmiah, buku referensi, dan dokumen terpercaya lainnya.

3. BAB III: DESKRIPSI OBJEK PENELITIAN

Bab ini memuat gambaran umum objek penelitian yang menjadi fokus kajian. Bab ini juga menjelaskan profil lembaga/instansi yang diteliti, ruang lingkup kegiatan atau produk yang menjadi objek penelitian, serta kondisi faktual yang relevan dengan topik penelitian. Uraian dalam bab ini bertujuan memberikan pemahaman menyeluruh mengenai karakteristik objek penelitian sebagai dasar dalam melakukan analisis pada bab selanjutnya.

4. BAB IV: HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Bab ini menyajikan hasil pengolahan data berdasarkan metode yang digunakan. Pembahasan disusun dengan mengaitkan hasil empiris dengan teori dan penelitian terdahulu untuk memperkuat kesimpulan penelitian.

5. BAB V: PENUTUP

Bab ini berisi kesimpulan hasil penelitian serta saran yang dapat diberikan berdasarkan temuan penelitian untuk penelitian selanjutnya.

UINSSC

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SIBER
SYEKH NURJATI CIREBON