

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Undang-undang Nomor.21 tahun 2008 menjelaskan bahwa Bank Syariah adalah Bank yang menjalankan kegiatan usahanya berdasarkan prinsip syariah dan menurut jenisnya terdiri atas bank umum syariah dan bank pembiayaan rakyat syariah.¹ Perbankan syariah merupakan mediator masyarakat. Dimana industri perbankan memberi beragam fasilitas alternatif, salah satunya pembiayaan. Perbankan syariah memandu dana yang didapat dari masyarakat berupa simpanan kemudian disalurkan dengan pembiayaan. Perbankan syariah memberi pembiayaan terhadap nasabah agar bisa meningkatkan perekonomian melalui permodalan atau kerjasama yang sebelumnya telah tercapai kesepakatan bersama. Namun tidak semua pemberian pembiayaan dapat berlangsung dengan lancar, karena dipengaruhi oleh tingkat profitabilitas bank syariah.²

Berdirinya Bank Syariah di Indonesia merupakan suatu indikasi akan adanya kemudharatan dari sistem bunga (riba). Sejak pertama kali didirikannya bank

¹ Nur Rahmah dan Askahar, “Efektivitas Manajemen Resiko Pembiayaan Musyarakah Mutanaqishah (Studi Kasus Pada Produk Kongsu Pemilikan Rumah Syariah Di PT Bank Muamalat Indonesia Tbk. KCP Kolaka),” *Jurnal Ekonomi Bisnis Syariah* 3, no. 1 (2020): 145–158.

² Nabila Amini and Wirman, “Pengaruh Pembiayaan Murabahah, Mudharabah. Dan Musyarakah Terhadap Profitabilitas Returnonassets Pada Bank Syariah Mandiri,” *Jurnal Ilmiah MEA (Manajemen, Ekonomi, & Akuntansi)* 5, no. 212 (2021): 50, <http://journal.stiemb.ac.id/index.php/mea/article/view/1016/509>.

syariah di Indonesia yakni Bank Muamalat Indonesia (BMI) pada tahun 1992, hal tersebut menjadi pelopor munculnya bank syariah lain. Bank syariah merupakan bank yang terkenal dengan bebas riba. Istilah riba diartikan sebagai penetapan bunga ataupun melebihi jumlah dari pinjaman pokok nasabah yang dilakukan secara bathil (tidak sah), dan riba menurut jumhur ulama hukumnya adalah haram. Berbeda halnya dengan bank konvensional yang menggunakan bunga dan menghalalkan dalam hal riba. Bank syariah yaitu lembaga keuangan yang pelaksanaannya berdasarkan prinsip-prinsip syariah. Fungsi utama dari bank syariah yakni melakukan penghimpunan dana dari nasabah dalam bentuk simpanan kemudian menyalurkannya kembali kepada nasabah sebagai bentuk pembiayaan dan juga memberi jasa pada bank lain.³

Menurut undang-undang RI Nomor 10 Tahun 1998 tentang perbankan, yang dimaksud dengan bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan bentuk-bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak. Pada dasarnya bank mempunyai peran dalam dua sisi, yaitu menghimpun dana secara langsung yang berasal dari masyarakat yang sedang kelebihan dana dan

³ Natiqotul Khusna and Versiandika Yudha Pratama, "Persepsi Masyarakat Mengenai Kesyarifan Perbankan Syariah Terhadap Preferensi Menjadi Nasabah Bank Syariah" 1, no. 10.46306 (2021): 310–322.

menyalurkan dana secara langsung kepada masyarakat yang membutuhkan dana untuk memenuhi kebutuhannya.⁴

Salah satu produk dalam penyaluran dana yaitu produk KPR Syariah dengan akad murabahah. Produk murabahah ini merupakan produk pembiayaan dimana pihak bank dapat sebagai mediasi antara yang berkepentingan, yaitu nasabah dan developer atau pemasok, dalam hal ini adalah apabila nasabah menginginkan membeli suatu barang dari developer, sementara nasabah belum memiliki dana yang cukup. Maka bank memberikan bantuan berupa pembiayaan dengan cara membeli barang yang diinginkan oleh nasabah terlebih dahulu dari developer, kemudian pihak bank menjual kembali barang tersebut kepada nasabah dengan harga sesuai dengan pembelian pihak bank dari pihak developer dengan metode angsuran dan tambahan keuntungan bagi pihak bank yang telah disepakati antara pihak bank dan pihak nasabah sebelum transaksi jual beli dilakukan.⁵

Pembiayaan murabahah KPR syariah merupakan jenis pembiayaan jangka panjang yang sangat rentan terhadap risiko pembiayaan. Kegagalan pembayaran angsuran oleh nasabah salah satunya disebabkan oleh bentuk perilaku moral hazard. Perilaku ini disebabkan oleh kekaburan informasi nasabah.⁶ Keuntungan iB

⁴ Nonie Afrianty, Desi Isnaini, and Amimah Oktarina, *Lembaga Keuangan Syariah*, ed. Rina Desiana (Bengkulu).

⁵ Rida Faiqoh, "Analisis Strategi Pemasaran KPRS Di Bank Muamalat Cabang Kudus," *Lembaga Studi Nusantara Demak* 6, no. 2 (n.d.): 279–291.

⁶ Sumar'in Sumar'in and Juliansyah Juliansyah, "Strategi Manajemen Risiko Pembiayaan Murabahah Studi Kasus Di Btn Syariah Yogyakarta," *Asy Syar'Iyyah: Jurnal Ilmu Syari'Ah Dan Perbankan Islam* 1, no. 1 (2016): 173–195.

Kepemilikan Rumah di Bank KB Syariah Bukopin yaitu persyaratan yang cukup mudah, proses yang cepat, dan jangka waktu yang lama hingga 15 tahun.⁷

Menurut POJK Nomor 65/POJK.03/2016 yang dimaksud dengan Manajemen risiko adalah serangkaian metodologi dan prosedur yang digunakan untuk mengidentifikasi, mengukur, memantau, dan mengendalikan risiko yang timbul dari seluruh kegiatan usaha Bank. Pada Bank Syariah terdapat 10 (sepuluh) jenis risiko, yaitu: meliputi Risiko Pembiayaan, Risiko Pasar, Risiko Likuiditas, Risiko Operasional, Risiko Hukum, Risiko Reputasi, Risiko Strategik, Risiko Kepatuhan, Risiko Imbal Hasil, Risiko Investasi.⁸ Adapun menurut Teguh Budiarto produk iB Kepemilikan Rumah di Bank KB Bukopin Syariah memiliki 4 (empat) risiko, yaitu : (1) Risiko Pembiayaan (2) Risiko Pasar (3) Risiko Operasional (4) Risiko Hukum.⁹

Penulis mengambil penelitian di Bank KB Bukopin Syariah dikarenakan Bank KB Bukopin Syariah mendapatkan beberapa penghargaan yaitu, pada tahun 2016 mendapatkan peringkat 1 *The Best Syariah Bank* kategori Bank Buku 1 Syariah, pada tahun 2017 Bank KB Bukopin Syariah mendapat peringkat II kategori “Perusahaan Perbankan Syariah Non Tbk”, 2020 Bank KB Bukopin Syariah mendapatkan peringkat ke II kategori infobank 8th Digital Brand Award.

⁷ Sarah Amalia, “Manfaat KPR IB Murabahah,” 2021.

⁸ OJK, “Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 65/POJK.03/2016 Tentang Manajemen Risiko Bagi Bank Umum Syariah Dan Unit Usaha Syariah,” *Otoritas Jasa Keuangan* (2016): 1–46.

⁹ Teguh Budiarto, “Risiko Produk KPR IB Dengan Akad Murabahah Di Bank Syariah” (Jakarta, 2021).

Penulis mengambil penelitian pada produk iB Kepemilikan Rumah karena konsep iB kepemilikan rumah pada Bank KB Bukopin Syariah sudah sesuai dengan prinsip syariah, dimana akadnya dilakukan sesuai dengan syariat islam. Berbeda dengan Bank Konvensional, dimana pada akadnya bersifat tetap tidak terpengaruh oleh perubahan suku bunga. Selain itu, produk iB Kepemilikan Rumah merupakan produk yang paling banyak diminati oleh nasabah sehingga perlu dilakukan manajemen risiko agar tidak terjadi pembiayaan bermasalah yang dapat merugikan Bank. Sehingga peneliti tertarik untuk melakukan penelitian tentang manajemen risiko produk iB kepemilikan Rumah di Bank KB Bukopin Syariah.¹⁰

Adapun penelitian terdahulu sebelumnya membahas mengenai manajemen risiko pada produk KPR yang berjudul, Analisis Manajemen Risiko Pembiayaan KPR Griya dengan Akad Murabahah pada Bank Syariah Indonesia Kc Medan Gajah Mada¹¹, Manajemen Risiko Operasional Produk Pembiayaan KPR dalam Upaya Meminimalisir Kerugian Bank¹², Penerapan Manajemen Resiko Pembiayaan *Murabahah* pada Bank BNI Syariah KCP Kuningan¹³, Analisis Manajemen Risiko

¹⁰ Dwi Santoso, "Sejarah IB Kepemilikan Rumah Bank KB Bukopin Syariah" (Jakarta, 2022).

¹¹ Isra Hayati Cut Ernita, "Analisis Manajemen Risiko Pembiayaan Kpr Griya Dengan Akad Murabahah Pada Bank Syariah Indonesia Kc Medan Gajah Mada," *Jurnal Akmami (Akuntansi, Manajemen, Ekonomi)* 3, no. 3 (2022): 515–526.

¹² Moh. Faizin Zahro Rohimatul Baroroh, "Manajemen Risiko Operasional Produk Pembiayaan KPR Dalam Upaya Meminimalisir Kerugian Di Bank Syariah," *Journal of Islamic banking and Finance* 2, no. 1 (2023): 14–25.

¹³ Nuroktafiani Farida Wahyuni, Neneng, "Penerapan Manajemen Risiko Pembiayaan Murabahah Pada Bank Bni Syariah Kcp Kuningan," *Jurnal Fakultas Ilmu Keislaman* 2, no. 2 (2021): 5–24.

pada Pembiayaan Kepemilikan Rumah (KPR) Sejahtera pada Bank Aceh Syariah¹⁴, Analisis Manajemen Risiko Pembiayaan dan Pengelolaan Produk KPR iB Masalah di BJB Syariah KCP Kuningan.¹⁵

Maka dari itu berdasarkan latar belakang masalah yang telah dijelaskan diatas, penulis tertarik untuk mengkaji lebih dalam mengenai Analisis manajemen risiko dalam produk pembiayaan iB Kepemilikan Rumah yang menggunakan akad Murabahah agar masyarakat dapat mengetahui dan memahami mekanisme dalam pembiayaan iB Kepemilikan Rumah tersebut. Dengan ini penulis mengangkat judul skripsi dengan judul “Analisis Manajemen Risiko Produk iB Kepemilikan Rumah Bank KB Bukopin Syariah”.

1.2 Batasan Masalah

Dalam penelitian ini, penulis lebih memfokuskan pada permasalahan yang di teliti, maka peneliti membatasi masalah ini pada produk pembiayaan iB Kepemilikan Rumah dengan menggunakan akad Murabahah di Bank KB Bukopin Syariah. Analisis manajemen risiko yang dilakukan dalam produk pembiayaan iB Kepemilikan Rumah yang menggunakan akad Murabahah agar masyarakat dapat

¹⁴ Nilam Sari and Rachmi Meutia, “Analisis Manajemen Risiko Pada Pembiayaan Kepemilikan Rumah (PKR) Sejahtera Pada Bank Aceh Syariah,” *Jurnal Ekonomi & Perbankan Syariah* 9, no. 1 (2022): 78–89.

¹⁵ Qiny Shonia Az Zahra. Faiz Raka Alfarizi, “Analisis Manajemen Risiko Pembiayaan Dan Pengelolaan Produk KPR IB Masalah Di BJB Syariah KCP. Kuningan,” *Jurnal Ekonomi Syariah* 6, no. 2 (2021): 47–63.

mengetahui dan memahami mekanisme dalam pembiayaan iB Kepemilikan Rumah tersebut.

1.3 Rumusan Masalah

Adapun rumusan masalah dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Bagaimana prosedur pelaksanaan pembiayaan iB Kepemilikan Rumah di Bank KB Bukopin Syariah?
2. Apa saja jenis risiko yang telah dan mungkin terjadi kedepannya pada pembiayaan iB Kepemilikan Rumah di Bank KB Bukopin Syariah?
3. Bagaimana manajemen risiko yang dilakukan oleh Bank KB Bukopin Syariah pada pembiayaan iB Kepemilikan Rumah?
4. Bagaimana analisis manajemen risiko pada produk iB Kepemilikan Rumah pada Bank KB Bukopin Syariah?

1.4 Tujuan Penelitian

Adapun tujuan penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui prosedur pelaksanaan pembiayaan iB Kepemilikan Rumah di Bank KB Bukopin Syariah.
2. Untuk mengetahui jenis risiko yang telah dan mungkin terjadi kedepannya pada pembiayaan iB Kepemilikan Rumah di Bank KB Bukopin Syariah.
3. Untuk mengetahui manajemen risiko yang dilakukan oleh Bank KB Bukopin Syariah pada pembiayaan iB Kepemilikan Rumah.

4. Untuk mengetahui analisis manajemen risiko pada produk iB Kepemilikan Rumah pada Bank KB Bukopin Syariah.

1.5 Manfaat Penelitian

Adapun manfaat penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Bagi peneliti sendiri, dapat menambah wawasan serta memperdalam ilmu tentang Analisis Manajemen Risiko Produk iB Kepemilikan Rumah Bank KB Bukopin Syariah.
2. Bagi para pembaca, dapat menambah pengetahuan khususnya dalam bidang Analisis Manajemen Risiko Produk iB Kepemilikan Rumah Bank KB Bukopin Syariah.
3. Bagi Akademis, diharapkan untuk dapat memberikan gambaran tentang penerapan manajemen risiko dalam Analisis Manajemen Risiko Produk iB Kepemilikan Rumah Bank KB Bukopin Syariah .