

**STRATEGI MITIGASI RISIKO TERHADAP PEMBIAYAAN
MURÂBAHAH BERMASALAH DI BANK PEREKONOMIAN
RAKYAT SYARIAH UNAWI BAROKAH SIDOARJO**

SKRIPSI

Oleh
FITRI AYU FARADITA
NIM: 08010421015



UIN SUNAN AMPEL
S U R A B A Y A

**PROGRAM STUDI EKONOMI SYARIAH
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SUNAN AMPEL
SURABAYA
2025**

PERNYATAAN

Saya, Fitri Ayu Faradita, 08010421015, menyatakan bahwa:

1. Skripsi saya ini adalah asli dan benar-benar hasil karya saya sendiri, dan bukan hasil karya orang lain dengan mengatasnamakan saya, serta bukan merupakan hasil peniruan atau penjiplakan (plagiarism) dari karya orang lain. Skripsi ini belum pernah diajukan untuk mendapatkan gelar akademik baik di UIN Sunan Ampel Surabaya, maupun di perguruan tinggi lainnya.
2. Di dalam skripsi ini tidak terdapat karya atau pendapat yang telah ditulis atau dipublikasikan orang lain, kecuali secara tertulis dengan jelas dicantumkan sebagai acuan dengan disebutkan nama pengarang dan dicantumkan dalam daftar pustaka.
3. Pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya, dan apabila dikemudian hari terdapat penyimpangan dan ketidakbenaran dalam pernyataan ini, maka saya bersedia menerima sanksi akademik berupa pencabutan gelar yang telah diperoleh karena karya tulis skripsi ini, serta sanksi-sanksi lainnya sesuai dengan norma dan peraturan yang berlaku di UIN Sunan Ampel Surabaya.

Surabaya, 16 Juni 2025



Fitri Ayu Faradita
NIM. 08010421015

LEMBAR PERSETUJUAN SKRIPSI

Surabaya, 14 April 2025

Skripsi telah selesai dan siap untuk diuji

Dosen Pembimbing,

A handwritten signature in black ink, consisting of several fluid, overlapping strokes that form a stylized representation of the name.

Dr. Bakhrul Huda, Lc., M.E.I

LEMBAR PENGESAHAN

STRATEGI MITIGASI RISIKO TERHADAP PEMBIAYAAN *MURÂBAHAH* BERMASALAH DI BANK PEREKONOMIAN RAKYAT SYARIAH UNAWI BAROKAH SIDOARJO

Oleh

Fitri Ayu Faradita
NIM 08010421015

Telah dipertahankan di depan Dewan Penguji pada
Tanggal 19 Juni 2025 dan dinyatakan memenuhi syarat
untuk diterima

Susunan Dewan Penguji:

1. Dr. Bakhrul Huda, Lc., M.E.I
NIP. 198509042019031005
2. Dr. Hj. Nurhayati, M.Ag.
NIP. 196806271992032001
3. Muhammad Iqbal Surya Pratikto, S.Pd., M.SE
NIP. 199103162019031013
4. Siti Kalimah, M.Sy
NIP. 198707272022032001

Tanda Tangan:

.....
.....
.....
.....

Surabaya, 19 Juni 2025



Dr. Surajul Arifin, S.Ag., S.S., M.E.I.
NIP. 197005142000031001

LEMBAR PERSETUJUAN PUBLIKASI



**KEMENTERIAN AGAMA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SUNAN AMPEL SURABAYA
PERPUSTAKAAN**

Jl. Jend. A. Yani 117 Surabaya 60237 Telp. 031-8431972 Fax. 031-8413300
E-Mail: perpus@uinsby.ac.id

**LEMBAR PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI
KARYA ILMIAH UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS**

Sebagai sivitas akademika UIN Sunan Ampel Surabaya, yang bertanda tangan di bawah ini, saya:

Nama : Fitri Ayu Faradita
NIM : 08010421015
Fakultas/Jurusan : Ekonomi dan Bisnis Islam / Ekonomi Syariah
E-mail address : faraditaofc@gmail.com

Demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Perpustakaan UIN Sunan Ampel Surabaya, Hak Bebas Royalti Non-Eksklusif atas karya ilmiah :

☒ Sekripsi ☐ Tesis ☐ Desertasi ☐ Lain-lain (.....)
yang berjudul :

STRATEGI MITIGASI RISIKO TERHADAP PEMBIAYAAN *MURÂBAHAH*

BERMASALAH DI BANK PEREKONOMIAN RAKYAT SYARIAH

UNAWI BAROKAH SIDOARJO

beserta perangkat yang diperlukan (bila ada). Dengan Hak Bebas Royalti Non-Eksklusif ini Perpustakaan UIN Sunan Ampel Surabaya berhak menyimpan, mengalih-media/format-kan, mengelolanya dalam bentuk pangkalan data (database), mendistribusikannya, dan menampilkan/mempublikasikannya di Internet atau media lain secara *fulltext* untuk kepentingan akademis tanpa perlu meminta ijin dari saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan atau penerbit yang bersangkutan.

Saya bersedia untuk menanggung secara pribadi, tanpa melibatkan pihak Perpustakaan UIN Sunan Ampel Surabaya, segala bentuk tuntutan hukum yang timbul atas pelanggaran Hak Cipta dalam karya ilmiah saya ini.

Demikian pernyataan ini yang saya buat dengan sebenarnya.

Surabaya, 22 September 2025

Penulis

(Fitri Ayu Faradita)

ABSTRAK

Industri perbankan syariah di Indonesia mengalami pertumbuhan signifikan seiring meningkatnya permintaan terhadap layanan keuangan yang sesuai dengan prinsip syariah. Salah satu tantangan utama yang dihadapi oleh perbankan syariah, termasuk BPRS Unawi Barokah, adalah munculnya pembiayaan bermasalah (*Non-Performing Financing/NPF*) yang berpotensi mengganggu stabilitas keuangan bank. Oleh karena itu, penerapan strategi mitigasi risiko menjadi hal yang sangat penting untuk mengantisipasi dan mengelola potensi kerugian akibat pembiayaan bermasalah, khususnya dalam produk pembiayaan *Murābahah*.

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis strategi mitigasi risiko dalam penanggulangan pembiayaan bermasalah pada pembiayaan *Murābahah* di BPRS Unawi Barokah. Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan kualitatif dengan jenis penelitian deskriptif. Teknik pengumpulan data dilakukan melalui wawancara mendalam dan dokumentasi.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa strategi mitigasi risiko di BPRS Unawi Barokah diterapkan melalui empat tahapan utama, yaitu identifikasi risiko, pengukuran risiko, pengendalian risiko, dan evaluasi risiko. Dalam penanganan pembiayaan bermasalah, bank menerapkan dua pendekatan, yaitu *first way out* melalui restrukturisasi pembiayaan yang meliputi *rescheduling*, *reconditioning*, dan *restructuring*, serta *second way out* berupa eksekusi agunan apabila upaya restrukturisasi tidak berhasil. Strategi ini telah sesuai dengan teori manajemen risiko serta prinsip-prinsip pembiayaan syariah. Namun, masih ditemui beberapa kendala di lapangan seperti faktor eksternal dan kurangnya literasi keuangan nasabah yang turut mempengaruhi tingkat NPF.

Berdasarkan temuan tersebut, disarankan agar BPRS Unawi Barokah memperkuat edukasi keuangan kepada nasabah, memperketat analisis kelayakan pembiayaan, dan meningkatkan sistem monitoring serta evaluasi secara berkala untuk menekan rasio NPF dan meningkatkan efektivitas strategi mitigasi risiko.

Kata Kunci: Mitigasi Risiko, Pembiayaan *Murābahah*, Pembiayaan bermasalah, Manajemen Risiko.

ABSTRACT

The Islamic banking industry in Indonesia has experienced significant growth in line with the increasing demand for financial services that comply with sharia principles. One of the main challenges faced by Islamic banks, including BPRS Unawi Barokah, is the emergence of non-performing financing (NPF), which can potentially disrupt financial stability. Therefore, implementing risk mitigation strategies is crucial to anticipate and manage potential losses arising from problematic financing, particularly in *Murābahah* contracts.

This study aims to analyze the risk mitigation strategies applied in addressing non-performing *Murābahah* financing at BPRS Unawi Barokah. The research uses a qualitative approach with descriptive methods. Data were collected through in-depth interviews and documentation.

The results show that BPRS Unawi Barokah applies a four-step risk mitigation strategy, namely risk identification, risk measurement, risk control, and risk evaluation. In handling non-performing financing, the bank adopts two approaches: the first way out through financing restructuring, which includes rescheduling, reconditioning, and restructuring; and the second way out through the execution of collateral if restructuring efforts fail. These strategies align with risk management theory and sharia financing principles. However, several obstacles were identified in practice, such as external factors and the limited financial literacy of customers, which contribute to the NPF rate.

Based on these findings, it is recommended that BPRS Unawi Barokah enhance financial education programs for customers, strengthen financing feasibility analysis, and improve periodic monitoring and evaluation systems to reduce the NPF ratio and increase the effectiveness of risk mitigation strategies.

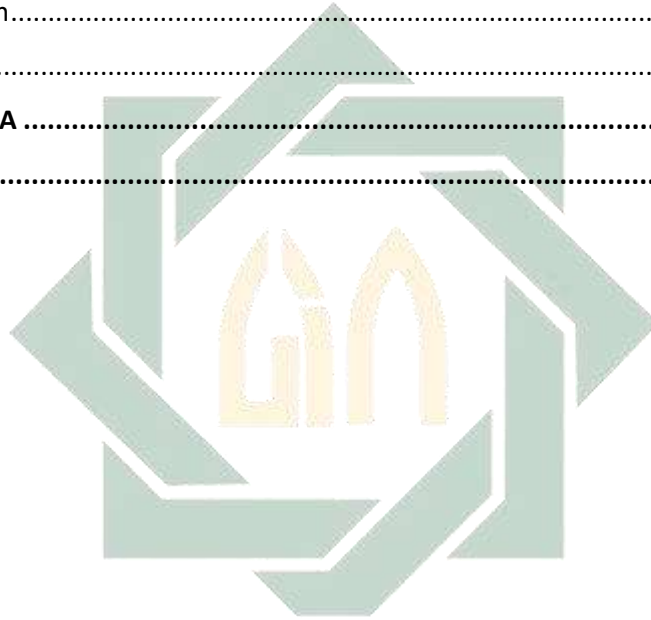
Keywords: Risk Mitigation, *Murābahah* Financing, Non-Performing Financing Risk, Risk Management

DAFTAR ISI

PERNYATAAN.....	ii
LEMBAR PERSETUJUAN SKRIPSI	iii
LEMBAR PENGESAHAN	iv
LEMBAR PERSETUJUAN PUBLIKASI.....	v
ABSTRAK.....	vi
ABSTRACT	vii
DAFTAR ISI	viii
DAFTAR TABEL	xi
DAFTAR GAMBAR	xii
DAFTAR LAMPIRAN	xiii
BAB I PENDAHULUAN.....	1
1.1 Latar Belakang Masalah	1
1.2 Identifikasi dan Batasan Masalah	5
1.2.1 Identifikasi Masalah	5
1.2.2 Batasan Masalah	5
1.3 Rumusan Masalah	6
1.4 Tujuan Penelitian	7
1.5 Manfaat Penelitian	7
1.5.1 Segi Teoritis	7
1.5.2 Segi Praktis	7
BAB II LANDASAN TEORI.....	9
2.1 Manajemen Risiko	9
2.1.1 Definisi Manajemen Risiko	9
2.1.2 Tujuan dan Manfaat	10
2.1.3 Jenis-Jenis Risiko	11
2.1.4 Langkah-langkah Mitigasi Risiko	12
2.2 Mitigasi Risiko	14

2.2.1 Pengertian Mitigasi Risiko	14
2.2.2 Prinsip dan Strategi Mitigasi Risiko dalam Pembiayaan	15
2.3 Pembiayaan <i>Murâbahah</i>	22
2.3.1 Pengertian- <i>Murâbahah</i>	22
2.3.2 Landasan Hukum Akad <i>Murâbahah</i>	23
2.3.3 Skema-Pembiayaan- <i>Murâbahah</i>	26
2.3.4 Konsep Pembiayaan <i>Murâbahah</i>	28
2.4 Penelitian Terdahulu	33
2.5 Kerangka Konseptual	39
BAB III METODE PENELITIAN	41
3.1 Jenis dan Sifat Penelitian	41
3.1.1 Jenis Penelitian	41
3.1.2 Sifat Penelitian	42
3.2 Lokasi dan Waktu Penelitian	42
3.3 Sumber Data	43
3.4 Teknik Pengumpulan Data	45
3.5 Teknik Analisis Data	46
3.6 Teknik Validasi Data	49
BAB IV	51
HASIL DAN PEMBAHASAN	51
4.1 Gambaran Umum dan Lokasi Penelitian	51
4.1.1 Sejarah BPRS Unawi Barokah Sidoarjo	51
4.1.2 Visi dan Misi BPRS Unawi Barokah Sidoarjo	52
4.1.3 Struktur Organisasi BPRS Unawi Barokah Sidoarjo	53
4.1.4 Produk-Produk BPRS Unawi Barokah Sidoarjo	53
4.2 Deskripsi Hasil Penelitian	58
4.2.1 Strategi Mitigasi Risiko Dalam Pembiayaan <i>Murâbahah</i>	58
4.2.2 Prosedur Mitigasi Risiko Dalam Pembiayaan <i>Murâbahah</i> Bermasalah	65
4.3 Pembahasan	74

4.3.1 Analisis Strategi Mitigasi Risiko Dalam Pembiayaan <i>Murâbahah</i>	74
4.3.2 Analisis Prosedur Mitigasi Risiko Dalam Pembiayaan <i>Murâbahah</i> Bermasalah	83
BAB V	92
PENUTUP	92
5.1 Kesimpulan.....	92
5.2 Saran	93
DAFTAR PUSTAKA	95
LAMPIRAN	99



UIN SUNAN AMPEL
S U R A B A Y A

DAFTAR TABEL

Tabel 1. 1 *Non Performing Financing* (NPF) BPRS Unawi Barokah 2

Tabel 4. 1 Data Pembiayaan..... 66



UIN SUNAN AMPEL
S U R A B A Y A

DAFTAR GAMBAR

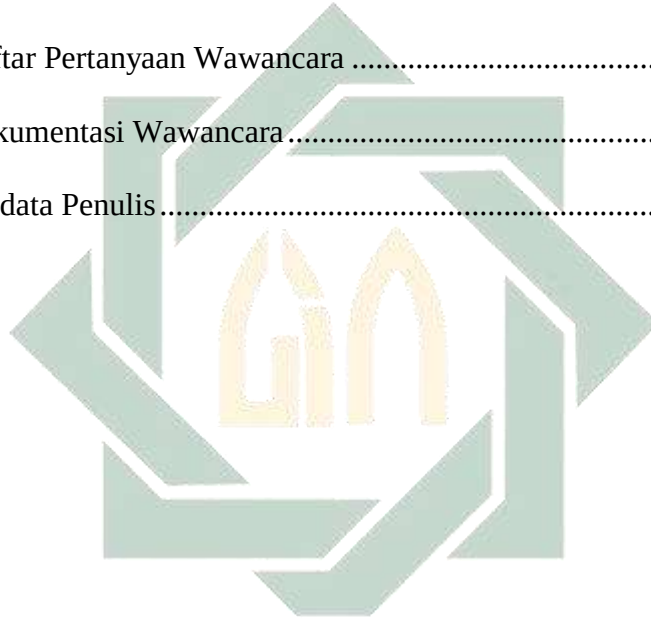
Gambar 2. 1 Skema pembiayaan Murâbahah	26
Gambar 2. 2 Kerangka konseptual	40
Gambar 4. 1 Struktur Organisasi BPRS Unawi Barokah Sidoarjo	53



UIN SUNAN AMPEL
S U R A B A Y A

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1 Surat Keterangan Penelitian	99
Lampiran 2 Surat Selesai Penelitian	100
Lampiran 3 Daftar Pertanyaan Wawancara	101
Lampiran 4 Dokumentasi Wawancara.....	102
Lampiran 5 Biodata Penulis.....	103



UIN SUNAN AMPEL
S U R A B A Y A

DAFTAR PUSTAKA

- Abdullah Ahadish Shamad Muis, & Lailatul Mukarromah. (2021). Penilaian Agunan Dalam Keputusan Pemberian Pembiayaan Di Bmt Mandiri Ukhuwah Persada Surabaya. *Jurnal Akuntansi, Ekonomi Dan Manajemen Bisnis*, 1(1), 129–141.
- Abubakar, R. (2021). *Pengantar Metodologi Penelitian*. Suka Press Uin Sunan Kalijaga.
- Afriyeni, A., & Susanto, R. (2019). Manajemen Risiko Pada Bank Syariah. *Akademi Keuangan Perbankan Padang*, 1–11.
- Ahmad Suhaimi, M.A. (2021). Studi Manajemen Risiko Pada Bank Syariah Indonesia (Bsi). *Jurnal Manajemen Risiko*, 2(I), 73–78.
- Al Hadi, A. A. (2017). *Fikih Muamalah Kontemporer*. Pt. Rajagrafindo Pers.
- Alya Nabila Fitriana, M. Y. (2023). Analisis Risiko Dan Proses Manajemen Risiko Pada Bank Syariah. *Bisnis : Jurnal Bisnis Dan Manajemen Islam*, 137–156.
- Antonio, M. S. (2001). *Bank Syariah : Dari Teori Ke Praktik*. Gema Insani.
- Ayu, D., & Sukmaningrum, S. (2023). Analisa Kelayakan Nasabah Menggunakan Metode Prinsip 5c Dalam Pembiayaan Kpr Customer Feasibility Analysis Using Principle 5c Method In Mortgage Financing. *Jurnal Ekonomi Manajemen Dan Sosial*, 6(2), 32–42.
- Basyirah, L., Ritonga, I., & Mugiyati. (2021). Implementasi Risk Management Pada Pembiayaan Tabarak (Studi Kasus Di Bprs Spm Pamekasan). *Mabny : Journal Of Sharia Management And Business*, 1(02), 129–145.
- Dewan Syariah Nasional. (2010). *Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (Khes)*. Dsn-Mui.
- Diki Setia Putra. (2019). *Peranan Jaminan Dalam Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah Pada Bmt Mitra Arta Pekanbaru*.
- Djamil, F. (2022). *Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah Di Bank Syariah*. Sinar
- Djumhana, M. (1993). *Hukum Perbankan Di Indonesia*. Citra Aditya Bakti.
- Fathoni, A. (2011). *Metodologi Penelitian Dan Teknik Penyusunan Skripsi*. Rineka Cipta.

- Fathony, A., & Rohmaniyah, H. (2021). Manajemen Resiko Pembiayaan Murabahah Perbankan Syariah. *Jurnal Studi Islam Dan Mu'amalah*, 9(1), 26–33.
- Fikruddin, T., & Mufid, F. (2015). Strategi Penanganan Risiko Pembiayaan Murabahah Pada Bmt Se Kabupaten Demak. *Equilibrium*, 3(2), 254–270.
- Hafa, A. R. (2019). Analisis Penilaian Barang Jaminan Dalam Pemberian Kredit Modal Kerja Pada Pt. Bank Perkreditan Rakyat Sulawesi Mandiri. *Jurnal Ekonomi Balance*, 15(2), 1–15.
- Hamonangan. (2020). Analisis Penerapan Prinsip 5c Dalam Penyaluran Pembiayaan Pada Bank Muamalat Kcu Padangsidempuan. *Jurnal Ilmiah Mea (Manajemen, Ekonomi, Dan Akuntansi)*, 4(2), 454–466.
- Hanafi, M. M. (2018). *Manajemen Risiko Perbankan*. Ugm Press.
- Hardani, Helmina Andriani, Jumari Ustiaty, Evi Fatmi Utami, Ria Rahmatul Istiqomah, Roushandy Asri Fardani, Dhika Juliana Sukmana, N. H. A. (2020). Buku Metode Penelitian Kualitatif. In *Revista Brasileira De Linguística Aplicada* (Vol. 5, Issue 1).
- Hasanuddin, H. M., & Mubarak, H. J. (2018). *Perkembangan Akad Musyarakah*.
- Hilwa, S. S. (2024). *Memperkuat Fondasi Ekonomi Dan Keuangan Syariah: Tantangan Dan Program Unggulan Menuju Tahun 2024*. Kementerian Keuangan Sekretariat Jendral.
- Irham Fahmi. (2014). *Manajemen Perkreditan*. Alfabeta.
- Ismail. (2011). *Perbankan Syariah*. Kencana.
- Kasmir. (2014). *Manajemen Perbankan*. Rajawali Pers.
- Maulana, M. (2014). Jaminan Dalam Pembiayaan Pada Perbankan Syariah Di Indonesia (Analisis Jaminan Pembiayaan Musyarakah Dan Mudarabah). *Jurnal Ilmiah Islam Futura*, 14(1), 72.
- Mauliddin, A. I., Sari, C. K., Stai, A.-F., & Cicalengka, B. (2022). Hadist Tentang Jual Beli Yang Dilarang. *Jurnal Riset Ekonomi Syariah Dan Hukum Al-Falah (Riesyha)*, 1(1), 16–24.
- Moh. Khanafi. (2014). *Studi Analisis Terhadap Keberadaan Barang Jaminan Dalam Pembiayaan Di Lembaga Keuangan Syariah (Studi Kasus Di Bmt Hudatama Semarang)*.
- Moleong, L. J. (2017). *Metodologi Penelitian Kualitatif* (Edisi Revi). Remaja

Rosdakarya.

Murcitaningrum, S. (2013). *Pengantar Metodologi Penelitian Ekonomi Islam*. Prudent Media.

Muzariah, A. S. (2022). Analisis Penetapan Kelayakan Agunan Dalam Penyaluran Pembiayaan Murabahah Ditinjau Dari Manajemen Risiko Bank Syariah (Studi Kasus Pada Bprs Rahma Syariah Kediri). *Wadiah*, 6(1), 1–21.

Norhafida. (2020). *Posisi Agunan Dalam Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah Di Bank Bni Syariah Kantor Cabang Banjarbaru* [Uin Antasari Banjarmasin].

Nur, M. Fauzin, & Rahmawati, L. (2022). Analisis Swot Produk Pembiayaan. *Jurnal Perbankan Syariah*, 3(1), 14–28.

Ojk. (2024). *Laporan Keuangan Perbankan*. Ojk.Go.Id. <https://Ojk.Go.Id/Id/Kanal/Perbankan/Data-Dan-Statistik/Laporan-Kuangan-Perbankan/Default.AspX>

Permana, R. D. (2019). Tinjauan Terhadap Konsep Agunan Dalam Pembiayaan Akad Mudharabah Pada Bank Syariah. *Jurnal Hukum Ekonomi*, 12.

Pratikto, M. I. S., & Afiq, M. K. (2021). Analisis Tingkat Kesehatan Bank Dan Potensi Financial Distress Menggunakan Metode Rgec Dan Zmijewski Pada Bank Bni Syariah Tahun 2015–2019. *Jurnal Ekonomi Syariah Teori Dan Terapan*, 8(5), 570.

Pratikto, M. I. S., Fabrela, C. B., & Basya, M. M. (2021). Analisis Kesehatan Laporan Keuangan Pada Pt Bank Muamalat Indonesia Tbk Dengan Menggunakan Metode Camel Tahun 2015–2019. *Oeconomicus Journal Of Economics*, 5(2), 75–85.

Putri, V. N., & Fianto, B. A. (2020). Analisis Faktor Yang Mempengaruhi Tingkat Kolektibilitas Pembiayaan Pada Kspps Muamalah Berkah Sejahtera Dan Kpri Usaha Kita Di Surabaya. *Jurnal Ekonomi Syariah Teori Dan Terapan*, 6(10), 2041.

Ri, D. A. (2014). *Al-Qur'an Dan Terjemah*. <https://Quran.Kemenag.Go.Id/Quran/Per-Ayat/Surah/4?From=1&To=176>

Ridwan, M. (2004). *Manajemen Baitul Maal Wa Tamwil (Bmt)*. Uii Press. https://Books.Google.Co.Id/Books?Id=4_Cvaqaamaaj

Rivai, V. (2008). *Manajemen Risiko Perbankan*. Rajawali Pers.

Roza, E., & Dewi, Y. A. (2024). Analisis Manfaat Agunan Dalam Mitigasi Risiko

- Pembiayaan Murabahah Bermasalah (Studi Kasus Pada Pt.Bprs Mentari Pasaman Saiyo). *Tamwil: Jurnal Manajemen Keuangan*, 1(1), 10–21.
- Sa'adah, M., & Farohah, N. (2022). Riba Dan Undang-Undang Perbankan Syariah Di Indonesia. *An-Nizam Jurnal Hukum Dan Kemasyarakatan*, 16(2), 53–65.
- Soetrisno, E. (2009). *Manajemen Sumber Daya Manusia*. Kencana.
- Sugiyono. (2013). *Metodologi Penelitian Kuantitatif, Kualitatif Dan R & D*. Alfabeta.
- Susilo, E. (2017a). *Analisis Pembiayaan Dan Risiko Perbankan Syariah*. Pustaka Pelajar.
- Susilo, E. (2017b). *Analisis Pembiayaan Dan Risiko Perbankan Syariah*. Pustaka Belajar.
- Usanti, T. P., & Shomad, A. (2022). *Transaksi Bank Syariah*. Bumi Aksara.
- Veithzal Rivai; Rifki Ismail. (2013). *Islamic Risk Management For Islamic Banking: Risiko Bukan Untuk Ditakuti, Tapi Dihadapi Dengan Cerdik, Cerdas, Dan Profesional*. Gramedia Pustaka Utama.
- Veithzal Rivai, A. P. V. (2008). *Islamic Financial Management : Teori, Konsep, Dan Aplikasi Panduan Praktis Untuk Lembaga Keuangan, Nasabah, Praktisi, Dan Mahasiswa*. Rajagrafindo Persada.
- Wahyuni, N. (2017). Penerapan Prinsip 5c Dalam Pemberian Kredit Sebagai Perlindungan Bank. *Lex Journal: Kajian Hukum & Keadilan*, 1(1).
- Yazid, M. (2016). *Ekonomi Syariah (Teori Dan Praktik Dalam Lembaga Keuangan Syariah)*. 1–23.
- Zahratunnisa, Z., Sari, K. I. M., & Fahira, J. (2023). Strategi Penanganan Pembiayaan Bermasalah Di Bank Syariah. *Jiose: Journal Of Indonesian Sharia Economics*, 2(1), 93–106.