



Penulis
DIAH PUJI ASTUTI

Program Studi Perbankan Syariah
Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam
Universitas Islam Negeri Fatmawati Sukarno Bengkulu

**ANALISIS MANAJEMEN RISIKO PEMBIAYAAN KPR SEJAHTERA
BTN IB MENGGUNAKAN AKAD MURABAHAH
PADA BANK TABUNGAN NEGARA (BTN)
KC SYARIAH BENGKULU**



Editor
Yosy Arisandy, Ph.D
Miko Polindi, ME

**ANALISIS MANAJEMEN RISIKO PEMBIAYAAN KPR
SEJAHTERA BTN iB MENGGUNAKAN AKAD
MURABAHAH PADA BANK TABUNGAN NEGARA
(BTN) KC SYARIAH BENGKULU**



**PROGRAM STUDY PERBANKAN SYARI'AH
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI (UIN)
FATMAWATI SUKARNO BENGKULU
BENGKULU 2026 M / 1447 H**



KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
FATMAWATI SUKARNO BENGKULU

Jalan Raden Patah Pagar Dewa Kota Bengkulu 38211
Telepon (0736) 51276-51171-51172- Faksimili (0736) 51171-51172
Website: www.uinfasbengkulu.ac.id

HALAMAN PERSETUJUAN

Tugas Akhir dengan Judul “Analisis Manajemen Risiko Pembiaayaan KPR Sejahtera BTN iB Menggunakan Akad Murabahah Pada Bank Tabungan Negara (BTN) KC Syariah Bengkulu.” yang disusun oleh:

Nama : Diah Puji Astuti
NIM : 2111140049
Program Studi : Perbankan Syariah
Bentuk Tugas Akhir : Jurnal

Telah diperiksa dan diperbaiki sesuai dengan saran Tim Pembimbing. Oleh karena itu, Tugas Akhir ini disetujui dan layak untuk diujikan dalam Sidang *Munaqasyah* Tugas Akhir pada Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Universitas Islam Negeri Fatmawati Sukarno Bengkulu.

Bengkulu, 27 November 2025

Pembimbing I

Pembimbing II

Yosy Arisandy, Ph.D
NIP. 19850801201432001

Miko Polindi, ME
NIP. 199105252020121006

Mengetahui,
Ketua Jurusan Ekonomi Islam

Yenti Sumarni, MM
NIP. 19790416200701202



KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
FATMAWATI SUKARNO BENGKULU
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM
Jalan Raden Fatah Pagar Dewa Kota Bengkulu 38211
Telepon: (0736) 51276-51171-51172 Fax: (0736) 51171-51172
Website : www.uinfasbengkulu.ac.id

HALAMAN PENGESAHAN

Tugas Akhir yang berjudul “ANALISIS MANAJEMEN RISIKO PEMBIAYAAN KPR SEJAHTERA BTN IB MENGGUNAKAN AKAD MURABAHAH PADA BANK TABUNGAN NEGARA (BTN) KC SYARIAH BENGKULU” yang disusun oleh:

Nama : Diah Puji Astuti
Nim : 2111140049
Program Studi : Perbankan Syariah
Bentuk Tugas Akhir : Jurnal Ilmiah

Telah diuji dan dipertahankan di depan Tim Sidang *Munaqosyah* Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Universitas Islam Negeri Fatmawati Sukarno Bengkulu Pada:
Hari : Kamis
Tanggal : 18 Desember 2025

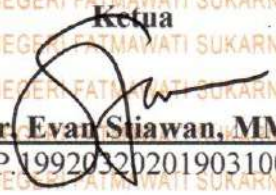
Dinyatakan LULUS. Telah diperbaiki, dapat diterima, dan disahkan sebagai syarat guna memperoleh gelar Sarjana dalam bidang Perbankan Syariah dan diberi gelar Sarjana Ekonomi (S.E).

Bengkulu, 18 Desember 2025 M
Rajab 1447 H

Tim Sidang *Munaqosyah*

Ketua

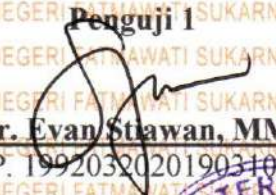
Sekretaris


Dr. Evan Stiawan, MM
NIP. 199203202019031008


Miko Polindi, ME
NIP. 199105252020121006

Penguji 1

Penguji 2


Dr. Evan Stiawan, MM
NIP. 199203202019031008


Dr. Kustin Hartini, MM
NIP. 19810322023212021

Mengetahui,
Dekan


Prof. Dr. H. Supardi, M.Ag
NIP. 19650410199303100



SURAT PERNYATAAN KEASLIAN

Dengan ini saya menyatakan:

1. Skripsi dengan judul “Analisis Manajemen Risiko Pembiayaan KPR Sejahtera BTN iB Menggunakan Akad Murabahah Pada Bank Tabungan Negara (BTN) KC Syariah Bengkulu” adalah asli dan belum pernah diajukan untuk mendapatkan gelar akademik, baik di Universitas Islam Negeri Fatmawati Sukarno Bengkulu maupun di Perguruan Tinggi lainnya.
2. Tugas akhir ini murni gagasan, pemikiran dan rumusan saya sendiri tanpa bantuan yang tidak sah dari pihak lain kecuali arahan Tim Pembimbing.
3. Didalam tugas akhir ini tidak terdapat hasil karya atau pendapat yang telah ditulis atau dipublikasikan orang lain, kecuali kutipan secara tertulis dengan jelas dan dicantumkan sebagai acuan di dalam naskah saya dengan disebutkan nama pengarangnya dan dicantumkan pada daftar pustaka.
4. Pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya, dan apabila dikemudian hari terdapat penyimpangan dan ketidakbenaran dari pernyataan ini, saya bersedia menerima sanksi akademik berupa pencabutan gelar sarjana, dan sanksi lainnya yang sesuai dengan norma dan ketentuan yang berlaku.

Bengkulu, 1 Desember 2025
Mahasiswa Yang Menyatakan



Diah Puji Astuti
2111140049

ABSTRAK

Analisis Manajemen Risiko Pembiayaan
KPR Sejahtera BTN iB Menggunakan
Akad Murabahah Pada Bank Tabungan Negara
(BTN) KC Syariah Bengkulu

Diah Puji Astuti

2111140049

Penelitian ini dilakukan untuk menjawab dua masalah utama, yaitu mekanisme pembiayaan KPR Sejahtera BTN iB dengan akad murabahah serta implementasi manajemen risiko pada pembiayaan tersebut di BTN KC Syariah Bengkulu. Penelitian bertujuan untuk mengetahui proses pembiayaan dari tahap pengajuan hingga akad serta mengidentifikasi bentuk risiko yang muncul dan bagaimana strategi mitigasi diterapkan oleh pihak bank. Penelitian menggunakan pendekatan kualitatif melalui wawancara, observasi, dan dokumentasi, serta melibatkan informasi dari pihak bank. Hasil penelitian menunjukkan bahwa pembiayaan KPR Sejahtera BTN iB telah sesuai prinsip syariah, dengan akad murabahah yang transparan dan memberikan kepastian harga. BTN Syariah Bengkulu menghadapi berbagai risiko antara lain risiko kredit, likuiditas, operasional, hukum, strategi, reputasi, dan kepatuhan, dengan risiko paling dominan yaitu risiko kredit. Mitigasi dilakukan melalui analisis 5C, monitoring angsuran, asuransi, restrukturisasi, serta kebijakan sesuai regulasi OJK, BI, dan DSN-MUI. Penelitian ini menegaskan pentingnya manajemen risiko yang efektif untuk menjaga stabilitas pembiayaan perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah.

Kata Kunci: Manajemen Risiko, KPR Sejahtera BTN iB, Murabahah

ABSTRACT

Risk Management Analysis of
KPR Sejahtera BTN iB Financing Using
Murabahah Contract at Bank Tabungan Negara
(BTN) Syariah Branch Office Bengkulu

Diah Puji Astuti

2111140049

This study was conducted to address two main issues: the financing of KPR Sejahtera BTN iB using the murabahah contract, and the implementation of risk management in this financing scheme at BTN Syariah Branch Office Bengkulu. The research aims to examine the financing proses from the application stage to contract signing, as well as to identify the types of risk that arise and the mitigation strategies implemented by the bank. The research employs a qualitative approach through interviews, observations, and documentation. The results indicate that the financing of KPR Sejahtera BTN iB has been implemented in accordance with sharia principles, with a murabahah contract that ensures transparency and price certainty. BTN Syariah Bengkulu faces various risk, including credit, liquidity, operational, legal, strategic, reputational, and compliance risk, with credit risk being the most dominant. Risk mitigation is carried out through the 5C analysis, installment monitoring, insurance, restructuring, and policies in line with regulations from OJK, BI, and DSN-MUI. This study emphasizes the importance of effective risk management in maintaining the stability of housing financing for low-income communities.

Keywords: Risk Management, KPR Sejahtera BTN iB, Murabahah

MOTTO

“Allah tidak mengatakan hidup ini mudah. Tetapi Allah berjanji bahwa sesungguhnya bersama kesulitan ada kemudahan”

(QS. Al Insyirah: 5-6)

“Dan Dia bersama kamu dimana saja kamu berada. Dan Allah Maha melihat apa yang kamu kerjakan”

(QS. Al Hadid: 4)

“Jika masalahnya itu bukan sesuatu yang bisa kamu ubah. Kamu hanya harus menerimanya. Selalu hidup dengan percaya diri”

(Choi Seungcheol)

“Nikmati perjalanannya, jika lelah beristirahlah sejenak namun jangan melihat kebelakang. Tetaplah untuk terus melangkah

kedepan karena ada kesuksesan yang menunggu didepan sana”

(Diah Puji Astuti)

PERSEMBAHAN

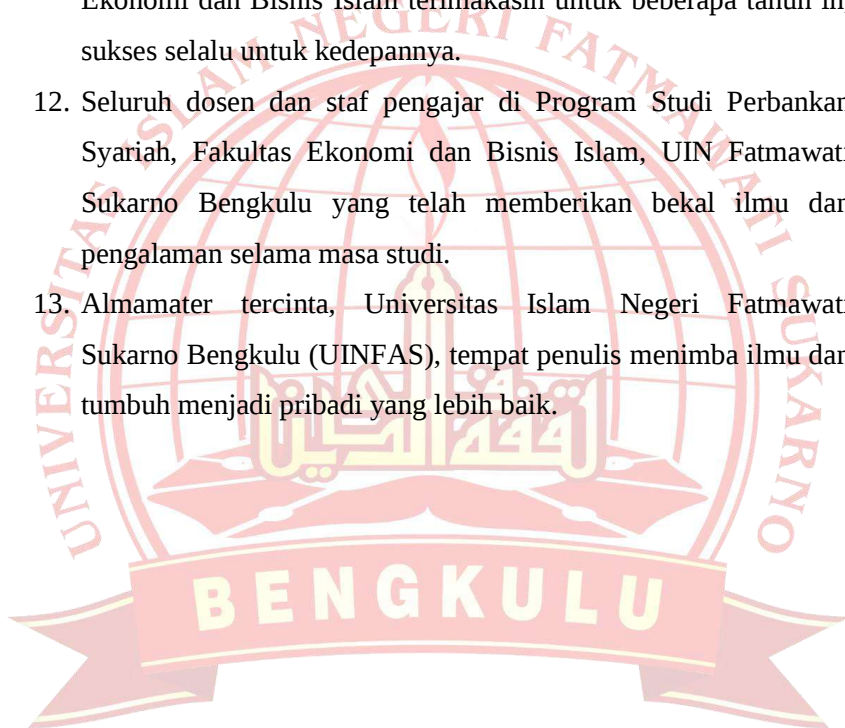
Skripsi ini ku persembahkan:

1. Allah SWT Pencipta semesta alam yang telah memberiku hidup dan berkah serta rezekinya.
2. Cinta pertama dan panutanku, Ayah Jikun dan Pintu surgaku Ibu Nurhayati. Terimakasih atas segala pengorbanan dan tulus kasih yang diberikan. Beliau memang tidak sempat merasakan pendidikan bangku perkuliahan, namun mereka mampu senantiasa memberikan yang terbaik, tak kenal lelah mendoakan serta memberikan perhatian dan dukungan hingga penulis mampu menyelesaikan studinya sampai meraih gelar sarjana. Semoha Ayah dan Ibu sehat, panjang umur, dan bahagia selalu.
3. Kepada saudaraku yang tak kalah penting kehadirannya, kakak perempuanku Siti Arofah dan Adik laki-laki ku Muhammad Al Fajar. Terimakasih telah menjadi bagian dari perjalanan penulis. Berkontribusi dalam proses karya tulis ini baik tenaga maupun waktu untuk penulis. Telah mendukung, menghibur, mendengarkan keluh kesah, dan mengajarkan arti kesabaran.
4. Diri saya sendiri Diah Puji Astuti, atas segala kerja keras dan semangatnya sehingga tidak pernah menyerah dalam mengerjakan tugas akhir ini. Terimakasih sudah bertahan dan kuat sampai sejauh ini, semoha saya rendah hati karen perjuangan mewujudkan cita-cita baru dimulai.
5. Kepada dosen pembimbingku Bapak Miko Polindi, ME dan Ibu Yosy Arisandy, Ph.D terimakasih atas bimbingan dan support selama penyusunan skripsi ini berlangsung, terimakasih telah memberikan ilmu dan waktunya serta nasihatnya.

6. Kepada Mama angkatku Lusy Fitriani Santana. Terimakasih telah menjadi bagian dari perjalanan penulis. Berkontribusi dalam proses karya tulis ini baik tenaga maupun waktu untuk penulis. Terimakasih telah mengajarkan apa itu artinya bersabar dan menunggu, dan mendengarkan semua keluh kesah penulis.
7. Sahabatku Nia Gustina dan Lailatul A'yun yang selalu membantu dan selalu memotivasi penulis, melalui suka duka perskripsian ini dan menemaniku dalam melewati masa-masa sulit dari perjalanan skripsi ini. Terimakasih telah menjadi support system, teman main, teman berorganisasi dan segalanya. Semoga kita bisa sukses bersama dan menjadi sahabat hingga akhir hayat.
8. Kepada *True Bestie* Maya Puspitasari dan Gita Ayu Widiya. Terimakasih telah menjadi bagian dari perjalanan penulis dan memberikan waktu luangnya. Menjadi pendengar segala keluh kesah dan selalu memberikan nasihat serta semangat kepada penulis. Semoga kita menjadi teman baik selamanya dan tidak saling melupakan.
9. Kepada seluruh member grup SEVENTEEN, Choi Seungcheol, Yoon Jeonghan, Joshua Hong, Wen Junhui, Kwon Soonyoung, Jeon Wonwoo, Lee Jihoon, Xu Minghao, Kim Mingyu, Lee Seokmin, Boo Seungkwan, Chwe Hansol, dan Lee Chan, meskipun tidak secara langsung terimakasih telah menjadi penyemangat bagi penulis selama mengerjakan skripsi ini melalui karya-karya musicnya, dan telah menghibur melalui setiap konten-kontennya.
10. Kepada seluruh member grup NCT DREAM, Mark Lee, Huang Renjun, Lee Jeno, Lee Donghyeok, Na Jaemin, Zhong Chenle,

dan Park Jisung, meskipun tidak secara langsung terimakasih telah menjadi penyemangat bagi penulis selama mengerjakan skripsi ini melalui karya-karya musicnya, dan telah menghibur melalui setiap konten-kontennya.

11. Teman seangkatan dan seperjuangan khususnya anak Perbankan Syariah B angkatan 21 dan seluruh teman-temanku di Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam terimakasih untuk beberapa tahun in, sukses selalu untuk kedepannya.
12. Seluruh dosen dan staf pengajar di Program Studi Perbankan Syariah, Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam, UIN Fatmawati Sukarno Bengkulu yang telah memberikan bekal ilmu dan pengalaman selama masa studi.
13. Almamater tercinta, Universitas Islam Negeri Fatmawati Sukarno Bengkulu (UINFAS), tempat penulis menimba ilmu dan tumbuh menjadi pribadi yang lebih baik.



KATA PENGANTAR

Bismillahirrohmanirrohim

Assalamua'laikum Wr.Wb

Puji syukur kita panjatkan kehadiran Allah SWT yang telah memberikan nikmat iman, nikmat ihsan dan nikmat ilmu sehingga penulis dapat menyelesaikan Skripsi ini sebagaimana mestinya.

Shalawat teriring salam tak henti-hentinya kita curahkan kepada baginda besar kita, imam kita, pemimpin umat yakni Nabi Muhammad SAW, karena berkat beliau lah kita bisa merasakan kebahagiaan iman, ilmu, dan independensi dalam berpikir dan berinteraksi.

Skripsi dengan judul “Analisis Manajemen Risiko Pembiayaan KPR Sejahtera BTN iB Menggunakan Akad Murabahah Pada Bank Tabungan Negara (BTN) KC Syariah Bengkulu”. Ditujukan guna menyelesaikan tugas akhir pada proses akademik peneliti.

Penyusunan skripsi ini bertujuan untuk memenuhi salah satu syarat guna untuk memperoleh gelar Sarjana Ekonomi (S.E) pada program studi Perbankan Syariah pada Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Universitas Islam Negeri Fatmawati Sukarno Bengkulu (UINFAS). Dalam Penyusunan Skripsi ini penyusun mendapatkan bantuan dari berbagai pihak. Dengan demikian

penyusun ingin mengucapkan ucapan terimakasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. Bapak Prof. Dr. KH. Zulkarnain Dali, M.PD selaku Rektor Universitas Islam Negeri (UIN) Fatmawati Sukarno Bengkulu.
2. Bapak Dr. Supardi, M.Ag selaku Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Universitas Islam Negeri Fatmawati Sukarno Bengkulu (UINFAS).
3. Ibu Yenti Sumarni, M.M selaku Ketua Jurusan Ekonomi Islam Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Universitas Islam Negeri Fatmawati Sukarno Bengkulu (UINFAS).
4. Katra Pramadeka, S.El., M.E.I selaku Koordinator Program Studi Perbankan Syariah Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Universitas Islam Negeri Fatmawati Sukarno Bengkulu (UINFAS).
5. Yosy Arisandy, Ph.D selaku Pembimbing I yang senantiasa memberi arahan dan motivasi selama pengerjaan skripsi ini.
6. Miko Polindi, ME selaku Pembimbing II yang telah banyak membantu dan mendukung serta memberikan motivasi dalam penulisan skripsi.
7. Bapak dan Ibu Dosen Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Universitas Islam Negeri Fatmawati Sukarno Bengkulu (UINFAS) yang telah memberikan ilmu yang bermanfaat dalam membina dan mendidik tunas muda.

8. Staf dan Karyawan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Universitas Islam Negeri Fatmawati Sukarno Bengkulu (UINFAS) yang senantiasa memberikan pelayanan terbaik guna kemajuan Fakultas.
9. Kedua Orang Tua yang selalu memberikan doa dan dukungan serta motivasi demi tercapainya segala impian dan cita-cita peneliti.
10. Semua Pihak yang ikut membantu dan berperan dalam penulisan skripsi ini.

Dalam penulisan skripsi ini, peneliti menyadari akan banyaknya kekurangan dan kesalahan dari berbagai hal yang ada dalam skripsi ini. Maka, peneliti terus berusaha semaksimal mungkin untuk mencapai hasil akhir yang terbaik dalam penulisan skripsi ini.

Bengkulu,

2025

Penulis

Diah Puji Astuti

2111140049

DAFTAR ISI

COVER	i
HALAMAN PERSETUJUAN.....	ii
HALAMAN PENGESAHAN	iii
PERNYATAAN KEASLIAN	iv
ABSTRAK	v
ABSTRACT	vi
MOTTO	vii
PERSEMBAHAN.....	viii
KATA PENGANTAR.....	xi
DAFTAR ISI.....	xiv
DAFTAR LAMPIRAN	xvii
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah.....	8
C. Tujuan Penelitian	8
D. Kegunaan Penelitian.....	9
E. Penelitian Terdahulu	9
F. Metode Penelitian.....	17
1. Jenis dan Pendekatan Penelitian	17
2. Waktu dan Tempat Penelitian.....	18
3. Informan Penelitian.....	18
4. Sumber Data.....	19
5. Teknik Pengumpulan Data.....	20
6. Teknik Analisis Data.....	21

G. Sistematika Penulisan.....	23
BAB II KAJIAN TEORI	24
A. Pengertian Manajemen Risiko	24
1. Risiko	24
2. Manajemen Risiko	27
B. Regulasi Manajemen Risiko	35
1. Regulasi Manajemen Risiko	35
C. Penerapan Manajemen Risiko.....	37
1. Penerapan Manajemen Risiko Secara Umum.....	37
2. Penerapan Manajemen Risiko Untuk Setiap Risiko	43
D. Pembiayaan KPR Sejahtera BTN iB.....	48
E. Akad Murabahah.....	51
F. Kerangka Konseptual	56
BAB III GAMBARAN UMUM OBJEK PENELITIAN	57
A. Sejarah Berdirinya Bank Tabungan Negara Syariah	57
B. Visi-Misi Bank Tabungan Negara Syariah	60
1. Visi.....	60
2. Misi	60
C. Produk Bank Tabungan Negara Syariah	61
1. Pendanaan	61
2. Pembiayaan	64
D. Bank Tabungan Negara KC Syariah Bengkulu	67
E. Struktur Bank Tabungan Negara KC Syariah Bengkulu	69

BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN..... 70

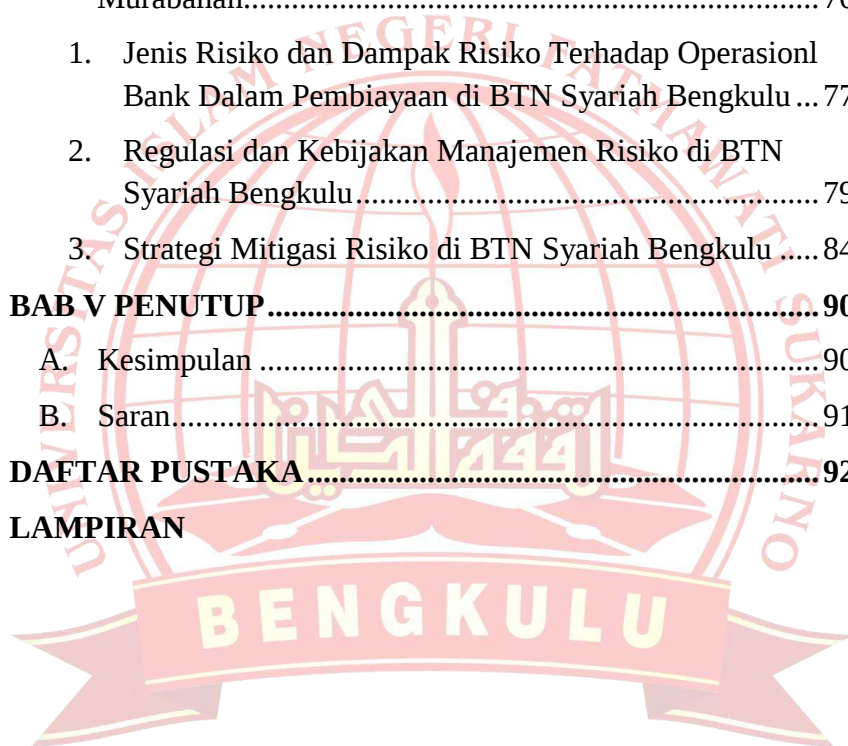
- A. Mekanisme Pelaksanaan Pembiayaan KPR Sejahtera BTN iB Menggunakan Akad Murabahah di BTN KCSyariah Bengkulu 70
- B. Implementasi Manajemen Risiko Kredit Pada Pembiayaan KPR Sejahtera BTN iB Yang Menggunakan Akad Murabahah..... 76
 - 1. Jenis Risiko dan Dampak Risiko Terhadap Operasionl Bank Dalam Pembiayaan di BTN Syariah Bengkulu ... 77
 - 2. Regulasi dan Kebijakan Manajemen Risiko di BTN Syariah Bengkulu..... 79
 - 3. Strategi Mitigasi Risiko di BTN Syariah Bengkulu 84

BAB V PENUTUP 90

- A. Kesimpulan 90
- B. Saran..... 91

DAFTAR PUSTAKA..... 92

LAMPIRAN



DAFTAR LAMPIRAN

- Lampiran 1 Form Validasi Tema Tugas Akhir
- Lampiran 2 Surat Penunjukan Pembimbing
- Lampiran 3 Mohon Izin Penelitian
- Lampiran 4 Konfirmasi Permohonan Izin Penelitian
- Lampiran 5 Dokumentasi Wawancara Penelitian
- Lampiran 6 Pedoman Wawancara
- Lampiran 7 Surat Keterangan Selesai Penelitian
- Lampiran 8 LOA Jurnal An-Nisbah
- Lampiran 9 Ujian Komprehensif
- Lampiran 10 Surat Keterangan Lulus Plagiasi

