



**MEKANISME RESTRUKTURISASI PEMBIAYAAN
BERMASALAH KREDIT PEMILIKAN RUMAH DI MASA
PANDEMI COVID-19 PADA BANK BTN SYARIAH KCS PASAR
MINGGU**

SKRIPSI

SATRIO ADIPUTRO 1910116026

**PROGRAM STUDI EKONOMI SYARIAH PROGRAM SARJANA
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS
UNIVERSITAS PEMBANGUNAN NASIONAL VETERAN JAKARTA**

2022



**MEKANISME RESTRUKTURISASI PEMBIAYAAN
BERMASALAH KREDIT PEMILIKAN RUMAH DI MASA
PANDEMI COVID-19 PADA BANK BTN SYARIAH KCS PASAR
MINGGU**

SKRIPSI

**Diajukan sebagai Salah Satu Syarat untuk Memperoleh Gelar
Sarjana Ekonomi**

SATRIO ADIPUTRO 1910116026

**PROGRAM STUDI EKONOMI SYARIAH PROGRAM SARJANA
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS
UNIVERSITAS PEMBANGUNAN NASIONAL VETERAN JAKARTA**

2022

PERNYATAAN ORISINALITAS

Skripsi ini adalah hasil karya sendiri, dan semua sumber yang dikutip maupun yang dirujuk telah saya nyatakan dengan benar.

Nama : Satrio Adiputro

NIM : 1910116026

Bilamana di kemudian hari ditemukan ketidaksesuaian dengan pernyataan saya ini, maka saya bersedia dituntut dan diproses sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Jakarta, 27 Desember 2022

Yang menyatakan,



(Satrio Adiputro)

PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI
SKRIPSI UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS

Sebagai civitas akademika Universitas Pembangunan Nasional Veteran Jakarta, saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Satrio Adiputro
NIM : 1910116026
Fakultas : Ekonomi dan Bisnis
Program Studi : S1 Ekonomi Syariah
Jenis Karya : Skripsi

Demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Universitas Pembangunan Nasional Veteran Jakarta Hak Bebas Royalti Non Ekklusif (*Non Exclusive Royalty Free Right*) atas Skripsi saya yang berjudul :

Mekanisme Restrukturisasi Pembiayaan Bermasalah Kredit Pemilikan Rumah pada Masa Pandemi Covid-19 di Bank BTN Syariah KCS Pasar Minggu

Beserta perangkat yang ada (jika diperlukan). Dengan Hak Bebas Royalti ini Universitas Pembangunan Nasional Veteran Jakarta berhak menyimpan, mengalihmedia/formatkan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (*database*), merawat, dan mempublikasikan Skripsi saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilik hak cipta.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Dibuat di : Jakarta
Pada tanggal : 27 Desember 2022
Yang Menyatakan,


METERAI
TEMPEL
98BAKX293763286

(Satrio Adiputro)

SKRIPSI

**MEKANISME RESTRUKTURISASI PEMBIAYAAN
BERMASALAH KREDIT PEMILIKAN RUMAH DI MASA
PANDEMI COVID-19 PADA BANK BTN SYARIAH KCS
PASAR MINGGU**

Dipersiapkan dan disusun oleh:

SATRIO ADIPUTRO 1910116026

Telah dipertahankan di depan Tim Penguji pada tanggal: 27 Desember 2022
dan dinyatakan memenuhi syarat untuk diterima



Ade Nur Rohim, S.HI., M.El., CDIF
Ketua Penguji



Dr. Sufyati HS, S.E., M.M.
Penguji I



Faizi, S.E.I., M.Si., Ph.D.
Penguji II (Pembimbing)



Dr. Dianwicakasih Arieftiara, S.E., Ak, M.Ak, CA, CSRS
Dekan



Muhammad Anwar Fathoni, Lc, M.A., CDIF
Ketua Program Studi

Disahkan di : Jakarta
Pada tanggal : 6 Januari 2023

MECHANISM RESTRUCTURING OF NON-PERFORMING FINANCING OF HOME OWNERSHIP LOANS DURING THE COVID-19 PANDEMIC AT BANK BTN SYARIAH KCS PASAR MINGGU

By Satrio Adiputro

Abstract

The restructuring is currently extended until 2023 because micro, small and medium enterprises are still affected by Covid-19. This study aims to find out and analyze the application of Bank BTN Syariah KCS Pasar Minggu to restructure problematic financing in mortgage products based on POJK number 11 / POJK.03 / 2020, POJK POJK POJK Number 48/POJK.03/2020 and Fatwa DSN MUI No. 48/DSN-MUI/II/2005. This research uses descriptive qualitative research methods. with the subjects taken are Unit Head Collection, 2 Staff Collection and 5 Mortgage Financing Restructuring Customers. This study uses primary and secondary data sources with interview, observation, and documentation data collection techniques. The results of this study show that the restructuring policy made by the OJK helps improve the economy in Indonesia with customers who can extend the payment time from the bank so that they can fulfill their payment obligations at a predetermined time.

Keywords: *kpr, non performing financing, Pandemic covid-19, and restructuring*

MEKANISME RESTRUKTURISASI PEMBIAYAAN BERMASALAH KREDIT PEMILIKAN RUMAH DI MASA PANDEMI COVID-19 PADA BANK BTN SYARIAH KCS PASAR MINGGU

Oleh Satrio Adiputro

Abstrak

Restrukturisasi saat ini diperpanjang hingga 2023 dikarenakan pelaku usaha mikro, kecil, dan menengah masih terdampak covid-19. Pada penelitian ini bertujuan untuk mengetahui dan menganalisis penerapan Bank BTN Syariah KCS Pasar Minggu terhadap restrukturisasi pembiayaan bermasalah pada produk kpr dengan berdasarkan POJK nomor 11/POJK.03/2020, POJK Nomor 48/POJK.03/2020, POJK Nomor 17 /POJK.03/2021 dan Fatwa DSN MUI No. 48/DSN-MUI/II/2005. Penelitian ini menggunakan metode penelitian kualitatif deskriptif. dengan subjek yang diambil adalah Unit Head Collection, 2 Staff Colletion dan 5 Nasabah Restrukturisasi Pembiayaan KPR. Penelitian ini menggunakan sumber data primer dan sekunder dengan teknik pengumpulan data wawancara, observasi, dan dokumentasi. Hasil pada penelitian ini menunjukkan kebijakan restrukturisasi yang dibuat oleh OJK membantu meningkatkan perekonomian di Indonesia dengan pihak nasabah yang dapat perpanjangan waktu pembayaran dari pihak bank sehingga dapat memenuhi kewajiban pembayarannya pada waktu yang telah ditentukan.

Kata Kunci: kpr, pandemi *covid-19*, pembiayaan bermasalah, restrukturisasi



UNIVERSITAS PEMBANGUNAN NASIONAL "VETERAN" JAKARTA

FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS

Sekretariat : Jl RS. Fatmawati, Pondok Labu, Jakarta 12450, Telp. 7692856, 7692859 Fax. 7692856
Homepage : <http://www.upnvj.ac.id> Email : puskom@upnvj.ac.id

BERITA ACARA UJIAN SKRIPSI SEMESTER GANJIL TA. 2022/2023

Hari ini Selasa, tanggal 27 Desember 2022, telah dilaksanakan Ujian Skripsi bagi mahasiswa :

Nama : Satrio Adiputro

No.Pokok Mahasiswa : 1910116026

Program : Ekonomi Syariah S.1

Dengan judul skripsi sebagai berikut :

Mekanisme Restrukturisasi Pembiayaan Bermasalah Kredit Pemilikan Rumah di Masa Pandemi Covid-19 pada Bank BTN Syariah KCS Pasar Minggu

Dinyatakan yang bersangkutan *Lulus / Tidak Lulus* *)

Penguii

No	Dosen Penguji	Jabatan	Tanda Tangan
1	Ade Nur Rohim, M.E.I.,CDIF.	Ketua	1.
2	Dr. Sufyati HS, SE., MM	Anggota I	2.
3	Faizi, SE.I., M.Si.,Ph.D	Anggota II (**)	3.

Keterangan:

*) Coret yang tidak perlu

**) Dosen Pembimbing

Jakarta, 27 Desember 2022
Mengesahkan
A.n. DEKAN
Kaprod. Ekonomi Syariah S.1

Muhammad Alwar Fethoni, Lc,
MA,CDIF.

PRAKATA

Puji dan syukur penulis panjatkan kehadirat Allah SWT atas rahmat dan karunia-Nya sehingga penulis mampu menyelesaikan penulisan skripsi ini dalam rangka memenuhi kewajiban penulis sebagai seorang mahasiswa dan sebagai syarat yang harus dipenuhi untuk memperoleh gelar Sarjana Ekonomi dengan judul “Restrukturisasi Pembiayaan Bermasalah Kredit Pemilikan Rumah Pada Masa Pandemi Covid-19 Di Bank BTN Syariah KCS Pasar Minggu”. Pada kesempatan ini penulis ingin mengucapkan terimakasih kepada Bapak Faizi, SE.I, M.Si, Ph.D selaku dosen pembimbing skripsi penulis yang telah membimbing, memberikan saran, dan arahan yang bermanfaat dan kepada Bapak Ade Nur Rohim S.H.I, M.E.I, CDIF selaku ketua penguji yang telah memberikan saran terhadap penelitian saya serta Ibu Dr. Sufyati HS, S.E, M.M. yang telah memberikan kritik dan saran terhadap penelitian saya. Penulis juga mengucapkan terimakasih kepada orang tua yang telah mendukung, mendoakan, serta memberikan semangat kepada penulis. Penulis juga mengucapkan terimakasih banyak kepada Velia Dwi Yulianti yang telah mendoakan, memberikan semangat serta motivasi yang sangat bermanfaat dalam penyelesaian penelitian skripsi ini. Selain itu, penulis juga mengucapkan terimakasih kepada pihak BTN Syariah KCS Pasar Minggu beserta nasabahnya yang telah membantu selama penyelesaian proses penelitian skripsi ini berlangsung. Tidak lupa penulis mengucapkan terimakasih kepada teman-teman yang sudah mendoakan dan memberikan dukungan serta semangat kepada penulis. Penulis berharap penelitian ini bermanfaat bagi yang membaca.

Jakarta, 15 Desember 2022

(Satrio Adiputro)

DAFTAR ISI

HALAMAN SAMPUL	i
HALAMAN JUDUL.....	ii
PERNYATAAN ORISINALITAS	iii
PERNYATAAN PUBLIKASI.....	iv
HALAMAN PENGESAHAN.....	v
<i>ABSTRACT</i>	vii
ABSTRAK	viii
BERITA ACARA UJIAN SKRIPSI.....	ix
PRAKATA.....	x
DAFTAR ISI.....	xii
DAFTAR TABEL.....	xiii
DAFTAR GAMBAR	xiv
DAFTAR LAMPIRAN.....	xv
BAB I PENDAHULUAN.....	1
I.1 Latar Belakang.....	1
I.2 Fokus Penelitian.....	9
I.3 Perumusan Masalah	9
I.4 Tujuan Penelitian	9
I.5 Manfaat Penelitian	9
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	11
II.1 Penelitian Terdahulu.....	11
II.2 Landasan Teori	22
II.2.1 Pembiayaan Bermasalah.....	22
II.2.2 Restrukturisasi	28
II.2.3 Kredit Pemilikan Rumah	33
II.2.4 Pandemi <i>Covid-19</i>	35
II.2.5 Deskripsi Objek Yang Diteliti	36

BAB III METODOLOGI PENELITIAN	39
III.1 Metode Penelitian.....	39
III.2 Lokasi Penelitian.....	40
III.3 Objek,Subjek Penelitian dan Sumber Data	40
III.4 Teknik Pengumpulan Data dan Pengolahan Data.....	41
III.5 Teknik Validitas Data	43
III.6 Teknik Analisis Data.....	43
III.7 Riset Desain Beserta Penjelasan	44
BAB IV HASIL PENELITIAN.....	48
IV.1 Kegiatan Wawancara	48
IV.2 Kegiatan Observasi	55
IV.3 Kegiatan Dokumentasi.....	59
BAB V ANALISIS DAN PEMBAHASAN.....	62
V.1 Tingkat Pembiayaan Bermasalah BTN Syariah KCS Pasar Minggu Pada Masa Pandemi <i>Covid-19</i>	62
V.2 Penerapan Restrukturisasi di Bank BTN Syariah KCS Pasar Minggu	66
V.2.1 Mekanisme Restrukturisasi	69
V.2.2 Jenis-Jenis Restrukturisasi di Bank BTN Syariah KCS Pasar Minggu.....	73
V.3 Penerapan Restrukturisasi di Bank BTN Syariah KCS Pasar Minggu Berdasarkan POJK No. 11/POJK.03/2020	75
V.4 Penerapan Restrukturisasi di Bank BTN Syariah KCS Pasar Minggu Berdasarkan POJK No. 48/POJK.03/2020	77
V.5 Penerapan Restrukturisasi di Bank BTN Syariah KCS Pasar Minggu Berdasarkan Fatwa No. 48/DSN-MUI/II/2005	80
BAB VI SIMPULAN DAN SARAN	83
VI.1 Simpulan	83
VI.2 Keterbatasan.....	84
VI.3 Saran Praktis	84

DAFTAR PUSTAKA	85
RIWAYAT HIDUP	
LAMPIRAN	

DAFTAR TABEL

Tabel 1. Monitoring Restrukturisasi Bank BTN Syariah KCS Pasar Minggu.....	4
Tabel 2. Matriks Penelitian Terdahulu	16
Tabel 3. Produk Pembiayaan KPR Bank BTN Syariah	60
Tabel 4. Rasio NPF Per Triwulan 2020-2022.....	61
Tabel 5. Kolektibilitas Sektor Perumahan Desember 2020 - Juni 2021	62

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1. Perkembangan NPF Pada Masa Pandemi	4
Gambar 2 Riset Desain Beserta Penjelasan	42
Gambar 3. Wawancara Bapak Ahmad Arif Fadillah	46
Gambar 4. Wawancara Bapak Ibnu	47
Gambar 5. Wawancara Bapak Muhammad Ikhsan.....	48
Gambar 6. Wawancara Bapak Rahman	49
Gambar 7. Wawancara Ibu Tusiani.....	50
Gambar 8. Wawancara Bapak Tasrianto.....	51
Gambar 9. Wawancara Ibu Lili Suryani	52
Gambar 10. Wawancara Ibu Evi Susilowati	52
Gambar 11. Suasana Bank BTN Syariah KCS Pasar Minggu	53
Gambar 12. Suasana Ruangan Bank BTN Syariah KCS Pasar Minggu.....	54
Gambar 13. Kondisi rumah dan usaha Bapak M. Nurul Rahman.....	54
Gambar 14. Kondisi Rumah dan Usaha Ibu Tusiani	55
Gambar 15. Penandatanganan Addendum Bapak Tasrianto.....	55
Gambar 16. Penandatanganan Addendum Ibu Tusiani.....	56
Gambar 17. Website Resmi BTN Syariah	56
Gambar 18. Laporan Keuangan BTN Syariah	57
Gambar 19. Form Pengajuan Restrukturisasi.....	58

DAFTAR LAMPIRAN

- Lampiran 1. Pedoman Wawancara
- Lampiran 2. Transkrip Wawancara Bapak Arif
- Lampiran 3. Transkrip Wawancara Bapak Ibnu
- Lampiran 4. Transkrip Wawancara Bapak Ikhsan
- Lampiran 5. Transkrip Wawancara Bapak Rahman
- Lampiran 6. Transkrip Wawancara Ibu Tusiani
- Lampiran 7. Transkrip Wawancara Bapak Tasrianto
- Lampiran 8. Transkrip Wawancara Ibu Lili Suryani
- Lampiran 9. Transkrip Wawancara Ibu Evi Susilowati