



**ANALISIS MITIGASI RISIKO PEMBIAYAAN MURABAHAH
PADA PRODUK PROPERTI BPRS HARTA INSAN KARIMAH
CIBITUNG**

SKRIPSI

ARELLEA PUTRA PRATAMA 2010116006

**PROGRAM STUDI EKONOMI SYARIAH PROGRAM SARJANA
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS
UNIVERSITAS PEMBANGUNAN NASIONAL “VETERAN” JAKARTA
2024**



**ANALISIS MITIGASI RISIKO PEMBIAYAAN MURABAHAH
PADA PRODUK PROPERTI BPRS HARTA INSAN KARIMAH
CIBITUNG**

SKRIPSI

Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat Untuk Memperoleh Gelar Sarjana Ekonomi

ARELLEA PUTRA PRATAMA 2010116006

**PROGRAM STUDI EKONOMI SYARIAH PROGRAM SARJANA
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS
UNIVERSITAS PEMBANGUNAN NASIONAL "VETERAN" JAKARTA
2024**

PERNYATAAN ORISINALITAS

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

Nama : Arellea Putra Pratama

NIM : 2010116006

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

Jakarta, 21 Januari 2024

Yang menyatakan,

The image shows a handwritten signature in blue ink over a red official stamp. The stamp is rectangular and contains the text 'KEMENTERIAN RISET, TEKNOLOGI, DAN INFORMATIKA' at the top, 'KEMAHAMBARAN' in the middle, and 'ASAMOX723462259' at the bottom. The signature is written in a cursive style.

(Arellea Putra Pratama)

**PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI SKRIPSI UNTUK
KEPENTINGAN AKADEMIS**

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

Nama : Arellea Putra Pratama
NIM : 2010116006
Fakultas : Ekonomi dan Bisnis
Program Studi : SI Ekonomi Syariah
Jenis Karya : Skripsi

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

**Analisis Mitigasi Risiko Pembiayaan Murabahah Pada Produk Properti
BPRS Harta Insan Karimah Cibitung**

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 : 21 Januari 2024

Yang menyatakan,



(Arellea Putra Pratama)

SKRIPSI**ANALISIS MITIGASI RISIKO PEMBIAYAAN MURABAHAH
PADA PRODUK PROPERTI BPRS HARTA INSAN
KARIMAH CIBITUNG**

Dipersiapkan dan disusun oleh:

ARELLEA PUTRA PRATAMA 2010116006

Telah dipertahankan di depan Tim Penguji pada tanggal: 15 Januari 2024
dan dinyatakan memenuhi syarat untuk diterima



Muhammad Anwar Fathoni, Lc, M.A, CDIF
Ketua Penguji



Fadhli Suko Wiryanto, S.Pd, M.Si
Penguji I



Lili Puspita Sari, S.E.I, M.E.
Penguji II (Pembimbing)



Dr. Jubaedah, S.E, M.M.
Dekan



Ade Nur Rohita, S.H.I, M.E.I, CDIF
Ketua Program Studi

Disahkan di : Jakarta
Pada tanggal : 19 Januari 2024

***Risk Mitigation Analysis of Murabahah Financing on Property Products BPRS
Harta Insan Karimah Cibitung***

By Arellea Putra Pratama

Abstract

Risk mitigation has an important role in financing in financial institutions or banking because it functions as a filter for business activities. In its implementation, the risk often faced by sharia financial institutions is financing risk, which occurs in the installment payment process from customers which is not smooth enough to experience traffic jams or the failure of customers to pay off their obligations according to the time limit. The aim of this research is to mitigate the risk of murabahah financing on BPRS Harta Insan Karimah Cibitung property products. This research is a type of qualitative research with descriptive analysis case study techniques. The data sources obtained are primary and secondary data. Primary data was obtained from the results of direct interview research with BPR Syariah Harta Insan Karimah Cibitung. Meanwhile, secondary data was obtained from company supporting documents and other sources. The results of the research found that BPRS Harta Insan Karimah Cibitung in mitigating property murabahah financing risks still has processes for identifying, measuring, monitoring and controlling financing risk mitigation that are not appropriate. So BPRS Harta Insan Karimah Cibitung in mitigating property murabahah financing risks needs to be reviewed so that the process of mitigating property murabahah financing risks can be controlled.

Keywords: *bprs, murabahah, risk mitigation*

***Analisis Mitigasi Risiko Pembiayaan Murabahah Pada Produk Properti BPRS
Harta Insan Karimah Cibitung***

Abstrak

Mitigasi risiko mempunyai peran penting dalam pembiayaan pada lembaga keuangan atau perbankan karena berfungsi sebagai filter terhadap kegiatan usaha. Dalam pelaksanaannya, risiko yang sering dihadapi oleh lembaga keuangan syariah terjadinya risiko pembiayaan yaitu terjadi pada proses pembayaran angsuran dari nasabah yang kurang lancar hingga mengalami macet atau gagalnya nasabah melunasi kewajiban sesuai dengan batas waktu. Tujuan dari penelitian ini adalah mitigasi risiko pembiayaan murabahah pada produk properti BPRS Harta Insan Karimah Cibitung. Penelitian ini merupakan jenis penelitian kualitatif dengan teknik studi kasus analisis deskriptif. Sumber data yang diperoleh adalah data primer dan sekunder. Data primer diperoleh dari hasil penelitian wawancara langsung dengan pihak BPR Syariah Harta Insan Karimah Cibitung. Sedangkan data sekunder diperoleh dari dokumen-dokumen pendukung perusahaan serta sumber lainnya. Hasil dari penelitian menemukan bahwa BPRS Harta Insan Karimah Cibitung dalam memitigasi risiko pembiayaan murabahah properti masih ada proses pengidentifikasi, pengukuran, pemantauan, dan pengendalian mitigasi risiko pembiayaan yang belum sesuai. Sehingga BPRS Harta Insan Karimah Cibitung dalam memitigasi risiko pembiayaan murabahah properti perlu meninjau ulang kembali agar proses dalam memitigasi risiko pembiayaan murabahah properti bisa terkendalikan.

Kata Kunci: bprs, mitigasi risiko, murabahah



KEMENTERIAN PENDIDIKAN, KEBUDAYAAN, RISET, DAN TEKNOLOGI
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. 2023/2024**

Hari ini Senin, tanggal 15 Januari 2024, telah dilaksanakan Ujian Skripsi bagi mahasiswa:

Nama : Arellea Putra Pratama
No. Pokok Mahasiswa : 2010116006
Program : SI Ekonomi Syariah

Dengan judul skripsi sebagai berikut :

**"ANALISIS MITIGASI RISIKO PEMBIAYAAN MURABAHAH PADA PRODUK PROPERTI
BPRS HARTA INSAN KARIMAH CIBITUNG"**

Dinyatakan yang bersangkutan *Lulus / Tidak-Lulus **)

Tim Penguji

No	Dosen Penguji	Jabatan	Tanda Tangan
1	Muhammad Anwar Fathoni, Lc, M.A, CDIF	Ketua	1.
2	Fadhli Suko Wiryanto, S.Pd, M.Si	Anggota I	2.
3	Lili Puspita Sari, S.E.I, M.E.	Anggota II **)	3.

Keterangan:

- *) Coret yang tidak perlu
**) Dosen Pembimbing

Jakarta, 15 Januari 2024
Mengesahkan
A.n. DEKAN
Kaprosdi SI Ekonomi Syariah

Ade Nur Rohim, S.H.I, M.E.I, CDIF

PRAKATA

Puji serta Syukur penulis panjatkan kepada Tuhan Yang Maha Esa atas segala karuna-Nya sehingga karya ilmiah ini berhasil diselesaikan. Penelitian ini dilaksanakan sejak bulan Agustus sampai dengan bulan Desember 2023 dengan judul “**Analisis Mitigasi Risiko Pembiayaan Murabahah pada Produk Properti BPRS Harta Insan Karimah Cibitung**”. Untuk itu penulis ingin mengucapkan berjuta-juta terima kasih kepada Ibu Lili Puspita Sari, S.E.I, M.E selaku Dosen Pembimbing yang telah banyak memberikan bimbingan, arahan, dan saran-saran yang sangat bermanfaat.

Penulis mengucapkan terima kasih yang terhingga kepada Orang Tua tercinta atas doa-doa yang dipanjatkan dan semangat sehingga dilancarkan penulisan skripsi sampai dititik ini. Penulis juga mengucapkan terimakasih kepada Pak Nano, Pak, Agus, Pak Nopriyanto, dan Bu Sahati yang telah membantu dan memberikan informasi untuk penyusunan skripsi ini.

Penulis mengucapkan berjuta-juta terimakasih kepada orang-orang yang telah membantu penulis dalam penulisan ini. Mohon maaf nama-nama anda tidak tercantum disini, tetapi sudah tercantum di dalam pikiran dan hati ini.

Jakarta, 18 Januari 2024

Arellea Putra Pratama

DAFTAR ISI

HALAMAN SAMPUL	i
HALAMAN SAMPUL	i
HALAMAN JUDUL	ii
PERNYATAAN ORISINALITAS	iii
PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI	iv
PENGESAHAN	v
<i>Abstract</i>	vi
ABSTRAK	vii
BERITA ACARA UJIAN SKRIPSI	viii
PRAKATA	ix
PRAKATA	ix
DAFTAR ISI	x
DAFTAR TABEL	xii
DAFTAR GAMBAR	xiii
DAFTAR LAMPIRAN	xiv
BAB I PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Fokus Penelitian	5
1.3 Rumusan Masalah	5
1.4 Tujuan Penelitian	5
1.5 Manfaat Penelitian	5
BAB II KAJIAN PUSTAKA	7
2.1 Penelitian Terdahulu	7
2.2 Landasan Teori	18
2.3 Deskripsi Objek Penelitian	36
BAB III METODE PENELITIAN	38
3.1 Metode Penelitian	38
3.2 Lokasi Penelitian	38

3.3	Objek, Subjek Penelitian dan Sumber Data	38
3.4	Teknik Pengumpulan dan Pengolahan Data	39
3.5	Teknik Validitas Data	40
3.6	Teknik Analisa Data	40
3.7	Riset Desain	42
BAB IV HASIL PENELITIAN		43
4.1	Kegiatan Wawancara	43
4.2	Kegiatan Observasi	48
4.3	Kegiatan Dokumentasi	51
BAB V ANALISA DAN PEMBAHASAN		53
5.1	Identifikasi Risiko Pembiayaan Murabahah pada Produk Properti BPRS Harta Insan Karimah Cibitung	53
5.2	Mitigasi Risiko Pembiayaan Murabahah pada Produk Properti BPRS Harta Insan Karimah Cibitung	56
BAB VI SIMPULAN, KETERBATASAN, SARAN		77
1.1	Kesimpulan	77
1.2	Keterbatasan	77
1.3	Saran	78
DAFTAR PUSTAKA		79
RIWAYAT HIDUP		84
LAMPIRAN		85

DAFTAR TABEL

Tabel 1. NPF BPRS di Indonesia	3
Tabel 2 . NPF BRPS Harta Insan Karimah Cibitung	4
Tabel 3. Matriks Penilaian	11
Tabel 4 Identifikasi Risiko Pembiayaan	56
Tabel 5. Pengukuran Risiko Pembiayaan	62
Tabel 6. Pemantauan Risiko Pembiayaan	67
Tabel 7. Pengendalian Risiko Pembiayaan	72

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1. Alur mekanisme pembiayaan akad murabahah	35
Gambar 2. Desain Penelitian	42
Gambar 3. Wawancara Informan Pertama	44
Gambar 4. Wawancara Informan Kedua	45
Gambar 5. Wawancara Tambahan Informan Kedua	46
Gambar 6. Wawancara Informan Ketiga	47
Gambar 7. Wawancara Tambahan Informan Ketiga	48
Gambar 8. Kantor BPRS Harta Insan Karimah Cibitung	49
Gambar 9. Observasi Perusahaan	50
Gambar 10. Formulir Pengajuan Pembiayaan	51
Gambar 11. Produk Pembiayaan Properti	52

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1 Surat Persetujuan Mengikuti Sidang

Lampiran 2 Monitoring Bimbingan

Lampiran 3 Surat Permohonan Riset

Lampiran 4 Draft Wawancara

Lampiran 5 Prosedur Pembiayaan Properti