

**ANALISIS PENERAPAN MANAJEMEN RISIKO PEMBIAYAAN
MURABAHAH DALAM SEKTOR PERUMAHAN PADA BTN
SYARIAH KC CIREBON**

SKRIPSI

Diajukan Sebagai Syarat untuk Memperoleh Gelar Sarjana Ekonomi
Pada Jurusan Perbankan Syariah Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam
Universitas Islam Negeri Siber Syekh Nurjati Cirebon



Disusun Oleh:

INTAN ASHARI

NIM. 2282110089

KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SIBER

SYEKH NURJATI CIREBON

TAHUN 2026 M/1447 H

ABSTRAK

INTAN ASHARI NIM: 2282110089 “ANALISIS PENERAPAN MANAJEMEN RISIKO PEMBIAYAAN MURABAHAH DALAM SEKTOR PERUMAHAN PADA BTN SYARIAH KC CIREBON” 2026

Pembiayaan murabahah sektor perumahan merupakan salah satu produk utama perbankan syariah dalam mendukung pemenuhan kebutuhan masyarakat akan kepemilikan rumah yang sesuai dengan prinsip syariah. Pembiayaan ini memiliki karakteristik nilai pembiayaan yang relatif besar dan jangka waktu pengembalian yang panjang, sehingga berpotensi menimbulkan risiko pembiayaan apabila tidak dikelola secara optimal. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis penerapan manajemen risiko pembiayaan murabahah sektor perumahan pada BTN Syariah KC Cirebon serta mengidentifikasi sumber risiko dan upaya pengendalian risiko yang diterapkan oleh pihak bank.

Penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif dengan metode studi kasus yang berfokus pada penerapan manajemen risiko pembiayaan murabahah di BTN Syariah KC Cirebon. Informan penelitian ditentukan menggunakan teknik purposive sampling, yaitu pegawai yang memiliki keterlibatan langsung dalam proses pembiayaan dan pengelolaan risiko. Data penelitian dikumpulkan melalui wawancara mendalam, observasi, dan dokumentasi. Keabsahan data diuji melalui triangulasi sumber, sedangkan analisis data dilakukan melalui tahapan reduksi data, penyajian data, dan penarikan kesimpulan untuk memperoleh gambaran yang komprehensif mengenai praktik manajemen risiko yang diterapkan.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa penerapan manajemen risiko pembiayaan murabahah sektor perumahan di BTN Syariah KC Cirebon telah dilaksanakan melalui tahapan analisis kelayakan nasabah, pelaksanaan akad sesuai prinsip syariah, serta monitoring pasca pencairan pembiayaan. Risiko pembiayaan bersumber dari faktor internal dan eksternal, terutama terkait karakter dan kemampuan bayar nasabah serta kondisi ekonomi. Upaya pengendalian risiko dilakukan melalui seleksi nasabah yang ketat, pemantauan pembayaran angsuran secara berkala, serta penanganan pembiayaan bermasalah sesuai dengan kebijakan bank dan prinsip syariah. Implikasi penelitian ini menunjukkan bahwa penerapan manajemen risiko yang konsisten di tingkat operasional cabang berperan penting dalam menjaga kualitas pembiayaan dan meminimalkan pembiayaan bermasalah.

Kata kunci: Manajemen Risiko, Pembiayaan Murabahah, Sektor Perumahan, Perbankan Syariah

ABSTRACT

INTAN ASHARI NIM: 2282110089 “AN ANALYSIS OF MURABAHAH FINANCING RISK MANAGEMENT IMPLEMENTATION IN THE HOUSING SECTOR AT BTN SYARIAH KC CIREBON” 2026

Murabahah housing financing is one of the primary products of Islamic banking in supporting home ownership in accordance with Sharia principles. This type of financing is characterized by relatively large financing amounts and long repayment periods, which may potentially lead to financing risk if not properly managed. This study aims to analyze the implementation of risk management in murabahah housing financing at BTN Syariah KC Cirebon, as well as to identify the sources of risk and the risk control efforts implemented by the bank.

This research employs a qualitative approach using a case study method. Research informants were determined through purposive sampling, consisting of employees directly involved in the financing and risk management processes. Data were collected through in-depth interviews, observation, and documentation. Data validity was ensured through source triangulation, while data analysis techniques included data reduction, data display, and conclusion drawing to obtain a comprehensive understanding of the implementation of risk management.

The results show that the implementation of risk management in murabahah housing financing at BTN Syariah KC Cirebon has been carried out through customer feasibility analysis, contract implementation in accordance with Sharia principles, and post-disbursement monitoring. Financing risks originate from internal and external factors, particularly related to customer character, repayment capacity, and economic conditions. Risk control efforts are conducted through strict customer selection, periodic installment monitoring, and the handling of non-performing financing in accordance with bank policies and Sharia principles. The findings indicate that consistent risk management implementation at the branch operational level plays an important role in maintaining financing quality and minimizing non-performing financing.

Keywords: Risk Management, Murabahah Financing, Housing Sector, Islamic Banking

LEMBARAN PENGESAHAN

Skripsi berjudul “Analisis Penerapan Manajemen Risiko Pembiayaan Murabahah dalam Sektor Perumahan pada BTN Syariah KC Cirebon”, oleh Intan Ashari, NIM 2282110089, telah diajukan dalam sidang munaqosyah Universitas Islam Negeri Siber Syekh Nurjati Cirebon pada tanggal 01 April 2026.

Skripsi telah diterima sebagai salah satu syarat mendapat gelar Sarjana Ekonomi (S.E) pada jurusan Perbankan Syariah (PS) Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam (FEBI) Universitas Islam Negeri (UIN) Siber Syekh Nurjati Cirebon.

SIDANG MUNAQOSYAH

Ketua Sidang


Dr. Wartoyo, M.S.I
NIP. 198307022011011008

Sekretaris Sidang

Hj. Nining Wahyuningsih, S.E., M.M
NIP. 197309302007102001

Penguji I

Dr. Ayus Ahmad Yusuf, M.Si.
NIP. 197108012000031002

Penguji II

Dr. Wartoyo, M.S.I
NIP. 198307022011011008

LEMBARAN PERSETUJUAN

SKRIPSI

**ANALISIS PENERAPAN MANAJEMEN RISIKO PEMBIAYAAN
MURABAHAH DALAM SEKTOR PERUMAHAN PADA BTN SYARIAH
KC CIREBON**

Diajukan sebagai Salah Satu Syarat
Untuk Memperoleh Gelar Sarjana Ekonomi (S.E)
Pada Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam

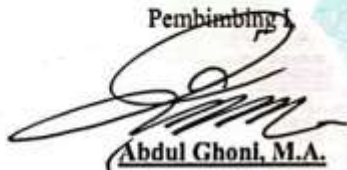
Disusun oleh:

INTAN ASHARI

NIM 2282110089

Pembimbing

Pembimbing I,


Abdul Ghoni, M.A.

NIP. 198410122019031008

Pembimbing II,


Dr. Hj. Sri Rokhlilasari, S.E., M.Si.

NIP. 197308061999032003

Mengetahui,

Korpus Jurusan Perbankan Syariah,


Dr. Wartono M.Si.

NIP. 198307022011011008

NOTA DINAS

Kepada Yth.

Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam

Universitas Islam Negeri Siber Syekh Nurjati Cirebon

di Cirebon

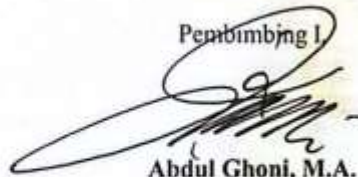
Assalamu'alaikum Wr. Wb.

Setelah melakukan bimbingan, arahan, dan koreksi terhadap penulisan skripsi saudara/i Intan Ashari. NIM 2282110089. Dengan judul "Analisis Penerapan Manajemen Risiko Pembiayaan Murabahah dalam Sektor Perumahan pada BTN Syariah KC Cirebon". Kami berpendapat bahwa skripsi tersebut di atas sudah dapat diajukan pada jurusan Perbankan Syariah Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam (FEBI) Universitas Islam Negeri (UIN) Siber Syekh Nurjati Cirebon untuk di munaqosyahkan.

Wassalamu'alaikum Wr. Wb.

Menyetujui,

Pembimbing I,



Abdul Ghoni, M.A.

NIP. 198410122019031008

Pembimbing II,



Dr. Hj. Sri Rokhmawati, S.E., M.Si.

NIP. 197308061999032003

Mengetahui,

Ketua Jurusan Perbankan Syariah,



Dr. Waroyo M.Si.

NIP. 198307022011011008

PERNYATAAN OTENTISITAS SKRIPSI

Bismillahirrahmannirrahim

Saya yang bertandatangan dibawah ini :

Nama : Intan Ashari

NIM : 2282110089

Tempat,Tanggal Lahir : Cirebon, 07 Januari 2004

Alamat : Desa Mertasinga, Blok Karang Baru, RT 03/RW 06,
Kecamatan Gunung Jati , Kabupaten Cirebon, Jawa Barat

Dengan ini saya menyatakan bahwa skripsi dengan judul "Analisis Penerapan Manajemen Risiko Pembiayaan Murabahah dalam Sektor Perumahan pada BTN Syariah KC Cirebon" ini beserta isinya adalah benar-benar karya sendiri. Seluruh ide, pendapat atau materi dari sumber lain telah dikutip dengan cara penulisan referensi yang sesuai. Atas pernyataan ini, saya bersedia menanggung segala risiko atau sanksi yang diberikan sesuai peraturan yang berlaku, apabila di kemudian hari ditemukan pelanggaran etika keilmuan atau adanya klaim terhadap orisinalitas karya saya ini.

Cirebon, 22 Februari 2026

Saya yang menandatangani


NIM: 2282110089

KATA PERSEMBAHAN

Alhamdulillahirobil'aalamin.

Segala puji dan syukur kepada Allah SWT yang telah memberikan nikmat, karunia, kemudahan, dan kelancaran yang diberikan, serta atas dukungan dan doa dari orang-orang tersayang, sehingga penulis dapat menyelesaikan tugas akhir skripsi ini dengan baik dan tepat pada waktunya. Tugas akhir ini dipersembahkan kepada orang-orang yang selama ini telah ikut serta membantu penulis dalam menyelesaikan penelitian ini. Atas dukungan dan doa yang telah diberikan, oleh karena itu penulis ingin mempersembahkan karya ini serta ingin mengucapkan terima kasih sebesar-besarnya kepada:

1. Terima kasih kepada Allah SWT, atas rahmat dan kasih sayang-Nya yang senantiasa menguatkan di setiap lelah, menuntun di setiap kebingungan, serta mengabulkan doa-doa pada waktu terbaik-Nya hingga skripsi ini dapat terselesaikan.
2. Cinta pertama sepanjang hidupku, Papa tercinta, terima kasih selalu berjuang untuk kehidupan penulis, beliau memang tidak sempat merasakan pendidikan sampai bangku perkuliahan, namun beliau mampu mendidik penulis, memotivasi, memberikan dukungan dan semangat serta selalu mengajarkan kebaikan dalam hidup penulis sehingga penulis mampu menyelesaikan studinya sampai sarjana. Sehat selalu dan panjang umur karena Papa harus selalu ada di setiap perjuangan dan pencapaian hidup penulis.

3. Pintu surgaku, Mama tercinta yang selalu menjadi penyemangat penulis dan menjadi sandaran terkuat dari kerasnya dunia, yang tak ada hentinya memberikan kasih sayang dengan penuh cinta. Terima kasih untuk doa-doa yang selalu diberikan untuk penulis, yang selalu berjuang untuk penulis, berkat doa serta dukungan Mama sehingga penulis bisa berada di titik ini. Sehat selalu dan panjang umur karena Mama harus selalu ada di setiap perjuangan dan pencapaian hidup penulis.
4. Kepada Dosen Pembimbing I Bapak Abdul Ghoni, M.A. terimakasih telah membimbing, membantu, mendukung, dan memotivasi dengan masukan sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini dengan tepat waktu. Semoga ilmu yang telah diberikan mendapatkan keberkahan dari Allah SWT serta menjadi amal jariyah.
5. Kepada Dosen Pembimbing II Ibu Dr. Hj. Sri Rokhlinasari, S.E., M.Si. terimakasih atas bantuan dan dukungan penuh yang selama ini diberikan kepada penulis dalam menyelesaikan penelitian ini. Serta telah memberikan pencerahan dalam menyusun skripsi ini.
6. Teruntuk Adikku tersayang, Harun Al-Hakim, terima kasih atas sumber semangat, doa, dan kasih sayang yang diberikan untuk penulis.
7. Teman seperjuanganku, Annisa dan Hasnaa Zakiyyah yang selalu hadir di setiap lelah dan ragu. Terima kasih telah menjadi penguat di tengah proses panjang ini, menemani jatuh bangkit, tawa dan air mata. Semoga setiap lelah yang pernah kita bagi berubah menjadi cerita yang kelak kita kenang dengan senyum dan bangga, bahwa kita pernah berjuang sejauh ini bersama.

8. Sahabatku, Lilis Cicih Nurani yang sudah menjadi saksi dari banyak fase hidupku. Tak lupa juga Nurul Azizah, Shindy Tjiptaning, dan Yurnikha yang telah menjadi bagian dari masa remaja yang penuh cerita dan tawa. Terima kasih sudah hadir dan menjadi penguat serta pengingat bahwa ada persahabatan yang tidak lekang oleh waktu.
9. Adik sepupuku, Nazwa Aura Nurullah yang telah kebersamai dalam pembuatan tugas akhir ini. Terima kasih telah menjadi bagian kecil dari setengah perjalanan hidup penulis.
10. Sahabatku sejak kecil sampai sekarang, Anasari, terima kasih telah menjadi teman perjalanan yang setia, dari langkah-langkah kecil hingga impian yang semakin besar.
11. Teruntuk teman-teman angkatan 2022 terkhusus Perbankan Syariah C yang telah kebersamai penulis selama duduk dibangku perkuliahan hingga pada selesainya tugas akhir ini.
12. Teruntuk seluruh keluarga besar, terima kasih atas doa, kasih sayang, dan dukungan yang tak pernah putus sehingga membuat perjalanan panjang ini terasa lebih ringan dan bermakna.
13. Kepada seseorang yang tak kalah penting kehadirannya, Rama Ubaidillah Syahputra yang menjadi penyemangat dalam perjalanan ini. Terima kasih telah sabar menemani setiap proses, menjadi tempat pulang di tengah lelah, serta memberi dorongan saat penulis mulai goyah. Terima kasih atas kesabaran yang begitu luas serta turut ikut berkontribusi dalam penulisan tugas akhir ini baik tenaga, materi, maupun waktu kepada penulis.

14. Kepada setiap konser yang pernah penulis datangi selama proses penyusunan skripsi ini, terima kasih telah menjadi ruang jeda, menjadi pelarian sejenak, sumber semangat di tengah lelahnya perjalanan, menjadi *soundtrack* selama penyusunan skripsi ini, terima kasih telah menjaga semangat tetap hidup.

15. *Last but not least*, diri sendiri yang sudah mampu bertahan, terus melangkah meski lelah, yang belajar sabar, kuat, yang tidak berhenti meski ingin berhenti, dan percaya bahwa setiap proses pada akhirnya akan menemukan jalannya. Terima kasih telah menyelesaikan apa yang sempat terasa mustahil. Semua lelah dan usaha ini tidak sia-sia.

UINSSC

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SIBER
SYEKH NURJATI CIREBON

MOTTO

“Janganlah kamu bersikap lemah, dan jangan pula bersedih hati, padahal kamulah yang paling tinggi derajatnya jika kamu beriman.”

(Q.S. Ali Imran: 139)

“Permata tidak akan berkilau tanpa gesekan, demikian juga seseorang, tak akan matang tanpa cobaan dan ujian.”

(Filsuf Stoik-Lucius Annaeus Seneca)

“Bila esok nanti kau sudah lebih baik, jangan lupakan masa-masa sulitmu. Ceritakan kembali pada dunia, caramu merubah peluh jadi senyuman.”

(Andmesh Kamaleng)

UINSSC

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SIBER
SYEKH NURJATI CIREBON

RIWAYAT HIDUP



Penulis merupakan perempuan bernama lengkap Intan Ashari, lahir di Cirebon pada tanggal 07 Januari 2004. Penulis merupakan anak pertama dari dua bersaudara dari pasangan Bapak Mastori dan Ibu Ani. Penulis merupakan Warga Negara Indonesia dan beragama Islam yang bertempat tinggal di Desa Mertasinga Kecamatan Gunung Jati Kabupaten Cirebon. Adapun jenjang pendidikan yang telah ditempuh, sebagai berikut:

1. T.K. At-Taqwa Tahun 2008-2010
2. SD Negeri Kramat 1 Tahun 2010-2016
3. SMP Negeri 1 Cirebon Tahun 2016-2019
4. SMA Negeri 8 Cirebon Tahun 2019-2022

Penulis menempuh program Pendidikan Strata Satu (S1) pada Jurusan Perbankan Syariah Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Universitas Islam Negeri Siber Syekh Nurjati Cirebon dan mengambil judul “Analisis Penerapan Manajemen Risiko Pembiayaan Murabahah dalam Sektor Perumahan pada BTN Syariah KC Cirebon” dibawah bimbingan Bapak Abdul Ghoni, M.A. dan Ibu Dr. Hj. Sri Rokhlinasari, S.E., M.Si.

PEDOMAN LITERASI

Transliterasi dimaksudkan sebagai pengalihan huruf dari abjad yang satu ke abjad yang lain. Transliterasi Arab-Latin disini adalah penyalinan huruf-huruf Arab dengan huruf-huruf latin beserta perangkatnya. Penulisan transliterasi Arab-Latin dalam skripsi ini berdasarkan Keputusan Bersama Menteri Agama dan Menteri Pendidikan dan Kebudayaan RI No. 158 tahun 1987 dan No. 0543 b/U/1987 yang secara garis besar dapat diuraikan sebagai berikut :

A. Konsonan

Konsonan bahasa Arab yang dalam sistem penulisan Arab dilambangkan dengan huruf, dalam Transliterasi ini sebagian dilambangkan huruf dan sebagian dilambangkan dengan tanda, dan sebagian lagi dilambangkan dengan huruf dan tanda sekaligus. Berikut daftar huruf Arab dan transliterasinya dengan huruf Latin.

No	Huruf Arab	Nama	Huruf Latin	Nama
1	ا	Alif	Tidak dilambangkan	Tidak dilambangkan
2	ب	Ba	B	Be
3	ت	Ta	T	Te
4	ث	Sa	Ṣ	Es (dengan titik diatas)
5	ج	Jim	J	Je
6	ح	Ha	Ḥ	Ha (dengan titik dibawah)
7	خ	Kha	Kh	Ka dan ha
8	د	Dal	D	De
9	ذ	Ẓal	Ẓ	Zet (dengan titik diatas)

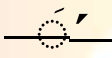
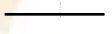
No	Huruf Arab	Nama	Huruf Latin	Nama
10	ر	Ra	R	Er
11	ز	Zai	Z	Zet
12	س	Sin	S	Es
13	ش	Syin	Sy	Es dan Ye
14	ص	Ṣad	Ṣ	Es (dengan titik di bawah)
15	ض	Ḍad	Ḍ	De (dengan titik di bawah)
16	ط	Ṭa	Ṭ	Te (dengan titik di bawah)
17	ظ	Ẓa	Ẓ	Zet (dengan titik di bawah)
18	ع	‘ain	-‘	Koma terbalik (di atas)
19	غ	Gain	G	Ge
20	ف	Fa	F	Ef
21	ق	Qaf	Q	Ki
22	ك	Kaf	K	Ka
23	ل	Lam	L	El
24	م	Mim	M	Em
25	ن	Nun	N	En
26	و	Wau	W	We
27	ه	Ha	H	Ha
28	ء	Hamzah	ءْ	Apostrof
29	ي	Ya	Y	Ye

B. Vokal

Vokal dalam bahasa Arab, sama halnya seperti vokal dalam bahasa Indonesia yang terdiri dari vokal tunggal dan vokal rangkap.

1. Vokal Tunggal

Vokal tunggal bahasa Arab yang lambangnya atau harakat, transliterasinya sebagai berikut :

No	Huruf Arab	Nama	Huruf Latin	Nama
1		Fathah	A	A
2		Kasrah	I	I
3		Dammah	U	U

2. Vokal Rangkap

Vokal rangkap bahasa Arab yang lambangnya berupa gabungan antara harakat dan huruf, dengan transliterasi berupa gabungan huruf.

No	Huruf Arab	Nama	Huruf Latin	Nama
1		Fathah dan Ya	Ai	A dan I
2		Fathah dan Wau	Au	A dan U

3. Vokal Panjang

No	Huruf Arab	Nama	Huruf Latin	Nama
1		Fathah dan Alif atau Ya	Ā	A dan garis diatas
2		Kasrah dan Ya	Ī	I dan garis diatas
3		Dammah dan Wau	Ū	U dan garis diatas

4. *Ta' Marbutoh*

Transliterasi untuk *ta' marbutoh* ini diatur dalam dua kategori:

a. *Ta' marbutoh* Hidup

Ta' marbutoh yang hidup atau mendapat harakat fathah, kasrah, dhommah, transliterasinya adalah /t/.

b. *Ta' marbutoh* Mati

Ta' marbutoh yang mati atau mendapat harakat sukun. transliterasinya adalah /h/. Huruf *ta' marbutoh* pada kata berdiri sendiri, huruf tersebut ditransliterasikan menjadi /h/. Serta jika Huruf *ta' marbutoh* diikuti oleh kata sifat (na'at) atau kata sandang al serta bacaan kedua kata itu terpisah, maka *ta' marbutoh* itu di transliterasikan dengan/h/.

5. Huruf Ganda (*Syaddah* atau *tasydid*)

Syaddah atau *tasydid* yang dalam sistem tulisan arab dilambangkan dengan tanda (- ّ), dalam transliterasi ini tanda *syaddah* tersebut dilambangkan dengan huruf yang sama (konsonan ganda).

6. Hamzah

Hamzah ditransliterasikan dengan apostrof. Namun, hanya berlaku bagi hamzah yang terletak ditengah dan di akhir kata. Apabila terletak diawal kata, hamzah tidak dilambangkan karena dalam tulisan Arab berupa alif.

7. Tajwid

Bagi mereka yang menginginkan kefasihan dalam bacaan, pedoman transliterasi ini merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan ilmu tajwid. Karena itu, peresmian pedoman transliterasi ini perlu disertai dengan pedoman tajwid. Untuk maksud ini pada Musyarakah Kerja Ulama Al-Quran tahun 1987/1988 dan tahun 1988/1989 telah

dirumuskan konsep. Pedoman praktis tajwid Al-Quran ini sebagai pelengkap Transliterasi Arab-Latin.



UINSSC

**UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SIBER
SYEKH NURJATI CIREBON**

KATA PENGANTAR

Assalamu'alaikum Wr.Wb

Puji syukur penulis panjatkan atas kehadiran Allah SWT yang telah memberikan rahmat, serta hidayah-Nya berupa ilmu dan kesehatan sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan skripsi yang berjudul “Analisis Penerapan Manajemen Risiko Pembiayaan Murabahah dalam Sektor Perumahan pada BTN Syariah KC Cirebon”. Skripsi ini ditulis sebagai salah satu persyaratan dalam menyelesaikan Program Sarjana Strata Satu (S1) di Jurusan Perbankan Syariah, Jurusan Perbankan Syariah Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Universitas Islam Negeri Siber Syekh Nurjati Cirebon. Penulis dapat menyelesaikan dengan baik berkat dukungan serta kerjasama dari berbagai pihak. Oleh karena itu, penulis mengucapkan terima kasih yang sebesar besarnya khususnya kepada Orang Tua tercinta dan tersayang yaitu Papa Mastori dan Mama Ani yang telah memberikan segala bentuk pengorbanannya dan selalu mendoakan serta memberikan semangat sehingga penulis dapat menyelesaikan tugas akhir ini. Serta dengan tulus penulis mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. Bapak Prof. Dr. H. Aan Jaelani, M. Ag, Rektor Universitas Islam Negeri (UIN) Siber Syekh Nurjati Cirebon.
2. Bapak Dr. Didi Sukardi, MH, Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Universitas Islam Negeri (UIN) Siber Syekh Nurjati Cirebon.

3. Bapak Dr. Wartoyo, M.Si, Ketua Jurusan Perbankan Syariah Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Universitas Islam Negeri (UIN) Siber Syekh Nurjati Cirebon.
4. Ibu Hj. Nining Wahyuningsih, SE, MM, Sekretaris Jurusan Perbankan Syariah Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Universitas Islam Negeri (UIN) Siber Syekh Nurjati Cirebon.
5. Bapak Abdul Ghoni, M.A. selaku Dosen Pembimbing I yang telah memberikan banyak perhatian, arahan dan bimbingannya selama penulis menyelesaikan skripsi ini.
6. Ibu Dr. Hj. Sri Rokhlinasari, S.E., M.Si. selaku Dosen Pembimbing II yang telah memberikan banyak perhatian, arahan dan bimbingannya selama penulis menyelesaikan skripsi.
7. Seluruh Dosen dan Staf Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Universitas Islam Negeri (UIN) Siber Syekh Nurjati Cirebon yang telah memberikan ilmunya dengan ikhlas serta memberikan arahan selama penulis menempuh pendidikan studi di kampus.
8. Mas Maulana Yusuf, Mba Faza Nadhira, serta seluruh Staf Bank BTNS Syariah KC Cirebon yang telah memberikan arahan dan ilmu dalam melakukan penelitian dalam penelitian dengan para informan lainnya.
9. Untuk seluruh sahabat-sahabat penulis yang selalu memberikan semangat dan motivasi hingga penulis dapat menyelesaikan skripsi.

10. Untuk teman-teman angkatan 2022 terkhusus Perbankan Syariah C yang telah kebersamai penulis selama duduk dibangku perkuliahan hingga pada selesainya tugas akhir ini.

11. Serta semua pihak yang tidak dapat disebutkan satu persatu yang telah kebersamai pada masa perkuliahan serta saat penulis menyusun skripsi ini.

Penulis menyadari bahwa dalam penyusunan skripsi ini masih terdapat banyak kekurangan. Oleh karena itu, penulis mengharapkan kritik dan saran yang membangun untuk memperbaiki dalam penelitian selanjutnya. Besar harapan penulis, semoga skripsi ini dapat bermanfaat bagi penulis serta pembaca baik akademisi maupun masyarakat.

Wassalamu'alaikum Wr.Wb

Cirebon, 22 Februari 2026

Penulis



Intan Ashari

UINSSC

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SIBER
SYEKH NURJATI CIREBON

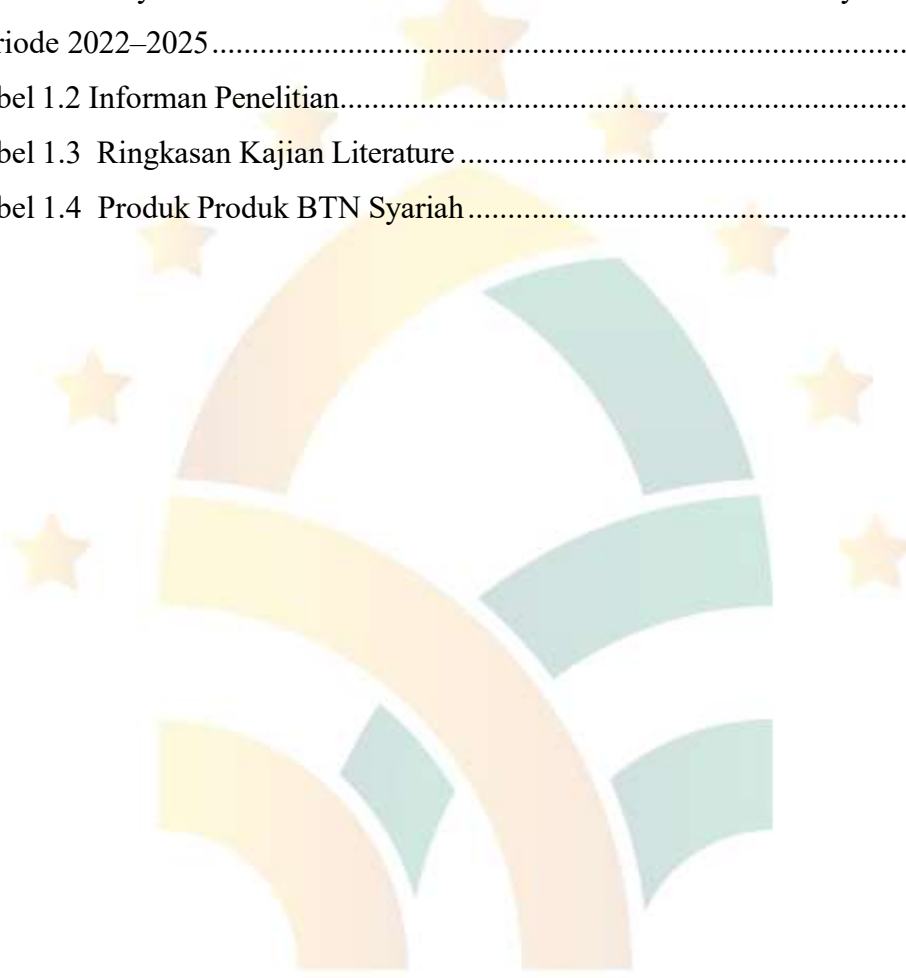
DAFTAR ISI

ABSTRAK	ii
ABSTRACT	iii
LEMBAR PENGESAHAN	iv
LEMBARAN PERSETUJUAN	v
NOTA DINAS	vi
PERNYATAAN OTENTISITAS SKRIPSI	vii
KATA PERSEMBAHAN	viii
MOTTO	xi
RIWAYAT HIDUP	xii
PEDOMAN LITERASI	xiii
KATA PENGANTAR	xviii
DAFTAR ISI	xxiii
DAFTAR TABEL	xxv
DAFTAR GAMBAR	xxvi
DAFTAR LAMPIRAN	xxvii
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Identifikasi Masalah	14
C. Batasan Masalah.....	15
D. Rumusan Masalah	16
E. Tujuan Penelitian	16
F. Manfaat dan Kegunaan Penelitian.....	16
G. Metode Penelitian.....	17
H. Sistematika Penulisan	24
BAB II KAJIAN TEORI	26
A. Konsep Dasar Manajemen Risiko	26
B. Manajemen Risiko dalam Perbankan Syariah	28
C. Pembiayaan Murabahah	31
D. Pembiayaan Murabahah dalam Sektor Perumahan	35
E. Kajian Literature.....	37

F. Kerangka Pemikiran	42
BAB III DESKRIPSI OBJEK PENELITIAN	45
A. Sejarah Bank Tabungan Negara (BTN) Syariah.....	45
B. Visi dan Misi BTN Syariah	49
C. Produk BTN Syariah	50
D. Struktur Organisasi Bank Syariah Nasional KC Cirebon.....	51
BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN	52
A. Hasil Wawancara	52
1. Penerapan manajemen risiko pembiayaan murabahah dalam sektor perumahan pada BTN Syariah KC Cirebon	52
2. Faktor-faktor yang menimbulkan risiko dalam pembiayaan murabahah pada sektor perumahan di BTN Syariah KC Cirebon.....	54
3. Strategi pengendalian dan minimisasi risiko pembiayaan murabahah dalam sektor perumahan pada BTN Syariah KC Cirebon	57
B. Pembahasan	59
1. Penerapan manajemen risiko pembiayaan murabahah dalam sektor perumahan pada BTN Syariah KC Cirebon	59
2. Faktor-faktor yang menimbulkan risiko dalam pembiayaan murabahah pada sektor perumahan di BTN Syariah KC Cirebon	61
3. Strategi pengendalian dan minimisasi risiko pembiayaan murabahah dalam sektor perumahan pada BTN Syariah KC Cirebon	64
BAB V PENUTUP	68
A. Kesimpulan.....	68
B. Saran.....	69
C. Implikasi	70
DAFTAR PUSTAKA.....	72

DAFTAR TABEL

Tabel 1.1 Penyaluran KPR Subsidi dan KPR FLPP oleh BTN/BTN Syariah Periode 2022–2025	11
Tabel 1.2 Informan Penelitian.....	21
Tabel 1.3 Ringkasan Kajian Literature	37
Tabel 1.4 Produk Produk BTN Syariah	50

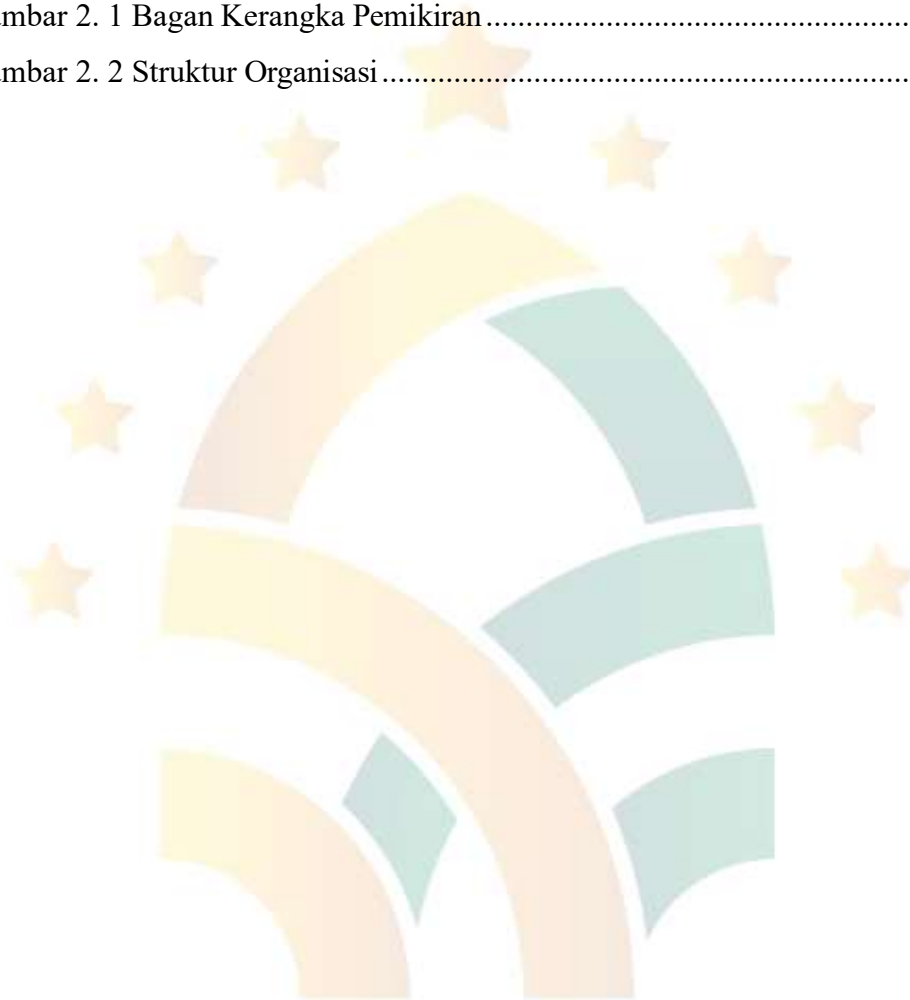


UINSSC

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SIBER
SYEKH NURJATI CIREBON

DAFTAR GAMBAR

Gambar 2. 1 Bagan Kerangka Pemikiran.....	44
Gambar 2. 2 Struktur Organisasi.....	50



UINSSC

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SIBER
SYEKH NURJATI CIREBON

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1 Surat Pengantar Penelitian	76
Lampiran 2 Surat Keputusan Penelitian	77
Lampiran 3 Dokumentasi Wawancara	78
Lampiran 4 Pertanyaan Wawancara	80
Lampiran 5 Hasil Wawancara.....	82



UINSSC

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SIBER
SYEKH NURJATI CIREBON