

**ANALISIS MITIGASI RISIKO DALAM PEMBIAYAAN KPR
SUBSIDI PASCA PANDEMI COVID-19 PADA BANK BTN
KCP SYARIAH**

SKRIPSI

**Diajukan untuk Memenuhi Persyaratan Memperoleh
Gelar Sarjana Ekonomi**



Oleh :

JANNAH MARWIYAH GUMAY

41182933190006

**PROGRAM STUDI PERBANKAN SYARIAH
FAKULTAS AGAMA ISLAM
UNIVERSITAS ISLAM 45 BEKASI
1445 H / 2024 M**

LEMBAR PENGESAHAN PEMBIMBING
ANALISIS MITIGASI RISIKO DALAM PEMBIAYAAN KPR
SUBSIDI PASCA PANDEMI COVID-19 PADA
BANK BTN KCP SYARIAH

Skripsi
Diujikan untuk Memenuhi Persyaratan Memperoleh
Gelar Sarjana
Program Studi Perbankan Syariah

Oleh :

JANNAH MARWIYAH GUMAY
41182933190006

Pembimbing :



Isfandayani, S.S., M.Si
NIDN. 0419107401

PROGRAM STUDI PERBANKAN SYARIAH
FAKULTAS AGAMA ISLAM
UNIVERSITAS ISLAM 45 BEKASI
2024 M / 1445 H

LEMBAR PENGESAHAN PENGUJI

Skripsi yang berjudul : “Analisis Mitigasi Risiko Dalam Pembiayaan KPR Subsidi Pasca Pandemi Covid-19 Pada Bank BTN Kantor Cabang Pembantu Syariah” telah diujikan dalam sidang Munaqasyah Prodi Perbankan Syariah. Fakultas Agama Islam Universitas Islam 45 Bekasi pada tanggal 12 Januari 2024. Skripsi ini telah diterima sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar sarjana Program Strata (S1) pada Program Studi Perbankan Syariah.

Bekasi, 12 Januari 2024

Sidang Munaqasyah

Dekan/
Ketua Merangkap Anggota



(Dr. Rabiyanur Lubis, M.M)
NIDN.0418047601

Ketua Program Studi/
Sekertaris Merangkap Penguji I



(Rafika Rahmawati, S.E.I., M.Si)
NIDN.0418128801

Penguji II : **(Isfandayani, S.S., M.Si)**
NIDN. 0419107401

(.....)

Penguji III : **(Purnama Putra, S.Akt., M.Si)**
NIDN.0419018905

(.....)

Penguji IV : **(Rizal Fahlevi, Lc., M.Si)**
NIDN.0405108102

(.....)

PERNYATAAN KEASLIAN

Yang bertandatangan di bawah ini:

Nama : Jannah Marwiyah Gumay

NPM 41182933190006

Dengan ini menyatakan bahwa skripsi yang berjudul: “**Mitigasi Risiko Dalam Pembiayaan KPR Subsidi Pasca Pandemi Covid-19 Pada Bank BTN KCP Syariah**” adalah benar merupakan karyasaya sendiri dan tidak melakukan 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 peraturan perundangan yang berlaku jika ternyata skripsi ini keseluruhan merupakan plagiat dari karya orang lain.

Demikian pernyataan ini dibuat untuk dipergunakan seperlunya.

Bekasi, 12 Januari 2024



Jannah Marwiyah Gumay
41182933190006

PEDOMAN TRANSLITERASI

Huruf Latin	Huruf Latin
ا	Alif
ب	ba'
ت	ta'
ث	tsha'
ج	jim
ح	ha'
خ	kha'
د	dal'
ذ	dzal'
ر	ra'
ز	za
س	s
ش	sh
ص	s
ض	d
ط	t
ظ	z
ع	'ain
غ	ghain
ف	fa'

ق	qaf
ك	kaf
ل	lam
م	mim
ن	nun
ه	haa
و	wau
ى	ya'
ء	hamzah
ال	lam alif

ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui risiko pembiayaan apa saja yang terjadi, bagaimana penerapan mitigasi risiko pembiayaan, serta untuk mengetahui strategi mitigasi risiko pada Pembiayaan KPR BTN Bersubsidi yang dilakukan oleh Bank BTN Syariah KC Cibubur untuk meminimalisir pembiayaan bermasalah pasca pandemi *Covid-19*.

Metode penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif dengan metode deskriptif. Dalam penelitian ini merupakan Bank BTN Syariah KC Cibubur sebagai salah satu lembaga keuangan di Cibubur. Teknik pengumpulan sampel menggunakan teknik *purposive sampling*, yaitu 4 pegawai di Bank BTN Syariah KC Cibubur. Teknik pengumpulan data menggunakan observasi, wawancara, dan dokumentasi dengan analisis data menggunakan pendekatan Miles dan Huberman.

Hasil dari penelitian ini adalah risiko pembiayaan yang terjadi dalam Pembiayaan KPR BTN Bersubsidi yaitu risiko pembiayaan yang diakibatkan oleh nasabah gagal bayar. Mitigasi risiko pembiayaan yang dilakukan oleh Bank BTN Syariah KC Cibubur pada Pembiayaan KPR BTN Bersubsidi yaitu dengan identifikasi risiko, pengukuran risiko, pemantauan risiko, dan pengendalian risiko. Sedangkan strategi mitigasi risiko dilakukan oleh Bank BTN Syariah KC Cibubur pada Pembiayaan KPR BTN Bersubsidi yaitu dengan menggunakan prinsip 5 C meliputi *Character, Capital, Condition of Economy, Capacity, dan Collateral*. Selain itu strategi mitigasi yang dilakukan oleh Bank BTN Syariah pasca pandemi *Covid-19* dengan menerapkan beberapa pendekatan yaitu (1) Pendekatan strategi pembelian berdasarkan kebutuhan masyarakat (2) Pendekatan silaturahmi dengan nasabah selama pandemi *Covid-19*; dan (3) Menerapkan kebijakan restrukturisasi *Covid-19*.

Kata kunci: Risiko, Mitigasi risiko, Kredit Pemilikan Rumah, Covid 19, Bank BTN.

ABSTRACT

This research aims to find out what financing risks occur, how to implement financing risk mitigation, and to find out risk mitigation strategies for Subsidized BTN KPR Financing carried out by Bank BTN Syariah KC Cibubur to minimize problematic financing after the Covid-19 pandemic.

This research method uses a qualitative approach with descriptive methods. In this research, Bank BTN Syariah KC Cibubur is one of the financial institutions in Cibubur. The sample collection technique used a purposive sampling technique, namely 4 employees at Bank BTN Syariah KC Cibubur. Data collection techniques used observation, interviews and documentation with data analysis using the Miles and Huberman approach.

The results of this research are the financing risks that occur in Subsidized BTN KPR Financing, namely the financing risks caused by customers failing to pay. Financing risk mitigation carried out by Bank BTN Syariah KC Cibubur for Subsidized BTN KPR Financing is by identifying risks, measuring risks, monitoring risks and controlling risks. Meanwhile, the risk mitigation strategy carried out by Bank BTN Syariah KC Cibubur for Subsidized BTN KPR Financing is by using the 5 C principles including Character, Capital, Condition of Economy, Capacity, and Collateral. Apart from that, the mitigation strategy carried out by Bank BTN Syariah after the Covid-19 pandemic was by implementing several approaches, namely (1) A purchasing strategy approach based on community needs (2) A friendship approach with customers during the Covid-19 pandemic; and (3) Implementing the Covid-19 restructuring policy.

Keywords: Risk, Risk Mitigation, Home Ownership Credit, Covid-19, Bank BTN.

KATA PENGANTAR

Segala puji dan syukur penulis panjatkan atas kehadiran Allah SWT yang telah memberikan rahmat-Nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan skripsi dengan judul **“Mitigasi Risiko Dalam Pembiayaan KPR Subsidi Pasca Pandemi Covid-19 Pada Bank BTN Syariah Kantor Cabang Pembantu”**. Shalawat beriring salam kita sanjungkan kepada baginda kita Nabi Muhammad SAW beserta keluarganya, sahabatnya dan para pengikutnya. Melalui penyusunan skripsi ini penulisan sadar akan banyaknya kekurangan yang ditemukan. Oleh karena itu, penulis mengharapkan segala bentuk saran, masukan bahkan kritik dari berbagai pihak yang dapat membangun kesadaran penulis. Semoga skripsi ini dapat bermanfaat bagi para pembaca dan semua pihak khususnya dalam bidang Perbankan Syariah.

Penulis mengucapkan banyak terima kasih kepada segenap pihak yang telah memberikan dukungan, bantuan, doa, maupun dorongan untuk penulis dalam penyelesaian penulisan skripsi ini. Penulis menyadari bahwa tidak akan ada kelancaran dan kesuksesan dalam perkuliahan tanpa dukungan dari orang lain. Untuk itu, pada kesempatan ini, penulis mengucapkan rasa terima kasih sebesar-besarnya secara khusus kepada:

1. Bapak Dr. Amin, S.Pd.,M.Si. Selaku Rektor Universitas Islam 45 Bekasi
2. Ibu Dr. Rabiyanur Lubis, M.M selaku Dekan Fakultas Agama Islam Universitas Islam 45 Bekasi.

3. Ibu Rafika Rahmawati, S.E.I, M.Si selaku Ketua Program Studi Perbankan Syariah Fakultas Agama Islam Universitas Islam 45 Bekasi.
4. Ibu Isfandayani, S.S., M.Si selaku dosen pembimbing skripsi yang selalu bersedia membimbing saya dengan sabar dan ikhlas serta selalu memberikan masukan yang baik sampai dapat terselesaikannya penulisan skripsi ini.
5. Bapak Purnama Putra, S.Akt., M.Si selaku dosen pembimbing akademik yang selalu mendampingi saya dari semester awal sampai semester akhir dengan sabar dan ikhlas.
6. Bapak /Ibu dosen Program Studi Perbankan Syariah Universitas Islam 45 Bekasi yang selama ini telah memberikan banyak ilmunya selama masa perkuliahan.
7. Seluruh dosen Fakultas Agama Islam universitas Islam 45 Bekasi.
8. Seluruh Staff dan Karyawan Fakultas Agama Islam Universitas Islam 45 Bekasi.
9. Pimpinan Perpustakaan yang telah memberi fasilitas untuk mengadakan studi kepustakaan.
10. Kepada Bapak Sohri Efendi dan Ibu Ai Nurhayati selaku orang tua saya yang sudah memberi dukungan doa, support yang tiada henti-hentinya secara lahir dan batin kepada penulis sehingga dapat menyelesaikan perkuliahan.

11. Kepada Adik saya Nabila Ramadhani Gumay yang sudah memberi dukungan kepada penulis selama masa penulisan skripsi ini.
12. Kepada partner terbaik dan tersayang saya Ade Suryana yang telah memeberikan dukungan, doa, serta meluangkan waktu dan tenaganya dalam mendukung penulis untuk menyelesaikan skripsi ini dengan baik.
13. Kepada sahabat-sahabatku: Ashrini Syafira Putri, Happyta Falestiana, Ika Putri Rahmayani yang selalu mendampingi dan mendukung penulis selama masa perkuliahan.
14. Kepada selaku teman Farahiyah Azzyati, Merlin Diah , Yasmin Auliani, Wihayatun Hasanah yang selalu memberikan banyak kesan dan pengalaman bagi penulis dalam dunia perkuliahan, selalu menjadi tempat bertukar pikiran serta menjadi semangat dalam proses penyusunan skripsi ini.
15. Kepada teman-teman seperjuangan Ferda Yani Harahap, Andhira Nur Hasanah, Layli Hasna Luthfiya, Nur Evita Bela, Farida Aulia Rahmah, Ainun Nuriah, Mumpuni Hayati, Siti Fajriah, Nabila Putri, dan Eriko Chiesa Mukhti yang telah memberikan banyak kesan dan pengalaman bagi penulis dalam dunia perkuliahan.
16. Keluarga besar Forum Ekonomi Syariah (FOREKS) yang telah menjadi teman belajar selama masa perkuliahan.

17. Keluarga besar Himpunan Mahasiswa Islam (HMI) dan KOHATI yang telah menjadi teman belajar selama masa perkuliahan.
18. Keluarga besar Badan Eksekutif Mahasiswa (BEM) yang telah menjadi teman belajar selama masa perkuliahan.
19. Jannah Marwiyah Gumay, ya diri saya sendiri. Apresiasi sebesar-besarnya karena telah bertanggung jawab untuk menyelesaikan apa yang telah dimulai. Terima kasih karena terus berusaha dan tidak menyerah, serta senantiasa menikmati setiap prosesnya yang bisa dibilang tidak mudah. Terima kasih sudah bertahan.

Penulis menyadari bahwa skripsi ini masih jauh dari sempurna, karena dengan segala keterbatasan pengetahuan dan pengalaman yang masih harus penulis tingkatkan lagi agar bisa lebih baik kedepannya. Oleh karena itu diperlukan masukan yang bersifat membangun guna menyempurnakan penelitian ini. Semoga penelitian ini dapat bermanfaat bagi semua pihak yang membutuhkan, Aamiin.

Bekasi, 12 Januari 2023

Penulis

Jannah Marwiyah Gumay

DAFTAR ISI

LEMBAR PENGESAHAN PEMBIMBING.....	i
LEMBAR PENGESAHAN PENGUJI	ii
PERNYATAAN KEASLIAN	iii
PEDOMAN TRANSLITERASI.....	iv
ABSTRAK.....	vi
KATA PENGANTAR	viii
DAFTAR ISI	xii
DAFTAR GAMBAR.....	xv
DAFTAR TABEL.....	xvi
DAFTAR LAMPIRAN	xvii
BAB 1.....	19
PENDAHULUAN	19
1.1 Latar Belakang.....	19
1.2 Permasalahan	14
1.2.1 Identifikasi Masalah.....	14
1.2.2 Batasan Masalah.....	16
1.2.3 Rumusan Masalah	16

1.3 Tujuan Penelitian	17
1.4 Manfaat Penelitian	17
BAB II.....	20
TINJAUAN PUSTAKA	20
2.1 Mitigasi	20
2.1.1 Pengertian Mitigasi	20
2.1.3 Prinsip Mitigasi Risiko.....	21
2.1.4 Faktor - Faktor Mitigasi Risiko	22
2.2 Risiko.....	23
2.2.1 Definisi Risiko	23
2.2.2 Jenis - Jenis Risiko	24
2.3.1 Definisi Pembiayaan	27
2.3.3 Jenis - Jenis Pembiayaan	31
2.3.4 Prinsip - Prinsip Pembiayaan.....	32
2.4 KPR BTN Bersubsidi IB.....	35
2.4.1 Definisi BTN Bersubsidi IB.....	35
2.5 Review Studi Terdahulu.....	37
BAB III.....	48

METODE PENELITIAN	48
3.1 Waktu dan Tempat Penelitian	48
3.2 Jenis Penelitian	48
3.3 Sumber Data.....	49
3.3.1 Data Primer	49
3.4 Teknik Pengumpulan Data.....	50
3.4.1 Wawancara.....	50
3.4.2 Observasi.....	51
BAB IV	55
TEMUAN DAN HASIL PENELITIAN.....	55
4.1 Pembiayaan KPR Bank BTN Syariah Cibubur.....	55
4.1.1 Definisi KPR Bank BTN Syariah Cibubur.....	55
4.1.2 Akad KPR Bank BTN Bersubsidi iB Syariah Cibubur	56
4.1.3 Syarat KPR Bank BTN Syariah Cibubur	56
4.2 Prosedur Kerjasama Developer dengan bank BTN Syariah Parepare	56
4.3 Tahapan dan Proses KPR Bank BTN Syariah Cibubur	60
4.3.1 Tahapan KPR Bank BTN Syariah Cibubur.....	61
4.3.2 Proses KPR Bank BTN Syariah Cibubur	63

4.3.3 Jumlah Nasabah KPR Bank BTN Syariah Cibubur	65
4.4 Jenis Risiko Pada Produk Pembiayaan KPR Bank BTN Syariah Cibubur	
Pasca Pandemi Covid - 19.....	67
4.5 Strategi Penerapan Mitigasi Risiko Pada Produk Pembiayaan KPR Bank	
BTN Syariah Cibubur Pasca Pandemi Covid – 19	69
4.6 Mitigasi Risiko Pada Pembiayaan KPR Subsidi di Bank BTN Syariah	
Cibubur Pasca Pandemi Covid - 19.....	79
4.7 Analisis Mitigasi Risiko Pada Pembiayaan KPR di Bank BTN Syariah	
Cibubur Pasca Pandemi Covid - 19.....	84
BAB V.....	87
PENUTUP	87
5.1 Simpulan	87
5.2 Saran	88
DAFTAR PUSTAKA	90

DAFTAR GAMBAR

Gambar 2.1 Krangka Pemikiran	47
Gambar 4.1 Alur Pembiayaan KPR Subsidi di Bank BTN Syariah KC Cibubur.	61

DAFTAR TABEL

Tabel 1.1 Rasio NPL Gross Berdasarkan Jenis Kepemilikan di Bank BTN Syariah KC Cibubur.	9
Tabel 2.1 Review Terdahulu.....	35
Tabel 4.1 Jumlah Pembiayaan KPR Subsidi di Bank BTN Syariah KC Cibubur.....	65
Tabel 4.2 Jumlah NPF KPR Subsidi di Bank BTN Syariah KC Cibubur.	66

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran I Bank BTN Syariah	xviii
A. Sejarah Bank BTN Syariah.....	xviii
B. Visi dan Misi Bank BTN Syariah.	xx
C. Logo Bank BTN Syariah.	xxi
D. Struktur Organisasi dan Operasional Bank BTN Syariah	xxiv
E. Produk - Produk Bank BTN Syariah.....	xxx
G. Akad Pembiayaan Bank BTN Syariah.....	xxxviii
Lampiran II Pertanyaan dan Jawaban Wawancara.....	xli
Lampiran III Dokumentasi Penelitian Wawancara	xliv

ANALISIS MITIGASI RISIKO DALAM PEMBIAYAAN KPR SUBSIDI PASCA PANDEMI COVID-19 PADA BANK BTN KANTOR CABANG PEMBANTU SYARIAH

ORIGINALITY REPORT

30% SIMILARITY INDEX	25% INTERNET SOURCES	12% PUBLICATIONS	11% STUDENT PAPERS
--------------------------------	--------------------------------	----------------------------	------------------------------

PRIMARY SOURCES

1	jendelahidup.blogspot.com Internet Source	1%
2	repository.stiedewantara.ac.id Internet Source	1%
3	etheses.uinsgd.ac.id Internet Source	1%
4	itjen.kemhan.go.id Internet Source	1%
5	jurnal.alfithrah.ac.id Internet Source	1%
6	wisnuharimurti3493.blogspot.com Internet Source	1%
7	thesis.binus.ac.id Internet Source	1%
8	www.halomoney.co.id Internet Source	1%

Submitted to Universitas Bina Darma