

**ANALISIS MANAJEMEN RISIKO PRODUK IB KEPEMILIKAN RUMAH
BANK KB BUKOPIN SYARIAH**

**Skripsi
Diajukan untuk Memenuhi Persyaratan Memperoleh Gelar Sarjana
Perbankan Syariah**



Oleh :

AINUL MARDHIYYAH

41182933160044

PROGRAM STUDI PERBANKAN SYARIAH

FAKULTAS AGAMA ISLAM

UNIVERSITAS ISLAM 45 BEKASI

2023 M/1444 H

LEMBAR PERSETUJUAN PEMBIMBING

**ANALISIS MANAJEMEN RISIKO PRODUK IB KEPEMILIKAN RUMAH
BANK KB BUKOPIN SYARIAH**

Skripsi

**Diajukan untuk Memenuhi Persyaratan Memperoleh Gelar Sarjana
Perbankan Syariah**

Oleh:

AINUL MARDHIYYAH

41182933160044

Pembimbing:



Isfandayani, M. Si

NIDN. 04191074

PROGRAM STUDI PERBANKAN SYARIAH

FAKULTAS AGAMA ISLAM

UNIVERSITAS ISLAM 45 BEKASI

2023 M/1444 H

PERNYATAAN KEASLIAN

Yang bertandatangan dibawah ini :

Nama : Ainul Mardhiyyah

NPM 41182933160044

Dengan ini menyatakan bahwa skripsi yang berjudul “ANALISIS MANAJEMEN RISIKO PRODUK IB KEPEMILIKAN RUMAH BANK KB BUKOPIN SYARIAH” adalah benar merupakan karya saya sendiri dan tidak melakukan tindakan plagiat dalam penyusunannya. Adapun kutipan yang ada dalam penyusunan karya ini telah saya cantumkan sumber kutipannya dalam skripsi. Saya bersedia melakukan proses yang semestinya sesuai dengan peraturan perundangan yang berlaku jika ternyata skripsi ini sebagian atau keseluruhan merupakan plagiat dari karya orang lain.

Demikian pernyataan ini dibuat untuk dipergunakan seperlunya.

Bekasi, 30 Agustus 2023

A 10,000 Indonesian postage stamp with a signature over it. The stamp features the Garuda Pancasila emblem and the text 'SEPAULUH RIBU RUPIAH', '10000', and 'POSTAL TEMPEL'. The serial number 'PF B2AKX045469552' is visible at the bottom.

Ainul Mardhiyyah

41182933160044

LEMBAR PENGESAHAN

Skripsi berjudul "ANALISIS MANAJEMEN RISIKO PRODUK IB KEPEMILIKAN RUMAH BANK KB BUKOPIN SYARIAH" telah diujikan dalam sidang munaqasyah Program Studi Perbankan Syariah Fakultas Agama Islam Universitas Islam 45 Bekasi pada 1 Agustus 2023. Skripsi ini telah diterima sebagai salah satu syarat memperoleh gelar Sarjana Ekonomi (S.E) pada Program Studi Perbankan Syariah Fakultas Agama Islam.

Bekasi, 30 Agustus 2023

Sidang Munaqasyah

Dekan/
Ketua Merangkap Anggota



(Dr. Yoyo Hambali, M.A)
NIDN. 0418047601

Ketua Program Studi/
Sekretaris Merangkap Anggota

(Rafika Rahmawati, M.Si)
NIDN. 0418128801

Anggota

(Purnama Putra, S.Akt., M.Si)
NIDN. 0405108102

(Isfandayani, M. Si)
NIDN. 0419107401

PEDOMAN TRANSLITERASI

Berdasarkan Surat Keputusan Bersama Menteri Agama dan Menteri Pendidikan dan Kebudayaan Republik Indonesia Nomor 158 Tahun 1987
0543b//U/1987.

A. Konsonan Tunggal

Huruf Arab	Nama	Huruf Latin	Keterangan
ا	Alif	Tidak dilambangkan	Tidak dilambangkan
ب	Ba	B	Be
ت	Ta	T	Te
ث	Ša	š	es (dengan titik di atas)
ج	Jim	J	Je
ح	Ḥa	ḥ	ha (dengan titik di bawah)
خ	Kha	Kh	ka dan ha
د	Dal	D	De
ذ	Žal	Ž	Zet (dengan titik di atas)

ر	Ra	R	Er
ز	Zai	Z	Zet
س	Sin	S	Es
سین	Syin	Sy	es dan ye
ض	Ṣad	ṣ	es (dengan titik di bawah)
ظ	Ḍad	ḍ	de (dengan titik di bawah)
ط	Ṭa	ṭ	te (dengan titik di bawah)
ظ	Za	z	zet (dengan titik di bawah)
ع	`ain	`	koma terbalik (di atas)
غ	Gain	G	Ge
ف	Fa	F	Ef
ق	Qaf	Q	Ki
ك	Kaf	K	Ka
ل	Lam	L	El

م	Mim	M	Em
ن	Nun	N	En
و	Wau	W	We
هـ	Ha	H	Ha
ء	Hamzah	-	Apostrof
ي	Ya	Y	Ye

ABSTRAK

Ainul Mardhiyyah 41182933160044. ANALISIS MANAJEMEN RISIKO PRODUK iB KEPEMILIKAN RUMAH BANK KB BUKOPIN SYARIAH. Skripsi Jurusan Perbankan Syariah , Fakultas Agama Islam, Universitas Islam 45 Bekasi. (2023 M/1444 H).

iB Kepemilikan Rumah adalah salah satu jenis pelayanan pembiayaan yang diberikan oleh bank kepada para nasabah yang menginginkan pinjaman khusus untuk memenuhi kebutuhan kepemilikan rumah dengan menggunakan akad murabahah, yaitu perjanjian jual beli antara bank dan nasabah, dimana bank membeli rumah yang diperlukan nasabah kemudian bank menjualnya kembali kepada nasabah sebesar harga beli ditambah margin yang disepakati oleh pihak bank dan nasabah.

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui prosedur pelaksanaan pembiayaan iB Kepemilikan Rumah dan mengetahui jenis risiko apa saja yang dilakukan Bank KB Bukopin Syariah dalam produk iB Kepemilikan Rumah.

Penelitian ini merupakan jenis penelitian kualitatif dengan menggunakan pendekatan deskriptif. Data penelitian ini meliputi data primer dan data sekunder. Data diperoleh dan dikumpulkan dengan metode wawancara, observasi dan dokumentasi. Teknis analisis data menggunakan metode analisis data interaktif, dengan menggunakan tiga komponen yang terdiri dari reduksi data, sajian data, dan penarikan simpulan yang aktifitasnya berbentuk interaksi dengan pengumpulan data sebagai proses siklus antara tahap-tahap tersebut.

Hasil penelitian dari Manajemen Risiko Produk iB Kepemilikan Rumah pada Bank KB Bukopin Syariah teridentifikasi beberapa risiko dan karakter serta upaya mitigasinya sehingga risiko dapat terkelola dan meminimalisir kerugian.

Kata kunci : iB Kepemilikan Rumah, Manajemen Risiko, Perbankan Syariah.

ABSTRACT

Ainul Mardhiyyah 41182933160044. ANALYSIS OF RISK MANAGEMENT OF IB PRODUCTS HOME OWNERSHIP BANK KB BUKOPIN SYARIAH. Thesis Department of Islamic Banking, Faculty of Islamic Religion, 45 Bekasi Islamic University. (2023 M/1444 H).

iB Home Ownership is a type of financing service provided by banks to customers who want a special loan to meet their home ownership needs using a murabaha contract, namely a sale and purchase agreement between the bank and the customer, where the bank buys the house the customer needs and then the bank sells it back to the customer at the purchase price plus the margin agreed upon by the bank and the customer.

This study aims to find out the procedures for carrying out Home Ownership iB financing and find out what types of risks are carried out by Bank KB Bukopin Syariah in Home Ownership iB products.

This research method uses a type of qualitative research using a descriptive approach. The research data includes primary data and secondary data. Data obtained and collected by interview, observation and documentation. Data analysis techniques use interactive data analysis methods, using three components consisting of data reduction, data presentation, and drawing conclusions whose activities are in the form of interactions with data collection as a cyclical process between these stages.

The research results from the Risk Management of Home Ownership iB Products at Bank KB Bukopin Syariah identified several risks and their characteristics and mitigation efforts so that risks can be managed and minimize losses.

Keywords: iB home ownership, risk management, Islamic banking

KATA PENGANTAR

Alhamdulillah segala puji hanya milik Allah SWT yang telah melimpahkan rahmat serta hidayah-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini guna diajukan untuk melengkapi dan memenuhi syarat mencapai gelar kesarjanaan dalam ilmu Perbankan Syariah Universitas Islam 45.

Pada penulisan ini penulis mengangkat sebuah permasalahan mengenai pelaksanaan Akad Murabahah dalam produk iB Kepemilikan Rumah pada Bank KB Bukopin Syariah Pusat. Dengan berpedoman pada keputusan Dewan Syariah Nasional yang mengatur tentang akad tersebut, mengenai upaya yang dilakukan oleh pihak bank apabila nasabah melakukan cidera janji. Dengan penelitian ini diharapkan memberikan masukan pemikiran untuk perkembangan ekonomi syariah di Indonesia khususnya dan pada dunia Islam pada umumnya.

Dalam penyusunan penulisan ini penulis banyak dibantu oleh berbagai pihak baik berupa bimbingan, semangat maupun hal-hal teknis lainnya, penulis ucapkan terimakasih khususnya kepada :

1. Bapak Dr.Hermanto, Drs., M.M., M.Pd. Selaku Rektor Universitas Islam 45 Bekasi.
2. Bapak Dr.Yoyo Hambali, MA. Selaku Dekan Fakultas Agama Islam Universitas Islam 45 Bekasi.

3. Ibu Rafika Rahmawati, S.E.I.,M.Si, Selaku Ketua Program Studi Perbankan Syariah Universitas Islam 45 Bekasi.
4. Ibu Isfandayani M.Si Selaku Dosen Pembimbing yang telah memberikan saran, bimbingan, dan pengarahan sehingga skripsi ini dapat terselesaikan dengan baik
5. Seluruh Bapak dan Ibu Dosen Fakultas Agama Islam Universitas Islam 45 Bekasi yang telah memberikan arahan kepada penulis dengan seksama dan penuh perhatian dalam penulisan skripsi ini.
6. Staf Pengajar dan Karyawan di Fakultas Agama Islam Universitas Islam 45 Bekasi.
7. Pihak Bank KB Bukopin Syariah yang telah memberikan waktu dan kesediaannya membantu penulis dalam mengumpulkan data penelitian sehingga penulis dapat menyelesaikan penyusunan skripsi.
8. Pimpinan Perpustakaan yang telah memberi fasilitas untuk mengadakan studi kepustakaan.
9. Pihak-pihak lain yang telah memberi kontribusi kepada peneliti dalam penyelesaian skripsi yang tidak bias saya sebutkan namanya satu persatu namun tidak mengurangi rasa hormat dan ta'zim saya. Semoga ilmu yang saya terima bermanfaat dan menjadi amal jariyah di dunia dan di akhirat yang tak perha putus pahalanya.
10. Kedua Orangtua saya Bapak Jajuli dan Ibu Yulyani, yang senantiasa mendoakan serta memberikan semangat, beliaulah inspirasi terbesarku untuk terus maju sampai saat ini.

11. Kedua adik-adikku Aliyya Haffie dan Aisyah Nuha Zahira yang senantiasa menjadi motivasi untuk menyelesaikan skripsi hingga tahap akhir.
12. Sahabat-sahabat saya Novi Puspitasari, Teguh Alfian. Terimakasih sudah menjadi sahabat terbaik, pendengar yang baik dan mengajarkan banyak hal selama menempuh masa perkuliahan.
13. Maspupah teman yang selalu memberikan semangat dan dukungan dalam proses penyelesaian skripsi ini

Penulis berharap semoga skripsi yang telah penulis susun dapat memberikan manfaat bagi penulis khususnya dan pembaca umumnya dan dapat digunakan sebagai tambahan informasi bagi semua pihak yang membutuhkan.

Bekasi, 30 Agustus 2023



Ainul Mardhivvah
41182933160044

DAFTAR ISI

LEMBAR PERSETUJUAN PEMBIMBING	ii
PERNYATAAN KEASLIAN	ii
LEMBAR PENGESAHAN	iii
PEDOMAN TRANSLITERASI	iv
ABSTRAK	vii
ABSTRACT	viii
KATA PENGANTAR.....	ix
DAFTAR ISI.....	xii
DAFTAR TABEL.....	xv
DAFTAR GAMBAR.....	xvi
DAFTAR LAMPIRAN	xvii
BAB I PENDAHULUAN.....	1
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Batasan Masalah.....	6
1.3 Rumusan Masalah	7
1.4 Tujuan Penelitian.....	7
1.5 Manfaat Penelitian.....	8
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	9
2.1 Produk Pembiayaan Bank Syariah	9
2.2 Pengertian KPR Kredit Kepemilikan Rumah.....	11

2.3 Akad Murabahah	12
2.3.1 Tujuan Pembiayaan Murabahah	13
2.3.2 Rukun dan Syarat Murabahah	13
2.3.3 Jenis Murabahah	14
2.3.4 Dasar Hukum Murabahah.....	15
2.3.5 Fatwa Dewan Syariah Nasional Tentang Murabahah.....	17
2.4 Pengertian Manajemen Risiko.....	21
2.5 Proses Manajemen Risiko	22
2.6 Manajemen Risiko di Perbankan Syariah.....	25
2.7 Jenis-jenis Risiko.....	26
2.8 KPR Syariah	29
2.8.1 Manfaat dan Tujuan Pembiayaan KPR (Kepemilikan Rumah).....	30
2.9 Penelitian Terdahulu.....	32
BAB III METODOLOGI PENELITIAN	38
3.1 Pendekatan Penelitian.....	38
3.2 Sumber Data	38
3.2.1 Data Primer.....	38
3.2.2 Data Sekunder.....	39
3.3 Lokasi Penelitian	40
3.4 Teknik Pengumpulan Data	40
3.5 Teknik Analisis Data	42
3.6 Kerangka Pemikiran	45
BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.....	46

4.1	Gambaran Umum Obyek Penelitian.....	46
4.1.1	Perkembangan Produk Bank KB Bukopin Syariah	46
4.1.2	Tahapan Pembiayaan iB Kepemilikan Rumah Bank KB Bukopin Syariah 48	
4.1.3	Syarat iB Kepemilikan Rumah Bank KB Bukopin Syariah	52
4.2	Jenis Risiko Pembiayaan iB Kepemilikan Rumah Bank KB Bukopin Syariah	54
4.3	Manajemen Risiko produk iB Kepemilikan Rumah Bank KB Bukopin Syariah	59
4.4	Analisis Manajemen Risiko Produk iB Kepemilikan Rumah Bank KB Bukopin Syariah.....	62
	BAB V KESIMPULAN DAN SARAN	69
5.1	Kesimpulan	69
5.2	Saran.....	70
	DAFTAR PUSTAKA	71
	LAMPIRAN-LAMPIRAN	76

DAFTAR TABEL

Tabel 2.1 Penelitian Terdahulu	31
--------------------------------------	----

DAFTAR GAMBAR

Gambar 3.1 Kerangka Pemikiran.....	43
Gambar 4.1 Tahapan Pembiayaan iB Kepemilikan Rumah di Bank KB Bukopin Syariah.....	46

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1 Wawancara dengan Farhan Kamil.....	74
Lampiran 2 Wawancara dengan Sarah Amalia.....	75
Lampiran 3 Wawancara dengan Teguh Budiarto	76
Lampiran 4 Wawancara dengan Akbar Andayani	77
Lampiran 5 Struktur Organisasi Bank KB Bukopin Syariah	78