

**ANALISIS RESIKO PEMBIAYAAN KEPEMILIKAN
RUMAH (PPR) DI MASA PANDEMI COVID-19
PADA BANK BJB SYARIAH KCP SUMBER**

SKRIPSI

Diajukan sebagai salah satu syarat
untuk memperoleh Gelar Sarjana Ekonomi (SE)
pada Jurusan Perbankan Syariah
Fakultas Syariah dan Ekonomi Islam



Oleh:
FIRMAN RAMADHAN

NIM: 1708203116

**KEMENTRIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI (IAIN)
SYEKH NURJATI CIREBON
2021 M/ 1442 H**

ABSTRAK

Firman Ramadhan. NIM : 1708203116, “ANALISIS RESIKO PEMBIAYAAN PEMILIKAN RUMAH (PPR) DI MASA PANDEMI COVID 19 PADA BANK BJB SYARIAH KCP SUMBER”, 2021.

Manajemen resiko pembiayaan merupakan upaya untuk mengurangi akibat dari faktor ketidakpastian serta kemampuan yang memunculkan kerugian finansial dari transaksi pembiayaan. Bertambahnya kepadatan penduduk hingga pemukiman terus menjadi pesat, harga rumah menjadi mahal. Hingga, bank BJB Syariah KCP Sumber menggunakan peluang ini dengan memanfaatkan Pembiayaan Pemilikan Rumah (PPR) sebagai sebuah produk pembiayaan. Dalam pelaksanaan Pembiayaan Pemilikan Rumah terdapat risiko dalam pelaksanaannya di masa pandemi Covid 19.

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui analisis resiko Pembiayaan Pemilikan Rumah (PPR) di masa pandemi Covid 19 pada bank BJB Syariah KCP Sumber. Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode kualitatif deskriptif. Teknik analisis data yang digunakan yaitu analisis sebelum di lapangan, analisis selama dilapangan dan reduksi data.

Berdasarkan hasil penelitian menunjukkan bahwa risiko pembiayaan biasanya terjadi karena usaha nasabah yang sepi karena masa pandemi Covid 19 (aktivitas usaha sudah tidak berjalan lancar), nasabah terkena pengurangan pegawai di masa pandemi Covid 19, serta nasabah tertimpa musibah sehingga nasabah tidak sanggup lagi membayar angsuran pembiayaan yang diajukannya kepada bank. Untuk mengurangi risiko yang dihadapi, bank BJB Syariah KCP Sumber memberikan beberapa kebijakan yaitu *rescheduling*, *reconditioning*, serta *restructuring*. Implementasi kebijakannya yaitu dengan nasabah *walk in* ke bank atau bank mengunjungi nasabah secara langsung.

Kata Kunci: Manajemen resiko, Pembiayaan Pemilikan Rumah (PPR)

ABSTRACT

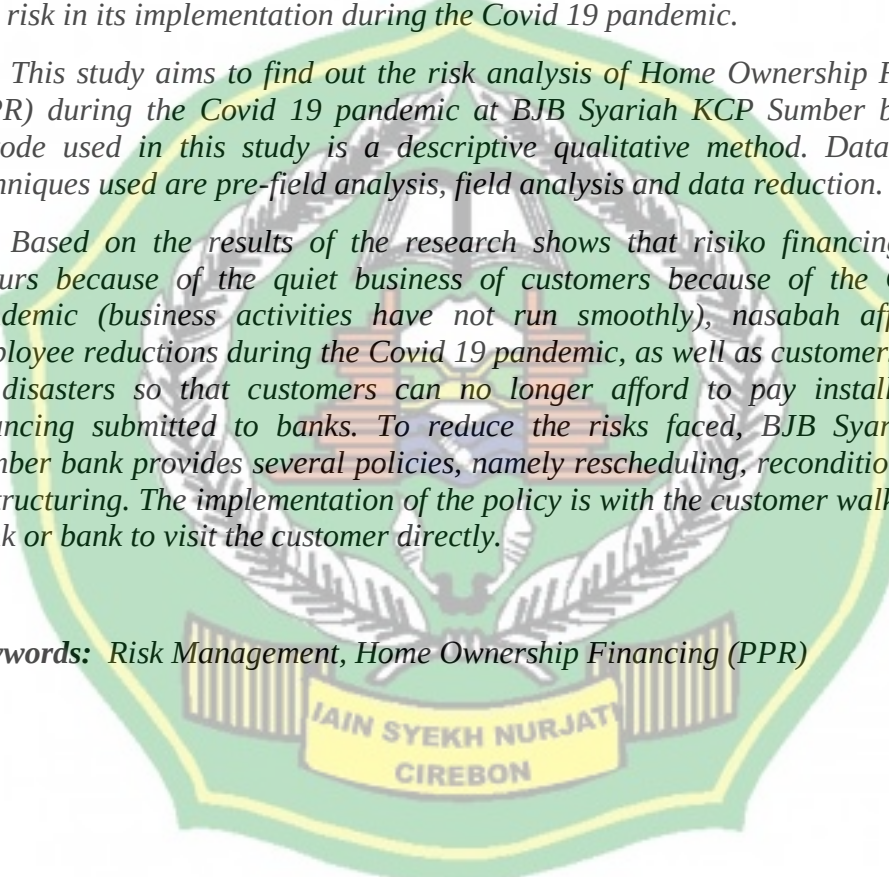
Firman Ramadan. NIM : 1708203116, "RISK ANALYSIS OF HOME OWNERSHIP FINANCING (PPR) DURING THE COVID 19 PANDEMIC AT BANK BJB SYARIAH KCP SUMBER", 2021.

Financing risk management is an effort to reduce the consequences of uncertainty and the ability to generate financial losses from financing transactions. The increasing density of the population until the settlement continues to be rapid, the price of houses becomes expensive. Until, BJB Syariah KCP Sumber bank uses this opportunity by utilizing Home Ownership Financing (PPR) as a financing product. In implementing Home Ownership Financing there is a risk in its implementation during the Covid 19 pandemic.

This study aims to find out the risk analysis of Home Ownership Financing (PPR) during the Covid 19 pandemic at BJB Syariah KCP Sumber bank. The metode used in this study is a descriptive qualitative method. Data analysis techniques used are pre-field analysis, field analysis and data reduction.

Based on the results of the research shows that risiko financing usually occurs because of the quiet business of customers because of the Covid 19 pandemic (business activities have not run smoothly), nasabah affected by employee reductions during the Covid 19 pandemic, as well as customers affected by disasters so that customers can no longer afford to pay installments of financing submitted to banks. To reduce the risks faced, BJB Syariah KCP Sumber bank provides several policies, namely rescheduling, reconditioning, and restructuring. The implementation of the policy is with the customer walk in to the bank or bank to visit the customer directly.

Keywords: Risk Management, Home Ownership Financing (PPR)



تجريدي

خلال 19 كوفيد (PPR) المنازل ملكية تمويل مخاطر تحليل"، 1708203116 : NIM. رمضان فرمن
"الفرعي المكتب سومبر سياريا جافا ويست باننتين بنك في جائ

من مالية خسائر توليد على والقدرة اليقين عدم عواقب من للحد جهد هو المخاطر إدارة تمويل إن - 10
المنازل سعر يصبح التسارع، في المستوطنات تستمر أن إلى المتزايدة السكانية والكثافة، التمويل معاملات
ملكية تمويل استخدام خلال من الفرصة هذه يستغل سومبر شيرعه سات باننتياوا بنك، حتى، التكلفة باهظ
19 كوفيد وباء خلال تنفيذه في خطر هناك المنازل ملكية تمويل تنفيذ في، تمويل كمنتج (PPR) المنازل

بنك في 19 كوفيد وباء خلال (PPR) المنازل ملكية تمويل مخاطر تحليل معرفة إلى الدراسة هذه تهدف
تحليل وتقنيات، نوعية وصفية طريقة هي الدراسة هذه في المستخدمة الطريقة، فرع مكتب غرب باننتين
البيانات من والحد الميداني، والتحليل الميدان، قبل التحليل هي المستخدمة البيانات

بسبب للعملاء الهادئة التجارية الأعمال بسبب عادة تحدث التمويل مخاطر أن تبين البحث نتائج إلى واستنادا
وباء خلال الموظفين لتخفيضات العملاء ويتعرض، (بسلاسة تعمل لم التجارية الأنشطة) 19 كوفيد وباء
إلى المقدمة التمويل أفساط دفع الآن بعد العملاء يستطيع لا بحيث بالكوارث العملاء ويتأثر، 19 كوفيد
وهي السياسات، من العديد يوفر سومبر جاوة غرب بانتن بنك تواجهها، التي المخاطر من للحد، البنوك
لزيارة البنك أو للبنك في المشي العميل مع هو السياسة تنفيذ، الهيكل وإعادة تكييف، وإعادة جدولة، إعادة
مباشرة العميل

(PPR) المنازل ملكية تمويل المخاطر، إدارة: الرئيسية الكلمات

PERSETUJUAN PEMBIMBING

SKRIPSI

**ANALISIS RESIKO PEMBIAYAAN KEPEMILIKAN RUMAH (PPR) DI
MASA PANDEMI COVID 19 PADA BANK BJB SYARIAH KCP SUMBER**

Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat
Untuk Memperoleh Gelar Sarjana Ekonomi (SE)
Pada Jurusan Perbankan Syariah (PS)
Fakultas Syariah dan Ekonomi Islam

Oleh:

Firman Ramadhan

(1708203116)

Pembimbing

Pembimbing I,

Pembimbing II,

Ema Nurkhaerani, M.H

NIP. 199007162017103201

Dr.H.Aan Jaelani, M.Ag

NIP. 197506012005011008

Mengetahui:

Ketua Jurusan Perbankan Syariah



Fitri Saefulloh, M.Ag

NIP. 197603122003121003

NOTA DINAS

Kepada Yth.

Dekan Fakultas Syari'ah dan Ekonomi Islam

IAIN Syekh Nurjati Cirebon

di

Cirebon

Assalamu'alaikum Wr.Wb

Setelah melakukan bimbingan, arahan, dan koreksi terhadap penulisan skripsi saudara/i **Firman Ramadhan, NIM : 1708203116** dengan judul **"ANALISIS RESIKO PEMBIAYAAN KEPEMILIKAN RUMAH (PPR) DI MASA PANDEMI COVID 19 PADA BANK BJB SYARIAH KCP SUMBER"**. Kami berpendapat bahwa skripsi tersebut di atas sudah dapat diajukan pada jurusan Perbankan Syariah Fakultas Syariah dan Ekonomi Islam (FSEI) Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Syekh Nurjati untuk di munaqosyahkan.

Wassalamu'alaikum Wr.Wb

Pembimbing

Pembimbing I,

Pembimbing II,

Ema Nurkhaerani, M.H

Dr. H. Aan Jaelani, M.Ag

NIP. 199007162017103201

NIP. 197506012005011008

Mengetahui:

Ketua Jurusan Perbankan Syariah



El Saefulloh, M.Ag

NIP. 197603122003121003

LEMBAR PENGESAHAN

Skripsi yang berjudul “ANALISIS RESIKO PEMBIAYAAN KEPEMILIKAN RUMAH (PPR) DI MASA PANDEMI COVID 19 PADA BANK BJB SYARIAH KCP SUMBER”, oleh **Firman Ramadhan**, NIM : **1708203116**, telah diajukan dalam sidang Munaqasyah Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Syekh Nurjati Cirebon pada 12 Juli 2021.

Skripsi telah diterima sebagai salah satu syarat mendapat gelar Sarjana Ekonomi (SE) pada jurusan Perbankan Syariah (PS) Fakultas Syariah dan Ekonomi Islam (FSEI) pada Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Syekh Nurjati Cirebon.



Nining Wahyuningsih, S.E, M.M
NIP. 197309302007102001

Drs. H. Robbani, M.M. M.Ag
NIP. 196203141984121001

PERNYATAAN OTENTISITAS SKRIPSI

Bismillahirrahmanirrahim

Saya yang bertandatangan dibawah ini:

Nama : Firman Ramadhan

NIM : 1708203116

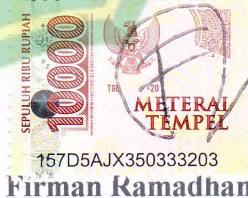
Tempat Tanggal Lahir : Pekanbaru, 23 Desember 1999

Alamat : Jl Jati III No 156 Perumahan Bumi Arum Sari
RT001/RW012 Desa Cirebon Girang Kec Talun Kab
Cirebon

Dengan ini saya menyatakan bahwa skripsi dengan judul **“ANALISIS RESIKO PEMBIAYAAN KEPEMILIKAN RUMAH (PPR) DI MASA PANDEMI COVID 19 PADA BANK BJB SYARIAH KCP SUMBER”** ini beserta isinya adalah benar-benar karya saya sendiri. Seluruh ide, pendapat, atau materi sumber lain telah dikutip dengan cara penulisan referensi yang sesuai.

Atas pernyataan ini, saya siap menanggung resiko atau sanksi apapun yang dijatuhkan kepada saya sesuai dengan peraturan yang berlaku, apabila dikemudian hari ditemukan adanya pelanggaran terhadap etika keilmuan atau klaim keaslian karya saya ini.

Cirebon, 2021
Saya yang menyatakan


157D5AJX350333203
Firman Ramadhan

NIM. 1708203116

LEMBAR PERSEMBAHAN

Bismillahirrohmaaanirrahim

Alhamdulillahirobil'alamin

Selalu saya panjatkan kepada engkau Illahi Rabbi tuhan semesta alam Allah SWT atas segala rahmat dan hidayahnya kepada saya. Tak lupa pula sholawat selalu saya haturkan kepada baginda nabi Muhammad SAW, sehingga saya dapat menyelesaikan salah satu pendidikan yang sudah saya pilih. Saya persembahkan karya sederhana ini, untuk :

- Kedua orang tua saya yang tercinta dan terkasih Ayah Asep Soetisna, S.E dan Ibu Elfiani, terimakasih atas segala bimbingan, nasihat dan kasih sayang yang diberikan, semua doa dan harapan menjadi kekuatan dalam menemani gerak langkah.
- Seluruh kakak dan adikku Rezki Pratama Putra dan Calvin Muhammad Akbar, semangat dan materi yang tak terkira sampai bisa melewati perjalanan ini.
- Kepada seluruh teman-teman seperjuangan di jurusan Perbankan Syariah angkatan 2017 untuk semua ilmu, canda dan tawa saya ucapkan Terima kasih.
- Sahabat-sahabat terdekat saya Aditya Wildan Pratama, Candy Drajat, serta Sudimas Nur Bagja yang selalu memberikan motivasi yang tak henti, yang selalu mengerti disaat kondisi apapun dan yang selalu menciptakan canda dan tawa saat lelah menghampiri saya ucapkan terima kasih sebesar-besarnya.
- Untuk seluruh teman KKN seperdesaan yaitu Desa Cirebon Girang kab. Cirebon dan teman-teman PKL di bank BJB Syariah KCP Sumber, banyak pengalaman dan ilmu yang saya dapatkan. Saya ucapkan Terima kasih.
- Untuk seseorang yang selalu memberikan motivasi, semangat dan selalu meluangkan banyak waktunya serta kesabarannya menghadapi tingkah laku saya, Nina Agustina. Saya ucapkan Terima kasih dan semoga selalu dalam lindungan Allah SWT.
- Terakhir, untuk Almamater saya IAIN Syekh Nurjati Cirebon.

DAFTAR RIWAYAT HIDUP

Nama lengkap penulis Firman Ramadhan, lahir di Pekanbaru pada tanggal 23 Desember 1999, merupakan anak kedua dari tiga bersaudara, putra dari bapak Asep Soestisna S.E dan ibu Elfiani. beralamat di JL Jati 3 No 156 Perumahan Bumi Arum Sari Rt01/Rw012 Desa Cirebon Girang Kecamatan Talun Kabupaten Cirebon.

Adapun riwayat pendidikan yang pernah penulis tempuh adalah

1. Sekolah Dasar Negeri 2 Wanasaba Lor 2011
2. Sekolah Menengah Pertama Negeri 2 Sumber 2014
3. Sekolah Menengah Atas Negeri 5 Cirebon 2017
4. Melanjutkan studi jurusan Perbankan Syariah (PS) di Fakultas Syariah Ekonomi Islam (FSEI) IAIN Syekh Nurjati Cirebon Tahun akademik 2020/2021



KATA PENGANTAR

Alhamdulillah, segala puji dan syukur kami panjatkan ke hadirat Allah SWT karena atas limpahan rahmat dan bimbingan-Nya penulis dapat menyelesaikan skripsi dengan judul **“ANALISIS RESIKO PEMBIAYAAN KEPEMILIKAN RUMAH (PPR) DI MASA PANDEMI COVID 19 PADA BANK BJB SYARIAH KCP SUMBER”**. Shalawat dan salam semoga tetap senantiasa dilimpahkan kepada junjungan dan uswatun khasanah kita, Rasulullah Muhammad SAW. Penulis menyadari bahwa skripsi ini tidak lepas dari adanya bimbingan, motivasi, dan bantuan dari berbagai pihak, untuk itu kami menghaturkan terimakasih kepada:

1. Dr. H. Sumanta Hasyim, M.Ag Rektor IAIN Syekh Nurjati Cirebon.
2. Dr. H. Aan Jaelani, M.Ag Dekan Fakultas Syariah dan Ekonomi Islam (FSEI), IAIN Syekh Nurjati Cirebon.
3. Eef Saefulloh M.Ag Ketua Jurusan Perbankan Syariah, Fakultas Syariah dan Ekonomi Islam, IAIN Syekh Nurjati Cirebon.
4. Ema Nurkhaerani, M.H dan Dr. H. Aan Jaelani, M.Ag pembimbing yang senantiasa meluangkan waktu, tenaga dan pikiran untuk memberikan bimbingan serta pengarahan dalam menyusun skripsi ini.
5. Bapak/Ibu Dosen Jurusan Perbankan Syariah yang telah memberi bekal ilmu pengetahuan dan pengalaman yang tidak ternilai harganya.
6. Leksono Putro Hadi Utomo, M.H selaku Pimpinan KCP bank BJB Syariah KCP Sumber yang telah memberikan izin dan informasi untuk melakukan penelitian sehingga penelitian ini dapat terselesaikan.
7. Ibu Nidya Rosaliana Sakti, S.Pd dan Bapak Chandra Yudha Permana S.E yang telah memberikan informasi untuk melakukan penelitian sehingga penelitian ini dapat terselesaikan.

8. Karyawan di bank BJB Syariah KCP Sumber yang telah memberi informasi, sehingga penulis mampu menyelenggarakan penyusunan skripsi ini.
9. Semua pihak yang telah membantu penulis dalam menyusun skripsi.

Untuk itu kami menyampaikan banyak terimakasih kepada semua pihak yang telah berkontribusi dalam pembuatan skripsi ini. Tak terlepas dari semua itu, Kami menyadari sepenuhnya bahwa masih ada kekurangan baik dari segi susunan kalimat maupun tata bahasanya. Oleh karena itu dengan tangan terbuka kami menerima segala saran dan kritik dari pembaca agar kami dapat memperbaiki skripsi ini.



DAFTAR ISI

ABSTRACT	ii
تجريدی.....	iii
PERSETUJUAN PEMBIMBING.....	iv
NOTA DINAS.....	v
LEMBAR PENGESAHAN	vi
PERNYATAAN OTENTISITAS SKRIPSI.....	vii
LEMBAR PERSEMBAHAN	viii
DAFTAR RIWAYAT HIDUP	ix
KATA PENGANTAR.....	x
DAFTAR ISI.....	xii
DAFTAR TABEL.....	xiv
DAFTAR GAMBAR	xv
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Identifikasi Masalah.....	7
C. Batasan Masalah.....	7
D. Rumusan Masalah.....	7
E. Tujuan Penelitian	7
F. Manfaat Penelitian	8
G. Literatur Review.....	9
H. Kerangka Pemikiran.....	12
I. Metode Penelitian.....	14
J. Sistematika Penulisan.....	17
K. Rencana Waktu Penelitian	19
BAB II LANDASAN TEORI	20
1. Manajemen Risiko	20
A. Pengertian Manajemen Risiko.....	20
B. Pengertian Risiko.....	21
C. Jenis – jenis Risiko	21

2. Pembiayaan Murabahah	25
A. Pengertian Pembiayaan Murabahah	25
B. Landasan Hukum Pembiayaan Murabahah	26
3. Bank	34
A. Pengertian Bank.....	34
B. Prinsip Bank Syariah	35
C. Produk Bank Syariah.....	37
D. Fungsi Bank.....	38
BAB III KONDISI OBJEKTIF BANK BJB SYARIAH KCP SUMBER	40
A. Sejarah Berdirinya bank bjb syariah	40
B. Visi & Misi bank bjb Syariah.....	42
C. Struktur Organisasi Bank bjb Syariah.....	42
D. Produk dan Jasa Perusahaan.....	45
BAB IV HASIL PENELITIAN & PEMBAHASAN	55
A. Faktor dan Risiko Pembiayaan Pemilikan Rumah (PPR) Di Bank BJB Syariah KCP Sumber Pada Masa Pandemi Covid 19	55
B. Solusi yang digunakan Oleh Bank BJB Syariah KCP Sumber untuk menghindari Resiko Di Masa Pandemi Covid 19	64
C. Implementasi Kebijakan Relaksasi Pembiayaan yang dilakukan Bank BJB Syariah KCP Sumber.....	67
BAB V.....	70
PENUTUP.....	70
A. Kesimpulan	70
B. Saran.....	71
DAFTAR PUSTAKA	72
LAMPIRAN-LAMPIRAN	76

DAFTAR TABEL

Tabel 1.1	5
Tabel 1.2.....	9
Tabel 1.3.....	19



DAFTAR GAMBAR

Gambar 1.1	5
Gambar 1.2	13
Gambar 3.1	43

