

## **PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI**

Dengan ini saya menyatakan bahwa skripsi yang saya tulis sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum dan diajukan pada Jurusan Hukum Ekonomi Syariah Fakultas Syariah Universitas Negeri Sultan Maulana Hasanuddin Banten ini sepenuhnya asli merupakan hasil karya tulis ilmiah saya pribadi.

Adapun tulisan maupun pendapat orang lain yang terdapat dalam skripsi ini telah saya sebutkan kutipannya secara jelas sesuai dengan etika keilmuan yang berlaku dibidang penulisan karya ilmiah.

Apabila dikemudian hari terbukti bahwa sebagian atau seluruh isi skripsi merupakan hasil perbuatan plagiarisme atau mencontek karya tulis orang lain, saya bersedia untuk menerima sanksi berupa pencabutan gelar kesarjanaan yang saya terima maupun sanksi akademik lain sesuai dengan peraturan yang berlaku.

Serang, 14 Januari 2021

**Nia Nurapriani**  
**NIM:161130117**

## ABSTRAK

**Nama: Nia Nurapriani, NIM: 161130117, Judul Skripsi: Tinjauan Hukum Islam Terhadap Mitigasi Resiko Akad Pembiayaan pada Produk KPR (Studi Kasus di Bank BTN Syariah Serang)**

Perkembangan Perbankan Syariah di Indonesia merupakan suatu perwujudan dari permintaan masyarakat yang membutuhkan suatu sistem perbankan alternatif yang selain menyediakan jasa, perbankan dan keuangan yang sehat juga memenuhi prinsip-prinsip Syariah. Perbankan Syariah telah memberikan fasilitas pembiayaan untuk nasabah yang membutuhkan dana. Dalam hal ini, Bank Syariah adalah Bank yang beroperasi sesuai dengan prinsip-prinsip Islam. Dalam Perbankan Syariah, KPR adalah salah satu produk bank Syariah. KPR adalah investasi yang banyak diminati oleh nasabah yang tidak bertentangan dengan prinsip Syariah yang sesuai dengan OJK (Peraturan Otoritas Jasa Keuangan) Nomor 4/POJK.05/2018 Dan dari bermacam-macam Bank Syariah Bank BTN Syariah berdiri di antara yang lainnya.

Adapun rumusan masalah dalam penelitian ini adalah: 1. Bagaimana mekanisme operasional pembiayaan KPR di Bank BTN Syariah Serang? 2. Bagaimana penyelesaian Mitigasi Resiko pada Produk Pembiayaan KPR di Bank BTN Syariah Serang?

Penelitian ini bertujuan untuk 1. Untuk mengetahui bagaimana mekanisme operasional pembiayaan KPR di Bank BTN Syariah Serang 2. Untuk mengetahui bagaimana penyelesaian Mitigasi Resiko pada Produk Pembiayaan KPR di Bank BTN Syariah Serang.

Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode penelitian lapangan (*field research*), sifatnya deskriptif kualitatif. Teknik pengumpulan data melalui wawancara, observasi dan dokumentasi. Metode ini digunakan karena menyesuaikan metode kualitatif lebih mudah apabila berhadapan dengan kenyataan jamak.

Hasil penelitian ini menyimpulkan bahwa mekanisme operasional KPR telah sesuai dengan OJK (Peraturan Otoritas Jasa Keuangan) dan DPS (Dewan Perwakilan Syariah). Dan untuk mengantisipasi resiko yang muncul pada produk KPR ini Bank BTN Syariah Serang menerapkan prinsip POAC (*Planning, Organizing, Actuating, dan Controlling*). Dan akad yang digunakannya adalah akad pembiayaan. Dimana jual beli ini telah mencantumkan harga pokok pembelian dengan ditambahkan keuntungan (margin) yang disepakati bersama.

*Kata Kunci: Pembiayaan, Mitigasi Resiko, Perbankan Syariah*



**FAKULTAS SYARIAH  
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI  
SULTAN MAULANA HASANUDDIN BANTEN**

---

Nomor : Nota Dinas	Kepada Yth,
Lampiran : Skripsi	Dekan Fakultas Syariah UIN
Perihal : <b>Usulan Ujian Munaqasyah</b>	SMH Banten
<b>a.n. Nia Nurapriani</b>	Di -
<b>NIM : 161130117</b>	Serang

*Assalamu'alaikum Wr.Wb.*

Dimaklumkan dengan hormat bahwa setelah membaca dan menganalisis serta mengadakan korelasi seperlunya, kami berpendapat bahwa skripsi saudara Nia Nurapriani, NIM: 161130117 yang berjudul Tinjauan Hukum Islam Terhadap Mitigasi Resiko Akad Pembiayaan pada Produk KPR (Studi Kasus di Bank BTN Syariah Serang). Diajukan sebagai salah satu syarat untuk melengkapi ujian munaqasyah pada Fakultas Syariah Jurusan Hukum Ekonomi Syariah UIN SMH Banten. Maka kami ajukan skripsi ini dengan harapan dapat segera dimunaqasyahkan.

Demikian, atas perhatian Bapak kami ucapkan terimakasih.

*Wassalamu'alaikum Wr.Wb*

Serang, 14 Januari 2021

Pembimbing I

Pembimbing II

**Hj. Ida Mursidah, S.H., M.M., M.H.**  
NIP: 19650802 199203 2 003

**H. Ade Mulyana, S.Ag., M.Si**  
NIP: 19591104 199403 1 002

**TINJAUAN HUKUM ISLAM TERHADAP  
MITIGASI RESIKO AKAD PEMBIAYAAN PADA  
PRODUK KPR  
(Studi Kasus di Bank BTN SERANG)**

Oleh :

**Nia Nurapriani**  
**NIM: 161130117**

Menyetujui,

Pembimbing I

Pembimbing II

**Hj. Ida Mursidah, S.H., M.M., M.H.**  
**NIP: 19650802 199203 2 003**

**H. Ade Mulyana, S.Ag., M.Si**  
**NIP: 19591104 199403 1 002**

Mengetahui,

Dekan  
Fakultas Syariah

Ketua  
Jurusan Hukum Ekonomi Syariah

**Dr. H. Yusuf Somawinata, M.Ag**  
**NIP. 19591119 199103 1 003**

**H. Masduki, S.Ag., M.A**  
**NIP. 19731105 199903 1 001**

## PENGESAHAN

Skripsi a.n. **Nia Nurapriani** NIM: **161130117** yang berjudul *Tinjauan Hukum Islam Terhadap Mitigasi Resiko Akad Pembiayaan pada Produk KPR (Studi Kasus di Bank BTN Syariah Serang)*. Telah diujikan dalam sidang Munaqosyah Universitas Islam Negeri Sultan Maulana Hasanuddin Banten, pada tanggal ..... 2021 Skripsi tersebut telah disahkan dan diterima sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum (S.H) pada Fakultas Syari'ah Universitas Islam Negeri Sultan Maulana Hasanuddin Banten.

Serang, ..... 2021

Sidang Munaqosyah

Ketua Merangkap Anggota I,

Sekretaris Merangkap Anggota II,

.....  
NIP.....

.....  
NIP.....

Anggota:

Penguji I,

Penguji II,

.....  
NIP.....

.....  
NIP.....

Pembimbing I

Pembimbing II

**Hj. Ida Mursidah, S.H., M.M., M.H.**  
NIP: 19650802 199203 2 003

**H. Ade Mulyana, S.Ag., M.Si.**  
NIP. 19591104 199403 1 002

## PERSEMBAHAN

*Dengan Mengucap Syukur dan nikmat Kepada Allah SWT, atas karunia, rezeki, dan kemudahan yang telah diberikan akhirnya saya mampu menyelesaikan skripsi sederhana ini.*

*Hidup memerlukan pengorbanan untuk mencapai tujuan dimasa depan meski berat tak membuat semangat menjadi berat, tauladan yang beriman yang diinginkan, melalui karya kecil ini yang kuharapkan, semoga tak sekedar menjadi bayangan, ku persembahkan skripsi ini bagi mereka yang tetap hadir disetiap ruang dan waktu dikehidupanku yaitu kedua orangtuaku tercinta. Ibu Saya Nurasiyah yang selalu mendoakan dan sekaligus menjadi penyemangat. Bapak Saya, Iyar Sutyar yang telah memberikan segalanya untuk saya. Dan tak lupa pula teman-temanku, yang senantiasa memberikan dukungan dan motivasi  
Sampai terselesaikanya skripsi ini.*

## MOTTO

وَمَا تَدْرِي نَفْسٌ مَّاذَا تَكْسِبُ غَدًا<sup>ص</sup>

*“Dan tidak ada seorang pun yang dapat mengetahui (dengan pasti)  
apa yang akan dikerjakannya besok”*

(Luqman : 34)

## **RIWAYAT HIDUP PENULIS**

Penulis bernama Nia Nurapriani, dilahirkan di Tangerang tanggal 21 April 1998, penulis adalah putri Kedua dari dua bersaudara, dari Bapak Iyar Sutiyar dan Ibu Nurasyiah, bertempat tinggal Kp. Batu Nunggul Tegal Desa Sukatani Kecamatan Rajeg Kab. Tangerang Prov. Banten.

Adapun jenjang pendidikan formal yang penulis tempuh sekolah tingkat dasar di Madrasah Ibtidaiyah Putat Tangerang, lulus pada Tahun 2010, kemudian sekolah tingkat pertama di SMP Negeri 1 Rajeg Tangerang, lulus pada tahun 2013, kemudian sekolah menengah atas di Pondok Pesantren Modern Bani Tamim Pasar Kemis Tangerang, lulus pada tahun 2016. Kemudian penulis melanjutkan studi di Perguruan Tinggi Universitas Islam Negeri Sultan Maulana Hasanuddin Banten Jurusan Hukum Ekonomi Syariah Fakultas Syariah Tahun 2016. Selama menjadi mahasiswi, penulis sempat aktif di organisasi eksternal yaitu HIMATA (Himpunan Mahasiswa Tangerang), GMNI (Gerakan Mahasiswa Nasional Indonesia).



## KATA PENGANTAR

Segala puji dan syukur penulis panjatkan kehadiran Allah SWT yang telah memberikan anugerah dan kekuatan kepada penulis, sehingga dapat menyelesaikan skripsi ini. Sholawat dan salam senantiasa tercurah kepada Nabi Muhammad SAW yang telah memberi petunjuk kepada umat manusia dengan kemuliaan akhlaknya. Dalam penulisan skripsi yang berjudul **Tinjauan Hukum Islam Terhadap Mitigasi Resiko Akad Pembiayaan pada Produk KPR (Studi Kasus di Bank BTN Syariah Serang)**, merupakan tugas akhir yang diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh Gelar Sarjana Hukum Islam pada Jurusan Hukum Ekonomi Syariah Fakultas Syari'ah Universitas Islam Negeri Sultan Maulana Hasanuddin Banten.

Dalam menyelesaikan penulisan skripsi ini tidak terlepas dari bantuan berbagai pihak baik secara langsung ataupun tidak langsung. Karena itu melalui kesempatan ini penulis mengucapkan terimakasih yang sebesar besarnya kepada:

1. Bapak Prof. Dr. H. Fauzul Iman, Rektor Universitas Islam Negeri Sultan Maulana Hasanuddin Banten, yang telah mengelola dan mengembangkan UIN Sultan Maulana Hasanuddin Banten lebih maju.

2. Bapak Dr. H. Yusuf Somawinata, M.Ag., Dekan Fakultas Syariah UIN Sultan Maulana Hasanuddin Banten, yang telah membantu dan memberikan motivasinya dalam menyelesaikan skripsi ini dengan tulus hati.
3. Bapak H. Masduki S.Ag., M.A., Ketua Jurusan Hukum Ekonomi Syariah UIN Sultan Maulana Hasanuddin Banten yang telah memberikan persetujuan kepada penulis untuk menyusun skripsi.
4. Ibu Hj. Ida Mursidah, S.H., M.M., M.H. Pembimbing I yang telah memberikan nasehat, pengarahan, motivasi, koreksi, dan meluangkan waktunya dalam penyusunan skripsi ini.
5. Bapak H. Ade Mulyana, S..Ag., M.Si. Pembimbing II yang telah banyak memberikan arahan, motivasi, koreksi, perbaikan didalam penulisan skripsi ini.
6. Segenap Dosen dan Staff Jurusan Hukum Ekonomi Syariah Fakultas Syari'ah yang telah mengajarkan ilmunya kepada penulis sehingga penyusun dapat menyelesaikan skripsi ini.
7. Terimakasih kepada teman-teman seperjuangan di organisasi HIMATA (Himpunan Mahasiswa Tangerang) serta GMNI (Gerakan Mahasiswa Nasional Indonesia) yang berperan dalam

perjalanan saya menjadi mahasiswa di kampus UIN Sultan Maulana Hasanuddin Banten.

8. Terimakasih kepada Khillatusyarifa, Mariatul Khibtiyah, Siti Munah, Nita Sunengsih, Latifah Ilahi, Nisa Nurhalisa (ica), Suhaenah dan teman-teman yang tidak bisa disebutkan satu-persatu yang saling mendukung dan memberikan semangat untuk menyelesaikan skripsi ini
9. Terimakasih kepada teman-teman seperjuangan HES D, yang selalu memberikan support, canda tawa serta memberikan banyak ilmu kepada penulis, selama penulis duduk dibangku kuliah.
10. Terimakasih kepada Teman-teman KKN Kelompok 94 Ds. Waringin Kurung Kec. Cimanggu Kab. Pandeglang Prov. Banten yang ikut serta memberikan semangat dan selalu kompak.

Penulis menyadari bahwa skripsi ini tidak lepas dari kekurangan kelemahan dan masih jauh dari kesempurnaan, keterbatasan pengetahuan pengalaman serta kemampuan penulis, oleh karena sebab itu penulis mengharapkan pendapat, saran dan kritik yang bersifat membangun guna mencapai kesempurnaan pada masa yang akan datang.

Akhirnya, hanya kepada Allah SWT jualah memohon agar seluruh kebaikan dari semua pihak yang membantu skripsi ini, semoga diberikan balasan yang berlipat ganda, penulis berharap kiranya karya tulis ini turut mewarnai khazanah ilmu pengetahuan dan dapat bermanfaat bagi penulis khususnya dan bagi para pembaca pada umumnya. Penulis harapkan mudah-mudahan skripsi ini bermanfaat bagi penulis dan civitas akademik pada umumnya.

Serang, 1 Januari 2021

Nia Nurapriani

## DAFTAR ISI

<b>PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI</b> .....	i
<b>ABSTRAK</b> .....	ii
<b>PERSETUJUAN</b> .....	iv
<b>PERSEMBAHAN</b> .....	v
<b>MOTTO</b> .....	vii
<b>RIWAYAT HIDUP</b> .....	viii
<b>KATA PENGANTAR</b> .....	ix
<b>DAFTAR ISI</b> .....	xii
<b>BAB I PENDAHULUAN</b>	
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Rumusan Masalah .....	12
C. Fokus Penelitian.....	12
D. Tujuan Penelitian .....	12
E. Manfaat Penelitian .....	13
F. Penelitian Terdahulu .....	13
G. Kerangka Pemikiran.....	14
H. Metode Penelitian Data.....	17
I. Sistematika Penulisan .....	21
<b>BAB II GAMBARAN UMUM BANK BTN SYARIAH SERANG</b>	
A. Sejarah Singkat Bank BTN Syariah Serang.....	23
B. Visi Misi Bank BTN Syariah Serang .....	27
C. Produk-Produk Bank BTN Syariah Serang .....	29
D. Struktur Bank BTN Syariah Serang.....	38

<b>BAB III LANDASAN TEORI</b>	
A. Pengertian Resiko dan Mitigasi Resiko .....	39
B. Faktor-Faktor yang Menyebabkan Terjadinya Resiko.....	61
C. Pengertian Manajemen Resiko.....	62
D. Macam-macam Resiko pada Perbankan .....	69
E. Pengertian Pembiayaan .....	72
<b>BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN</b>	
A. Bagaimana Mekanisme operasional pembiayaan KPR di Bank BTN Syariah Serang .....	85
B. Bagaimana penyelesaian Mitigasi Resiko pada Produk Pembiayaan KPR di Bank BTN Syariah Serang.....	92
<b>BAB V PENUTUP</b>	
A. Kesimpulan .....	101
B. Saran .....	102
<b>DAFTAR PUSTAKA .....</b>	<b>103</b>