

# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang

Indonesia menghadapi kebutuhan perumahan yang besar, terutama bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR). Salah satu faktor pemicunya adalah tingkat pertumbuhan penduduk yang terus mengalami kenaikan. Pemerintah bertanggung jawab untuk mewujudkan kesejahteraan rakyat, salah satunya dengan membangun rumah-rumah dengan harga terjangkau bagi masyarakat yang memiliki penghasilan menengah hingga rendah. Dalam prosesnya, pemerintah tetap memperhatikan apakah pengajuan pinjaman tersebut layak, berdasarkan kemampuan seseorang untuk membayar cicilan.

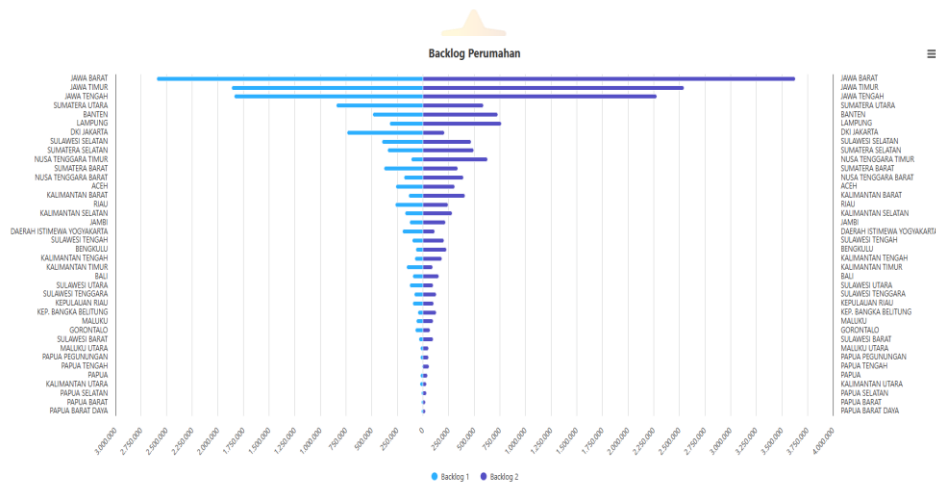
Menurut data dari Badan Pusat Statistika (BPS) jumlah penduduk di Indonesia kini mencapai 284,43 juta jiwa. dan dapat dijelaskan pada pertengahan tahun 2025 Angka tersebut naik dari tahun sebelumnya. Pada pertengahan tahun 2024 jumlah penduduk di Indonesia sebanyak 281,60 juta jiwa, di tahun 2023 jumlah penduduk di Indonesia sebanyak 278,69 juta jiwa. di tahun 2022 jumlah penduduk Indonesia sebanyak 275,77 juta, ditahun 2021 sebanyak 272,68 juta penduduk. Secara grafik jumlah penduduk Indonesia terus mengalami peningkatan sejak pertengahan tahun 2021 hingga tahun 2025 ([www.bps.go.id](http://www.bps.go.id))



**Gambar 1. 1**  
**Grafik kenaikan jumlah penduduk 2021-2025**

Sumber: Badan Pusat Statistika (BPS) Pertengahan Tahun 2025

Sesuai data dari Badan Pusat Statistika (BPS), jumlah penduduk semakin bertambah setiap tahun. Karena itu, semakin tinggi tingkat pertumbuhan penduduk, semakin banyak pula masyarakat yang ingin memiliki rumah sendiri. Selain itu, sebagian besar masyarakat yang sudah berkeluarga masih belum memiliki rumah, hal ini dibuktikan dengan data dari Kementerian Perumahan dan Kawasan Pemukiman Republik Indonesia tentang Data penduduk Indonesia yang belum memiliki rumah (Backlog Perumahan) tahun 2025



**Gambar 1. 2**  
**Backlog Perumahan Tahun 2025**

Sumber: Kementerian Perumahan dan Kawasan Pemukiman Republik Indonesia

Backlog perumahan menjadi salah satu masalah besar yang dihadapi Indonesia dalam memenuhi kebutuhan akan rumah layak huni bagi seluruh masyarakat. Istilah ini menggambarkan jumlah keluarga yang belum memiliki rumah sendiri (backlog 1) serta rumah tangga yang tinggal di tempat tinggal yang tidak memenuhi standar, baik dari segi kondisi bangunan, fasilitas sanitasi, maupun tingkat kepadatan penduduk (backlog 2).

Terdapat pula beberapa alasan masyarakat belum bisa membeli rumah. Pertama, kondisi uang mereka belum stabil dan cukup. Menurut Badan Pengelola Tabungan Negara (BP Tapera), sekitar 24,92% dari masyarakat, terutama milenial, masih kurang mampu secara finansial. Kedua, masih ada

cicilan lain yang belum selesai untuk menjadi solusi akan hal tersebut. Ketiga, tingkat pemutusan hubungan kerja (PHK) yang tinggi membuat orang ragu untuk membeli rumah. Seperti pada data di dalam tabel di bawah ini

**Tabel 1. 1**  
**Data Tenaga Kerja yang Ter-PHK Per Bulan Februari 2025**

No.	Provinsi	TK Ter-PHK
1	ACEH	85
2	BALI	29
3	BANTEN	489
4	BENGKULU	11
5	DAERAH ISTIMEWA YOGYAKARTA	280
6	DKI JAKARTA	696
7	GORONTALO	5
8	JAMBI	27
9	JAWA BARAT	3.868
10	JAWA TENGAH	8.161
11	JAWA TIMUR	745
12	KALIMANTAN BARAT	1.170
13	KALIMANTAN SELATAN	276
14	KALIMANTAN TENGAH	26
15	KALIMANTAN TIMUR	211
16	KALIMANTAN UTARA	4
17	KEPULAUAN BANGKA BELITUNG	10
18	KEPULAUAN RIAU	339
19	LAMPUNG	113
20	MALUKU	-
21	MALUKU UTARA	2
22	NUSA TENGGARA BARAT	31
23	NUSA TENGGARA TIMUR	14
24	PAPUA	11
25	PAPUA BARAT	9
26	RIAU	421
27	SULAWESI BARAT	12
28	SULAWESI SELATAN	223
29	SULAWESI TENGAH	53
30	SULAWESI TENGGARA	60
31	SULAWESI UTARA	43
32	SUMATERA BARAT	70

33	SUMATERA SELATAN	107
34	SUMATERA UTARA	192
35	TIDAK TERIDENTIFIKASI	3
<b>TOTAL</b>		17.796

Sumber: Pusdatik, Kemnaker 2025

Berdasarkan data pada tabel di atas, dapat disimpulkan bahwa Jawa Barat menempati posisi kedua dengan jumlah pemutusan hubungan kerja (PHK) terbanyak, yaitu sebanyak 3.868 kasus. Kondisi ini menjadi salah satu alasan peneliti memilih lokasi penelitian di Cirebon, mengingat tingginya angka PHK berpotensi menghambat kemampuan masyarakat dalam memiliki rumah. Untuk mengatasi permasalahan tersebut, pemerintah melalui lembaga perbankan memberikan fasilitas pembiayaan kepemilikan rumah bersubsidi. Program Kredit Pemilikan Rumah (KPR) subsidi ini diharapkan dapat menjadi salah satu upaya pemerintah dalam membantu masyarakat, khususnya berpenghasilan rendah, untuk memenuhi kebutuhan tempat tinggal yang layak. Mudah-mudahan mengajukan pinjaman KPR membuatnya menjadi pilihan yang menarik bagi masyarakat, terutama di Indonesia (Millatina, 2016).

BTN Syariah memainkan peran penting dalam pembiayaan perumahan berbasis syariah, dengan fokus pada penyaluran KPR subsidi bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) yang sesuai dengan prinsip syariah (Aisyah et al., 2023). Dengan adanya KPR subsidi di Bank BTN Syariah sangat memudahkan bagi siapapun yang ingin mengajukan KPR bersubsidi dengan syarat belum memiliki rumah dengan disertakan surat yang telah diperintahkan bagian Bank BTN Syariah tersebut (Irfana et al., 2023). Hal ini membuat BTN Syariah menjadi penggerak utama dalam menjamin akses kredit rumah yang terjangkau sekaligus mempertahankan stabilitas sistem keuangan syariah.

Namun, pada kenyataannya penyaluran KPR subsidi memiliki risiko yang cukup besar. Nasabah KPR subsidi umumnya memiliki penghasilan tetap namun terbatas, sehingga daya tahan ekonominya rendah terhadap perubahan kondisi ekonomi makro. Hal ini berdampak pada kemungkinan terjadinya keterlambatan atau ketidakmampuan pembayaran, yang dalam dunia perbankan syariah disebut

*Non-Performing Financing* (NPF). Jika NPF meningkat, maka akan langsung memengaruhi kesehatan keuangan bank, menurunkan profitabilitas, bahkan bisa menghambat kelanjutan penyaluran KPR subsidi. Mendefinisikan Non Performing Financing yaitu resiko yang timbul atas pembiayaan bank yang dikelompokkan berdasarkan kualitas pembiayaan macet, kurang lancar, diragukan, atau bermasalah (Supriyatni & Nurjamil, 2021).

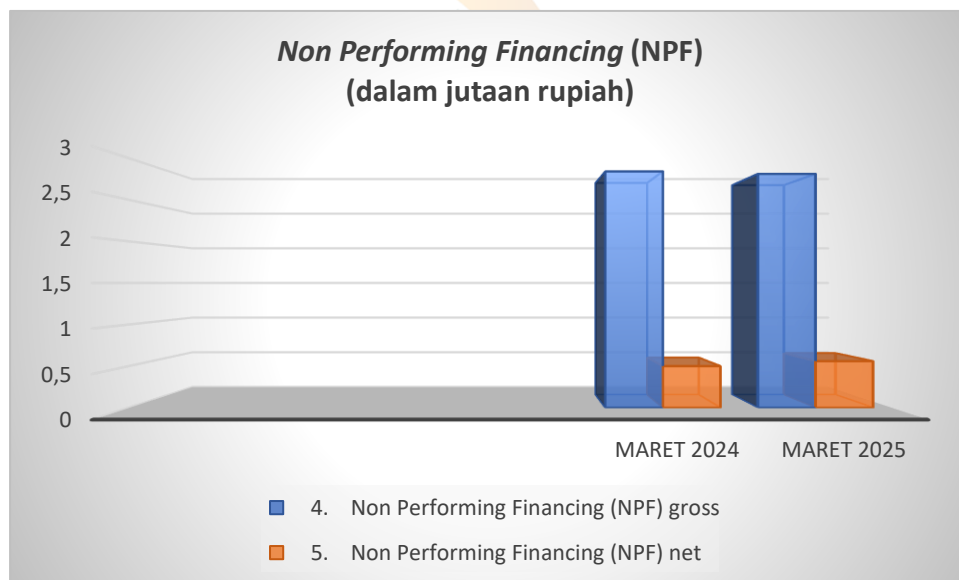
Menurut (Fatimah & Sholihah, 2023) NPF atau dikenal juga sebagai kredit bermasalah, diartikan sebagai kegagalan debitur yang tidak memenuhi kewajibannya membayar angsuran pokok dan bunga yang telah ditentukan dalam perjanjian kredit. Rasio NPF digunakan bank syariah untuk mengetahui berapa banyak permasalahan pembiayaan yang ada. Menurut Aini Muslikhatul, Viviani & Hana (2022). Tingkat NPF yang tinggi menunjukkan rendahnya profitabilitas bank karena adanya pembiayaan bermasalah yang signifikan. Sebaliknya, NPF yang rendah menunjukkan tidak banyak pembiayaan bermasalah yang ada di bank tersebut.

Terdapat dua faktor penyebab *Non performing financing* (NPF) yaitu faktor internal dan eksternal. Faktor internal terjadi karena kesalahan atau kurangnya kesadaran dari pegawai sendiri, seperti kurang teliti dan kurang cermat dalam mengevaluasi 5C, kurang memahami keuangan nasabah, kurang ketelitian persyaratan, serta pengikatan jaminan yang tidak memadai. Faktor eksternal terjadi karena masalah dari pihak anggota atau pihak luar, seperti nasabah yang tidak bertanggung jawab dalam melunasi kewajibannya, banyak nasabah yang sengaja tidak membayar cicilan. Selain itu, ada anggota yang pindah rumah tapi tidak memberi informasi kepada pihak bank, serta anggota yang mengalami kebangkrutan dalam usahanya. Akibatnya, BTN Syariah mengalami penurunan keuntungan, arus dana menjadi tidak lancar, dan target yang ditetapkan BTN Syariah tidak tercapai.

Berkaitan dengan permasalahan tersebut, Kualitas pembiayaan ditetapkan menjadi 5 (lima) golongan, yaitu Lancar, Dalam Perhatian Khusus, Kurang Lancar, Diragukan, dan Macet. Yang dikategorikan pembiayaan bermasalah

adalah kualitas pembiayaan yang masuk golongan Kurang Lancar hingga golongan Macet, disebut juga dengan pembiayaan tidak berprestasi (*Non-Performance Financing/NPF*). Bank syariah wajib untuk menggolongkan kualitas aktiva produktif sesuai dengan kriterianya dan dinilai secara bulanan. Apabila bank syariah tidak melakukan penggolongan kualitas aktiva produktif maka akan dikenakan sanksi administratif sebagaimana dimaksud Pasal 56 Undang- Undang Perbankan Syariah (Usnanti & Shomad, 2013)

Oleh karena itu, Bank BTN Syariah tidak terlepas dari risiko pembiayaan bermasalah NPF, sehingga bank perlu merancang strategi agar tingkat NPF tidak terlalu tinggi dan memicu kekhawatiran. Pembiayaan yang diberikan harus dipantau dan mungkin memerlukan tindakan hukum jika terjadi kebangkrutan. Permasalahan NPF ini dapat dilihat pada laporan keuangan Bank BTN Syariah sebagai berikut:



**Gambar 1. 3**  
**Grafik *Non Performing Financing* (NPF) di BTN Syariah**

Sumber : Statistik Perbankan Syariah Otoritas Jasa Keuangan per Maret 2025

Ini menggambarkan bahwa tingkat *Non-Performing Financing* (NPF) gross pada tahun 2024 sebesar 2,84 (satuan juta) sedangkan di tahun 2025 sebesar 2,81 (satuan juta) selanjutnya untuk *Non-Performing Financing* (NPF) Net pada tahun 2024 sebesar 0,50 (satuan juta) sedangkan di tahun 2025 sebesar 0,56 (satuan juta). Dapat disimpulkan bahwa tingkat NPF Net di tahun 2025 mengalami peningkatan dibandingkan pada tahun 2024. Sedangkan untuk NPF gross justru mengalami penurunan. Data ini menunjukkan bahwa NPF net pada tahun 2025 mengalami kenaikan dibandingkan tahun sebelumnya, meskipun NPF gross mengalami penurunan, hal ini menandakan masih adanya risiko signifikan dalam pembiayaan KPR subsidi pada tahun 2025 ([www.ojk.go.id](http://www.ojk.go.id)).

Berdasarkan beberapa kendala yang ada, Bank Tabungan Negara (BTN) Syariah perlu menentukan mitigasi risiko yang tepat untuk mengatasi masalah-masalah yang muncul dari program KPR subsidi. (Lanniza & Anggraini, 2021) Upaya menerapkan mitigasi risiko yang tepat sangat penting untuk meningkatkan distribusi dana KPR subsidi. Selain itu, efisiensi operasional bank syariah sangat bergantung pada cara mengelola risiko dalam sektor perbankan.

Penelitian menunjukkan bahwa bank yang memiliki sistem mitigasi risiko yang baik biasanya memiliki performa keuangan yang lebih baik, karena mereka lebih mampu menghadapi berbagai tantangan (Kabir et al., 2015) Saat suatu risiko muncul, ada beberapa cara dan langkah mitigasi yang bisa dilakukan untuk menghadapinya, seperti mengidentifikasi risiko, mengukur risiko, memantau risiko, mengendalikan risiko, serta menerapkan prinsip 5C.

Mitigasi risiko sangat penting dalam kegiatan operasional bank karena banyak hal yang bisa menyebabkan risiko. Dengan melakukan mitigasi, bank bisa mendapatkan peluang dan keuntungan, asalkan risiko sudah dipikirkan sejak awal. Tujuan utama dari mitigasi risiko adalah untuk mengingatkan adanya kemungkinan masalah yang bisa terjadi. Di bank syariah, mitigasi risiko harus dilakukan secara tepat agar bisa menjadi solusi atas berbagai masalah yang muncul. Jika nasabah gagal memenuhi kewajibannya sesuai kesepakatan, hal ini

bisa menimbulkan risiko terhadap pembiayaan, terutama jika nasabah tidak mampu membayar (Nelly et al., 2022).

Berdasarkan penelitian-penelitian terdahulu dari Putri Pithaloka Kennedy dkk (2020) Menganalisis tingkat efektivitas pembiayaan berdasarkan lima indikator utama. Penelitian selanjutnya oleh Dedi Wahyudi dkk (2021) Menunjukkan bahwa Bank Syariah Tanggamus telah menerapkan sistem pengendalian internal, manajemen risiko, dan akad murabahah pada pembiayaan KPR secara efektif sesuai prinsip syariah. Kemudian penelitian berikutnya oleh Eva Maysara (2021) Menunjukkan bahwa Bank Syariah Indonesia KC Bandarjaya menerapkan mitigasi risiko pembiayaan bermasalah melalui proses identifikasi, pengukuran, pemantauan, dan pengendalian risiko dengan berbagai upaya preventif dan monitoring nasabah. Penelitian selanjutnya oleh Hoirul Anam (2023) Menunjukkan Risiko operasional bank syariah timbul dari human error, kegagalan sistem & teknologi dan kelemahan proses internal, serta faktor eksternal. Untuk mengadapi risiko tersebut perlulah untuk melakukan manajemen. Dan penelitian yang terakhir oleh Cut Punnariya Puteh dkk Cut Punnariya Puteh dkk (2023) Menunjukkan bahwa tingkat kesehatan Bank BTN Syariah periode 2018–2022 berdasarkan analisis RGEC secara keseluruhan berada pada kategori “Sehat”, dengan beberapa rasio seperti NPF, FDR, ROA, ROE, BOPO, dan NIM masih perlu ditingkatkan agar kinerja pembiayaan, pengelolaan aset, dan efisiensi biaya dapat lebih optimal. Berdasarkan latar belakang dan beberapa penelitian-penelitian terdahulu, Peneliti mencoba menggabungkan analisis mitigasi risiko dan tingkat efektivitasnya dalam meminimalisir pembiayaan bermasalah khusus pada produk pembiayaan KPR bersubsidi, Fokus ini belum banyak dibahas dalam penelitian terdahulu yang umumnya hanya menyoroti aspek mitigasi risiko atau efektivitas pembiayaan secara terpisah dan pada objek yang berbeda. Maka penulis tertarik melakukan penelitian dengan judul **“EFEKTIVITAS MITIGASI RISIKO PADA PENYALURAN KPR BERSUBSIDI DI BANK BTN SYARIAH CIREBON”**

## **B. Identifikasi Masalah**

Berdasarkan latar belakang masalah di atas, dapat dikenali beberapa permasalahan yang ada untuk diidentifikasi, yaitu:

1. Tingkat NPF di Bank BTN Syariah masih mengalami fluktuasi, di mana data OJK menunjukkan bahwa NPF net pada tahun 2025 mengalami kenaikan dibandingkan tahun sebelumnya, meskipun NPF gross mengalami penurunan. Hal ini menandakan masih adanya risiko signifikan dalam pembiayaan KPR subsidi.
2. Karakteristik nasabah KPR subsidi yang memiliki penghasilan terbatas membuat kemampuan keuangan mereka kurang tahan terhadap perubahan ekonomi, sehingga bisa meningkatkan kemungkinan terjadi pembiayaan yang bermasalah atau *Non-Performing Financing* (NPF).
3. Ada beberapa hambatan dalam pelaksanaan dan pengawasan pembiayaan, baik dari dalam (internal) maupun luar perusahaan (eksternal).
4. Belum banyak penelitian yang secara spesifik mengkaji strategi mitigasi risiko BTN Syariah dalam penyaluran KPR subsidi, sehingga diperlukan kajian lebih lanjut untuk menemukan strategi yang efektif dalam menjaga keberlanjutan pembiayaan perumahan syariah.

## **C. Pembatasan Masalah**

Berdasarkan identifikasi masalah di atas dan untuk menjaga penelitian ini tetap fokus, penulis membatasi ruang lingkup penelitian hanya pada Bank BTN Syariah dengan objek penyaluran Kredit Pemilikan Rumah (KPR) subsidi. Penelitian ini membahas strategi yang digunakan bank untuk mengurangi risiko. Strategi tersebut mencakup proses pengenalan, penilaian, pemantauan, dan pengendalian risiko. Penelitian ini hanya fokus pada pembiayaan KPR subsidi, bukan jenis pembiayaan lainnya, dan dibatasi pada periode tahun 2024 hingga 2025. Selain itu, penelitian ini difokuskan pada perspektif internal bank: pegawai dan kebijakan BTN Syariah, bukan dari sudut pandang nasabah yang menerima pembiayaan.

## **D. Rumusan Masalah**

Agar permasalahan yang diteliti dalam penelitian ini menjadi jelas diperlukan suatu rumusan masalah. Adapun rumusan masalah dalam penelitian ini sebagai berikut:

1. Bagaimana mitigasi risiko yang diterapkan oleh Bank BTN Syariah dalam proses penyaluran pembiayaan KPR Subsidi?
2. Faktor-faktor apa saja yang menjadi penyebab terjadinya ketidakefektifan penyaluran pembiayaan pada KPR Subsidi di Bank BTN Syariah?
3. Apa saja hambatan yang dihadapi Bank BTN Syariah dalam penerapan mitigasi risiko, serta bagaimana upaya bank dalam mengatasinya?
4. Bagaimana efektivitas mitigasi risiko yang diterapkan Bank BTN Syariah dalam proses penyaluran KPR Subsidi?

#### **E. Tujuan Penelitian**

Berdasarkan perumusan masalah yang diangkat dalam skripsi ini, maka tujuan yang hendak dicapai dari skripsi kali ini adalah:

1. Untuk mengetahui mitigasi risiko yang diterapkan oleh Bank BTN Syariah pada proses penyaluran KPR Subsidi.
2. Untuk mengidentifikasi faktor-faktor yang menjadi penyebab ketidakefektifan pada proses penyaluran pembiayaan pada KPR Subsidi di Bank BTN Syariah.
3. Untuk mengetahui hambatan yang dihadapi Bank BTN Syariah dalam penerapan mitigasi risiko serta upaya yang dilakukan bank dalam mengatasinya.
4. Untuk menganalisis efektivitas mitigasi risiko yang diterapkan Bank BTN Syariah dalam proses penyaluran KPR Subsidi.

#### **F. Manfaat & Kegunaan Penelitian**

##### **1. Manfaat Teoritis**

Secara teori, penelitian ini diharapkan dapat membantu perkembangan ilmu pengetahuan, terutama di bidang mitigasi risiko perbankan syariah. Hasil penelitian ini juga bisa dipakai sebagai bahan

acuan oleh peneliti lain yang ingin mempelajari strategi mengurangi risiko pembiayaan, khususnya terkait dengan Non-Performing Financing (NPF) di KPR subsidi.

## **2. Manfaat Praktis**

### **a. Bagi Peneliti**

Untuk menambah wawasan dan pengetahuan, serta sebagai sarana bagi penulis dalam menerapkan ilmu yang telah didapat di perkuliahan dalam keadaan yang sesungguhnya di lapangan.

### **b. Bagi BTN Syariah**

Penelitian ini bisa digunakan sebagai bahan evaluasi dan masukan untuk meningkatkan efektivitas mitigasi risiko, sehingga dapat menekan angka NPF dalam penyaluran KPR Subsidi.

### **c. Bagi Pemerintah**

Hasil penelitian ini bisa memberikan gambaran tentang bagaimana KPR Subsidi didistribusikan serta tantangan-tantangan dalam mengelola risiko pembiayaan, sehingga bisa menjadi acuan dalam menyusun kebijakan yang lebih tepat.

### **d. Bagi Masyarakat**

Penelitian ini diharapkan bisa membantu memahami betapa pentingnya mengelola risiko dalam pembiayaan syariah, sehingga meningkatkan kesadaran dan sikap disiplin dalam memenuhi tugas dan kewajiban pembiayaan.

### **e. Bagi UIN SSC**

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat bagi kampus UIN Siber Syekh Nurjati Cirebon (UIN SSC) sebagai bahan referensi

ilmiah dalam pengembangan kajian di bidang perbankan syariah, khususnya terkait manajemen risiko pembiayaan.

## **G. Metode Penelitian**

### **1. Jenis & Pendekatan Penelitian**

#### **a. Jenis Penelitian**

Jenis penelitian yang peneliti gunakan adalah jenis penelitian kualitatif. Penelitian kualitatif adalah sebuah penelitian yang berlandaskan pada filsafat postpositivisme karena digunakan untuk meneliti pada kondisi objek alamiah. Pada penelitian kualitatif, seorang peneliti adalah instrumen utama di dalam penelitian (Upik, 2022). Pada umumnya penelitian kualitatif ini dikenal dengan penelitian yang bersifat deskriptif. Menurut Moh Nazir (2014) dalam bukunya, berpendapat bahwa penelitian deskriptif adalah penelitian yang mempunyai tujuan untuk membuat deskripsi, gambaran atau lukisan secara sistematis, factual dan akurat mengenai fakta-fakta, sifat-sifat serta hubungan antar fenomena yang diselidiki.

#### **b. Pendekatan Penelitian**

Pendekatan penelitian yang peneliti gunakan yaitu dengan pendekatan penelitian studi kasus, mendefinisikan studi kasus sebagai inkuiri empiris yang menyelidiki fenomena kontemporer secara mendalam dan dalam konteks kehidupan nyata, terutama ketika batas-batas antara fenomena dan konteks tidak tampak dengan jelas (Yin, 2018). Pendekatan studi kasus dipilih agar penelitian dapat menggali secara mendalam fenomena, strategi, serta hambatan yang dihadapi bank dalam konteks nyata. Hal ini relevan dengan judul penelitian karena permasalahan NPF tidak hanya dapat dipahami melalui data kuantitatif, tetapi juga memerlukan analisis mendalam terhadap praktik manajemen risiko yang diterapkan di lapangan.

## 2. Lokasi & Waktu Penelitian

### a. Lokasi Penelitian

Lokasi penelitian merupakan suatu tempat atau wilayah dimana peneliti melakukan penelitian. Adapun lokasi penelitian ini adalah di Bank BTN Syariah Kantor Cabang Cirebon, yang terletak di Jalan Tentara Pelajar Nomor 92, Kota Cirebon, Jawa Barat. dimana peneliti melakukan observasi, angket dan wawancara berkaitan dengan topik yang ingin diteliti. Lokasi ini dipilih karena BTN Syariah Cirebon secara aktif memberikan produk KPR subsidi dan menghadapi risiko Non-Performing Financing (NPF). Dengan melakukan penelitian di sini, peneliti dapat mengetahui strategi yang digunakan untuk mengurangi risiko NPF dalam pembiayaan KPR subsidi.

### b. Waktu Penelitian

Mengenai waktu penelitian dilakukan mulai hingga berakhirnya penelitian ini tersusun pada timeline yang jelas dimulai pada bulan September 2025 dan berakhir pada Desember 2025, dengan uraian sebagai berikut:

**Tabel 1. 2**  
**Waktu Penelitian**

Kegiatan	Bulan																											
	September				Oktober				November				Desember				Januari				Februari							
	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4				
<b>Penyusunan Proposal</b>	✓	✓																										



berfokus pada upaya-upaya bank dalam mengelola risiko pembiayaan bermasalah agar kualitas pembiayaan tetap terjaga. Untuk memahami objek penelitian ini, peneliti mempelajari konsep tentang manajemen risiko, NPF, dan KPR subsidi dari sumber-sumber teoritis serta peraturan yang berlaku. Selanjutnya, peneliti melihat langsung praktik di Bank BTN Syariah Cirebon melalui wawancara, analisis dokumen, dan pengamatan terhadap strategi mitigasi risiko yang diterapkan. Dengan cara tersebut, peneliti dapat mengevaluasi seberapa efektif strategi tersebut dalam mengurangi NPF pada penyaluran KPR subsidi.

b. Unit Observasi

Subjek penelitian ini adalah orang-orang yang secara langsung terlibat dalam proses pemberian dan pengelolaan pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) subsidi di Bank BTN Syariah Cirebon. Mereka dipilih karena memiliki peran penting dalam menilai kelayakan nasabah, menerapkan strategi untuk mengurangi risiko, serta menangani pembiayaan yang mengalami kesulitan atau disebut Non-Performing Financing (NPF).

**4. Jenis & Sumber Data**

a. Jenis Data

Jenis data yang digunakan oleh peneliti dalam penelitian ini adalah data kualitatif. Menurut Muhajir (2017:29) data kualitatif yaitu, data yang disajikan dalam bentuk kata-kata verbal bukan dalam bentuk angka. Adapun yang termasuk data kualitatif dalam penelitian ini yaitu gambaran umum dari objek penelitian, yang meliputi: Informasi tentang kebijakan manajemen risiko yang diterapkan bank BTN syariah, seperti metode mitigasi risiko dan sistem pengelolaan pembiayaan.

b. Sumber Data

Sumber data dalam penelitian kualitatif adalah berupa kata-kata, dan tindakan. Data lainnya yang dapat mendukung adalah dokumen dan lain-lain (Lofland dan Lofland dalam Moleong, 2013:157). Selain itu, menurut Arikunto (2010:172) Sumber data adalah subjek dari mana data dapat diperoleh. Jadi sumber data merupakan informasi yang diperoleh oleh peneliti untuk menjawab pertanyaan dalam penelitian.

Menurut Sugiyono (2017:85), Dalam penelitian ini peneliti menggunakan teknik purposive sampling adalah teknik penentuan sampel dengan pertimbangan tertentu. Alasan pemilihan sampel dengan menggunakan teknik purposive sampling adalah untuk memilih karyawan yang terlibat secara langsung dalam proses pemberian dan pengelolaan pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) subsidi di Bank BTN Syariah Cirebon, Dengan menggunakan metode di atas peneliti dapat menemukan kriteria sumber data, sebagai berikut:

#### 1) Sumber Data Primer

Sumber data primer, yaitu data yang langsung dikumpulkan oleh peneliti dari sumber pertamanya. Sumber data primer yang digunakan dalam penelitian ini yaitu:

- a) Pegawai bagian pembiayaan (*financing service*)
  - Memiliki pengalaman menangani pembiayaan KPR bersubsidi.
  - Terlibat langsung dalam proses analisis kelayakan nasabah, pengajuan, dan pencairan pembiayaan.
  - Memahami potensi risiko yang muncul pada tahap awal pembiayaan.
- b) Pegawai bagian risiko atau manajemen risiko (*risk management / credit risk officer*)
  - Berperan dalam identifikasi, analisis, dan pengendalian risiko pembiayaan.

- Memiliki pengetahuan tentang strategi mitigasi risiko yang diterapkan oleh BTN Syariah.
  - Dapat menjelaskan efektivitas penerapan strategi tersebut dalam menekan tingkat pembiayaan bermasalah (NPF).
- c) Pegawai bagian remedial atau pembiayaan bermasalah
- Menangani penagihan dan penyelesaian pembiayaan yang bermasalah.
  - Mampu memberikan informasi terkait penyebab dan upaya penyelamatan pembiayaan.
  - Dapat menilai apakah mitigasi risiko di awal sudah efektif atau belum.

2) Sumber data sekunder

Sumber data sekunder, yaitu data yang langsung dikumpulkan oleh peneliti sebagai penunjang dari sumber pertama. Dapat juga dikatakan data yang tersusun dalam bentuk dokumen. Sumber data sekunder dalam penelitian ini yaitu:

- a) Regulasi dari OJK dan Bank Indonesia terkait manajemen risiko dan NPF.
- b) Nasabah KPR bersubsidi.

**5. Teknik Pengumpulan Data**

a. Observasi

Menurut Nasution dalam Sugiyono (2020:109) observasi adalah kondisi di mana peneliti melakukan pengamatan secara langsung agar lebih mampu memahami konteks data dalam keseluruhan situasi sosial, sehingga dapat diperoleh pandangan yang holistik (menyeluruh). Maka dari itu, peneliti akan melakukan pengamatan secara langsung pada proses penyaluran KPR subsidi di Bank BTN Syariah Cirebon.

b. Wawancara

Menurut Esterberg dalam Sugiyono (2020:114), wawancara merupakan pertemuan dua orang untuk bertukar informasi dan ide melalui tanya jawab, sehingga dapat dikonstruksikan makna dalam suatu topik tertentu. Dengan pegawai yang terlibat langsung dengan proses penyaluran KPR subsidi. Maka dari itu, peneliti akan melakukan wawancara mendalam dengan pegawai yang terlibat langsung dengan proses penyaluran KPR subsidi.

c. Dokumentasi

Menurut Sugiyono (2020:124), dokumentasi merupakan pengumpulan catatan peristiwa yang telah terjadi, baik berbentuk tulisan, gambar/foto, atau karya-karya monumental dari seseorang atau instansi. Mengumpulkan rekaman video wawancara dan foto dengan berbagai narasumber.

## 6. Uji Keabsahan Data

Pemeriksaan terhadap keabsahan data pada dasarnya, selain digunakan untuk menyanggah balik yang dituduhkan kepada penelitian kualitatif yang mengatakan tidak ilmiah, juga merupakan sebagai unsur yang tidak terpisahkan dari tubuh pengetahuan penelitian kualitatif (Moelong, 2017:320). Uji keabsahan data dalam penelitian kualitatif meliputi uji, *credibility*, *transferability*, *dependability*, dan *confirmability* (Sugiyono, 2020:270).

- 1) Uji kredibilitas (*credibility*) data atau kepercayaan terhadap data hasil penelitian kualitatif antara lain dilakukan dengan perpanjangan pengamatan, peningkatan ketekunan dalam penelitian, triangulasi, diskusi dengan teman sejawat, analisis kasus negatif dan member chek (Abdussamad, 2021:189). Uji kredibilitas digunakan untuk memastikan kebenaran data mengenai strategi mitigasi risiko di BTN Syariah Cirebon. Dalam penelitian ini untuk uji kredibilitas (*credibility*) peneliti menggunakan triangulasi. Menurut Moelong (2017:330) triangulasi

adalah pemeriksaan keabsahan data yang memanfaatkan sesuatu yang lain diluar data tersebut untuk keperluan pengecekan data, atau sering disebut bahwa triangulasi sebagai pembanding data.

- 2) Dalam uji keabsahan data yang kedua yaitu, *transferability* merupakan validitas eksternal dalam penelitian kualitatif. Validitas eksternal menunjukkan derajat ketepatan atau dapat diterapkannya hasil penelitian ke populasi di mana sampel tersebut diambil (Sugiyono, 2020:276). Uji *transferability* digunakan untuk menjamin hasil penelitian dapat dijadikan rujukan pada konteks serupa, khususnya penelitian tentang mitigasi risiko NPF pada KPR subsidi di bank syariah lain.
- 3) Penelitian yang *dependability* atau reliabilitas adalah penelitian apabila penelitian yang dilakukan oleh orang lain dengan proses penelitian yang sama akan memperoleh hasil yang sama pula. Pengujian *dependability* ini bertujuan untuk menjamin bahwa setiap tahapan yang dilakukan dalam mengkaji strategi mitigasi risiko BTN Syariah Cirebon terhadap Non-Performing Financing (NPF) dapat dipertanggungjawabkan serta menghasilkan temuan yang stabil dan dapat diulang oleh peneliti lain.
- 4) Objektivitas pengujian kualitatif disebut juga dengan uji *confirmability* penelitian. Penelitian bisa dikatakan objektif apabila hasil penelitian telah disepakati oleh lebih banyak orang. Penelitian kualitatif uji *confirmability* berfungsi untuk menjamin bahwa hasil penelitian benar-benar didasarkan pada data yang diperoleh di lapangan, bukan pada asumsi atau subjektivitas peneliti. Hal ini relevan dengan penelitian karena strategi mitigasi risiko NPF di BTN Syariah Cirebon harus dipaparkan secara objektif sesuai fakta, sehingga temuan yang diperoleh dapat dipercaya dan mencerminkan kondisi sebenarnya di lapangan.

## 7. Teknik Analisis Data

Teknik analisis data adalah proses mencari dan menyusun secara sistematis data yang diperoleh dari hasil wawancara, catatan lapangan dan

dokumentasi, dengan cara mengorganisasikan data ke dalam kategori, menjabarkan ke dalam unit-unit, melakukan sintesa, menyusun ke dalam pola, memilih mana yang penting dan yang akan dipelajari, dan membuat kesimpulan sehingga mudah dipahami oleh diri sendiri maupun orang lain (Sugiyono, 2020).

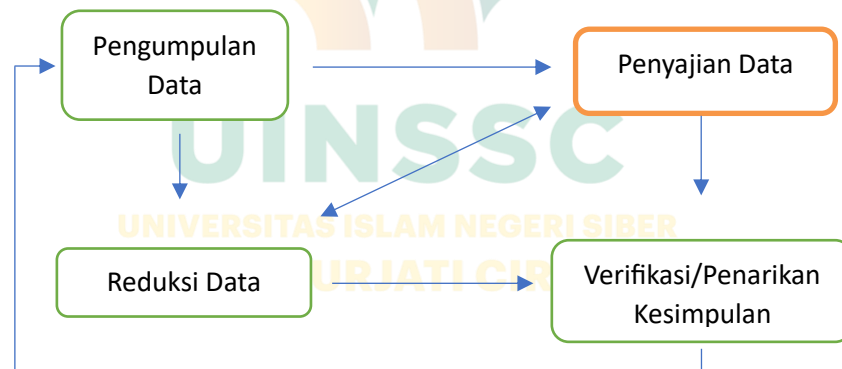
Dalam penelitian ini peneliti menggunakan teknik analisis data miles & huberman, Metode analisis data miles & huberman ini relevan dengan penelitian karena untuk mengetahui tingkat efektivitas mitigasi risiko pada Bank BTN Syariah Cirebon perlu dianalisis secara mendalam berdasarkan data lapangan, baik dari wawancara, observasi, maupun dokumentasi. Dengan pendekatan ini, peneliti dapat menyusun temuan yang terstruktur dan sistematis, sehingga mampu menjelaskan secara jelas bagaimana mitigasi risiko dijalankan bank dalam meminimalisir pembiayaan bermasalah pada penyaluran KPR subsidi.

Menurut Miles & Huberman (2013) yang membagi langkah-langkah dalam kegiatan analisis data dengan beberapa bagian yaitu pengumpulan data (data Collection), reduksi data (data reduction), penyajian data (data display), dan penarikan kesimpulan atau verifikasi (conclusions). Mengenai beberapa alur tersebut secara lebih lengkapnya adalah sebagai berikut:

- 1) Pengumpulan data pada analisis model pertama dilakukan pengumpulan data hasil dilakukan melalui wawancara, observasi, dan dokumentasi untuk memperoleh informasi mengenai mitigasi risiko BTN Syariah Cirebon dalam menekan tingkat pembiayaan bermasalah pada KPR subsidi dan berbagai dokumen berdasarkan kategorisasi yang sesuai dengan masalah penelitian yang kemudian dikembangkan penajaman data melalui pencarian data selanjutnya.
- 2) Reduksi data diartikan sebagai proses pemilihan, pemusatan perhatian pada penyederhanaan, pengabstrakan, dan transformasi data kasar yang muncul dari catatan-catatan tertulis di lapangan. Reduksi data dalam

penelitian ini dilakukan dengan menyaring dan merangkum data yang diperoleh agar fokus pada informasi penting terkait strategi mitigasi risiko BTN Syariah Cirebon.

- 3) Penyajian data Miles & Huberman dilakukan dengan menyusun informasi hasil penelitian dalam bentuk narasi, tabel, maupun bagan agar lebih mudah dipahami. Penyajian data dalam penelitian ini untuk menampilkan pola strategi mitigasi risiko BTN Syariah secara sistematis, sehingga memudahkan peneliti dalam menganalisis efektivitas langkah-langkah bank dalam mengatasi pembiayaan bermasalah.
- 4) Menarik kesimpulan/verifikasi menurut Miles & Huberman dilakukan dengan merumuskan temuan akhir dari seluruh proses analisis. Relevansinya dengan penelitian ini adalah untuk memberikan jawaban atas rumusan masalah. Secara skematis proses analisis data menggunakan model analisis data interaktif Miles dan Huberman dapat dilihat pada bagan berikut.



**Gambar 1. 4**  
**Model Analisis Data Miles dan Huberman**

Dalam mengukur efektivitas kerja pegawai bank BTN Syariah peneliti akan menggunakan teori efektivitas kerja. Menurut Beni (2016: 69), efektivitas adalah hubungan antara hasil yang dicapai dan tujuan yang ditetapkan, atau bisa dikatakan sebagai cara untuk mengukur seberapa baik output, kebijakan, dan prosedur sebuah organisasi. Efektivitas juga

berkaitan dengan tingkat keberhasilan suatu operasi di sektor publik. Sehingga suatu kegiatan dianggap efektif jika kegiatan tersebut memiliki dampak besar terhadap kemampuan menyediakan pelayanan kepada masyarakat, yang merupakan sasaran yang telah ditentukan.

Menurut Mardiasmo (2017: 134), efektivitas adalah cara mengukur apakah suatu organisasi berhasil mencapai tujuannya. Jika organisasi itu mencapai tujuan, maka organisasi tersebut dikatakan efektif. Indikator efektivitas menunjukkan hasil dan dampak dari keluaran program dalam mencapai tujuan. Semakin besar kontribusi keluaran yang dihasilkan terhadap pencapaian tujuan atau sasaran yang ditetapkan, maka semakin efektif proses kerja di suatu unit organisasi.

Efektivitas keberhasilan yang diartikan sebagai kemampuan dalam melakukan tugas atau pekerjaan secara program dipengaruhi oleh berbagai faktor-faktor yang dapat menentukan apakah efektifitas kerja pegawai berhasil dilakukan dengan baik atau tidak. Faktor-faktor yang mempengaruhi efektivitas kerja antara lain (Aryadi, 2020):

1) Disiplin Kerja

Dengan menerapkan pola disiplin yang kuat terhadap tanggung jawab pekerjaan, maka akan dihasilkan efektivitas kerja yang baik.

2) Kemampuan Personal

Meningkatkan kemampuan personal, baik dalam hal teknis maupun non teknis, sangat mendukung hasil dan kecepatan pekerjaan.

3) Pengawasan

Dengan adanya pengawasan, kinerja pegawai dapat terus dipantau dan hal ini dapat mengurangi resiko kesalahan dalam pelaksanaan tugas.

4) Budaya Kerja

Pola dan budaya kerja akan memengaruhi permasalahan pekerjaan yang dihadapi oleh seorang pegawai saat bekerja.

5) Anggaran

Dengan adanya dukungan anggaran yang sesuai dan penggunaan yang tepat, maka akan dihasilkan kegiatan yang dapat dirasakan manfaatnya oleh masyarakat secara baik.

6) **Perlengkapan dan Fasilitas**

Merupakan sarana dan peralatan yang disediakan oleh pimpinan dalam menjalankan pekerjaan. Semakin baik sarana yang disediakan oleh perusahaan, maka semakin baik pula kinerja seseorang dalam mencapai tujuan atau hasil yang diharapkan.

Teori efektivitas kerja yang diterangkan oleh Beni (2016) dan Mardiasmo (2017) menjelaskan bahwa efektivitas adalah cara mengukur seberapa besar hasil yang dicapai sesuai dengan tujuan yang sudah ditentukan oleh organisasi. Dalam bidang perbankan, terutama di BTN Syariah, efektivitas bisa diartikan sebagai sejauh mana karyawan berhasil menerapkan strategi, kebijakan, dan prosedur yang dibuat untuk mencapai tujuan organisasi, yaitu meminimalkan risiko pembiayaan yang bermasalah (NPF) pada pembiayaan KPR bersubsidi. Oleh karena itu, teori ini menjadi dasar pemikiran peneliti untuk mengevaluasi apakah strategi mitigasi risiko yang digunakan benar-benar efektif, dari segi kinerja dan tanggung jawab para karyawan yang terlibat dalam proses pembiayaan.

## **H. Sistematika Penulisan**

Sistematika penulisan ini bertujuan untuk memberikan gambaran penelitian yang lebih jelas dan sistematis sebagai berikut:

- **BAB I PENDAHULUAN**

Bab pertama berisi latar belakang masalah yang menjelaskan fenomena Adanya risiko Non-Performing Financing (NPF) pada penyaluran KPR subsidi khususnya untuk Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) di Bank BTN Syariah Cirebon. Pada bab ini juga dijelaskan identifikasi masalah yang menjadi fokus penelitian, pembatasan masalah yang menegaskan bahwa penelitian ini hanya membahas strategi mitigasi

risiko yang dilakukan BTN Syariah Cirebon, serta rumusan masalah yang dirancang untuk menuntun arah penelitian. Selain itu, bab ini memuat tujuan penelitian yang ingin dicapai, baik dalam menganalisis strategi mitigasi risiko dan menganalisis pengawasan atau tindak lanjut setelah pembiayaan KPR subsidi setelah dilaksanakan. Bab ini juga memuat kegunaan penelitian yang meliputi manfaat teoritis dan praktis, baik bagi penulis, instansi, pemerintah maupun institusi pendidikan.

- **BAB II LANDASAN TEORI**

Bab ini menguraikan teori-teori yang menjadi dasar dalam menganalisis data penelitian. Teori yang digunakan meliputi grand theory yaitu model Manajemen Risiko, middle theory seperti teori Intermediasi Bank Syariah dan teori Kualitas Aset, serta applied theory seperti strategi atau Prinsip 5C dan Mitigasi Risiko. Selain itu, bab ini juga memuat kajian penelitian terdahulu yang relevan serta kerangka berpikir yang menggambarkan alur logika penelitian. Tinjauan pustaka yang disajikan memberikan konteks teoritis dan membandingkan penelitian terdahulu dengan penelitian ini, yang memiliki fokus khusus pada strategi mitigasi risiko yang diterapkan untuk meminimalisir tingkat NPF.

- **BAB III METODE PENELITIAN**

Bab ini menjelaskan secara rinci mengenai pendekatan dan jenis penelitian yang digunakan, yaitu pendekatan kualitatif deskriptif dengan model studi kasus. Pada bab ini juga dipaparkan sumber data yang terdiri dari data primer dan data sekunder, serta teknik pengumpulan data seperti observasi, wawancara mendalam, dokumentasi, dan studi pustaka. Selain itu, bab ini menjelaskan teknik analisis data yang digunakan, yaitu model analisis interaktif dari Miles dan Huberman yang mencakup pengumpulan data, reduksi data, penyajian data, dan verifikasi kesimpulan.

- **BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN**

Bab ini memuat pemaparan hasil penelitian yang diperoleh dari observasi, wawancara, dan dokumentasi. Pada bagian ini akan dijelaskan secara detail mengenai strategi mitigasi risiko yang diterapkan oleh bank BTN Syariah untuk meminimalisir tingkat NPF. Bab ini juga membahas apakah dengan manajemen risiko mampu meminimalisir tingkat NPF, serta bagaimana strategi manajemen tersebut dalam penerapannya secara langsung. Seluruh temuan penelitian akan dianalisis dan dikaitkan dengan teori yang telah dipaparkan sebelumnya untuk memperkuat kesimpulan.

- **BAB V PENUTUP**

Bab terakhir berisi kesimpulan dari hasil penelitian yang menjawab rumusan masalah dan mencerminkan temuan penelitian secara menyeluruh. Selain itu, bab ini memuat saran-saran yang ditujukan kepada Bank BTN Syariah, pemerintah, serta masyarakat, instansi dan peneliti selanjutnya agar dapat lebih mengetahui strategi yang efektif untuk meminimalisir tingkat NPF pada KPR Subsidi di masa.