



**Analisis Manajemen Risiko Pembiayaan
Kepemilikan Rumah Syariah di Griya As-Sakinah Madiun**

Qonita Qurrota A'yun
Institut Agama Islam Negeri Ponorogo, Indonesia
qurrotaqonita05@gmail.com

Ely Masykuroh
Institut Agama Islam Negeri Ponorogo, Indonesia
masykuroh@iainponorogo.ac.id

Luhur Prasetyo
Institut Agama Islam Negeri Ponorogo, Indonesia
luhur@iainponorogo.ac.id

Received	Revised	Accepted	Published
18 Juni 2023	15 Agustus 2023	20 September 2023	1 November 2023

Abstract

The application of the concept of convenience triggers risks in Sharia KPR financing, such as problems with financing, cancellation of financing, delays in payment of material debts, delays in handing over buildings, and the risk of differences in land size. This qualitative field research aims to identify risks analyze the risk assessment of Sharia home ownership financing, the factors causing risk, and the risk management process in Sharia home ownership financing at Griya As-Sakinah PT Housing. Sabab Podho Moro Madiun. The data collection techniques used are observation, interviews, and documentation techniques. Researchers interviewed the developer (Director, Marketing Manager, Development Manager, Marketing Staff, Financial Administration Staff, Warehouse Administration Staff, and Engineering Team) and 3 (three) Griya As-Sakinah PT Housing users. Sabab Podho Moro Madiun. This research uses data analysis with an inductive method. The research results show Sharia house ownership financing at Griya As-Sakinah PT Housing. Sabab Podho Moro Madiun experiences several risks, namely financing risk, liquidity risk, operational risk, and compliance risk. Risk assessment of Sharia home ownership financing at Griya As-Sakinah PT Housing. Sabab Podho Moro Madiun is ranked 4th, namely high-fair – factors causing financing risks at Griya As-Sakinah Housing PT. Sabab Podho Moro Madiun comes from the developer (internal management processes, HR, and cash flow), and factors from the user (profitability, prospects, character, capacity, and user condition). The process of implementing risk management in PT. Sharia homeownership financing. Sabab Podho Moro

has not fully implemented the risk management stages. The developer prioritizes the concept of flexibility and the principle of kinship towards users.

Keywords: *Family Principles, Financing, Flexibility Concepts, Risk Management.*

Abstrak

Adanya penerapan konsep kemudahan ternyata memicu terjadinya risiko pada pembiayaan KPR Syariah seperti adanya pembiayaan bermasalah, adanya pembatalan pembiayaan, keterlambatan pembayaran hutang material, keterlambatan serah terima bangunan, dan adanya risiko perbedaan ukuran tanah. Penelitian lapangan dengan pendekatan penelitian kualitatif ini bertujuan untuk mengidentifikasi risiko, menganalisis penilaian risiko pembiayaan kepemilikan rumah syariah, faktor-faktor penyebab terjadinya risiko, dan proses manajemen risiko pada pembiayaan kepemilikan rumah syariah di Perumahan Griya As-Sakinah PT. Sabab Podho Moro Madiun. Teknik pengumpulan data yang digunakan adalah teknik observasi, wawancara, dan dokumentasi. Peneliti melakukan wawancara kepada pihak *developer* (Direktur, Manager Marketing, Manager Pembangunan, Staff Marketing, Staff Administrasi Keuangan, Staff Administrasi Gudang, dan Tim Teknik), dan 3 (tiga) *user* Perumahan Griya As-Sakinah PT. Sabab Podho Moro Madiun. Penelitian ini menggunakan analisis data dengan metode induktif. Hasil penelitian menunjukkan bahwa pembiayaan kepemilikan rumah syariah di Perumahan Griya As-Sakinah PT. Sabab Podho Moro Madiun mengalami beberapa risiko, yaitu: risiko pembiayaan, risiko likuiditas, risiko operasional, dan risiko kepatuhan. Penilaian risiko pada pembiayaan kepemilikan rumah syariah di Perumahan Griya As-Sakinah PT. Sabab Podho Moro Madiun berada pada peringkat 4, yaitu *high-fair*. Faktor-faktor penyebab terjadinya risiko pembiayaan di Perumahan Griya As-Sakinah PT. Sabab Podho Moro Madiun berasal dari *developer* (proses internal manajemen, SDM, dan *cashflow*), dan faktor dari *user* (profitabilitas, prospek, *character*, *capacity*, dan *condition user*). Proses penerapan manajemen risiko pada pembiayaan kepemilikan rumah syariah PT. Sabab Podho Moro belum sepenuhnya menerapkan tahapan manajemen risiko. Pihak *developer* lebih mengutamakan konsep fleksibilitas dan asas kekeluargaan kepada *user*.

Kata Kunci: *Asas Kekeluargaan, Konsep Fleksibilitas, Manajemen Risiko, Pembiayaan.*

PENDAHULUAN

Selama ini penyediaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) merupakan salah satu produk yang ditawarkan oleh lembaga perbankan, dimana ketika sebuah transaksi berhubungan dengan lembaga perbankan pasti tidak lepas dari adanya bunga.¹ Melihat kesenjangan yang ada bahwa bunga atau riba adalah sesuatu yang diharamkan, maka untuk mewujudkan pembelian yang bebas riba, saat ini, telah

¹ Muhammad Rizki Hidayah, "Analisis Implementasi Akad *Istishna* Pembiayaan Rumah (Studi Kasus Developer Property Syariah Bogor)," *Jurnal Ekonomi Islam*, 1 (2018), 2.

hadir terobosan baru yakni pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah Syariah tanpa melalui perantara bank. Adapun skema pembiayaan atau kredit rumah syariah tanpa bank hanya melibatkan pihak *developer* dan *user* atau pembeli saja. Salah satu yang menawarkan skema ini adalah *Developer Property* Syariah (DPS) dengan perumahan bernama Griya As-Sakinah PT. Sabab Podho Moro Madiun.² Dalam melakukan kegiatan operasional, yaitu berupa pembiayaan kepemilikan rumah syariah tanpa melibatkan lembaga perbankan tentunya PT. Sabab Podho Moro juga tidak akan lepas dari risiko-risiko yang akan timbul di kemudian hari.³ Adanya tingkat risiko yang tinggi menuntut *developer property* syariah harus lebih memikirkan keberlangsungan usahanya dan menerapkan mitigasi risiko yang tepat agar risiko yang akan dihadapi maupun yang sedang dihadapi dapat ditangani dengan tepat dan dapat dikurangi dampak negatifnya.⁴

PT. Sabab Podho Moro merupakan perusahaan muda di bidang *property* dengan konsep pembiayaan menggunakan konsep syariah.⁵ Adanya konsep tanpa ribet atau konsep kemudahan yang diberikan PT. Sabab Podho Moro kepada *user* ternyata berhasil menarik banyak peminat.⁶ Hal ini terbukti sampai bulan Januari 2023 PT. Sabab Podho Moro telah memiliki 67 *user*. Banyaknya *user* dalam kurun waktu 6 tahun (2017-Januari 2023) ini tidak menjamin seluruh pembiayaan berjalan dengan lancar. Akan tetapi, PT. Sabab Podho Moro juga mengalami pembiayaan bermasalah sebagaimana risiko yang dialami oleh lembaga keuangan lainnya.⁷ Jumlah pembiayaan bermasalah yang terjadi pada pembiayaan kepemilikan rumah syariah di Perumahan Griya As-Sakinah PT. Sabab Podho Moro Madiun pada periode 2018-Januari 2023 ada sebanyak 34 *user* dari 67 *user* yang ada. Banyaknya jumlah pembiayaan bermasalahan pada pembiayaan kepemilikan rumah syariah diyakini dapat menimbulkan terjadinya permasalahan pada kegiatan operasional perusahaan yang lain. Permasalahan tersebut antara lain, yaitu: terjadinya keterlambatan pembayaran hutang material dari pihak *developer* kepada *supplier*,

² Bambang Sugianto, *Hasil Wawancara*, Madiun, 19 Oktober 2020.

³ Novi Prasetyanti, *Hasil Wawancara*, Madiun, 22 Oktober 2022.

⁴ Andik Eko Wahyudi, *Hasil Wawancara*, Madiun, 19 Oktober 2022.

⁵ Livia Tristama Putri, *Hasil Wawancara*, Madiun, 21 Oktober 2022.

⁶ Novita Prasetyanti, *Hasil Wawancara*, Madiun, 21 Oktober 2022.

⁷ Suprpto, *Hasil Wawancara*, Madiun, 21 Oktober 2022.

terjadinya penangguhan pembayaran dana pembatalan pembiayaan kepada *user*, terjadinya keterlambatan serah terima bangunan, terjadinya keterlambatan kegiatan operasional perusahaan pada bidang pengukuran lahan, dan beberapa permasalahan yang terjadi karena kesalahan proses internal perusahaan yang meliputi kesalahan memprediksi keadaan di lapangan, kesalahan mempercayakan rekan kerja dalam menyelesaikan proyek, dan kesalahan menghitung nilai jual pada pembiayaan kepemilikan rumah syariah di Perumahan Griya As-Sakinah PT. Sabab Podho Moro Madiun.

Berangkat dari uraian di atas penelitian ini akan membahas mengenai manajemen risiko pada pembiayaan kepemilikan rumah syariah di Perumahan Griya As-Sakinah PT. Sabab Podho Moro Madiun. Dengan demikian, penulis mengambil penelitian dengan judul “Pengelolaan Risiko Berbasis Kekeluargaan pada Pembiayaan Kepemilikan Rumah Syariah di Perumahan Griya As-Sakinah PT Sabab Podho Moro Madiun”. Tujuan dalam penelitian ini, yaitu: untuk mengidentifikasi risiko dan menganalisis penilaian risiko pada pembiayaan kepemilikan rumah syariah di Perumahan Griya As-Sakinah PT Sabab Podho Moro Madiun, untuk menganalisis faktor-faktor penyebab terjadinya risiko pada pembiayaan kepemilikan rumah syariah di Perumahan Griya As-Sakinah PT Sabab Podho Moro Madiun, dan untuk menganalisis manajemen risiko pada pembiayaan kepemilikan rumah syariah di Perumahan Griya As-Sakinah PT Sabab Podho Moro Madiun.

METODE PENELITIAN

Pada penelitian ini Peneliti menggunakan jenis penelitian lapangan, dengan pendekatan penelitian kualitatif. Teknik pengumpulan data yang digunakan adalah teknik observasi, wawancara, dan dokumentasi. Peneliti melakukan wawancara kepada pihak *developer* (Direktur, Manager Marketing, Manager Pembangunan, Staff Marketing, Staff Administrasi Keuangan, Staff Administrasi Gudang, dan Tim Teknik), dan 3 (tiga) *user* Perumahan Griya As-Sakinah PT. Sabab Podho Moro Madiun. Penelitian ini menggunakan analisis data dengan metode induktif.

HASIL DAN PEMBAHASAN

1. Risiko dan Penilaian Risiko pada Pembiayaan Kepemilikan Rumah Syariah di Perumahan Griya As-Sakinah PT. Sabab Podho Moro Madiun

Berdasarkan hasil penelitian yang telah Peneliti dapatkan di lapangan, Peneliti mendapatkan data bahwa dalam dalam melakukan pembiayaan kepemilikan rumah dengan konsep syariah, yaitu tanpa riba, tanpa denda, tanpa sita, tanpa akad bermasalah, tanpa *BI-Checking*, dan khususnya pembiayaan tanpa ribet pada periode 2022-2023 sebagaimana hasil evaluasi pihak manajemen saat ini PT. Sabab Podho Moro sedang mengalami beberapa permasalahan atau risiko. Berikut analisa Peneliti terhadap risiko pada pembiayaan kepemilikan rumah syariah di di Perumahan Griya As-Sakinah PT. Sabab Podho Moro Madiun:

- a) Risiko Pembiayaan, yaitu risiko akibat kegagalan *user* dalam memenuhi kewajiban kepada lembaga sesuai dengan perjanjian yang disepakati.⁸ Berdasarkan data hasil wawancara yang telah Peneliti dapatkan di lapangan bahwa pada tahun 2018-Januari 2023 *user* yang melakukan pembiayaan bermasalah di Perumahan Griya As-Sakinah PT. Sabab Podho Moro Madiun ada sebanyak 34 *user*.⁹ Dengan demikian, adanya pembiayaan bermasalah dengan jumlah 34 *user* yang PT. Sabab Podho Moro Madiun saat ini sedang mengalami risiko pembiayaan dengan nilai risiko *inheren* sebesar 50,746%.
- b) Risiko likuiditas, yaitu sebuah risiko yang terjadi karena lembaga gagal melakukan pembayaran yang disebabkan atas ketidakmampuan lembaga dalam memenuhi kewajibannya sesuai jatuh tempo.¹⁰ Berdasarkan data penelitian yang telah Peneliti sampaikan di atas bahwa seringkali terjadi keterlambatan pembayaran hutang material kepada *supplier* dengan nilai rata-rata risiko *inheren* sebesar 62,179% (Juni, Juli, Agustus, Septemper, Oktober, dan November), serta adanya penangguhan pembayaran dana pembatalan pembiayaan kepada *user* senilai Rp 15.725.000 (Lima Belas

⁸ Prasetyoningrum, *Risiko Bank Syariah.*, 46-47; Yusmad, *Aspek Hukum Perbankan.*, 105-106.

⁹ Suprpto, *Hasil Wawancara*, Madiun 22 Desember 2022.

¹⁰ Prasetyoningrum, *Risiko Bank Syariah.*, 46; Ari Kristin Prasetyoningrum, *Risiko Bank Syariah* (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2015), 46; Muammar Arafat Yusmad, *Aspek Hukum Perbankan Syariah dari Teori ke Praktik* (Yogyakarta: CV. Budi Utama, 2018), 102-103.

Juta Tujuh Ratus Dua Puluh Lima Ribu) yang sampai saat ini Januari 2023 belum bisa dibayarkan dengan nilai risiko *inheren* sebesar 15,116% maka Peneliti menganalisis bahwa saat ini PT. Sabab Podho Moro Madiun sedang mengalami risiko likuiditas akibat ketidakmampuan perusahaan dalam melakukan pembayaran kewajiban jatuh tempo kepada pihak kedua (*supplier* dan *user*).

c) Risiko Operasional

Pertama, adanya kesalahan dalam memprediksi kondisi di lapangan, yaitu kurang tepat dalam menetapkan jangka waktu penyelesaian progress pembangunan yang berdampak pada keterlambatan serah terima bangunan dengan penilaian risiko *inheren* sebesar 65,714%, serta adanya kesalahan perhitungan nilai jual oleh staff marketing dengan jumlah perbedaan senilai Rp 20.000.000,- (Dua Puluh Juta) dengan penilaian risiko *inheren* sebesar 8,904% maka Peneliti menganalisis bahwa dengan adanya kesalahan yang dilakukan oleh tim teknik, dan staff marketing dalam melakukan kegiatan operasional perusahaan hal ini telah sesuai dengan teori jenis risiko operasional yang menyebutkan bahwa risiko operasional terjadi karena proses internal yang kurang memadai, kegagalan proses internal, kesalahan manusia yang mempengaruhi operasional lembaga.¹¹ Dengan demikian, saat ini pembiayaan kepemilikan rumah syariah di Perumahan Griya As-Sakinah PT. Sabab Podho Moro Madiun sedang mengalami risiko operasional.

d) Risiko Kepatuhan

Risiko kepatuhan adalah risiko yang terjadi akibat ketidakpatuhan lembaga syariah dalam melaksanakan peraturan perundang-undangan, dan ketentuan yang berlaku serta prinsip syariah.¹² *Pertama*, berdasarkan teori syarat dan rukun jual beli menjelaskan bahwa syarat barang yang diperjualbelikan haruslah diketahui kuantitas atau banyaknya, beratnya, dan ukurannya.¹³ Sebagaimana data penelitian terdahulu yang mendapatkan

¹¹ Prasetyoningrum, *Risiko Bank Syariah.*, 46-47; Yusmad, *Aspek Hukum Perbankan.*, 105-106.

¹² Rahmawati, *Manajemen Risiko Perbankan Syariah.*, 49-50; Prasetyoningrum, *Risiko Bank Syariah.*, 47-49.

¹³ Djuwaini, *Pengantar Fiqih Muamalah.*, 138.

informasi bahwa PT. Sabab Podho Moro telah berhasil melakukan penjualan sebanyak 21 unit kavling siap bangun sebelum dilaksanakan pengukuran lahan oleh BPN, dan adanya keluhan *user* terkait perbedaan ukuran yang terdapat dalam SPKB dan sertifikat,¹⁴ menurut analisa Peneliti jual beli yang dilakukan oleh PT. Sabab Podho Moro belum sepenuhnya menerapkan konsep akad jual beli yang sesuai dengan teori jual beli dalam fiqih muamalah karena objek dalam transaksi jual beli mengandung unsur *tadhlis* atau *gharar*.

Kedua, seringkali terjadinya keterlambatan serah terima sbangunan kepada *user*, menurut analisa Peneliti PT. Sabab Podho Moro telah melanggar fatwa Nomor 06/DSN-MUI/ 2000 tentang Jual Beli *Istisna*' pada ketentuan barang pada ayat (4) yang berbunyi: "Waktu dan tempat penyerahan barang harus ditetapkan berdasarkan kesepakatan".¹⁵

Dengan demikian, adanya pelanggaran dalam objek jual beli dengan nilai risiko *inheren* 60%, dan adanya pelanggaran pada ketentuan fatwa Nomor 06/DSN-MUI/ 2000 tentang Jual Beli *Istisna*' pada ketentuan barang pada ayat (4) tentang pelaksanaan serah terima bangunan yang tidak sesuai perjanjian dengan nilai risiko *inheren* sebesar 65,714% maka menurut analisa Peneliti saat ini pembiayaan kepemilikan rumah syariah di Perumahan Griya As-Sakinah PT. Sabab Podho Moro sedang mengalami jenis risiko, yaitu risiko kepatuhan.

Dengan demikian, berikut hasil analisa Peneliti terkait dengan risiko dan penilaian risiko pada pembiayaan kepemilikan rumah syariah di Perumahan Griya As-Sakinah PT. Sabab Podho Moro Madiun:

¹⁴ Rozzaqil Khoiri, Analisis Fiqh Muamalah dan Undang-Undang Perlindungan Konsumen Terhadap Pembiayaan Kepemilikan Rumah Syariah di PT. Sabab Podho Moro., 5-6.

¹⁵ Fatwa Dewan Syari'ah Nasional No: 06/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Jual Beli *Istisna*'.

**Tabel 1. Identifikasi Risiko & Penilaian Risiko
PT. Sabab Podho Moro**

No	Jenis Risiko	Nilai <i>Inheren</i>	Penilaian <i>Inheren</i>	Penilaian Kualitas Penerapan Manajemen Risiko
1.	Risiko Pembiayaan	50,746%	<i>High</i>	<i>Fair</i>
2.	Risiko Likuiditas	38,647%	<i>High</i>	<i>Fair</i>
3.	Risiko Operasional	37,309%	<i>High</i>	<i>Fair</i>
4.	Risiko Kepatuhan	62,857%	<i>High</i>	<i>Fair</i>
Rata-Rata		47,389%	<i>High</i>	<i>Fair</i>

Risiko <i>Inheren</i>	Kualitas Penerapan Manajemen Risiko				
	Strong	Satisfactory	Fair	Marginal	Unsatisfactory
Low	1	1	2	3	3
Low to Moderate	1	2	2	3	4
Moderate	2	2	3	4	4
Moderate to High	2	3	4	4	5
High	3	3	4	5	5

Sumber: SEOJK tentang Penerapan Manajemen Risiko

Apabila berpedoman pada matriks penetapan peringkat risiko di atas, penilaian risiko di Perumahan Griya As-Sakinah PT. Sabab Podho Moro Madiun berada pada peringkat 4, yaitu *high-fair*. Artinya, aktivitas bisnis yang dilakukan PT. Sabab Podho Moro kemungkinan kerugian risiko *inheren* komposit tergolong tinggi selama periode waktu tertentu di masa datang, sedangkan kualitas penerapan manajemen risiko secara komposit kurang memadai, yaitu terdapat kelemahan signifikan pada berbagai aspek manajemen risiko yang membutuhkan tindakan korektif segera.¹⁶

¹⁶ Ringkasan Eksekutif SEOJK tentang Penerapan Manajemen Risiko bagi Bank Pembiayaan Rakyat Syariah (SEOJK MR BPRS).

2. Faktor-Faktor Penyebab Terjadinya Risiko pada Pembiayaan Kepemilikan Rumah Syariah di Perumahan Griya As-Sakinah PT. Sabab Podho Moro Madiun

a. Risiko Pembiayaan

Adanya pembiayaan bermasalah tidak terlepas dari faktor-faktor penyebab pembiayaan bermasalah itu sendiri. Di dalam buku “Pembiayaan Bank Syariah” oleh Wangsawidjaja dikatakan penyebab pembiayaan bermasalah dapat berasal dari Internal Bank, Internal Nasabah dan Eksternal Bank dan Nasabah.¹⁷ Sama halnya pembiayaan bermasalah yang terjadi pada Perumahan Griya As-Sakinah PT. Sabab Podho Moro disebabkan karena dari faktor pihak *developer*, dan faktor dari *user*. Berikut penyebab terjadinya pembiayaan bermasalah pada pembiayaan kepemilikan rumah syariah di Perumahan Griya As-Sakinah PT. Sabab Podho Moro Madiun:

1) Faktor dari *Developer*

- a) *Developer* kurang lengkap dalam menerapkan pemenuhan persyaratan pembiayaan kepada *user*
- b) Kurang pengecekan terhadap latar belakang calon *user*
- c) Kurang tajam dalam menganalisis terhadap sumber pembayaran kembali
- d) Kurang meminta laporan, dan menganalisis laporan keuangan serta informasi-informasi kredit lainnya kepada *user*
- e) Kurang mahir dalam menganalisis laporan keuangan calon *user*
- f) Sikap terlalu memudahkan *user* dari pejabat *developer*
- g) Pihak *developer* memberikan kelonggaran kepada *user* terlalu banyak
- h) Kurang mengadakan kunjungan ke lokasi *user* atau *review* di lapangan

2) Faktor dari *User*

- a) Pendapatan *user* menurun
- b) Kelemahan kemampuan keuangan *user*
- c) *User* tidak memberikan keterangan secara jujur
- d) Kelemahan manajemen keuangan *user*

¹⁷ Wangsawidjaja, *Pembiayaan Bank Syariah.*, 92-94.

b. Risiko Likuiditas

Risiko likuiditas adalah risiko gagal bayar yang disebabkan ketidakmampuan lembaga dalam memenuhi kewajibannya yang telah jatuh tempo.¹⁸ Berdasarkan data hasil wawancara Peneliti dengan staff administrasi gudang dan staff administrasi keuangan PT. Sabab Podho Moro Madiun, risiko likuiditas yang terjadi pada pembiayaan kepemilikan rumah syariah di PT. Sabab Podho Moro adalah *pertama* dikarenakan pihak *developer* sering melakukan keterlambatan pembayaran atas kewajiban hutang kepada pemasok material atau toko material.¹⁹ Berikut faktor-faktor penyebab terjadinya risiko likuiditas pada pembiayaan kepemilikan rumah syariah di Perumahan Griya As-Sakinah PT. Sabab Podho Moro Madiun:

- 1) Kurangnya perhatian pihak Direktur pada analisis risiko dari sisi *cashflow* perusahaan
- 2) Ketidاكلancaran *Cashflow*
- 3) Penjualan pembiayaan tidak memenuhi target

c. Risiko Operasional

Risiko operasional merupakan risiko kerugian yang diakibatkan oleh proses internal yang kurang memadai, kegagalan proses internal, kesalahan manusia, kegagalan sistem, dan atau adanya kejadian-kejadian eksternal yang mempengaruhi operasional lembaga.²⁰ Berdasarkan hasil wawancara Peneliti kepada tim teknik Perumahan Griya As-Sakinah PT. Sabab Podho Moro terjadinya risiko operasional pada pembiayaan KPR syariah, yaitu karena adanya kesalahan dalam memprediksi kondisi di lapangan, dan kesalahan dalam mempercayakan rekan kerja untuk menyelesaikan proyek. Terjadinya kesalahan-kesalahan di atas, menurut informasi dari tim teknik hal ini terjadi karena adanya pembiayaan manchet yang dilakukan oleh *user*.²¹ Selain adanya pembiayaan manchet yang mempengaruhi *cashflow* perusahaan berikut faktor penyebab terjadinya

¹⁸ Prasetyoningrum, *Risiko Bank Syariah.*, 46-47; Yusmad, *Aspek Hukum Perbankan.*, 105-106.

¹⁹ Novita Prasetyanti, Mila Fitria Nuraini *Hasil Wawancara*, Madiun, 21 Oktober 2022.

²⁰ M. Nur Rianto Al Arif, Yuke Rahmawati, *Manajemen Risiko Perbankan Syariah* (Bandung: Pustaka Setia, 2014), 49; Yusmad, *Aspek Hukum Perbankan.*, 105.

²¹ Zaim, *Hasil Wawancara*, Madiun, 22 Oktober 2022.

risiko operasional akibat kesalahan memprediksi kondisi di lapangan, dan kesalahan dalam mempercayakan rekan kerja, yaitu:

- 1) Kurangnya perhatian, dan kerjasama dari pihak manajemen dalam pemenuhan bahan material pembangunan di lapangan
- 2) Adanya pembatasan jumlah pekerja dalam penyelesaian proyek pembangunan
- 3) Adanya pembatasan pembayaran pekerja oleh pihak *developer*
- 4) Ketidاكلancaran *Cashflow*

Selain teradinya kesalahan dalam memprediksi keadaan di lapangan, dan kesalahan dalam mempercayakan rekan kerja PT. Sabab Podho Moro juga mengalami risiko operasional terkait dengan kesalahan perhitungan nilai jual yang dilakukan oleh marketing. Berikut faktor penyebab terjadinya kesalahan perhitungan nilai jual:

- 1) Kurang *product knowledge* yang didapat staff marketing;
- 2) Staff Marketing kurang mahir dalam melakukan perhitungan nilai jual pembiayaan;
- 3) Kurangnya fasilitas yang didapat untuk melakukan *maintenance user*;
- 4) Sikap terlalu agresif atau berburu-buru dalam memenuhi target penjualan.

d. Risiko Kepatuhan

Risiko kepatuhan adalah risiko yang terjadi akibat ketidakpatuhan lembaga syariah dalam melaksanakan peraturan perundang-undangan, dan ketentuan yang berlaku serta prinsip syariah.²² Terjadinya risiko kepatuhan pada pembiayaan kepemilikan rumah syariah PT. Sabab Podho Moro Madiun, yaitu seringkali terjadi keterlambatan serah terima bangunan kepada *user*, menurut analisa Peneliti *developer* PT. Sabab Podho Moro telah melanggar prinsip syariah, yaitu fatwa Nomor 06/DSN-MUI/ 2000 tentang Jual Beli *Istisna*, yaitu dalam putusan kedua tentang ketentuan barang

²² Rahmawati, *Manajemen Risiko Perbankan Syariah.*, 49-50; Prasetyoningrum, *Risiko Bank Syariah.*, 47-49.

pada ayat (4) yang berbunyi: "Waktu dan tempat penyerahan barang harus ditetapkan berdasarkan kesepakatan".²³

Berdasarkan analisa Peneliti, faktor-faktor penyebab terjadinya risiko kepatuhan, antara lain:

- 1) Kurangnya kerjasama pihak *developer* dalam pemenuhan bahan material pembangunan;
- 2) Adanya pembatasan jumlah pekerja dalam penyelesaian proyek pembangunan;
- 3) Adanya pembatasan pembayaran pekerja oleh pihak *developer*;
- 4) Ketidaklancaran *Cashflow*
- 5) *Developer* mengedepankan asas kekeluargaan, sifat fleksibelitas dalam penyelesaian setiap masalah.

Adapun faktor-faktor penyebab terjadinya risiko kepatuhan dari adanya perbedaan ukuran objek jual beli, menurut analisa Peneliti hal ini terjadi karena kurangnya manajemen yang baik dari pihak *developer*, serta pihak *developer* kurang memperhatikan hak *user* dalam pembiayaan.

3. Manajemen Risiko pada Pembiayaan Kepemilikan Rumah Syariah di Perumahan Griya As-Sakinah PT Sabab Podho Moro Madiun

Pada umumnya, risiko dapat diartikan sebagai suatu kejadian yang berpotensi menimbulkan kerugian bagi suatu perusahaan. Mayoritas dalam semua bisnis memiliki peluang terjadinya risiko baik itu risiko kecil maupun risiko besar. Perusahaan dituntut untuk dapat mencegah dan atau meminimalisir terjadinya risiko dengan menerapkan manajemen risiko dengan baik. Penerapan manajemen risiko yang baik akan menghasilkan usaha yang relatif lebih stabil dan menguntungkan. Tidak hanya bagi *developer*, namun bagi *user*. Pada akhirnya, *developer* akan dapat melanjutkan keberlangsungan bisnisnya, sementara *user* akan berhasil memiliki hunian dengan konsep Islami yang telah diimpikan.

Dalam teori manajemen risiko menyebutkan bahwa terdapat 4 (empat) tahapan dalam melakukan manajemen risiko pada perusahaan, yaitu identifikasi risiko, pengukuran risiko, pemantauan risiko, dan pengendalian

²³ Fatwa Dewan Syari'ah Nasional No: 06/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Jual Beli *istisna*'.

risiko.²⁴ Berdasarkan hasil wawancara yang telah Peneliti dapatkan dari pihak *developer* PT. Sabab Podho Moro bahwa Perumahan Griya As-Sakinah saat ini telah melakukan 4 tahap dalam manajemen risiko, yaitu: identifikasi risiko pembiayaan, pengukuran risiko pembiayaan, pemantauan, dan penanganan risiko pembiayaan. Berikut penerapan manajemen risiko pembiayaan kepemilikan rumah syariah di Perumahan Griya As-Sakinah PT. Sabab Podho Moro:

Tabel 2. Penerapan Manajemen Risiko PT. Sabab Podho Moro

No	Jenis Risiko	MANAJEMEN RISIKO			
		Identifikasi Risiko	Pengukuran Risiko	Pemantauan Risiko	Pengendalian Risiko
1.	Risiko Pembiayaan	<ul style="list-style-type: none"> Terjadinya Pembiayaan Mancet 	50,746%	<ul style="list-style-type: none"> Perusahaan telah membuat form tagihan <i>user</i> 	<ul style="list-style-type: none"> Menetapkan pembayaran fleksibel, dan pembayaran sesuai budget
2.	Risiko Likuiditas	<ul style="list-style-type: none"> Terjadinya Keterlambatan Pembayaran Hutang Material 	62,179%	<ul style="list-style-type: none"> Perusahaan telah membuat daftar hutang material jatuh tempo 	<ul style="list-style-type: none"> Memaksimalkan pembayaran hutang jatuh tempo Membatasi pembelian material dengan menetapkan budget material setiap bulannya
		<ul style="list-style-type: none"> Penangguhan Pembayaran Dana Pembatalan Pembiayaan 	15,116%	<ul style="list-style-type: none"> Tidak terdapat penerapan pemantauan risiko pada risiko atas penangguhan pembayaran dana pembatalan pembiayaan 	<ul style="list-style-type: none"> Perusahaan berusaha semaksimal mungkin melakukan penawaran atas pembatalan kavling/rumah dari <i>user</i>

²⁴ Karim, *Bank Islam Analisis Fiqih dan Keuangan.*, 260.

3.	Risiko Operasional	<ul style="list-style-type: none"> • Kesalahan Memprediksi Keadaan di Lapangan • Kesalahan Mempercayakan Rekan Kerja dalam Menyelesaikan Proyek 	65,714%	<ul style="list-style-type: none"> • Perusahaan menerapkan kewajiban laporan harian kepada seluruh karyawan 	<ul style="list-style-type: none"> • Menetapkan kriteria progress pembangunan (cepat, sedang, dan lambat)
		<ul style="list-style-type: none"> • Kesalahan Perhitungan Nilai Jual 	37,309%	<ul style="list-style-type: none"> • Manager marketing melakukan pengecekan atas hasil pembuatan SPKB yang telah dibuat oleh staff marketing 	<ul style="list-style-type: none"> • Membuatkan sistem perhitungan atau rumus otomatis transaksi pada komputer (khusus untuk marketing)
4.	Risiko Kepatuhan	<ul style="list-style-type: none"> • Perselisihan Perbedaan Ukuran Tanah 	60%	<ul style="list-style-type: none"> • Melakukan pengukuran dari pihak internal (tim teknik) untuk membuat siteplan sesuai dengan ukuran yang telah ditawarkan kepada <i>user</i> 	<ul style="list-style-type: none"> • Melakukan pengukuran ulang oleh BPN • Memberikan ganti rugi apabila perbedaan ukuran tanah murni kesalahan dari pihak <i>developer</i>
		<ul style="list-style-type: none"> • Keterlambatan Serah Terima Bangunan 	65,714%	<ul style="list-style-type: none"> • Melakukan koordinasi setiap 1 minggu sekali kepada mandor 	<ul style="list-style-type: none"> • Menetapkan kriteria progress pembangunan (cepat, sedang, dan lambat)

KESIMPULAN

Dari hasil penelitian yang telah peneliti lakukan, adapun kesimpulan terhadap manajemen risiko pembiayaan kepemilikan rumah syariah di Perumahan Griya As-Sakinah PT. Sabab Podho Moro adalah: *Pertama*, Risiko yang terjadi pada pembiayaan kepemilikan rumah syariah di Perumahan Griya As-Sakinah PT. Sabab Podho Moro Madiun, yaitu risiko pembiayaan, risiko likuiditas, risiko operasional,

dan risiko kepatuhan. Penilaian risiko pada pembiayaan kepemilikan rumah syariah di Perumahan Griya As-Sakinah PT. Sabab Podho Moro Madiun berada pada peringkat 4, yaitu *high-fair*. Artinya, aktivitas bisnis yang dilakukan PT. Sabab Podho Moro kemungkinan kerugian risiko *inheren* komposit tergolong tinggi selama periode waktu tertentu di masa datang. Penilaian kualitas penerapan manajemen risiko secara komposit kurang memadai, yaitu masih terdapat kelemahan signifikan pada berbagai aspek manajemen risiko yang membutuhkan tindakan korektif segera. *Kedua*, faktor-faktor penyebab terjadinya risiko-risiko pembiayaan kepemilikan rumah syariah di Perumahan Griya As-Sakinah PT. Sabab Podho Moro berasal dari dua faktor, yaitu faktor internal dari *developer* (proses internal manajemen, SDM, dan *cashflow*), dan faktor dari *user* (profitabilitas, prospek, *character*, *capacity*, dan *condition user*). *Ketiga*, penerapan manajemen risiko pembiayaan kepemilikan rumah syariah di Perumahan Griya As-Sakinah PT. Sabab Podho Moro Madiun pada umumnya telah melaksanakan 4 (empat) tahapan risiko, yaitu: identifikasi risiko, pengukuran risiko, serta penanganan dan pengendalian risiko. Namun, dalam penerapan pengukuran risiko pihak *develover* tidak melakukan pengukuran risiko secara keseluruhan pada masing-masing jenis risiko pembiayaan kepemilikan rumah syariah. Sementara, penerapan pengendalian risiko PT. Sabab Podho Moro belum melakukan manajemen risiko secara tepat. PT. Sabab Podho Moro banyak memberikan toleransi risiko kepada *user* dengan cara menerapkan pengendalian risiko berdasarkan asas kekeluargaan dan sifat fleksibilitas.

REFERENSI

- Al Arif, M. Nur Rianto; Rahmawati, Yuke. *Manajemen Risiko Perbankan Syariah*. Bandung: Pustaka Setia, 2014.
- Darmawi, Herman. *Manajemen Risiko*. Jakarta: Bumi Aksara, 2006.
- Departemen Pendidikan Nasional. *Kamus Besar Bahasa Indonesia*. Jakarta: Balai Pustaka, 2005.
- Fatwa Dewan Syari'ah Nasional No: 06/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Jual Beli *Istisna'*.
- Herujito, Yayat M. *Dasar-Dasar Manajemen*. Jakarta: PT. Grasido, 2001.
- Kasmir. *Manajemen Perbankan*. Jakarta: Rajawali Pers, 2014.

- Muhammad. *Manajemen Pembiayaan Bank Syariah*. Yogyakarta: UPP AMP YKPN, 2005.
- Prasetyoningrum, Ari Kristin. *Risiko Bank Syariah*. Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2015.
- Ringkasan Eksekutif SEOJK tentang Penerapan Manajemen Risiko bagi Bank Pembiayaan Rakyat Syariah (SEOJK MR BPRS).
- Djamil, Faturrahman. "Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah di Bank Syariah., 69-70; Sitti Saleha Madjid, "Penanganan Pembiayaan Bermasalah Pada Bank Syariah." *Jurnal Hukum Ekonomi Syariah*, Volume 2 Nomor 2, 2018.
- Hidayah, Muhammad Rizki. "Analisis Implementasi Akad *Istishna* Pembiayaan Rumah," *Jurnal Ekonomi Islam*, 1. 2018.
- Khoiri, Ahmad Abdur Rozzaqil. "Analisis Fiqh Muamalah dan Undang-Undang Perlindungan Konsumen Terhadap Pembiayaan Kepemilikan Rumah Syariah di PT. Sabab Podho Moro." *Skripsi*. Ponorogo: IAIN Ponorogo. 2022.
- Sapi'i dan Setiawan, Agus. "Pemilihan Pembiayaan KPR (Kredit Pemilikan Rumah) Dengan Akad *Mudharabah* (Studi Kasus Di Bank Muamalat Tbk Cabang Pembantu Samarinda Seberang)," *Al-Tijary Jurnal Ekonomi Dan Bisnis Islam*, 1. Samarinda: Pascasarjana IAIN Samarindra, 2016.
- Ubaidillah. "Pembiayaan Bermasalah Pada Bank Syariah: Strategi Penanganan dan Penyelesaiannya." *El-Zijya Jurnal Ekonomi Islam*. Jawa Tengah: UIN Prof. K.H. Saifuddin Zuhri Purwokerto. Volume 6 Nomor 2, 2018.