

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Tempat tinggal sebagai kebutuhan papan merupakan salah satu kebutuhan pokok selain kebutuhan sandang dan pangan yang harus dimiliki.¹ Tempat tinggal tidak hanya sebagai tempat berlindung tetapi juga sebagai sarana dalam meningkatkan kualitas hidup serta kesejahteraan keluarga.² Seiring kenaikan harga rumah tinggal membuat masyarakat sulit membeli properti secara kontan adalah sebuah masalah yang terjadi saat ini.³ Hal ini menimbulkan kesenjangan antara kebutuhan tempat tinggal dan finansial masyarakat yang berpenghasilan rendah, sehingga memiliki rumah sangat sulit untuk dimiliki.⁴

Untuk menjawab semua itu, inklusi keuangan memudahkan kehidupan sehari-hari dalam mendukung rencana rumah tangga dan industri untuk apa pun mulai dari

¹ Achmad Fauzi, 'Pengaruh Permintaan Dan Penawaran Terhadap Kebutuhan Pokok Di Pasar', JEKMA: Jurnal Ekonomi Dan Manajemen, 2.2 (2023), 29–39. (h.29)

² Qothrun Nada Giarti, 'Analisis Kesejahteraan Di Indonesia', Ekuilnomi: Jurnal Ekonomi Pembangunan, 6.2 (2024), 240–52.(h. 243)

³ Emi Salmah, 'Determinan Permintaan Perumahan Di Kota Mataram', Elastisitas: Jurnal Ekonomi Pembangunan, 6.1 (2024), 76–84. (h.77)

⁴ Laksana Gema Perdamaian, 'Status of Livability in Indonesian Affordable Housing', Architecture, 4.1 (2024), 281–302. (h. 283)

tujuan jangka panjang hingga krisis yang tidak terduga.⁵ Indonesia ialah negara sebagai populasi Muslim terbanyak di dunia, mempunyai daya menjadi panggung utama dalam industri keuangan syariah.⁶ Dalam beberapa dekade terakhir, perbankan syariah sebagai komponen penting dalam skema keuangan di negara-negara dengan populasi Muslim yang besar.⁷ Kesadaran masyarakat mengenai prinsip-prinsip kehalalan, ditambah dengan dukungan yang solid dari berbagai pemangku kepentingan, berperan utama dalam perkembangan kesatuan perindustrian halal Indonesia, yang termuat pada bidang Perbankan Syariah.⁸

Namun oleh karena itu, pembahasan tentang pembiayaan rumah menjadi penting untuk memahami peran, manfaat serta tantangan yang akan dihadapi baik masyarakat maupun lembaga yang menyediakan akses kepemilikan rumah. Bank syariah mempunyai beberapa perbedaan dibandingkan dengan bank konvensional, pengelolaan risiko menegaskan semua proses keuangan memenuhi persyaratan

⁵ Noura Metawa, 'The Impact of Digitalization on Credit Risk: The Mediating Role of Financial Inclusion (National Bank of Egypt (NBE) Case Study)', *Economic Research-Ekonomika Istrazivanja*, 36.2 (2023), 1–15. (h. 4)

⁶ Sri Kurnialis, 'Perkembangan Perbankan Syariah Di Negara Muslim', *Syarikat: Jurnal Rumpun Ekonomi Syariah*, 5.2 (2022), 109–19. (h. 112)

⁷ Fauzul Hanif Noor Athief, 'Islamic Banking and Sectoral Economic Growth: Evidence From Indonesia', *Banks and Bank Systems*, 20.2 (2025), 223–38. (h. 223)

⁸ Feby Rizki Perdana, 'Strategi Promosi Produksi Pembiayaan Griya Melalui Sistem Digitalisasi', *Ad-Deenar: Jurnal Ekonomi Dan Bisnis Islam*, 8.1 (2024), 71–78. (h. 72)

prinsip-prinsip Syariah yang melarang bunga, riba, dan gharar.⁹ Dalam hal ini, manajemen risiko karena pinjaman uang secara langsung dengan menerapkan suku bunga kepada nasabah mereka dilarang dalam hukum Islam.¹⁰

Oleh sebab itu, bank syariah mempunyai bagian vital dalam menyokong perkembangan perekonomian nasional melalui pembiayaan kepada masyarakat.¹¹ Salah satu produk pembiayaan yang populer adalah BSI Griya, yaitu fasilitas pembiayaan untuk kepemilikan rumah (PPR) yang berlandaskan prinsip syariah.¹² Produk ini memberikan manfaat ekonomi dan solusi bagi masyarakat yang berkeinginan mempunyai rumah lebih terjangkau dengan sistem keuangan sesuai syariat Islam. Dalam proses pembiayaan produk syariah tidaklah lepas dari risiko. Satu di antaranya risiko inti yang dihadapi ialah munculnya *Non Performing Financing* (NPF). Hal ini terjadi karena nasabah

⁹ Adel Kurniawan Alghamati, 'A Bibliometric Analysis and Mapping Study of Risk Management in Islamic Financial Institutions', *Journal of Islamic Monetary Economics and Finance*, 10.4 (2024), 787–810. (h. 788)

¹⁰ Fazeelat Iqra Shaheen, 'Determinant of Credit Risk of Islamic Banks in Pakistan', *Future Business Journal*, 10.1 (2024), 1–11. (h.3)

¹¹ Ilfa Dianita, 'Peran Bank Syariah Indonesia Dalam Pembangunan Ekonomi Nasional', *Asy-Syarikah: Jurnal Lembaga Keuangan, Ekonomi Dan Bisnis Islam*, 3.2 (2021), 147–58. (h. 154)

¹² Ismatul Husnah, 'Efektivitas Penerapan Akad Musyarakah Mutanaqisah (MMQ) Pada Pembiayaan Griya Hasanah Di Bank Syariah Indonesia KCP Makassar Veteran', *Journal of Institution and Sharia Finance*, 7.2 (2024), 14–27. (h.15)

tidak mampu memenuhi kewajiban pembayaran angsuran sesuai jadwal yang telah disepakati.¹³

Tabel 1. 1:
Rasio Kesehatan Bank

Posisi	Kategori	NPF
1	Sangat Sehat	$\leq 2\%$
2	Sehat	$\leq 5\%$
3	Cukup Sehat	$\leq 8\%$
4	Kurang Sehat	$\leq 12\%$
5	Tidak Sehat	$\geq 12\%$

Sumber: Bank Indonesia

Surat Edaran Bank Indonesia No.13/24/DPNP Tahun 2011 dan ketentuan dari Otoritas Jasa Keuangan, bank dianggap sehat jika rasio NPF berada di bawah angka 5%. Dalam hal ini, lembaga keuangan melakukan evaluasi kualitas pembiayaan aset mereka dengan mekanisme perhitungan Penyisihan Penilaian Kualitas Aset (PPKA).¹⁴

Tabel 1. 2:
Penilaian Kualitas Aset

Kolektibilitas	Penilaian Kualitas Pembiayaan
Kol 1	Lancar, memenuhi kewajiban angsuran
Kol 2	Dalam perhatian khusus, terdapat tunggakan belum melampaui 90 hari
Kol 3	Kurang lancar, terdapat tunggakan yang

¹³ Rindang Nuri Isnaini Nugrohowati, 'Analisis Pengaruh Faktor Internal Bank Dan Eksternal Terhadap Non-Performing Financing (NPF) Pada Bank Perkreditan Rakyat Syariah Di Indonesia', Jurnal Ekonomi & Keuangan Islam, 5.1 (2019), 42–29. (h. 42)

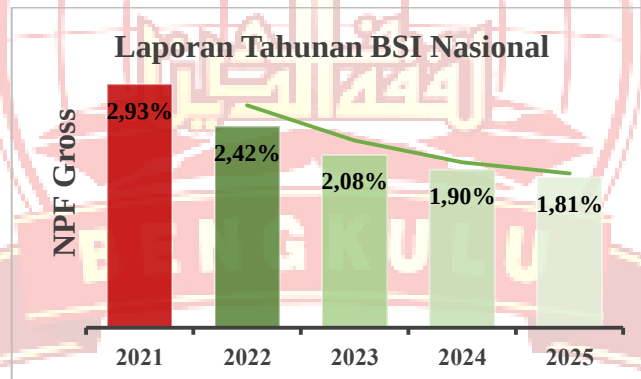
¹⁴ Yetti Rochadiningsih, 'Analisis Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2022 Dalam Mewujudkan Skema Pembiayaan Berbasis Kekayaan Intelektual', Jurnal Hukum Dan Kesejahteraan Universitas Al Azhar Indonesia, 8.2 (2023), 1–13. (h. 11)

	melampaui 90 hari
Kol 4	Diragukan, terdapat tunggakan yang melampaui 180 hari
Kol 5	Pembiayaan Macet, tidak memenuhi kewajiban yang melampaui 270 hari

Sumber: Otoritas Jasa Keuangan

Dalam memberikan pelayanan pembiayaan, bank mengarah kepada sasa 5C, kriteria ini meliputi karakter nasabah, kemampuan nasabah dalam membayar, posisi keuangan nasabah, aset yang dijaminakan nasabah dan kondisi situasi ekonomi nasabah yang memengaruhi dalam kemampuan nasabah untuk membayar kewajibannya.¹⁵

Gambar 1. 1:
Data NPF BSI Nasional



Sumber: Laporan Tahunan PT Bank Syariah Indonesia

Gambar 1.1 memperlihatkan tingkat NPF dari masa ke masa mengalami tingkat penurunan yang signifikan. Hal di atas merupakan laporan tahunan PT Bank Syariah Indonesia,

¹⁵ Sonia Sofyana, 'Analisis Prinsip 5C Terhadap Pembiayaan Mudharabah Di BMT Barokah Cabang Tegalrejo', Jurnal Alwatzikhoebillah : Kajian Islam, Pendidikan, Ekonomi, Humaniora, 10.2 (2024), 344–52. (h. 344)

Tbk dari awal merger sampai tahun 2025 mendapatkan kualitas yang baik, yakni pada tahun awal 2021 dengan rasio NPF gross tertinggi 2,93% dan tahun berikutnya mengalami penurunan secara berturut-turut yakni terakhir ditahun 2025 menunjukkan angka 1,81%. Dalam hal ini dapat disimpulkan bahwa Bank Syariah Indonesia, Tbk baru berdiri pada tahun 2021 dari merger ketiga Bank Syariah, kesehatan bank masih dalam keadaan baik karena NPF menunjukkan di bawah angka 5%.

Tabel 1. 3:
Data BSI Griya Dalam Juta Rupiah

Tahun	Jumlah Pembiayaan	Jumlah NPF	Gross
2021	Rp 44.425,27	Rp 1.683,22	3,78%
2022	Rp 113.445,30	Rp 5.312,15	4,68%
2023	Rp 107.121,25	Rp 4.453,43	4,15%
2024	Rp 106.371,99	Rp 10.178,63	9,56%
2025	Rp 100.524,97	Rp 3.025,33	3,00%

Sumber : Data Internal BSI KCP Bengkulu Sudirman

Berbeda dengan gambar data sebelumnya, tabel 1.3 merupakan data BSI Griya pada laporan internal hasil wawancara terhadap *Consumer Banking Retail Manager* (CBRM), BSI KCP Bengkulu Sudirman. Data diperoleh dari tabel 1.3 di atas menunjukkan tingkat NPF BSI Griya pada tahun 2024 mengalami lonjakan angka yang signifikan dibandingkan pada tahun sebelum dan sesudahnya, yakni pada angka 9,56%. Akan tetapi, pada tahun 2024 kenaikan di atas 5% tidak dapat menjadi acuan kesehatan bank pada cabang ini

menurun, agar tetap waspada akan penurunan kesehatan bank kemudian hari, namun kesehatan bank diukur berdasarkan keseluruhan pembiayaan yang ada di bank, baik BSI Gadai Emas, BSI Griya, BSI OTO, BSI Pensiun maupun BSI KUR.

Meski tingkat NPF dalam rasio produk BSI Griya pada tahun 2025 dikategorikan bagus dibandingkan tahun 2024 yang mengalami lonjakan 9,56%, peran bank manajemen risiko pembiayaan syariah merupakan suatu kegiatan menjadi sangat penting untuk mengantisipasi dan meminimalisir potensi kerugian yang akan datang.¹⁶ Tentunya dalam pelaksanaan proses pembiayaan pemilikan rumah (PPR) selalu dilakukan bersamaan dengan teliti dengan tujuan upaya manajemen risiko melalui kepatuhan syariah, termasuk proses identifikasi, pengukuran, pemantauan dan pengendalian manajemen risiko yang sejalan dengan aktivitas perbankan syariah.¹⁷

Beberapa penelitian sebelumnya telah membahas mengenai manajemen risiko pembiayaan pada bank syariah. Penelitian yang dilakukan oleh Marsalida menunjukkan bahwa fungsi atau kegiatan manajemen secara langsung maupun tidak

¹⁶ Abdul Aziz, *Manajemen Risiko Pembiayaan Pada Lembaga Keuangan Syariah*, Edisi 1 (Depok: PT Raja Grafindo Persada, 2021). h. 47

¹⁷ Nabilah Syafithri, 'Analisis Pembiayaan Pemilikan Rumah (PPR) Melalui Akad Akad Pada Bank Syariah Indonesia (BSI) KCP Lampung', *JICN: Jurnal Intelek Dan Cendekiawan Nusantara*, 1.5 (2024), 7224–36. (h. 7229)

langsung selalu berkaitan dengan manusia.¹⁸ Penelitian lain oleh Fitri Sarah menekankan praktik manajemen risiko pada cara penghindaran dilakukan dalam bentuk mengidentifikasi risiko terhadap asas 5C.¹⁹

Namun, pada penelitian sebelumnya masih bersifat relatif umum dan belum ada yang menggunakan kerangka berdasarkan ISO 31000:2018 serta faktor yang dominan dalam masalah gagal bayar terhadap produk BSI Griya. Selain itu, penelitian mengenai manajemen risiko produk BSI Griya di BSI KCP Bengkulu Sudirman belum ada yang mengkaji, sehingga belum ada memberikan gambaran mengenai bentuk manajemen dan upaya penyelesaian dalam menghadapi gagal bayar.

Berdasarkan penjelasan latar belakang yang telah disampaikan, penulis kemudian mengusulkan sebuah penelitian dengan judul: **“Manajemen Risiko Produk BSI Griya Dalam Menghadapi Pembiayaan Bermasalah di BSI KCP Bengkulu Sudirman”** sehingga penelitian ini penting dilakukan untuk mengkaji bagaimana manajemen risiko produk BSI Griya dan upaya penyelesaian yang diterapkan

¹⁸ Marsalida, ‘Analisis Manajemen Risiko Pembiayaan Murabahah Pada Bank Syariah Indonesia KC Bengkulu S. Parman 1’ (Skripsi, Universitas Islam Negeri Fatmawati Sukarno Bengkulu, 2023) h. 9

¹⁹ Fitri Sarah, ‘Analisis Penerapan Manajemen Risiko Dalam Upaya Pencegahan Pembiayaan Bermasalah Pada Bank Syariah Indonesia KC Bengkulu S. Parman 2’ (Skripsi, Universitas Islam Negeri Fatmawati Sukarno Bengkulu, 2023) h. 7

dalam menghadapi pembiayaan bermasalah di BSI KCP Bengkulu Sudirman.

B. Rumusan Masalah

1. Bagaimana proses manajemen risiko pembiayaan pada produk BSI Griya di BSI KCP Bengkulu Sudirman?
2. Bagaimana strategi penyelesaian pembiayaan bermasalah pada produk BSI Griya di BSI KCP Bengkulu Sudirman?

C. Tujuan Penelitian

1. Untuk mengetahui proses manajemen risiko pembiayaan pada produk BSI Griya di BSI KCP Bengkulu Sudirman.
2. Untuk mengetahui strategi penyelesaian risiko pembiayaan bermasalah di BSI KCP Bengkulu Sudirman.

D. Kegunaan Penelitian

1. Kegunaan Teoritis

Secara teoritis, penelitian ini memberikan kontribusi terhadap pengembangan ilmu manajemen risiko, khususnya dalam lembaga keuangan syariah. Kajian ini mengenai pembiayaan produk BSI Griya yang berpotensi menimbulkan pembiayaan bermasalah (*Non Performing Financing*) menjadi penting karena menyangkut stabilitas dan keberlangsungan operasional bank. Selain itu, penelitian ini juga diharapkan dapat memperkaya literatur akademik mengenai strategi penanganan risiko dalam perbankan syariah, yang masih berkembang hingga saat ini. Pendekatan manajemen risiko pada produk BSI Griya

memiliki karakteristik tersendiri karena melibatkan pembiayaan berjangka panjang dengan nilai yang cukup besar, sehingga risiko gagal bayar sangat tinggi. Dengan menganalisis secara mendalam praktik manajemen risiko yang diterapkan oleh bank, khususnya dalam menghadapi nasabah gagal bayar. Penelitian ini berkontribusi pada pengembangan teori yang berlaku dengan praktik perbankan syariah di Indonesia. Penelitian ini juga menjadi acuan bagi peneliti selanjutnya dalam mengembangkan model atau pendekatan terbaru yang lebih adaptif terhadap dinamika risiko pembiayaan syariah. Temuan-temuan dari studi ini dapat digunakan untuk menguji ulang atau memperluas teori-teori yang sudah ada sebelumnya.

2. Kegunaan Praktis

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat praktis bagi pihak manajemen Bank Syariah Indonesia KCP Bengkulu Sudirman terhadap analitis serta memperkuat sistem manajemen risiko pembiayaan produk BSI Griya. Selain pihak bank, penelitian ini juga dapat memberikan manfaat bagi praktisi perbankan syariah secara umum, sebagai bahan pembelajaran dan perbandingan dalam mengelola risiko pembiayaan jangka panjang. Serta bagi nasabah atau calon nasabah. Hasil penelitian ini secara tidak langsung juga bermanfaat dalam meningkatkan

pemahaman mengenai pentingnya kelayakan pembiayaan dan komitmen dalam memenuhi kewajiban pembiayaan.

E. Peneliti Terdahulu

1. Fitri Sarah, berjudul “Analisis Penerapan Manajemen Risiko Dalam Upaya Pencegahan Pembiayaan Bermasalah Pada Bank Syariah Indonesia KC Bengkulu S. Parman 2”, bertujuan mengimplementasi manajemen risiko terhadap preventif pembiayaan bermasalah di Bank Syariah Indonesia KC Bengkulu S. Parman 2 dengan menggunakan metode penelitian kualitatif deskriptif. Informan dalam penelitian ini yaitu Staff Branch Collection dan marketing. Hasil penelitian menunjukkan pembiayaan bermasalah disebabkan karena dua faktor yakni internal dan eksternal. Faktor internal disebabkan bank tidak cukup menganalisis 5C. Di samping itu faktor eksternal disebabkan oleh nasabah sakit dan tiada kebenaran nasabah sendiri. Perbedaan penelitian ini, berfokus pada faktor dominan gagal bayar yang terjadi terhadap produk BSI Griya dan memanajemen dalam upaya penanganan.²⁰
2. Marsalida, berjudul “Analisis Manajemen Risiko Pembiayaan Murabahah Pada Bank Syariah Indonesia KC Bengkulu S. Parman 1”, bertujuan untuk mengetahui proses manajemen risiko pembiayaan murabahah di BSI KC

²⁰ Fitri Sarah, ‘Analisis Penerapan Manajemen Risiko Dalam Upaya Pencegahan Pembiayaan Bermasalah Pada Bank Syariah Indonesia KC Bengkulu S. Parman 2’ (Skripsi, Universitas Islam Negeri Fatmawati Sukarno Bengkulu, 2023). h. 7

Bengkulu S Parman 1 menggunakan teknik penelitian kualitatif dengan jenis penelitian lapangan. Informan dalam penelitian yaitu karyawan bagian pembiayaan. Hasil pada penelitian ini menunjukkan manajemen dalam risiko pembiayaan murabahah sudah dilakukan pada Bank Syariah Indonesia KC Bengkulu S Parman 1 dengan jalan pra distribusi pembiayaan, bank telah melaksanakan penilaian dan pelaksanaan 5C. Pembeda pada penelitian ini hanya merujuk pada akad Murabahah dan tidak spesifik pada temuan lapangan yang melibatkan nasabah.²¹

3. Muhammad Sultan Ravi, berjudul “Strategi Penanganan Pembiayaan Bermasalah Dalam Mengatasi Kredit Macet Nasabah Pada Produk Griya Hasanah Bank Syariah Indonesia KCP Bintaro Veteran Jakarta Selatan”, bertujuan bagaimana prosedur strategi digunakan dalam penyelesaian, prosedur pembiayaan serta unsur-unsur pemicu pembiayaan bermasalah griya Hasanah di BSI KCP Bintaro Veteran menggunakan metode kualitatif teknik deskriptif. Informan pada penelitian ini yaitu *costomer sales bussines* yang menangani pembiayaan griya Hasanah. Hasil temuan yang didapat, strategi yang dilakukan bank ini cukup baik dengan melakukan pengingat angsuran, restrukturisasi hingga penjualan lelang jika kondisi nasabah tidak bisa lagi

²¹ Marsalida, ‘Analisis Manajemen Risiko Pembiayaan Murabahah Pada Bank Syariah Indonesia KC Bengkulu S. Parman 1’ (Skripsi, Universitas Islam Negeri Fatmawati Sukarno Bengkulu, 2023). h. 9

membayarinya. Pembeda penelitian ini cukup bagus dalam mengetahui prosedur penyelesaian pembiayaan tapi tidak deskriptif karena kurangnya informan pendukung.²²

4. Fitri Handayani, berjudul “Analisis Penerapan Manajemen Risiko Pada Produk Pembiayaan Pemilikan Rumah (PPR) BSI Griya KCP Payakumbuh”, bertujuan mengimplementasi manajemen risiko serta memahami prosedur pembiayaan PPR di BSI KCP Payakumbuh dengan teknik kualitatif, informan pada penelitian ini yaitu kepala Bank Syariah Indonesia KCP Payakumbuh, narasumber primer bagian marketing yang menjalankan pembiayaan PPR serta narasumber sekunder sejumlah lima nasabah. hasil terhadap penelitian ini menyimpulkan manajemen yang dipraktikkan oleh Bank Syariah Indonesia KCP Payakumbuh dilakukan dengan uraian 5C dan pelaksanaan manajemen risiko dijalankan sesuai dengan ajaran syariah. Pembeda terhadap penelitian ini karena belum ada menyebutkan lonjakan NPF yang lebih 5%.²³
5. Alvan Fathony, berjudul “Manajemen Resiko Pembiayaan Murabahah Perbankan Syariah”, bertujuan mengetahui langkah-langkah teknis pembiayaan Murabahah, guna

²² Muhammad Sultan Ravi, *‘Strategi Penanganan Pembiayaan Bermasalah Dalam Mengatasi Kredit Macet Nasabah Pada Produk Griya Hasanah Bank Syariah Indonesia KCP Bintaro Veteran Jakarta Selatan’* (Skripsi, Universitas Islam Negeri Syarif Hidayatullah Jakarta, 2023). h. 8

²³ Fitri Handayani, *‘Analisis Penerapan Manajemen Risiko Pada Produk Pembiayaan Pemilikan Rumah (PPR) BSI Griya KCP Payakumbuh’*, JEI: Jurnal Ekonomi Dan Bisnis, 2.10 (2024), 1684–98. (h. 1691)

memahami rintangan-rintangan yang berkaitan terhadap pembiayaan Murabahah dan cara apa manajemen risiko perbankan syariah dalam menanggulangi rintangan yang terjadi baik kendala internal maupun eksternal. Penelitian ini menggunakan metode hukum normatif, yang dilakukan dengan melakukan riset kepustakaan pada berbagai bahan hukum yang relevan yang diperoleh dari sejumlah undang-undang dan peraturan. Temuan penelitian ini, pembiayaan Murabahah dalam perbankan Islam ialah pembiayaan yang sering digemari masyarakat dengan peringkat risiko yang kecil, namun manajemen risiko tetap diterapkan untuk meminimalkan terjadinya risiko yang lebih besar. Perbedaan penelitian pembiayaan berdasarkan akad tanpa spesifik pada produknya, penelitian ini juga membahas tingkat minat masyarakat dalam pembiayaan dan tidak menemukan bentuk upaya permasalahan gagal bayar.²⁴

6. Najwa Hanisah Mohz Azmi, berjudul “Factors Influencing Non-Performing Loans between Islamic and Conventional Banks in Malaysia”, bertujuan mengungkap pengaruh jangka panjang beberapa variabel terhadap Kredit Macet (KPR) di bank syariah (IB) dan bank konvensional (CB) di Malaysia. Metode penelitian menggunakan teknik Autoregressive Distributed Lag (ARDL) analisis mencakup

²⁴ Alvan Fathony, ‘Manajemen Resiko Pembiayaan Murabahah Perbankan Syariah’, *At-Tahdzib: Jurnal Studi Islam Dan Mu’amalah*, 9.1 (2021), 26–33. (h. 26)

periode bulanan dari tahun 2018 hingga awal 2021. Hasil temuan penelitian ini mengungkap bahwa model ARDL mengidentifikasi Kualitas Pinjaman 1 dan 2 sebagai pengaruh signifikan terhadap KPR di CB Malaysia. Pada saat yang sama, kualitas aset dan tingkat pengangguran tidak menunjukkan dampak yang signifikan. Sebaliknya, IB menunjukkan korelasi positif yang kuat antara Kualitas Aset dan KPR, dengan faktor ekonomi seperti Tingkat Pengangguran dan Tingkat Inflasi secara signifikan memengaruhi KPR, yang mencerminkan sifat berbagai risiko yang unik dari keuangan syariah. Temuan ini menunjukkan perlunya peningkatan strategi manajemen risiko di kedua sektor perbankan. Perbedaan penelitian ini merujuk pada kualitas pinjaman kolektibilitas 1 dan 2 yang di mana kol 2 termasuk dalam pembiayaan dengan status dalam perhatian khusus.²⁵

Berdasarkan penelitian terdahulu, belum ada peneliti yang secara spesifik mengkaji manajemen risiko produk BSI Griya pada tingkat KCP dengan kondisi lonjakan NPF di atas 5%, maka penulis tertarik dengan penelitian ini agar mengetahui manajemen risiko yang dilakukan oleh pihak bank dalam menghadapi pembiayaan bermasalah pada BSI KCP Bengkulu Sudirman.

²⁵ Najwa Hanisah Mohz Azmi, 'Factors Influencing Non-Performing Loans between Islamic and Conventional Banks in Malaysia', *International Journal of Management Finance and Accounting*, 5.2 (2024), 251–85. (h. 251)

F. Metode Penelitian

1. Jenis dan Pendekatan Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan ialah penelitian lapangan (*field research*), yaitu dilaksanakan ruang lingkup lembaga dan nasabah. Dengan pendekatan kualitatif deskriptif, yang akan digunakan untuk memahami secara terperinci bagaimana manajemen risiko diterapkan dalam praktik pembiayaan khususnya produk BSI Griya.

2. Waktu dan Tempat Penelitian

a. Waktu Penelitian

Penelitian ini dilakukan dalam cakupan waktu selama empat bulan, dimulai pada bulan September 2025 hingga Januari 2026.

b. Tempat Penelitian

Penelitian ini dilakukan di Bank Syariah Indonesia Kantor Cabang Pembantu Bengkulu Sudirman, yang berlokasi di Jl. Jendral Sudirman No.42-43, RT.09/RW.13, Kelurahan Pintu Batu, Kecamatan Teluk Segara, Kota Bengkulu. Pemilihan lokasi ini didasarkan pada pertimbangan bahwa BSI KCP Bengkulu Sudirman merupakan salah satu cabang yang aktif menyalurkan pembiayaan produk BSI Griya serta menghadapi risiko pembiayaan tersebut.

3. Informan Penelitian

Informan terhadap penelitian ini dipilih secara purposive, yaitu narasumber kunci terhadap pertimbangan tertentu sesuai dengan kebutuhan data dan relevansi posisi informan terhadap fokus penelitian. Karena penelitian ini menggunakan kualitatif pendekatan deskriptif, informan dipilih dari pihak-pihak yang memiliki pengetahuan, pengalaman, dan keterlibatan langsung dalam proses manajemen risiko pembiayaan produk BSI Griya di Bank Syariah Indonesia KCP Bengkulu Sudirman. Informan kunci penelitian ini adalah *costomer bussines retail manager (CBRM)*, *costomer bussines retail staff (CBRS)* serta informan pendukung sebanyak 3 (tiga) nasabah yang sudah pernah melakukan pembiayaan pemilikan rumah pada bank ini, khususnya berada di dalam Kota Bengkulu.

Tabel 1. 4:
Daftar Informan

Nama Informan	Jabatan
Chen Chen Imelda	CBRM/Manajer Pembiayaan
Ridho Ilahi	CBR Staff
Muhammad Arifin	CBR Staff/Pengawas
Anwar Aripin	Nasabah
Tedy Riston	Nasabah
Lusti Yani	Nasabah

Sumber: Wawancara, Senin 01 Desember 2025

4. Sumber Data

a. Data Primer

Sumber data primer diperoleh secara langsung dari pihak-pihak yang terlibat dalam proses manajemen risiko pembiayaan Produk BSI Griya di Bank Syariah Indonesia (BSI) KCP Bengkulu Sudirman. Data ini dikumpulkan melalui wawancara dengan informan kunci. Selain itu, penelitian lapangan langsung terhadap proses kerja dan prosedur internal juga menjadi bagian dari sumber data primer, guna mendapatkan informasi yang akurat dari lapangan.

b. Data Sekunder

Sumber data sekunder dalam penelitian ini berasal dari dokumen-dokumen pendukung yang relevan dengan topik penelitian. Data sekunder meliputi laporan tahunan bank, dokumen kebijakan dan prosedur, data statistik pembiayaan produk BSI Griya (jika ada), jurnal dan buku yang membahas tentang manajemen risiko, pembiayaan syariah, dan pembiayaan bermasalah. Sumber-sumber ini digunakan untuk memperkuat analisis serta memberikan landasan teoritis.

5. Teknik Pengumpulan Data

Dalam penelitian ini menggunakan beberapa teknik pengumpulan data yang sesuai dengan pendekatan kualitatif deskriptif. Teknik-teknik ini digunakan untuk memperoleh

data yang mendalam dan tepat terikat dengan implementasi manajemen risiko pembiayaan produk BSI Griya di BSI KCP Bengkulu Sudirman.

a. Wawancara

Wawancara dilakukan secara langsung kepada informan kunci yang dianggap memiliki pengetahuan dan keterlibatan langsung pengelolaan risiko pembiayaan. Informan yang diwawancarai adalah staf pembiayaan produk BSI Griya, dan petugas penanganan pembiayaan bermasalah serta nasabah pilihan dalam informan kunci. Wawancara dilakukan secara semi-terstruktur, di mana peneliti menyiapkan daftar pertanyaan sebagai panduan namun tetap fleksibel untuk menggali informasi yang lebih luas dan mendalam sesuai respons informan.

b. Observasi

Observasi dilakukan untuk mengamati secara langsung proses kerja lapangan di bagian pembiayaan, khususnya terkait dengan identifikasi, penilaian, mitigasi, dan pengawasan risiko pembiayaan produk BSI Griya. Observasi ini bertujuan untuk mendapatkan data faktual dan memperkuat hasil wawancara dengan melihat kebijakan dan prosedur dijalankan di lapangan.

c. Dokumentasi

Teknik dokumentasi dilakukan dengan mengumpulkan dokumen yang tepat, seperti laporan pembiayaan (jika ada), data pembiayaan bermasalah (jika ada), SOP manajemen risiko, kebijakan pembiayaan produk BSI Griya, serta laporan tahunan pada laporan internal bank (jika ada). Dokumen ini digunakan untuk mendukung temuan dari hasil wawancara dan observasi, serta menjadi sumber data sekunder yang penting dalam penelitian.

6. Teknik Analisis Data

Teknik analisis data dalam penelitian ini menggunakan analisis data kualitatif model Miles dan Huberman, yang terdiri dari tiga tahapan utama antara lain yaitu:

a. Reduksi Data

Reduksi data adalah proses pemilihan, penyederhanaan, dan pemfokusan data dari hasil wawancara, observasi, dan dokumentasi yang telah dikumpulkan. Pada tahap ini, peneliti menyeleksi informasi yang berlaku dengan fokus penelitian, yaitu proses manajemen risiko dan strategi penanganan pembiayaan bermasalah. Data yang tidak berkaitan langsung akan disisihkan agar analisis menjadi lebih terarah.

b. Penyajian Data

Penyajian data dalam bentuk narasi deskriptif. Penyajian data ini dilakukan agar peneliti dan pembaca dapat melihat pola-pola, hubungan antar komponen, serta strategi yang diterapkan oleh pihak bank. Penyajian ini juga mencakup kutipan dari wawancara, ringkasan hasil observasi, dan kutipan dokumen penting untuk memperkuat analisis.

c. Penarikan Kesimpulan dan Verifikasi

Peneliti menyimpulkan temuan-temuan utama berdasarkan pola dan tema yang muncul dari data yang telah disajikan. Kesimpulan ini kemudian diverifikasi secara berulang melalui triangulasi data, yaitu membandingkan hasil wawancara, observasi, dan dokumentasi untuk memastikan validitas dan konsistensi temuan.

G. Sistematika Penulisan

Bab I, bab ini berisi mengenai latar belakang penelitian yang menjelaskan alasan dan urgensi dilakukannya penelitian. Selain itu, bab ini juga berisi rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, peneliti terdahulu, metode penelitian dan sistematika penulisan.

Bab II, bab ini berisikan kajian teori yang mendasar terhadap penelitian. Tujuannya adalah untuk membangun

kerangka teori dan kerangka konseptual yang kuat dalam menjawab permasalahan penelitian.

Bab III, memuat sejarah singkat berdirinya BSI KCP Bengkulu Sudirman, visi misi, serta bagan struktur organisasi Bank Syariah Indonesia KCP Bengkulu Sudirman.

Bab IV, bab ini menjawab hasil penelitian dan pembahasan dari rumusan masalah dihubungkan dengan teori berdasarkan data yang diperoleh dari informan serta membahas hasil dari temuan yang didapatkan.

Bab V, bab ini memberikan kesimpulan dan saran dari penelitian ini kepada manajemen BSI KCP Bengkulu Sudirman, nasabah serta saran kepada peneliti selanjutnya.

