

**ANALISIS MANAJEMEN RISIKO PEMBIAYAAN KPR HIJRAH  
MUAMALAT DALAM MEMINIMALISIR POTENSI KERUGIAN DI  
BANK MUAMALAT KC SURABAYA**

**SKRIPSI**

**Oleh  
NOR ROKHMAWATI  
NIM: 08040421170**



**PROGRAM STUDI EKONOMI SYARIAH  
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM  
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SUNAN AMPEL SURABAYA**

**2025**

## PERNYATAAN

Saya, Nor Rokhmawati, 08040421170, menyatakan bahwa:

1. Skripsi saya ini adalah asli dan benar-benar hasil karya saya sendiri, dan bukan hasil karya orang lain dengan mengatasnamakan saya, serta bukan merupakan hasil peniruan atau penjiplakan (*plagiarism*) dari karya orang lain. Skripsi ini belum pernah diajukan untuk mendapatkan gelar akademik baik di UIN Sunan Ampel Surabaya, maupun di perguruan tinggi lainnya.
2. Di dalam skripsi ini tidak terdapat karya atau pendapat yang telah ditulis atau dipublikasikan orang lain, kecuali secara tertulis dengan jelas dicantumkan sebagai acuan dengan disebutkan nama pengarang dan dicantumkan dalam daftar Pustaka.
3. Pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya, dan apabila dikemudian hari terdapat penyimpangan dan ketidakbenaran dalam pernyataan ini, maka saya bersedia menerima sanksi akademik berupa pencabutan gelar yang telah diperoleh karena karya tulis skripsi ini, serta sanksi-sanksi lainnya sesuai dengan norma dan peraturan yang berlaku di UIN Sunan Ampel Surabaya.

Surabaya, 12 Desember 2024



Nor Rokhmawati

NIM. 08040421170

Surabaya, 12 Desember 2024

**Skripsi telah selesai dan siap untuk diuji**

Dosen Pembimbing,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Dliyaul Muflihini', is written over a large, hand-drawn curved line that starts from the left and ends under the signature.

Mohammad Dliyaul Muflihini, S.E.I., M.E

## LEMBAR PENGESAHAN

### ANALISIS MANAJEMEN RISIKO PEMBIAYAAN KPR HIJRAH MUAMALAT DALAM MEMINIMALISIR POTENSI KERUGIAN DI BANK MUAMALAT KC SURABAYA

Oleh

Nor Rokhmawati

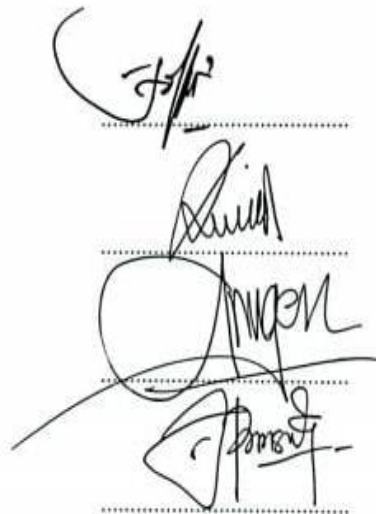
NIM: 08040421170

Telah dipertahankan di depan Dewan Penguji  
pada tanggal 23 Desember 2024 dan dinyatakan  
memenuhi syarat untuk diterima

#### Susunan Dewan Penguji:

#### Tanda Tangan

1. Mohammad Dliyaul Muflihini, S.E.I., M.E  
NIP. 199401052023211020  
(Penguji 1)
2. Dr. H. Muhammad Yazid, S.Ag., M.Si  
NIP. 197311171998031003  
(Penguji 2)
3. Rianto Anugerah Wicaksono, S.T., M.SEI  
NIP. 198508222019031011  
(Penguji 3)
4. Siti Kalimah, M.Sy  
NIP. 198707272022032001  
(Penguji 4)



Surabaya, 07 Januari 2025

Dekan,

Dr. Sirajul Arifin, S.Ag., S.S., M.E.I.  
NIP. 197005142000031001



**KEMENTERIAN AGAMA  
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SUNAN AMPEL SURABAYA  
PERPUSTAKAAN**

Jl. Jend. A. Yani 117 Surabaya 60237 Telp. 031-8431972 Fax.031-8413300  
E-Mail: perpus@uinsby.ac.id

**LEMBAR PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI  
KARYA ILMIAH UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS**

Sebagai sivitas akademika UIN Sunan Ampel Surabaya, yang bertanda tangan di bawah ini, saya:

Nama : Nor Rokhmawati  
NIM : 08040421170  
Fakultas/Jurusan : Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam / Ekonomi Syariah  
E-mail address : nrokhmawati.02@gmail.com

Demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Perpustakaan UIN Sunan Ampel Surabaya, Hak Bebas Royalti Non-Eksklusif atas karya ilmiah :  
☒ Skripsi ☐ Tesis ☐ Desertasi ☐ Lain-lain (.....)  
yang berjudul:

**ANALISIS MANAJEMEN RISIKO PEMBIAYAAN KPR HIJRAH MUAMALAT DALAM  
MEMINIMALISIR POTENSI KERUGIAN DI BANK MUAMALAT KC SURABAYA**

beserta perangkat yang diperlukan (bila ada). Dengan Hak Bebas Royalti Non-Eksklusif ini Perpustakaan UIN Sunan Ampel Surabaya berhak menyimpan, mengalih-media/format-kan, mengelolanya dalam bentuk pangkalan data (database), mendistribusikannya, dan menampilkan/mempublikasikannya di Internet atau media lain secara **fulltext** untuk kepentingan akademis tanpa perlu meminta ijin dari saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan atau penerbit yang bersangkutan.

Saya bersedia untuk menanggung secara pribadi, tanpa melibatkan pihak Perpustakaan UIN Sunan Ampel Surabaya, segala bentuk tuntutan hukum yang timbul atas pelanggaran Hak Cipta dalam karya ilmiah saya ini.

Demikian pernyataan ini yang saya buat dengan sebenarnya.

Surabaya, 14 Januari 2025

Penulis

(NOR ROKHMAWATI)

## ABSTRAK

Penelitian ini berjudul “Analisis Manajemen Risiko Pembiayaan KPR Hijrah Muamalat Dalam Meminimalisir Potensi Kerugian di Bank Muamalat KC Surabaya” merupakan penelitian kualitatif yang bertujuan untuk menganalisis manajemen risiko pembiayaan KPR Hijrah Muamalat di Bank Muamalat KC Surabaya serta upaya yang dilakukan untuk meminimalisir potensi kerugian. Pengumpulan dilakukan dengan metode penelitian lapangan (*field research*) melalui wawancara dan dokumentasi yang dilakukan secara langsung di Bank Muamalat KC Surabaya.

Hasil menunjukkan bahwa penerapan manajemen risiko di Bank Muamalat KC Surabaya dalam pembiayaan KPR Hijrah Muamalat telah dijalankan dengan baik. Proses manajemen risiko tersebut meliputi Pertama, penetapan konteks yakni mencakup pemahaman terhadap kriteria nasabah dan jaringan pemasaran. Kedua, identifikasi risiko yakni dengan menerapkan prinsip 5C. Ketiga, analisis risiko yakni mengevaluasi seberapa besar kemungkinan terjadinya risiko dan dampaknya terhadap operasional bank. Keempat, evaluasi risiko yang fokus utama dalam menjaga kolektibilitas nasabah agar tetap aman terkendali. Kelima, penanganan risiko dengan menerapkan beberapa langkah seperti telecall, visit nasabah, hingga restrukturisasi. Keenam, pemantauan risiko yang dilakukan untuk memantau nasabah secara berkala sehingga dapat memenuhi kewajibannya. Ketujuh, komunikasi antar tim harus terjalin dengan baik, yakni dengan pihak-pihak terkait yang mendukung kelancaran manajemen risiko.

Di sisi lain, berdasarkan hasil penelitian, disarankan agar Bank Muamalat KC Surabaya dapat terus meningkatkan proses manajemen risiko dengan memperkuat landasan pengambilan keputusan pada tahap penetapan konteks. Selain itu, proses identifikasi risiko sebaiknya tidak hanya bergantung pada karakteristik nasabah, dan pada tahap evaluasi risiko, penting untuk memastikan bahwa semua potensi risiko yang dapat memengaruhi kinerja bank.

**Kata Kunci:** Manajemen Risiko, Risiko Pembiayaan, KPR

## **ABSTRACT**

This study entitled "Risk Management Analysis of KPR Hijrah Muamalat Financing in Minimizing Potential Losses at Bank Muamalat KC Surabaya" is a qualitative study that aims to analyze the risk management of KPR Hijrah Muamalat financing at Bank Muamalat KC Surabaya and the efforts made to minimize potential losses. The collection was carried out using the field research method through interviews and documentation conducted directly at Bank Muamalat KC Surabaya.

The results show that the implementation of risk management at Bank Muamalat KC Surabaya in KPR Hijrah Muamalat financing has been carried out well. The risk management process includes First, determining the context, which includes understanding customer criteria and marketing networks. Second, risk identification, namely by applying the 5C principle. Third, risk analysis, namely evaluating how likely the risk is and its impact on bank operations. Fourth, risk evaluation which focuses primarily on maintaining customer collectibility so that it remains safe and under control. Fifth, risk management by implementing several steps such as telecalls, customer visits, and restructuring. Sixth, risk monitoring is carried out to monitor customers periodically so that they can fulfill their obligations. Seventh, communication between teams must be well established, namely with related parties that support smooth risk management.

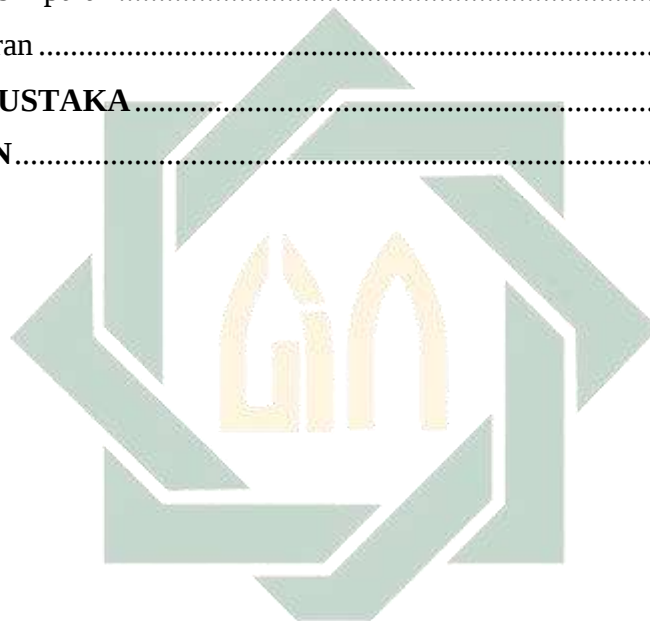
On the other hand, based on the results of the study, it is recommended that Bank Muamalat KC Surabaya can continue to improve the risk management process by strengthening the basis for decision-making at the context determination stage. In addition, the risk identification process should not only depend on customer characteristics, and at the risk evaluation stage, it is important to ensure that all potential risks that can affect bank performance.

**Keywords:** Risk Management, Financing Risk, KPR

## DAFTAR ISI

|                                                     |             |
|-----------------------------------------------------|-------------|
| <b>LEMBAR PERNYATAAN.....</b>                       | <b>ii</b>   |
| <b>LEMBAR DECLARATION.....</b>                      | <b>iii</b>  |
| <b>LEMBAR PERSETUJUAN.....</b>                      | <b>v</b>    |
| <b>LEMBAR PENGESAHAN.....</b>                       | <b>vi</b>   |
| <b>LEMBAR PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI.....</b> | <b>vii</b>  |
| <b>ABSTRAK .....</b>                                | <b>viii</b> |
| <b>KATA PENGANTAR.....</b>                          | <b>x</b>    |
| <b>DAFTAR TABEL .....</b>                           | <b>xiv</b>  |
| <b>DAFTAR GAMBAR.....</b>                           | <b>xv</b>   |
| <b>BAB I PENDAHULUAN.....</b>                       | <b>1</b>    |
| 1.1 Latar Belakang.....                             | 1           |
| 1.2 Identifikasi dan Batasan Masalah .....          | 10          |
| 1.3 Rumusan Masalah.....                            | 11          |
| 1.4 Tujuan Penelitian.....                          | 12          |
| 1.5 Manfaat Penelitian.....                         | 12          |
| <b>BAB II LANDASAN TEORI .....</b>                  | <b>15</b>   |
| 2.1 Manajemen Risiko .....                          | 15          |
| 2.2 Risiko Pembiayaan .....                         | 33          |
| 2.3 Pembiayaan.....                                 | 37          |
| 2.4 Penelitian Terdahulu.....                       | 43          |
| 2.5 Kerangka Penelitian.....                        | 52          |
| <b>BAB III METODE PENELITIAN .....</b>              | <b>55</b>   |
| 3.1 Jenis Penelitian .....                          | 55          |
| 3.2 Tempat atau Lokasi Penelitian .....             | 55          |
| 3.3 Sumber Data .....                               | 56          |
| 3.4 Teknik Pengumpulan Data .....                   | 56          |
| 3.5 Teknik Pengolahan Data.....                     | 59          |
| 3.6 Teknik Keabsahan Data.....                      | 60          |
| 3.7 Teknik Analisis Data .....                      | 61          |

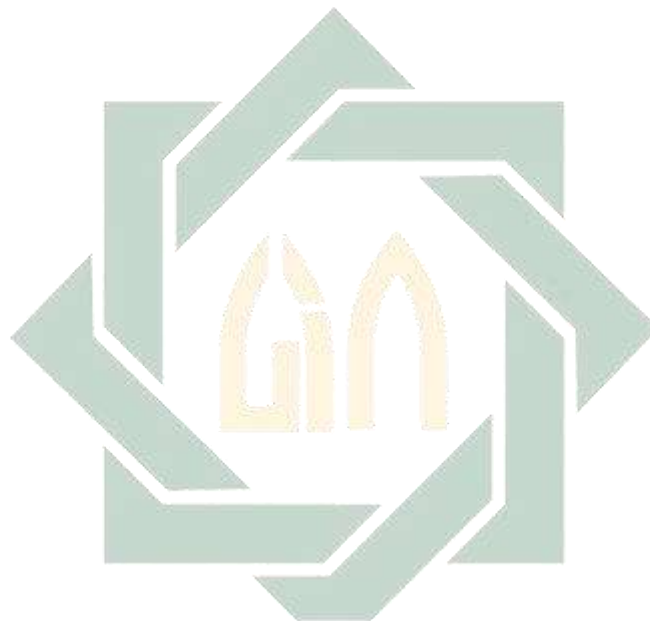
|                                                                                                                                                |            |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| <b>BAB IV HASIL PENELITIAN.....</b>                                                                                                            | <b>64</b>  |
| 4.1 Gambaran Umum Objek Penelitian.....                                                                                                        | 64         |
| 4.2 Implementasi Manajemen Risiko Pembiayaan KPR Hijrah Muamalat<br>Dalam Meminimalisir Potensi Kerugian di Bank Muamalat KC<br>Surabaya ..... | 73         |
| 4.3 Analisis Manajemen Risiko Pembiayaan KPR Hijrah Muamalat Dalam<br>Meminimalisir Potensi Kerugian di Bank Muamalat KC Surabaya.....         | 97         |
| <b>BAB V PENUTUP .....</b>                                                                                                                     | <b>109</b> |
| 5.1 Kesimpulan.....                                                                                                                            | 109        |
| 5.2 Saran .....                                                                                                                                | 110        |
| <b>DAFTAR PUSTAKA.....</b>                                                                                                                     | <b>112</b> |
| <b>LAMPIRAN.....</b>                                                                                                                           | <b>116</b> |



UIN SUNAN AMPEL  
S U R A B A Y A

## DAFTAR TABEL

|                                                                         |    |
|-------------------------------------------------------------------------|----|
| <b>Tabel 1.1</b> Jumlah Pembiayaan Bank Muamalat tahun 2019-2023.....   | 3  |
| <b>Tabel 1.2</b> Nilai NPF Bank Muamalat Indonesia tahun 2019-2023..... | 5  |
| <b>Tabel 2.1</b> Penelitian Terdahulu.....                              | 52 |
| <b>Tabel 4.1</b> Matriks Pengukuran Risiko.....                         | 85 |



UIN SUNAN AMPEL  
S U R A B A Y A

## DAFTAR GAMBAR

|                                                    |    |
|----------------------------------------------------|----|
| <b>Gambar 2. 1</b> Matriks Pengukuran Risiko ..... | 26 |
|----------------------------------------------------|----|



## DAFTAR PUSTAKA

- Adriansah, A., Sya'ban, M. F. N., Adisty, E., & Apriani, E. (2023). Analysis of the Risk Management of Purchasing Puri Nirana Cigelam Sharia Housing in the Perspective of Islamic Economics. *International Conference on Islamic Economic (ICIE)*, 2(1), 80–102. <https://doi.org/10.58223/icie.v2i1.260>
- Agustina, R., Akhiroh, Z., & Djasuli, M. (2023). Manajemen Risiko Berbasis Al-Quran. *SIBATIK JOURNAL: Jurnal Ilmiah Bidang Sosial, Ekonomi, Budaya, Teknologi, Dan Pendidikan*, 2(2), 491–496. <https://doi.org/10.54443/sibatik.v2i2.604>
- Alhaq, D., & Mahmud, H. (2024). Tafsir Ayat-Ayat Perencanaan Perspektif Al-Quran Dan Al-Hadist. : : *Jurnal Ilmu Al Quran Dan Hadis*.
- Anam, C. (2018). Pengaruh Risiko Kredit dan Likuiditas Terhadap Kinerja Keuangan Perbankan pada Bank Umum Konvensional yang Terdaftar di Bei ( 2012-2016 ). *Margin Eco : Jurnal Bisnis Dan Perkembangan Bisnis*, 2(2), hlm. 66-85.
- Andrianto, & Firmansyah, M. A. (2019). *Manajemen Bank Syariah (Implementasi Teori dan Praktek)*.
- Arta, I. P. S. (2021). *Manajemen Risiko Tinjauan Teori dan Praktis*.
- Baroroh, H. (2020). Kinerja Pembiayaan Perbankan Syariah: Indikasi Moral Hazard. *Al-Mal: Jurnal Akuntansi Dan Keuangan Islam*, 1(1), 39–60. <https://doi.org/10.24042/al-mal.v1i1.5324>
- Bmt, K., Pujon, S., & Ilmiah, J. (2020). *Memenuhi Kebutuhan Usaha Tani ( Studi*.
- Hairul. (2020). *Manajemen Risiko* (1st ed.).
- Hajar, S., & Wirman. (2023). Implementasi Manajemen Risiko Dalam Dunia Perbankan Syariah. *Jurnal Ilmiah Wahana Pendidikan*, 9(5), 500–513.

- Iksan, Munir, Nasrullah, & Khairunnisa. (2023). Tawaran Paradigma Pengembangan Perbankan Syariah Berbasis Hukum Profetik. *Fundamental: Jurnal Ilmiah Hukum*, 12(1), 222–243. <https://doi.org/10.34304/jf.v12i1.112>
- Ilyas, R. (2018). Analisis Sistem Pembiayaan Pada Perbankan Syariah. *Adzkiya : Jurnal Hukum Dan Ekonomi Syariah*, 6(1), 1–18. <https://doi.org/10.32332/adzkiya.v6i1.1167>
- Jelita, W. R. S., & Shofawati, A. (2019). Manajemen Risiko Operasional Pada PT Bank Pembiayaan Rakyat Syariah (BPRS) Jabal Nur Tebuireng di Surabaya. *Falah: Jurnal Ekonomi Syariah*, 4(1), 69. <https://doi.org/10.22219/jes.v4i1.8733>
- Jonnius, J., & Abdurrahman, R. (2017). Implementasi Manajemen Risiko Dalam Bisnis Menurut Tinjauan Ekonomi Islam (Studi Kasus Pada Perusahaan Odiva (Rental VCD/DVD) Panam-Pekanbaru). *Al-Fikra : Jurnal Ilmiah Keislaman*, 12(2), 155. <https://doi.org/10.24014/af.v12i2.3867>
- Mila Arlina, A., Yazid, M., & Agus Hidayat, A. (2023). Prinsip Manajemen Pembiayaan Lembaga Non Bank Syariah (Studi Kasus KSPPS BMT Khoiru Ummah Jawa Timur). *Jurnal Ilmiah Ekonomi Islam*, 9(3), 4451. <https://doi.org/10.29040/jiei.v9i3.9712>
- Muflihini, M. D. (2019). Jurnal Ekonomi Syariah. *Jurnal Ekonomi Syariah*, 4(1), 67–76.
- Mukhlishin, A., & Suhendri, A. (2018). Analisa Manajemen Risiko (Kajian Kritis Terhadap Perbankan Syariah di Era Kontemporer). *An-Nisbah: Jurnal Ekonomi Syariah*, 5(1), 257–275. <https://doi.org/10.21274/an.2018.5.1.257-275>
- Ngamal, Y., & Maximus Ali Perajaka. (2021). Penerapan Model Manajemen Risiko Teknologi Digital Di Lembaga Perbankan Berkaca Pada Cetak Biru Transformasi Digital Perbankan Indonesia. *Jurnal Manajemen Risiko*, 2(2), 59–74. <https://doi.org/10.33541/mr.v2iiv.4099>

- Ningsih, L. (2021). Manajemen Risiko Dalam Perbankan Syariah. *Attanwir*.
- Novianti, D. (2019). Pengembangan Kerangka Manajemen Risiko Pada Perbankan Syariah. *Asy Syar'Iyyah: Jurnal Ilmu Syari'Ah Dan Perbankan Islam*, 4(1), 46–67. <https://doi.org/10.32923/asy.v4i1.996>
- Nurnasrina, & Putra, P. A. (2018). *Manajemen Pembiayaan syariah* (Nurlaili (ed.)).
- Otoritas Jasa Keuangan Indonesia. (2016). PJOK No 18/POJK.03/2016. *Otoritas Jasa Keuangan*, 1–29. [http://www.ojk.go.id/id/kanal/iknb/regulasi/lembaga-keuangan-mikro/peraturan-ojk/Documents/SAL-Pojk Perizinan Final F.pdf](http://www.ojk.go.id/id/kanal/iknb/regulasi/lembaga-keuangan-mikro/peraturan-ojk/Documents/SAL-Pojk%20Perizinan%20Final%20F.pdf)
- Qazi, A., Shamayleh, A., El-Sayegh, S., & Formanek, S. (2021). Prioritizing risks in sustainable construction projects using a risk matrix-based Monte Carlo Simulation approach. *Sustainable Cities and Society*, 65(August 2020), 102576. <https://doi.org/10.1016/j.scs.2020.102576>
- Qintharah, Y. N. (2019). Perancangan Penerapan Manajemen Risiko. *JRAK*, 10.
- Sahir, S. H. (2021). *Metodologi Penelitian*.
- Sanjawati, H., & Romli Muar, M. (2024). Penerapan Manajemen Risiko Pada Pembiayaan Di Bank Syariah Dalam Perspektif Hukum Islam. *Sentri: Jurnal Riset Ilmiah*.
- Sari, I. M., Siregar, S., & Harahap, I. (2020). Manajemen Risiko Kredit bagi Bank Umum. *Seminar Nasional Teknologi Komputer & Sains (Sainteks) 2020*, 1(1), 553–557. <https://prosiding.seminar-id.com/index.php/sainteks/article/view/497>
- Sari, N., Meutia, R., & Julita, J. (2022). Analisis Manajemen Risiko Pada Pembiayaan Kepemilikan Rumah (PKR) Sejahtera pada Bank Aceh Syariah. *IQTISHADIA Jurnal Ekonomi & Perbankan Syariah*, 9(1), 78–89. <https://doi.org/10.19105/iqtishadia.v9i1.4507>
- Sarjana, S. (2022). *Manajemen Risiko* (H. F. Ningrum (ed.)).

- Shandy Utama, A. (2020). Perkembangan Perbankan Syariah Di Indonesia. *UNES Law Review*, 2(3), 290–298. <https://doi.org/10.31933/unesrev.v2i3.121>
- Silitonga, R. N., & Manda, G. S. (2022). Pengaruh Risiko Kredit dan Risiko Likuiditas terhadap Kinerja Keuangan pada Bank BUMN Periode 2015-2020. *Jurnal Maksipreneur: Manajemen, Koperasi, Dan Entrepreneurship*, 12(1), 22. <https://doi.org/10.30588/jmp.v12i1.948>
- Sofian, E. (2018). Analisis Manajemen Risiko Perbankan Dalam Meminimalisir Kredit Bermasalah di Bidang Modal Usaha Pada PT. Mandiri Mitra Usaha Cabang AR Hakim Medan. *Jurnal Bisnis Corporate*, 3(1), 208–239.
- Sofyan, S. (2017). Analisis Penerapan Manajemen Risiko Pembiayaan Pada Lembaga Pembiayaan Syariah. *Bilancia: Jurnal Studi Ilmu Syariah Dan Hukum*, 11(2), 359–390. <https://doi.org/10.24239/blc.v11i2.310>
- Subagiyo, R. (2017). *Metode Penelitian Ekonomi Islam : Konsep dan Penerapan*.
- Sudanto. (2024). Penerapan Manajemen Risiko Sebagai Upaya Pencegahan Pembiayaan Bermasalah Pada Bank Syariah. *INNOVATIVE: Journal Of Social Science Research*, 3(6), 12288–12300.
- Tuzzuhro, F., Rozaini, N., & Yusuf, M. (2023). Perkembangan Perbankan Syariah Diindonesia Fatimah. *PeKA: Jurnal Pendidikan Ekonomi Akuntansi*, 11 No 2(23), 78–87.
- Yunarto, S. (2022). Analisis Manajemen Risiko Pengadilan Negeri Nanga Bulik. *Pengadilan Negeri Nanga Bulik Kelas II*, 1–30. <https://pn-nangabulik.go.id/images/dokumen/Dokumen Manajemen Resiko.pdf>