

**MANAJEMEN RISIKO TERHADAP PEMBIAYAAN KEPEMILIKAN  
RUMAH SYARIAH DI PERUMAHAN GRIYA AS-SAKINAH  
PT. SABAB PODHO MORO MADIUN**

**TESIS**



**Oleh:**

**QONITA QURROTA A'YUN**

**NIM 501210026**

**PROGRAM MAGISTER  
PROGRAM STUDI EKONOMI SYARIAH  
PASCASARJANA  
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI  
PONOROGO**

**2023**

## **RISK MANAGEMENT OF SHARIA HOME OWNERSHIP FINANCING IN GRIYA AS-SAKINAH HOUSING PT. SABAB PODHO MORO MADIUN**

### **ABSTRACT**

*Griya As-Sakinah Housing PT. Sabab Podho Moro Madiun is one of the largest sharia property developers in South Madiun. The financing concept used by PT. Sabab Podho Moro is a sharia concept with no interest, no fines, no confiscation, no problematic contracts, no BI-Checking, and no hassle. The application of the sharia concept, especially the concept of no hassle, has had a positive impact on the company. This is evidenced by the increase in the amount of financing by 11 users every year. However, with this increase, the developer does not apply the complete 5C principle analysis to users. Developers only apply the analysis of 2C principles, namely capacity and capital. The application of the concept of convenience turns out to trigger risks in Sharia mortgage financing such as problematic financing, cancellation of financing, late payment of material debts, late handover of buildings, and the risk of differences in land size.*

*In this study, researchers use a type of field research, with a qualitative research approach. The data collection techniques used are observation, interview, and documentation techniques. Researchers conducted interviews with developers (Director, Marketing Manager, Development Manager, Marketing Staff, Financial Administration Staff, Warehouse Administration Staff, and Engineering Team), and 3 (three) users of Griya As-Sakinah Housing PT. Sabab Podho Moro Madiun. This study used data analysis with inductive methods.*

*The purpose of this study is to identify risks, analyze the risk assessment of Islamic home ownership financing, the factors that cause the risk, and the risk management process in Islamic home ownership financing at Griya As-Sakinah Housing PT. Sabab Podho Moro Madiun.*

*The conclusion of this study is that currently the financing of sharia home ownership in Griya As-Sakinah Housing PT. Sabab Podho Moro Madiun experiences several risks, namely: financing risk, liquidity risk, operational risk, and compliance risk. Risk assessment on sharia home ownership financing at Griya As-Sakinah Housing PT. Sabab Podho Moro Madiun is ranked 4th, which is high-fair. Factors causing financing risks in Griya As-Sakinah Housing PT. Sabab Podho Moro Madiun comes from developers (internal management processes, HR, and cashflow), and user factors (profitability, prospects, character, capacity, and user conditions). The process of implementing risk management in sharia home ownership financing of PT. Sabab Podho Moro has not fully implemented the risk management stages. The developer prioritizes the concept of flexibility and family principles to users.*

**Keywords:** *kinship principle, flexibility concept, risk management, financing.*

**MANAJEMEN RISIKO TERHADAP PEMBIAYAAN KEPEMILIKAN  
RUMAH SYARIAH DI PERUMAHAN GRIYA AS-SAKINAH  
PT. SABAB PODHO MORO MADIUN**

**ABSTRAK**

Perumahan Griya As-Sakinah PT. Sabab Podho Moro Madiun merupakan salah satu *developer property* syariah terbesar se-Madiun Selatan. Konsep pembiayaan yang digunakan oleh PT. Sabab Podho Moro adalah konsep syariah tanpa bunga, tanpa denda, tanpa sita, tanpa akad bermasalah, tanpa *BI-Checking*, dan tanpa ribet. Penerapan konsep syariah terutama konsep tanpa ribet telah memberikan dampak positif bagi perusahaan. Hal ini dibuktikan dengan adanya peningkatan jumlah pembiayaan sebanyak 11 *user* setiap tahunnya. Akan tetapi, adanya peningkatan tersebut pihak *developer* tidak menerapkan analisis prinsip 5C secara lengkap kepada *user*. *Developer* hanya menerapkan analisis prinsip 2C, yaitu *capacity* dan *capital*. 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.

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.

Tujuan penelitian ini adalah 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.

Hasil kesimpulan dalam penelitian ini adalah saat ini 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*.

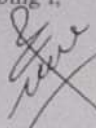
**Kata Kunci:** Asas Kekeluargaan, Konsep Fleksibilitas, Manajemen Risiko, Pembiayaan.

## PERSETUJUAN PEMBIMBING

Setelah melalui pengkajian dan telaah mendalam dalam proses bimbingan intensif terhadap tesis yang ditulis oleh **Qonita Qurrota A'yun**, NIM 501210026 dengan judul: "*Manajemen Risiko Terhadap Pembiayaan Kepemilikan Rumah Syariah di Perumahan Griya As-Sakinah PT. Sabab Podho Moro Madiun*", maka tesis ini sudah dipandang layak diajukan dalam agenda ujian tesis pada sidang Majelis Munâqashah Tesis.

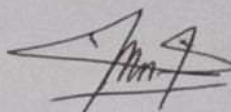
Ponorogo, 6 Februari 2023

Pembimbing I,



**Dr. Hj. Ely Masykuroh, S.E., M.S.I.**  
NIP 197202111999032003

Pembimbing II,



**Dr. Luhur Prasetyo, S.Ag., M.E.I.**  
NIP 19781122006041002





KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA  
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI PONOROGO  
PASCASARJANA

Terakreditasi B Sesuai SK BAN-PT Nomor: 2619/SK/BAN-PT/AK-SURV/PT/XI/2016  
Alamat: Jln. Pramuka 156 Ponorogo 63471 Telp. (0352) 481277 Fax. (0352) 461893  
Website: www.iainponorogo.ac.id Email: pascasarjana@iainponorogo.ac.id

KEPUTUSAN DEWAN PENGUJI

Tesis yang ditulis oleh Qonita Qurrota A'yun, NIM 501210026 Program Magister Program Studi Ekonomi Syariah dengan judul: "*Manajemen Risiko Terhadap Pembiayaan Kepemilikan Rumah Syariah di Perumahan Griya As-Sakinah PT Sabab Podho Moro Madiun*", telah dilakukan ujian tesis dan sidang Majelis *Munāqasah* Tesis Pascasarjana Institut Agama Islam Negeri Ponorogo pada Hari Kamis, 13 April 2023 dan dinyatakan LULUS.

Dewan Penguji

| No | Nama Penguji   | Tandatangan | Tanggal       |
|----|--|-------------|---------------|
| 1  | Dr. Amin Wahyudi, S.Ag., M.E.I.<br>NIP 197502072009011007<br>Ketua Sidang  |             | 08/Mei/2023   |
| 2  | Dr. Aji Damanuri, M.E.I.<br>NIP 197506022002121003<br>Penguji Utama        |             | 01. Mei. 2023 |
| 3  | Dr. Ely Masykuroh, S.E., M.Si.<br>NIP 197202111999032003<br>Penguji II     |             | 02. Mei. 2023 |
| 4  | Dr. Luhur Prasetya, S. Ag., M.E.I.<br>NIP 197801122006041002<br>Sekretaris |             | 2 Mei 2023    |

Ponorogo, 02 Mei 2023  
Direktur Pascasarjana,



Dr. Muh. Tasrif, M.Ag  
NIP 197401081999031001

**HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI  
TUGAS AKHIR UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS**

Sebagai civitas akademik Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Ponorogo, saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Qonita Qurrota A'yun

NIM : 501210026

Program Studi : Ekonomi Syariah

Fakultas : Pascasarjana

Jenis Karya : Tesis

Demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada IAIN Ponorogo hak atas karya ilmiah saya yang berjudul: Manajemen Risiko Terhadap Pembiayaan Kepemilikan Rumah Syariah di Perumahan Griya As-Sakinah PT. Sabab Podho Moro Madiun, beserta perangkat yang ada (jika diperlukan). Dengan hak ini IAIN Ponorogo berhak menyimpan, mengalihmedia/formatkan, dan mempublikasikan tugas akhir saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilik Hak Cipta. Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Dibuat di : Ponorogo

Pada tanggal : 06 Maret 2023

Yang menyatakan



(QONITA QURROTA A'YUN)

## PERNYATAAN KEASLIAN

Dengan ini, saya, **Qonita Qurrota A'yun**, NIM 501210026, Program Magister Prodi Ekonomi Syariah menyatakan dengan sesungguhnya bahwa tesis dengan judul: "*Manajemen Risiko Terhadap Pembiayaan Kepemilikan Rumah Syariah di Perumahan Griya As-Sakinah PT. Sabah Podho Moro Madiun*" ini merupakan hasil karya mandiri yang diusahakan dari kerja-kerja ilmiah saya sendiri kecuali beberapa kutipan dan ringkasan yang saya rujuk di mana tiap-tiap satuan dan catatannya telah saya nyatakan dan jelaskan sumber rujukannya. Apabila di kemudian hari ditemukan bukti lain tentang adanya plagiasi, saya bersedia mempertanggungjawabkannya secara akademik dan secara hukum.

Ponorogo, 06 Maret 2023

Pembuat Pernyataan,



**QONITA QURROTA A'YUN**  
NIM 501210026

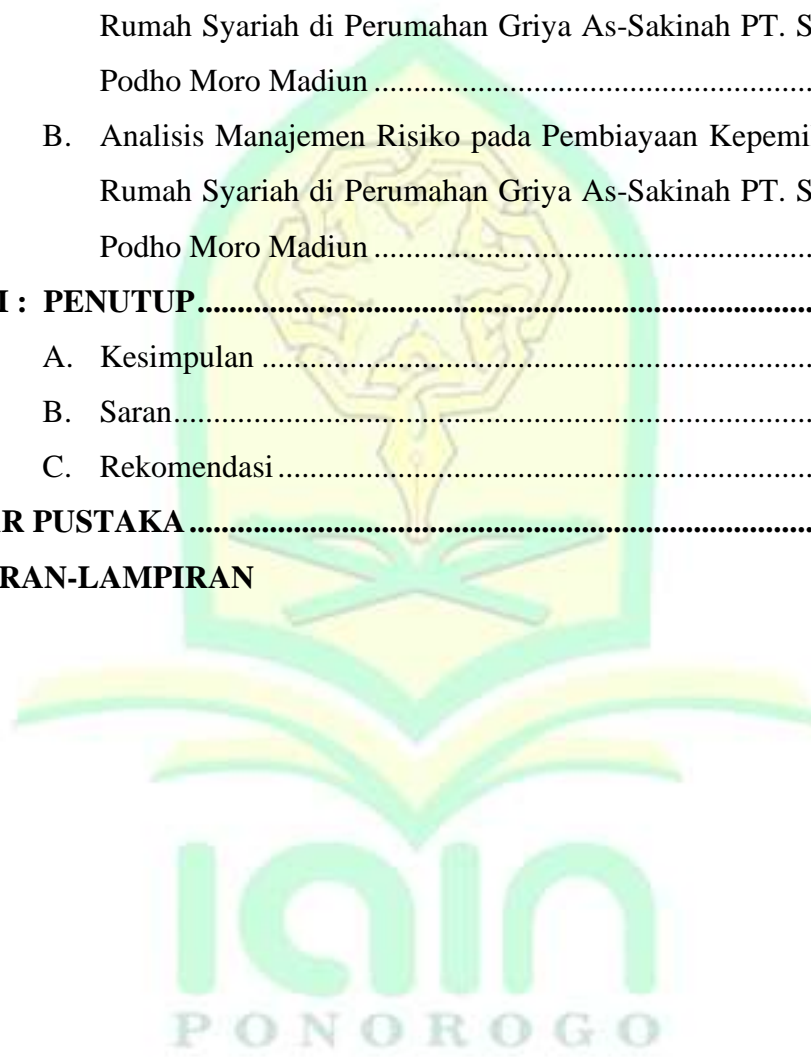
## DAFTAR ISI

|   |           |
|---|-----------|
| <b>HALAMAN SAMPUL DALAM</b> .....                     | i         |
| <b>PERNYATAAN KEASLIAN</b> .....                      | ii        |
| <b>PENGESAHAN PROPOSAL</b> .....                      | iii       |
| <b>PERSETUJUAN PEMBIMBING</b> .....                   | iv        |
| <b>KEPUTUSAN DEWAN PENGUJI</b> .....                  | v         |
| <b>ABSTRAK</b> .....                                  | vi        |
| <b>KATA PENGANTAR</b> .....                           | vii       |
| <b>HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI</b> ..... | ix        |
| <b>DAFTAR ISI</b> .....                               | x         |
| <b>DAFTAR TABEL</b> .....                             | xiii      |
| <b>DAFTAR GAMBAR</b> .....                            | xiv       |
| <b>PEDOMAN TRANSLITERASI</b> .....                    | xv        |
| <b>BAB I: PENDAHULUAN</b> .....                       | <b>1</b>  |
| A. Latar Belakang Masalah.....                        | 1         |
| B. Rumusan Masalah .....                              | 7         |
| C. Tujuan penelitian .....                            | 7         |
| D. Manfaat penelitian .....                           | 7         |
| E. Telaah Pustaka .....                               | 8         |
| F. Metode Penelitian .....                            | 17        |
| G. Sistematika Pembahasan .....                       | 26        |
| <b>BAB II: MANAJEMEN RISIKO PEMBIAYAAN</b> .....      | <b>29</b> |
| A. <i>Background</i> Teori Manajemen Risiko .....     | 29        |
| B. Manajemen Risiko .....                             | 29        |
| 1. Risiko .....                                       | 30        |
| a. Pengertian Risiko .....                            | 30        |
| b. Jenis-Jenis Risiko.....                            | 30        |



|                 |  |           |
|-----------------|--|-----------|
| c.              | Penilaian Risiko .....   | 33        |
| 2.              | Manajemen.....   | 37        |
| 3.              | Manajemen Risiko .....   | 37        |
| a.              | Pengertian Manajemen Risiko .....  | 38        |
| b.              | Prinsip Manajemen Risiko.....  | 39        |
| c.              | Proses Manajemen Risiko.....   | 39        |
| C.              | Pembiayaan .....   | 40        |
| 1.              | Pembiayaan .....   | 40        |
| a.              | Pengertian Pembiayaan.....   | 40        |
| b.              | Unsur-Unsur Pembiayaan.....  | 40        |
| c.              | Proses Pembiayaan.....   | 41        |
| 2.              | Pembiayaan Bermasalah .....  | 43        |
| a.              | Pengertian Pembiayaan Bermasalah.....  | 43        |
| b.              | Golongan Pembiayaan Bermasalah .....   | 44        |
| c.              | Faktor Pembiayaan Bermasalah.....  | 45        |
| d.              | Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah .....   | 47        |
| <b>BAB III:</b> | <b>RISIKO PEMBIAYAAN DAN PENILAIAN RISIKO .....</b>  | <b>49</b> |
| A.              | Data Umum Perumahan Griya As-Sakinah PT. Sabab Podho<br>Moro Madiun .....  | 49        |
| B.              | Data Risiko dan Penilaian Risiko pada Pembiayaan<br>Kepemilikan Rumah Syariah di Perumahan Griya<br>As-Sakinah PT. Sabab Podho Moro Madiun.....                                  | 53        |
| C.              | Analisis Risiko pada Pembiayaan Bermasalah dalam<br>Pembiayaan Kepemilikan Rumah Syariah di Perumahan<br>Griya As-Sakinah PT. Sabab Podho Moro Madiun                            | 61        |
| <b>BAB III:</b> | <b>FAKTOR-FAKTOR PENYEBAB TERJADINYA RISIKO .</b>  | <b>68</b> |
| A.              | Data Faktor-Faktor Penyebab Terjadinya Pembiayaan<br>Bermasalah dalam Pembiayaan Kepemilikan Rumah Syariah<br>di Perumahan Griya As-Sakinah PT. Sabab Podho Moro<br>Madiun ..... | 68        |

|  |            |
|--|------------|
| B. Analisis Faktor-Faktor Penyebab Terjadinya Pembiayaan Bermasalah dalam Pembiayaan Kepemilikan Rumah Syariah di Perumahan Griya As-Sakinah PT. Sabab Podho Moro Madiun ..... | 77         |
| <b>BAB V : MANAJEMEN RISIKO .....</b>  | <b>92</b>  |
| A. Data Manajemen Risiko pada Pembiayaan Kepemilikan Rumah Syariah di Perumahan Griya As-Sakinah PT. Sabab Podho Moro Madiun .....   | 92         |
| B. Analisis Manajemen Risiko pada Pembiayaan Kepemilikan Rumah Syariah di Perumahan Griya As-Sakinah PT. Sabab Podho Moro Madiun .....   | 103        |
| <b>BAB VI : PENUTUP .....</b>  | <b>115</b> |
| A. Kesimpulan .....  | 115        |
| B. Saran.....  | 116        |
| C. Rekomendasi.....  | 116        |
| <b>DAFTAR PUSTAKA .....</b>  | <b>117</b> |
| <b>LAMPIRAN-LAMPIRAN</b>   |            |



# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang

Pada dasarnya setiap manusia memiliki kebutuhan hidup yang beragam.<sup>1</sup> Seiring dengan perkembangan zaman kebutuhan hidup manusia mengalami peningkatan. Peningkatan kebutuhan hidup menjadikan masyarakat semakin resah dan merasa kesulitan untuk memilih kebutuhan mana yang harus diprioritaskan terlebih dahulu. Setiap manusia tidak bisa terlepas dari tiga macam komponen dasar kebutuhan hidup, yaitu: primer, sekunder, dan tersier.<sup>2</sup> Pada umumnya, kebutuhan hidup manusia itu meliputi kebutuhan sandang, pangan, dan papan.<sup>3</sup> Dalam mencukupi kehidupan sehari-hari manusia tidak hanya berfokus pada kebutuhan pangan dan sandang saja, akan tetapi manusia juga menginginkan terpenuhinya kebutuhan papan, yaitu berupa kepemilikan rumah atau tempat tinggal.<sup>4</sup> Rumah merupakan kebutuhan dasar bagi manusia selain makanan dan pakaian.<sup>5</sup> Rumah memiliki banyak fungsi, antara lain sebagai tempat tinggal, tempat berlindung, tempat beristirahat, sarana pembinaan keluarga, tempat bertukar kasih sayang dan bertukar komunikasi antar anggota keluarga.<sup>6</sup>

---

<sup>1</sup> Meity Taqdir, *Kamus Bahasa Indonesia Untuk Pelajar* (Jakarta: Kementerian Pendidikan dan Kebudayaan, 2011): 459.

<sup>2</sup> Zainur, "Konsep Dasar Kebutuhan Manusia Menurut Perspektif Ekonomi Islam," *An-Nahl*, Volume 09 Nomor 05 (2017): 33.

<sup>3</sup> Siti Muazaroh, Subaidi, "Kebutuhan Manusia dalam Pemikiran Abraham Maslow (Tinjauan Maqasid Syariah)," *Al-Mazāhib*, Yogyakarta: UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta. Volume 7 Nomor 1 (2019): 17.

<sup>4</sup> Sapi'i dan Agus Setiawan, "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*, Nomor 1 (2016): 17.

<sup>5</sup> Nadia Diandra, Muhammad Nurul Afla, Muhammad Oky Syahputra, "Tinjauan Rumah Tinggal Berdasarkan Konsep Rumah Sehat Menurut Regulasi Pemerintah," *JTD: Jurnal Ilmiah Teknologi dan Desain Institut Sains dan Teknologi Pradita*, Nomor 1 Nomor 2 (2020): 45.

<sup>6</sup> Undang-Undang No.4 Tahun 1992 Tentang Perumahan dan Permukiman.

Memiliki sebuah rumah merupakan dambaan bagi semua orang, akan tetapi untuk bisa mendapatkannya tidaklah mudah. Dalam memenuhi kebutuhan papan atau tempat tinggal seseorang harus mempertimbangkan kecukupan atau kemampuan ekonominya.<sup>7</sup> Kemampuan ekonomi perlu dipertimbangkan dalam membeli rumah karena harga rumah tidaklah bernominal kecil, sedangkan tingkat kemampuan ekonomi dari masing-masing keluarga berbeda-beda, ada keluarga yang memiliki penghasilan rendah, dan ada juga yang memiliki penghasilan cukup atau lebih.<sup>8</sup> Dalam memenuhi kebutuhan papan atau tempat tinggal, masyarakat dapat melakukan pembelian rumah secara tunai, dan atau kredit.<sup>9</sup> Perbedaan penghasilan yang didapatkan oleh masyarakat menjadi salah satu penentu apakah seseorang dapat membeli rumah secara *cash* ataupun kredit. Ketika seseorang memiliki kecukupan atau kelebihan ekonomi biasanya dapat membeli rumah secara *cash*, namun tidak menutup kemungkinan masyarakat yang berpenghasilan cukup juga banyak yang memilih membeli rumah dengan cara mengangsur atau kredit sebagaimana masyarakat yang memiliki penghasilan rendah.

Saat ini banyak dari kalangan masyarakat yang memilih untuk membeli rumah dengan cara kredit atau mengangsur. Kebutuhan yang beragam, rendahnya penghasilan yang didapat oleh masyarakat,<sup>10</sup> dan banyaknya kebutuhan masyarakat akan kredit rumah saat ini telah hadir terobosan baru dari lembaga perbankan syariah, yaitu berupa produk pembiayaan kepemilikan rumah syariah (KPR Syariah). Pembiayaan kepemilikan rumah syariah bertujuan untuk membantu masyarakat memenuhi kebutuhan akan tempat

---

<sup>7</sup> Sutioningsih, "Keputusan Konsumen dalam Membeli Perumahan," *Riset Manajemen dan Akuntansi*, Volume 1 Nomor 2 (2010): 97-98.

<sup>8</sup> Ivana Merryawati Roeskamto, Adwin Surja Atmadja, "Pergerakan Harga Rumah di Indonesia: Analisis Sisi Permintaan," *Dimensi Utama Teknik Sipil*, Surabaya: Universitas Kristen Petra. Volume 7 Nomor 2 (2020): 54.

<sup>9</sup> Feri Irawan, "Determinan Konsumen Dalam Pembelian Rumah (KPR) *Developer* Syariah," *Jurnal Ilmu Pendidikan dan Ekonomi*, Denpasar: STAI Denpasar Bali. Volume 4 Nomor 1 (2019): 3.

<sup>10</sup> Mulyo Budi, "Analisis Permintaan Rumah Sederhana di Kota Semarang," *Jurnal Bisnis dan Ekonomi (JBE)*, Volume 16, Nomor 2 (2009): 126.

tinggal secara kredit.<sup>11</sup> Pada awalnya produk pembiayaan ini merupakan produk dari lembaga perbankan konvensional, namun dengan melihat kesenjangan yang ada bahwa konsep dalam lembaga perbankan konvensional mengandung unsur riba, sedangkan riba hukumnya haram,<sup>12</sup> maka untuk mewujudkan pembelian yang bebas dari riba lembaga perbankan syariah berupaya untuk menawarkan produk pembiayaan kepada masyarakat yang terbebas dari transaksi ribawi.<sup>13</sup> Saat ini produk pembiayaan rumah syariah tidak hanya menjadi produk dari lembaga perbankan syariah saja, namun sudah ada lembaga non-bank yang menawarkan produk pembiayaan kepemilikan rumah syariah (KPR Syariah) salah satunya, yaitu Perumahan Griya As-Sakinah PT. Sabab Podho Moro Madiun.<sup>14</sup>

Perumahan Griya As-Sakinah merupakan Perumahan terbesar dengan fasilitas terlengkap se-Madiun Selatan. Perumahan Griya As-Sakinah PT. Sabab Podho Moro Madiun merupakan unit usaha yang bergerak dalam bidang *property* yang berdiri sejak tahun 2017 dengan lokasi Perumahan berada di Desa Sumberejo Kecamatan Geger Kabupaten Madiun. Perumahan Griya As-Sakinah mengungjung konsep syariah dalam sistem pembayarannya, yaitu: tanpa bunga, tanpa denda, tanpa sita, tanpa akad bermasalah, tanpa BI-*checking*, dan tanpa ribet. Akad pembiayaan yang digunakan oleh PT. Sabab Podho Moro adalah akad *istiṣnā'*.<sup>15</sup> Akad *istiṣnā'* merupakan sebuah akad jual beli pesanan dengan spesifikasi barang, dan ketentuan harga sudah disepakati bersama oleh masing-masing pihak di awal transaksi.<sup>16</sup>

---

<sup>11</sup> Titik Nurjannah Wijayanti, Farid Hidayat, "Minat Generasi Milenial Terhadap Produk Pembiayaan KPR Bank Syariah," *Equilibrium: Jurnal Pendidikan*, Yogyakarta: UNISMUH Yogyakarta. Volume VII Issu 2 (2020):171.

<sup>12</sup> Andrian Sutedi, *Perbankan Syariah* (Jakarta: Ghalia Indonesia, 2009), 95.

<sup>13</sup> Muhammad Rizal Satria, Tia Setiani, "Analisis Perbandingan Pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Pada Bank Konvensional dengan Pembiayaan *Murabahah* (KPR) pada Bank Syariah (Studi Kasus Pada Bank BJB dengan BJB Syariah)," *Amwaluna: Jurnal Ekonomi dan Keuangan Syariah*, Volume 2 Nomor 1 (2018): 106.

<sup>14</sup> Andik Eko Wahyudi, *Hasil Wawancara*, Madiun, 19 Oktober 2021.

<sup>15</sup> Suprpto, *Hasil Wawancara*, Madiun, 19 Oktober 2021.

<sup>16</sup> Ismail Nawawi, *Fikih Muamalah Klasik dan Kontemporer* (Bogor: Penerbit Ghalia Indonesia, 2017), 130.



Akad *istiṣnā'* yang digunakan oleh PT. Sabab Podho Moro, yaitu *istiṣnā'* tunggal.<sup>17</sup> *Istiṣnā'* tunggal merupakan akad jual beli pesanan atas suatu barang tertentu dengan spesifikasi barang yang telah disepakati oleh kedua belah pihak, dimana penjual berpihak sebagai pembuat atau pemegang kendali utama atas ketersediaan barang yang dipesan.<sup>18</sup> Akad *istiṣnā'* yang digunakan oleh Perumahan Griya As-Sakinah PT. Sabab Podho Moro, yaitu akad *istiṣnā' independen* yang mana tidak melibatkan pihak ketiga atau lembaga perbankan dalam hal pembiayaannya.<sup>19</sup>

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.<sup>20</sup> Menurut Kountur, risiko diartikan sebagai kemungkinan kejadian yang merugikan. Ada tiga unsur penting dari sesuatu yang dianggap sebagai risiko, yaitu suatu kejadian, kejadian tersebut masih merupakan kemungkinan, jadi bisa saja terjadi bisa tidak terjadi, dan jika sampai terjadi, akan menimbulkan kerugian.<sup>21</sup> Menurut Nugroho, semakin besar sebuah *developer property* maka akan semakin besar peluang dan risiko yang akan dihadapi. Hal ini juga didukung oleh konsep *tagline Developer Property Syariah Indonesia (DPSI)* yang menerapkan pembiayaan kepada konsumen tanpa bank, tanpa bunga, tanpa denda dan sita, dan tanpa *BI-checking*.<sup>22</sup> Konsep *developer property* syariah tentunya bertolak belakang dengan penerapan pembiayaan yang ada di lembaga keuangan seperti bank, karena pada dasarnya *developer property* syariah belum memiliki lembaga

---

<sup>17</sup> Andik Eko Wahyudi, *Hasil Wawancara*, Madiun, 19 Oktober 2021.

<sup>18</sup> Sony Warsono dan Jufri, *Akuntansi Transaksi Akad Jual Beli di Lembaga Bukan Bank* (Yogyakarta: Asgard Chapter, 2011), 94.

<sup>19</sup> Andik Eko Wahyudi, *Hasil Wawancara*, Madiun, 19 Oktober 2021.

<sup>20</sup> Novi Prasetyanti, *Hasil Wawancara*, Madiun, 22 Oktober 2022.

<sup>21</sup> Kountur, Ronny, *Mudah Memahami Manajemen Risiko Perusahaan* (Jakarta: PPM, 2008), 152.

<sup>22</sup> Andik Eko Wahyudi, *Hasil Wawancara*, Madiun, 19 Oktober 2021.

penjamin dan regulasi yang mengatur terhadap pembiayaannya.<sup>23</sup> Oleh sebab itu, dengan 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.<sup>24</sup>

PT. Sabab Podho Moro merupakan perusahaan muda di bidang *property* dengan konsep pembiayaan menggunakan konsep syariah.<sup>25</sup> Adanya konsep tanpa ribet atau konsep kemudahan yang diberikan PT. Sabab Podho Moro kepada *user* ternyata berhasil menarik banyak peminat.<sup>26</sup> Hal ini terbukti sampai bulan Januari 2023 PT. Sabab Podho Moro telah memiliki 67 *user* pembiayaan kepemilikan rumah syariah. Banyaknya *user* dalam kurun waktu 6 tahun (2017- Januari 2023) ini tidak menjamin seluruh pembiayaan berjalan dengan lancar. Akan tetapi, dalam pelaksanaan pembiayaan PT. Sabab Podho Moro juga mengalami pembiayaan manchet sebagaimana risiko yang dialami oleh lembaga keuangan lainnya.<sup>27</sup> Selain mengalami pembiayaan bermasalah, PT. Sabab Podho Moro juga mengalami kendala lain, yaitu adanya pembatalan pembiayaan yang dilakukan oleh *user*.<sup>28</sup>

Risiko yang ada pada PT. Sabab Podho Moro tidak semua berasal dari *user*, akan tetapi risiko pembiayaan kepemilikan rumah syariah pada PT. Sabab Podho Moro juga bisa berasal dari perusahaan atau *developer*. Risiko yang berasal dari perusahaan *developer* PT. Sabab Podho Moro, antara lain risiko operasional, risiko likuiditas. Risiko operasional adalah risiko yang terjadi karena pihak PT. Sabab Podho Moro melakukan kesalahan dalam perhitungan,

---

<sup>23</sup> Khan, Tariqullah, Habis Ahmed, *Manajemen Risiko Lembaga Keuangan Syariah* (Jakarta: Bumi Aksara, 2008), 64.

<sup>24</sup> Andik Eko Wahyudi, *Hasil Wawancara*, Madiun, 19 Oktober 2022.

<sup>25</sup> Livia Tristama Putri, *Hasil Wawancara*, Madiun, 21 Oktober 2022.

<sup>26</sup> Novita Prasetyanti, *Hasil Wawancara*, Madiun, 21 Oktober 2022.

<sup>27</sup> Suprpto, *Hasil Wawancara*, Madiun, 21 Oktober 2022.

<sup>28</sup> Ibid.

prediksi kondisi di lapangan, hingga kesalahan dalam mempercayakan rekan kerja untuk menyelesaikan proyek yang menyebabkan keterlambatan serah terima bangunan. Sedangkan keterlambatan penyerahan barang adalah risiko yang terjadi karena perusahaan terlambat dalam menyerahkan barang pada waktu yang telah dijanjikan karena kelangkaan barang dan kondisi tertentu lainnya.<sup>29</sup>

Berdasarkan teori jenis-jenis risiko, keterlambatan penyerahan barang yang dilakukan oleh PT. Sabab Podho Moro termasuk dalam risiko kepatuhan syariah. Kepatuhan syariah yang dilanggar oleh PT. Sabab Podho Moro adalah pedoman fatwa Nomor 06/DSN-MUI/IV/2000 tentang Jual Beli *Istisnā'* ketentuan kedua tentang barang poin 4, yang berbunyi: "Waktu dan tempat penyerahan barang harus ditetapkan berdasarkan kesepakatan".<sup>30</sup> Risiko likuiditas yang terjadi pada *developer* dikarenakan ketidakmampuan perusahaan untuk memenuhi kewajiban jatuh tempo pembayaran hutang material, dan adanya penangguhan pembayaran dana pembatalan pembiayaan kepada *user*.<sup>31</sup> Risiko-risiko yang terjadi pada pembiayaan kepemilikan rumah syariah harus dapat diminimalisir dan dicegah oleh Perumahan Griya As-Sakinah PT. Sabab Podho Moro Madiun, yaitu dengan cara melakukan manajemen risiko secara tepat.

Berdasarkan uraian di atas, dalam penelitian ini Peneliti ingin mengidentifikasi dan menganalisis risiko, penilaian risiko pembiayaan kepemilikan rumah syariah, faktor-faktor penyebab terjadinya risiko, dan manajemen risiko pada pembiayaan kepemilikan rumah syariah di Perumahan Griya As-Sakinah PT. Sabab Podho Moro Madiun. Oleh karena itu, Peneliti tertarik untuk membahasnya dalam tesis yang berjudul: **"MANAJEMEN RISIKO TERHADAP PEMBIAYAAN KEPEMILIKAN RUMAH**

---

<sup>29</sup> Suprpto, *Hasil Wawancara*, Madiun, 21 Oktober 2022.

<sup>30</sup> Fatwa Nomor 06/DSN-MUI/IV/2000 tentang Jual Beli *Istisnā'*.

<sup>31</sup> Suprpto, *Hasil Wawancara*, Madiun, 21 Oktober 2022.

## **SYARIAH DI PERUMAHAN GRIYA AS-SAKINAH PT. SABAB PODHO MORO MADIUN”.**

### **B. Rumusan Masalah**

1. Bagaimana risiko pembiayaan kepemilikan rumah syariah di Perumahan Griya As-Sakinah PT. Sabab Podho Moro Madiun?
2. Apa saja faktor-faktor penyebab terjadinya risiko pada pembiayaan kepemilikan rumah syariah di Perumahan Griya As-Sakinah PT. Sabab Podho Moro Madiun?
3. Bagaimana proses manajemen risiko pada pembiayaan kepemilikan rumah syariah di Perumahan Griya As-Sakinah PT. Sabab Podho Moro Madiun?

### **C. Tujuan Penelitian**

Tujuan dilakukannya penelitian ini, yaitu sebagai berikut:

1. Untuk mengidentifikasi risiko pembiayaan kepemilikan rumah syariah di Perumahan Griya As-Sakinah PT. Sabab Podho Moro Madiun.
2. Untuk menganalisis faktor-faktor penyebab terjadinya risiko pada pembiayaan kepemilikan rumah syariah di Perumahan Griya As-Sakinah PT. Sabab Podho Moro Madiun.
3. Untuk menganalisis proses manajemen risiko pada pembiayaan kepemilikan rumah syariah di Perumahan Griya As-Sakinah PT. Sabab Podho Moro Madiun.

### **D. Manfaat Penelitian**

Dari penelitian yang akan dilakukan, diharapkan mempunyai manfaat di masa sekarang dan masa yang akan datang, sebagai berikut:

1. Manfaat teoritis
  - a. Secara teoritis, penelitian ini diharapkan dapat memberi sumbangan pemikiran yang berarti bagi masyarakat
  - b. Dapat dijadikan sebagai bahan kajian bagi kalangan akademisi maupun praktisi.
  - c. Memberikan manfaat terhadap pengembangan ilmu ekonomi syariah yang berkaitan dengan penerapan manajemen risiko dalam pembiayaan khususnya pembiayaan kepemilikan rumah syariah.

## 2. Manfaat praktis

- a. Bagi Peneliti, melalui penelitian ini diharapkan dapat memberikan pengetahuan tentang bagaimana pembiayaan kepemilikan rumah syariah sehingga penelitian ini dapat memperkaya pengetahuan dan pengalaman yang akan bermanfaat bagi kehidupan Peneliti. Peneliti berharap dalam penelitian ini dapat memberikan informasi kepada calon *user* yang ingin melakukan pembiayaan kepemilikan rumah syariah di Perumahan Griya As-Sakinah PT. Sabab Podho Moro Madiun.
- b. Bagi pembeli, penelitian ini diharapkan dapat dijadikan sebagai tambahan pengetahuan untuk mengetahui pentingnya penerapan penilaian kelayakan *user* dan penerapan prinsip kehati-hatian dalam memilih pembiayaan kepemilikan rumah khususnya Perumahan syariah.
- c. Bagi perusahaan PT. Sabab Podho Moro, penelitian ini dapat dijadikan sebagai masukan supaya segala bentuk kegiatan pembiayaan dilakukan dengan mempertimbangkan manajemen risiko yang ada khususnya memperhatikan risiko-risiko yang telah terjadi maupun yang berpotensi terjadi di kemudian hari, mengetahui faktor-faktor penyebab terjadinya risiko, serta melaksanakan tahapan manajemen risiko secara tepat pada pembiayaan kepemilikan rumah syariah di Perumahan Griya As-Sakinah PT. Sabab Podho Moro. Dengan demikian, diharapkan PT. Sabab Podho Moro dalam melakukan kegiatan pembiayaan kepemilikan rumah syariah kedepannya bisa lebih baik.

## E. Telaah Pustaka

Memiliki sebuah rumah merupakan dambaan bagi setiap orang, namun sayangnya untuk mendapatkannya tidaklah mudah. Saat ini telah hadir terobosan baru dari lembaga perbankan syariah, yaitu berupa produk pembiayaan kepemilikan rumah syariah (KPR Syariah) yang bertujuan untuk membantu masyarakat memenuhi kebutuhan akan tempat tinggal secara



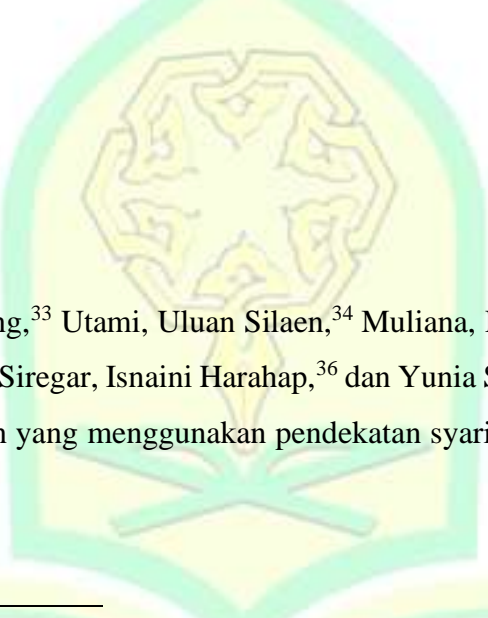
kredit.<sup>32</sup> Pembiayaan kepemilikan rumah syariah saat ini menjadi produk pembiayaan yang banyak diminati oleh masyarakat. Dengan banyaknya peminat dan kepopuleran akan produk KPR Syariah, saat ini pembiayaan kepemilikan rumah syariah banyak dijadikan bahan kajian bagi kalangan akademisi. Sudah banyak penelitian tentang pembiayaan kepemilikan rumah syariah dengan teori dan pendekatan yang berbeda. Secara umum, fokus kajian peneliti terkait dengan KPR Syariah antara lain: objek KPR Syariah, analisis hukum Islam, analisis fatwa DSN-MUI, analisis undang-undang perlindungan konsumen, manajemen keuangan, manajemen risiko, manajemen pelaksanaan proyek, dan sistem pengendalian internal. Dalam kajian terdahulu peneliti banyak menggunakan pendekatan normatif, dan pendekatan ekonomi.

Dalam hal ini Peneliti berfokus pada kajian manajemen risiko. Kajian tentang manajemen risiko Peneliti membagi menjadi 2 (macam), yaitu manajemen risiko dengan menggunakan pendekatan konvensional dan manajemen risiko dengan menggunakan pendekatan syariah atau ekonomi Islam. Manajemen risiko dengan pendekatan syariah, Peneliti membagi menjadi 2 (dua) macam, yaitu manajemen risiko melibatkan lembaga perbankan syariah, dan manajemen risiko tanpa melibatkan lembaga perbankan syariah.

*Pertama*, beberapa penelitian manajemen risiko yang menggunakan pendekatan konvensional diantaranya tulisan Elviliana. Y. Watopa, Sri Murni,

---

<sup>32</sup> Titik Nurjannah Wijayanti, Farid Hidayat, "Minat Generasi Milenial Terhadap Produk Pembiayaan KPR Bank Syariah," *Equilibrium: Jurnal Pendidikan*, Volume VII Issu 2 (2020): 171.



Ivonne. S. Saerang,<sup>33</sup> Utami, Uluan Silaen,<sup>34</sup> Muliana, Karmila,<sup>35</sup> Irna Meutia Sari, Saparuddin Siregar, Isnaini Harahap,<sup>36</sup> dan Yunia Safitri, Abel Tasman,<sup>37</sup>  
*Kedua*, penelitian yang menggunakan pendekatan syariah dengan melibatkan

---

<sup>33</sup> Elviliana. Y. Watopa; Sri Murni; Ivonne. S. Saerang, “Analisis Penerapan Pengelolaan Risiko Kredit dan Risiko Operasional pada PT. Bank Sulut GO,” *Jurnal EMBA* Volume 5 Nomor 2, (2017): 323. Penelitian ini memiliki tujuan untuk mengetahui dan menganalisis faktor penyebab kesalahan risiko kredit dan risiko operasional PT. Bank Sulut Go. Dalam penelitian ini, Peneliti memaparkan penerapan pengelolaan risiko kredit dan risiko operasional pada perusahaan. hal ini berbeda dengan penelitian yang akan Peneliti lakukan, yaitu Peneliti menggunakan konsep manajemen risiko non-perbankan, dan Peneliti akan menganalisis secara keseluruhan risiko-risiko yang mungkin akan terjadi dan akan terjadi, penilaian keseluruhan terhadap risiko yang ada, faktor penyebab, dan proses manajemen risiko pada pembiayaan kepemilikan rumah syariah.

<sup>34</sup> Utami; Uluan Silaen, “Analisis Pengaruh Risiko Kredit dan Risiko Operasional Terhadap Profitabilitas Bank Studi Kasus pada Perusahaan Jasa Sub Sektor Perbankan BUMN,” *Jurnal Ilmiah Manajemen Kesatuan*, Bogor: STIE Kesatuan. Volume 6 Nomor 3 (2018): 123. Penelitian ini merupakan penelitian kuantitatif, dengan tujuan penelitian untuk mengetahui pengaruh risiko kredit dan risiko operasional terhadap profitabilitas. Sedangkan penelitian yang akan Peneliti lakukan adalah berfokus pada penelitian kualitatif dengan tujuan penelitian untuk menganalisis risiko-risiko pembiayaan, penilaian risiko, faktor-faktor penyebab terjadinya risiko, dan proses manajemen risiko dalam pembiayaan KPRS PT. Sabab Podho Moro Madiun.

<sup>35</sup> Muliana, Karmila, “Risiko Kredit, Risiko Operasional, dan Kinerja Keuangan Perusahaan Perbankan Yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia,” *Jurnal Ekonomi dan Manajemen* Volume 1 Nomor 2 (2019): 1. Penelitian ini menggunakan pendekatan penelitian kuantitatif. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis pengaruh risiko kredit dan risiko operasional terhadap kinerja keuangan perusahaan perbankan baik secara parsial maupun secara simultan. Sedangkan penelitian yang akan Peneliti lakukan menggunakan pendekatan kualitatif, dengan tujuan penelitian untuk menganalisis risiko-risiko yang terjadi, penilaian risiko pada pembiayaan kepemilikan rumah syariah, menganalisis faktor-faktor penyebab terjadinya risiko, serta menganalisis proses manajemen risiko di Perumahan Griya As-Sakinah PT. Sabab Podho Moro Madiun.

<sup>36</sup> Irna Meutia Sari; Saparuddin Siregar; Isnaini Harahap, “Manajemen Risiko Kredit Bagi Bank Umum,” *Seminar Nasional Teknologi Komputer & Sains (SAINTEKS)* (2020): 553. Penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif. Penelitian ini membahas manajemen risiko kredit secara umum, dan memaparkan pedoman peraturan Bank Indonesia tentang manajemen risiko. Sedangkan dalam penelitian yang Peneliti lakukan menganalisis terkait dengan risiko-risiko secara keseluruhan akibat kegiatan pembiayaan kepemilikan rumah syariah di Perumahan Griya As-Sakinah PT. Sabab Podho Moro Madiun.

<sup>37</sup> Yunia Safitri, Abel Tasman, “Analisis Manajemen Risiko Kredit pada Produk Kredit Pemilikan Rumah BTN,” *EcoGen*, Sumatera: Universitas Negeri Padang. Volume 4 Nomor 2 (2021): ii. Hasil dari karya tulis ini ialah analisis prinsip 5C pada Bank BTN belum sepenuhnya diterapkan, sedangkan faktor penyebab kredit bermasalah ialah faktor internal dan eksternal. Perbedaan penelitian ini dengan penelitian yang akan Peneliti lakukan adalah penelitian ini mengambil masalah penelitian terkait dengan kredit bermasalah, sedangkan penelitian yang akan Peneliti lakukan akan mengidentifikasi beberapa risiko yang terjadi pada KPR Syariah. Adapun persamaannya, yaitu kedua penelitian ini sama-sama tidak melakukan analisis 5C secara lengkap, dan faktor penyebab terjadinya risiko juga sama-sama berasal dari faktor internal (lambaga), dan faktor eksternal (dari nasabah/user).

lembaga perbankan diantaranya penelitian Diana Novita,<sup>38</sup> Dewi Nurapiah,<sup>39</sup> Wiwin Winanti,<sup>40</sup> Ayub Idrus,<sup>41</sup> A. Syathir Sofyan,<sup>42</sup> Dwi Nurapiah,<sup>43</sup> Rifqi Muhammad, Izzun Khoirun Nissa,<sup>44</sup> Faisal Akbar,<sup>45</sup> Dinar Rahmayanti,

---

<sup>38</sup> Diana Novita, “Manajemen Risiko Kepatuhan pada Perbankan Syariah,” *Eksisbank* Volume 3 Nomor 1 (2019): 49. Penelitian ini membahas terkait dengan manajemen risiko kepatuhan pada perbankan syariah. Strategi yang ditempuh oleh perbankan syariah dalam manajemen risiko antara lain, yaitu: memperkuat regulasi internal bank, merekrut karyawan yang kompeten, revitalisasi yang maksimal dan ketat, membangun sistem manajemen risiko yang handal, melakukan emosional servis, penerapan *office channeling*, dan memperkuat klausul perjanjian. Perbedaan dengan penelitian yang akan Peneliti lakukan adalah terletak pada kegiatan pembiayaan non-perbankan, yaitu *developer property* syariah, di mana dalam manajemen risiko kepatuhan PT. Sabab podho Moro berpedoman pada fatwa No. 06/DSN-MUI/IV/2000 tentang jual beli *istisnā’*.

<sup>39</sup> Dewi Nurapiah, “Manajemen Risiko Operasional Perbankan Syariah,” *Eksisbank* Volume 3 Nomor 1 (2019): 66. Penelitian ini membahas terkait dengan manajemen risiko operasional pada perbankan syariah. Dalam penelitian ini tidak terdapat perhitungan nilai risiko *inheren*. Sementara penelitian yang akan Peneliti lakukan akan melakukan perhitungan nilai risiko *inheren* dengan menggunakan data yang ada di lapangan (*developer*).

<sup>40</sup> Wiwin Winanti, “Manajemen Risiko Likuiditas pada Perbankan Syariah,” *EKSISBANK*, Jawa Barat: STIE Syariah Indonesia Purwakarta. Volume 3 Nomor 1 (2019): 81. Penelitian ini membahas terkait dengan pentingnya penilaian risiko likuiditas pada suatu bank. Manajemen risiko likuiditas penting untuk diterapkan agar mengetahui kondisi sehat, cukup sehat, kurang sehat, dan tidak sehat pada lembaga perbankan syariah. Salah satu penyebab kebangkrutan suatu bank adalah karena ketidakmampuannya dalam memenuhi kebutuhan likuiditasnya. Oleh sebab itu, dalam penelitian ini peneliti mengurai tentang pentingnya manajemen risiko likuiditas. Adapun perbedaannya dengan penelitian yang akan Peneliti lakukan adalah Peneliti membahas terkait dengan manajemen risiko pada *developer property* syariah yang mengidentifikasi risiko pembiayaan kepemilikan rumah, menganalisis faktor-faktor penyebab terjadinya risiko, dan manajemen risiko pembiayaan kepemilikan rumah syariah.

<sup>41</sup> Ayub Idrus, “Manajemen Risiko Pembiayaan Penerapan dan Pengaruhnya terhadap *Non Performing Financing* pada BPR Syariah di Depok dan Sekitarnya,” *Tesis* (Jakarta: Universitas Islam Negeri Syarif Hidayatullah, 2017): vii.

<sup>42</sup> A. Syathir Sofyan, “Analisis Penerapan Manajemen Risiko Pembiayaan pada Lembaga Pembiayaan Syariah,” *Bilancia*, Palu: IAIN Palu. Volume 11 Nomor 2 (2017): 359.

<sup>43</sup> Dwi Nurapiah, “Manajemen Risiko Operasional Perbankan Syariah,” *EKSISBANK*, Jawa Barat: STIE Syariah Indonesia Purwakarta. Volume 3 Nomor 1 (2019): 66.

<sup>44</sup> Rifqi Muhammad; Izzun Khoirun Nissa, “Analisis Resiko Pembiayaan dan Resolusi Syariah pada *Peer-To-Peer Financing*,” *EQUILIBRIUM: Jurnal Ekonomi Syariah*, Kudus: IAIN Kudus. Volume 8 Nomor 1 (2020): 63.

<sup>45</sup> Faisal Akbar, “Manajemen Risiko Dalam Perbankan Syariah (Pasar Layanan Keuangan Yang Berkembang,” *Ekonomi, Keuangan, Investasi dan Syariah (EKUITAS)*, Volume 1 Nomor 2 (2020): 111.

Dzulham Fadillah, Iqlima Fairuz Syifa,<sup>46</sup> Diah Novianti,<sup>47</sup> dan Akbar. C, Eril, Muhammad Wahyuddin Abdullah, Murtiadi Awwaludin.<sup>48</sup> Penelitian yang menggunakan pendekatan syariah tanpa non-bank diantaranya tulisan dari Imma Rokhmatul Aysa, Nur Sa'diyah, Noven Suprayogi, Joshua Wijaya, Paul Nugraha, dan Jani Rahardjo, Mudrika Berliana As-Sajjad, Muhammad Azmin, I Waya Muka, Agung Wibowo, dan Hamdan Rizki.

Kajian tentang manajemen risiko dengan pendekatan konvensional dan syariah dengan melibatkan lembaga perbankan saat ini sudah banyak diteliti oleh akademisi. Sehingga peneliti dalam hal ini menginginkan untuk berfokus pada manajemen risiko dengan pendekatan syariah non-bank. Kajian terdahulu tentang manajemen risiko dengan pendekatan syariah tanpa non-bank diantara, yaitu tulisan: Imma Rokhmatul Aysa, yang berjudul "*Implementasi Manajemen Risiko dalam Pembiayaan Murabahah Bil Wakalah pada Peternak Sapi (Studi Kasus di BMT Al-Hijrah KAN Jabung Pakis Malang,*" menghasilkan sebuah kesimpulan bahwa proses manajemen yang dilakukan pada pembiayaan *murabahah bil wakalah* pada peternak sapi pada pelaksanaannya dilakukan oleh 3 divisi, yaitu: pemasaran, admin support, dan komite atau pemimpin. Implikasi manajemen risiko yang dilakukan oleh BMT Al-Hijrah KAN Jabung Pakis Malang dilakukan dengan mengidentifikasi risiko yang akan terjadi pada usaha bisnisnya, dan upaya pemindahan risikonya BMT Al-Hijrah KAN melakukan kerjasama dengan dinas peternakan.<sup>49</sup>

---

<sup>46</sup> Dinar Rahmayanti; Dzulham Fadillah; Iqlima Fairuz Syifa, "Studi Literatur Manajemen dan Risiko Kepatuhan pada Bank Syariah," *Jurnal Akuntansi dan Manajemen*, Volume 17 Nomor 01 (2020): 38.

<sup>47</sup> Diah Novianti, "Pengembangan Kerangka Manajemen Risiko pada Perbankan Syariah," *Asy Syar'iyah: Jurnal Ilmu Syari'ah dan Perbankan Islam*, Volume 4 Nomor 1 (2019): 46.

<sup>48</sup> Akbar. C; Eril; Muhammad Wahyuddin Abdullah; Murtiadi Awwaludin, "Manajemen Risiko di Perbankan Syariah," *Milkiyah Jurnal Ekonomi Syariah*, Sulawesi: STAIN Majene. Volume 1 Nomor 2 (2022): 58.

<sup>49</sup> Imma Rokhmatul Aysa, "Implementasi Manajemen Risiko Dalam Pembiayaan *Murabahah Bil Wakalah* pada Peternak Sapi (Studi Kasus di BMT Al-Hijrah KAN Jabung Pakis Malang, *Tesis* (Malang: Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim, 2018): xv.



Karya tulis ilmiah dari Nur Sa'diyah, Noven Suprayogi yang berjudul "*Teknik Mitigasi Risiko Pembiayaan Pemilikan Rumah (PPR) Syariah Pada Developer Properti Syariah*". Hasil penelitian ini menyimpulkan bahwa PT. Indo Tata Graha memiliki mitigasi risiko pada tiap risiko pembiayaan pemilikan rumah (PPR) yaitu risiko gagal bayar, risiko cancel, risiko *miss manage*, dan risiko keterlambatan dalam penyerahan barang oleh *developer*.<sup>50</sup>

Karya tulis ilmiah dari Joshua Wijaya, Paul Nugraha, dan Jani Rahardjo yang berjudul "*Identifikasi Faktor-Faktor Risiko yang Ekstrem Terhadap Waktu Dan Biaya Konstruksi di Perumahan Surabaya*". Dalam penelitian ini faktor-faktor risiko yang terjadi di Perumahan Surabaya adalah faktor buruknya cuaca, kesulitan keuangan, faktor harga material, dan faktor perubahan desain dari konsultan atau pemilik.<sup>51</sup>

Karya tulis ilmiah dari Mudrika Berliana As Sajjad yang berjudul "*Analisis Manajemen Risiko Bisnis (Studi Pada Cuanki Asoy Jember)*". Kesimpulan dalam penelitian ini adalah dalam menganalisis manajemen risiko, UMKM Cuanki Asoy menggunakan 3 cara, yaitu: mengidentifikasi risiko, menilai risiko, dan mengelola risiko. Identifikasi risiko terbagi atas 4 risiko yaitu risiko keuangan, risiko produk, risiko operasional, dan risiko pemasaran. Penilaian risiko yang paling besar terletak pada risiko produk, selain risiko produk, risiko keuangan juga patut untuk diwaspadai.<sup>52</sup>

Karya Ilmiah dari I Wayan Muka, Agung Wibowo yang berjudul "*Penerapan Manajemen Risiko Pada Proses Pengembangan Properti*," menghasilkan sebuah kesimpulan bahwa faktor risiko yang mendapat prioritas untuk dimitigasi dan dimonitoring secara terus menerus adalah: risiko investigasi dan perizinan, risiko analisis penyelidikan tanah, risiko pembelian

---

<sup>50</sup>Nur Sa'diyah, Noven Suprayogi, "*Teknik Mitigasi Risiko Pembiayaan Pemilikan Rumah (PPR) Syariah pada Developer Properti Syariah*," *Jurnal Ekonomi Syariah Teori dan Terapan*, Volume 6 Nomor 9 (2019): 1814.

<sup>51</sup> Joshua Wijaya; Paul Nugraha; dan Jani Rahardjo, "*Identifikasi Faktor-Faktor Risiko Yang Ekstrem Terhadap Waktu dan Biaya Konstruksi di Perumahan Surabaya*," *Dimensi Utama Teknik Sipil*, Volume 7 Nomor 1 (2020): 23.

<sup>52</sup> Mudrika Berliana As Sajjad, "*Analisis Manajemen Risiko Bisnis (Studi Pada Cuanki Asoy Jember)*," *Jurnal Akuntansi Universitas Jember*, Volume 18 Nomor 1 (2020): 51.



lahan, risiko pengawasan anggaran proyek, dan risiko target pembiayaan pembangunan. Tingkat risiko pada pengembangan Garuda Wisnu Kencana Cultural Park kategori sedang.<sup>53</sup>

Karya tulis ilmiah berupa tesis dari Hamdan Rizki yang berjudul “*Analisis Manajemen Risiko Jual Beli Perumahan Syariah (Studi Kasus di NSR Land Ponorogo)*”. Dalam penelitian yang dilakukan oleh Hamdan berfokus pada pelaksanaan akad pada jual beli, pelaksanaan jual beli kredit Perumahan syariah, dan kepatuhan prinsip-prinsip ekonomi syariah di NSR Land. Hasil kesimpulan dalam penelitian ini ialah manajemen risiko yang dilakukan oleh developer Perumahan syariah NSR Land sudah berjalan dengan baik.<sup>54</sup>

Dengan demikian, dari kajian terdahulu yang menggunakan teori manajemen risiko (pendekatan syariah non-bank) dapat ditemukan perbedaan dengan penelitian yang akan peneliti lakukan, yaitu terletak pada objek, permasalahan penelitian, dan lokasi penelitian. Dalam penelitian terdahulu pada umumnya merupakan penelitian yang menggunakan objek penelitian perumahan dan objek lain atau lembaga non-bank namun permasalahannya mengarah pada risiko pembiayaan, dan risiko bisnis, dan mitigasi risiko. Hal ini berbeda dengan penelitian yang akan peneliti lakukan, yaitu berfokus pada pembiayaan kepemilikan rumah syariah dengan menganalisis risiko-risiko secara keseluruhan.

Selain itu, peneliti juga melakukan kajian terdahulu dari penelitian yang telah dilakukan di Perumahan Griya As-Sakinah PT. Sabab Podho Moro. Berikut penelitian yang berhasil dilakukan oleh akademis dengan menggunakan objek Perumahan Griya As-Sakinah: *Pertama*, karya tulis ilmiah berupa skripsi yang berjudul “*Tinjauan Hukum Islam Terhadap Jual*

---

<sup>53</sup> I Wayan Muka, Agung Wibowo, “Penerapan Manajemen Risiko Pada Proses Pengembangan Properti, Analisis Risiko *Developer* dalam Penyediaan Perumahan di Kota Mataram,” *Prosiding 2nd Andalas Civil Engineering National Conference*, (2015): 19.

<sup>54</sup> Hamdan Rizqi, “Analisis Manajemen Risiko Jual Beli Perumahan Syariah (Studi Kasus di NSR Land Ponorogo),” *Skripsi* (Ponorogo: IAIN Ponorogo, 2022): vi.

*Beli Rumah Di Griya As-Sakinah Kecamatan Geger Kabupaten Madiun*". Yang dikaji oleh Fahrul Umam Al-Hakiki. Rumusan masalah dari skripsi tersebut antara lain: pembayaran *Down Paymant* (DP) dan penyelesaian angsuran macet. Dari rumusan masalah di atas peneliti melakukan analisis dengan teori hukum Islam.<sup>55</sup>

*Kedua*, karya tulis ilmiah dalam bentuk skripsi yang berjudul "Implementasi Fatwa Nomor 06/DSN-MUI/IV/2000 tentang Jual Beli *Istisnā'* Terhadap Pembiayaan Kepemilikan Rumah Syariah di PT. Sabab Podho Moro Desa Sumberejo Kecamatan Geger Kabupaten Madiun". Yang dikaji oleh Qonita Qurrota A'yun. Dengan mengambil permasalahan terkait dengan akad jual beli *istisnā'* dalam pembiayaan kepemilikan rumah syariah, dan penerapan hak *khiyār* dalam pembiayaan kepemilikan rumah syariah. Dalam penelitian ini dapat diambil kesimpulan bahwa implementasi akad jual beli *istisnā'* dalam pembiayaan kepemilikan rumah syariah di PT. Sabab Podho Moro sudah sesuai dengan ketentuan fatwa nomor 06/DSN-MUI/IV/2000 tentang jual beli *istisnā'*, namun terkait dengan penerapan hak *khiyār* dalam pembiayaan kepemilikan rumah syariah di PT. Sabab Podho Moro masih belum sepenuhnya sesuai dengan ketentuan fatwa nomor 06/DSN-MUI/IV/2000 tentang jual beli *istisnā'*.<sup>56</sup>

Dari penelitian terdahulu yang dilakukan di Perumahan Griya As-Sakinah PT. Sabab Podho Moro terlihat adanya perbedaan, yaitu teori yang digunakan belum ada yang menggunakan teori manajemen risiko, rumusan masalah yang menjadi titik fokus permasalahan belum ada, yaitu risiko dan penilaian risiko-risiko pada pembiayaan kepemilikan rumah syariah, faktor-faktor penyebab terjadinya risiko, serta manajemen risiko pembiayaan kepemilikan rumah syariah di Perumahan Griya As-Sakinah PT. Sabab Podho

---

<sup>55</sup> Fahrul Umam Al-Hakiki, "Tinjauan Hukum Islam Terhadap Jual Beli Rumah di Griya As-Sakinah Kecamatan Geger Kabupaten Madiun," *Skripsi* (Ponorogo: IAIN Ponorogo, 2019): 2.

<sup>56</sup> Qonita Qurrota A'yun, "Implementasi Fatwa Nomor 06/DSN-MUI/IV/2000 tentang Jual Beli *Istisnā'* Terhadap Pembiayaan Kepemilikan Rumah Syariah di PT. Sabab Podho Moro Desa Sumberejo Kecamatan Geger Kabupaten Madiun," *Skripsi* (Ponorogo: IAIN Ponorogo, 2021): v.

Moro Madiun. Dengan demikian, dari beberapa karya tulis ilmiah di atas penelitian yang peneliti lakukan memiliki perbedaan dengan karya-karya sebelumnya.

## **F. Metode Penelitian**

### **1. Jenis dan Pendekatan Penelitian**

Jenis penelitian yang dipakai oleh Peneliti dalam menyusun tesis ini adalah penelitian lapangan (*field research*). Penelitian lapangan (*field research*) merupakan penelitian yang langsung dilakukan di lapangan untuk memperoleh data-data yang dibutuhkan, mengamati hal-hal yang terjadi untuk mendapatkan data yang akurat. Dalam penelitian lapangan ini, Peneliti berfokus pada data yang diperoleh di Perumahan Griya As-Sakinah PT. Sabab Podho Moro Madiun yang kemudian dianalisis dengan teori yang sesuai dan yang telah ditetapkan Peneliti jauh sebelumnya, yaitu teori manajemen risiko dalam pembiayaan. Peneliti dalam penelitian ini menggunakan pendekatan penelitian kualitatif dimana dalam penelitian ini nantinya akan menghasilkan sebuah data yang berbentuk deskriptif dengan harapan dapat dipahami oleh semua kalangan dan masyarakat secara umum.<sup>57</sup> Di sini Peneliti mengamati risiko-risiko pembiayaan, pengukuran nilai risiko, faktor-faktor penyebab terjadinya risiko, dan proses manajemen risiko pada pembiayaan kepemilikan rumah syariah di Perumahan Griya As-Sakinah PT. Sabab Podho Moro.

### **2. Lokasi Penelitian**

Peneliti melakukan penelitian ini di kantor pusat pemasaran PT. Sabab Podho Moro (Jalan Raya Ponorogo-Madiun, RT. 01 RW. 01 Desa Purworejo Kecamatan Geger Kabupaten Madiun), dan lokasi Perumahan Griya As-Sakinah PT. Sabab Podho Moro, yaitu Jalan Sunan Ampel Desa Sumberejo Kecamatan Geger Kabupaten Madiun.<sup>58</sup> Peneliti tertarik melakukan penelitian di Perumahan Griya As-Sakinah PT. Sabab

---

<sup>57</sup> Lexy Meleong, *Metodologi Penelitian Kualitatif* (Bandung: Remaja Rosdakarya, 1995), 6.

<sup>58</sup> Observasi PT. Sabab Podho Moro.

Podho Moro Madiun karena PT. Sabab Podho Moro merupakan *developer property syariah* terbesar se-Madiun Selatan. *Developer property syariah* PT. Sabab Podho Moro telah berhasil menawarkan sistem pembiayaan rumah dengan akad dan konsep syariah. Perumahan Griya As-Sakinah PT. Sabab Podho Moro sudah banyak diketahui oleh masyarakat lokal, maupun masyarakat yang bekerja di luar negeri, terkenal dengan ciri khas persyaratan pembiayaan yang sangat mudah, dan dengan proses cepat. Adanya kemudahan dalam persyaratan dan proses cepat inilah terbukti selama 5 tahun ini, pembiayaan yang berhasil diberikan kepada masyarakat sebanyak 103 pembiayaan dengan rincian 67 pembiayaan unit rumah, dan 36 pembiayaan unit kavling siap bangun. Selain adanya keberhasilan dalam hal penawaran, Perumahan Griya As-Sakinah masih mengalami berbagai kendala dibalik keberhasilannya. Salah satu kendala besar yang dihadapi oleh Perumahan Griya As-Sakinah PT. Sabab Podho Moro, yaitu terdapat *user* yang mengalami pembiayaan bermasalah.<sup>59</sup>

### 3. Data dan Sumber Data

#### a. Data

Untuk menyusun penelitian ini Peneliti berusaha untuk mencari dan mengumpulkan data penelitian di lapangan yang berkaitan dengan:

- 1) Data risiko-risiko pembiayaan kepemilikan rumah syariah di Perumahan Griya As-Sakinah PT. Sabab Podho Moro Madiun
- 2) Data tentang faktor-faktor penyebab terjadinya risiko pada pembiayaan kepemilikan rumah syariah di Perumahan Griya As-Sakinah PT. Sabab Podho Moro Madiun
- 3) Data tentang proses manajemen risiko pembiayaan kepemilikan rumah syariah di Perumahan Griya As-Sakinah PT. Sabab Podho Moro Madiun

---

<sup>59</sup> Livia Tristama Putri, *Hasil Wawancara*, Madiun, 21 Juni 2022.

Data-data di atas Peneliti dapatkan dari hasil observasi, wawancara, dan dokumentasi dengan pihak direktur, manager marketing, staff marketing, staff administrasi keuangan, staff administrasi gudang, tim teknik, dan 3 (tiga) *user* Perumahan Griya As-Sakinah PT. Sabab Podho Moro Madiun.

b. Sumber Data

Sumber data adalah subyek darimana data dapat diperoleh,<sup>60</sup> maka sumber data tersebut adalah:

- 1) Responden, yaitu pihak yang terlibat langsung dalam pembiayaan kepemilikan rumah syariah di Perumahan Griya As-Sakinah PT. Sabab Podho Moro. Peneliti dalam hal ini mengajukan wawancara yang berkaitan dengan data yang dibutuhkan.
- 2) Informan dalam penelitian ini yakni direktur, manager marketing, staff marketing, admin keuangan, dan beberapa *user* Perumahan Griya As-Sakinah PT. Sabab Podho Moro. Berikut informan dalam penelitian ini:
  - a) Bambang Sugianto (Direktur PT. Sabab Podho Moro)
  - b) Suprpto (Manager *Marketing*)
  - c) Livia Tristama Putri ( Staff *Marketing*)
  - d) Novita Prasetyanti (Staff Administrasi Keuangan)
  - e) Mila Fitri Nuraini (Staff Administrasi Gudang)
  - f) Zaim (Tim Teknik)

4. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data yang akan digunakan dalam penelitian ini, yaitu:

a. Wawancara (*Interview*)

Dalam penelitian ini Peneliti melakukan pengumpulan data dengan metode wawancara. Wawancara merupakan salah satu teknik untuk mendapatkan informasi dengan cara bertanya langsung pada

---

<sup>60</sup> Moleong, *Metodologi Penelitian Kualitatif.*, 45.



responden, data yang didapat dari hasil wawancara ini merupakan acuan untuk menilai keabsahan data (informasi).<sup>61</sup> Dalam penelitian ini Peneliti melakukan wawancara kepada direktur, manager marketing, staff marketing, staff administrasi keuangan, staff administrasi gudang, tim teknik, dan 3 (tiga) *user* Perumahan Griya As-Sakinah PT. Sabab Podho Moro Madiun. Metode wawancara dalam penelitian ini digunakan Peneliti untuk mendapatkan data penelitian yang berkaitan dengan data risiko-risiko yang terjadi pada 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.

b. Observasi

Menurut Sutrisno Hadi, observasi ialah suatu proses yang kompleks, suatu proses yang tersusun dari berbagai proses biologis dan psikologis. Dua di antara yang terpenting, yaitu proses-proses pengamatan dan ingatan.<sup>62</sup> Dalam hal ini, *observer* melihat mengamati secara visual sehingga validitas data sangat tergantung pada kemampuan *observer*. Metode observasi dalam penelitian digunakan agar pokok permasalahan manajemen risiko pembiayaan kepemilikan rumah dapat diteliti secara langsung di Perumahan Griya As-Sakinah PT. Sabab Podho Moro Madiun.

Observasi yang dilakukan Peneliti dalam penelitian ini yaitu Peneliti melakukan pengamatan langsung pada saat *user* melakukan pembiayaan kepemilikan rumah syariah di Perumahan Griya As-Sakinah PT. Sabab Podho Moro. Hal ini diawali dengan pengamatan Peneliti pada saat *user* dalam melakukan *survey* lokasi

---

<sup>61</sup> Dudung Abdurrahman, *Pengantar Mode Penelitian* (Yogyakarta: Kurnia Kalam Semesta, 2003), 45

<sup>62</sup> Basrowi dan Suwandi, *Memahami Penelitian Kualitatif* (Jakarta: Rineka Cipta, 2008), 9.

di Perumahan Griya As-Sakinah, penyampaian DP dan angsuran oleh *user* kepada manajemen atau marketing PT. Sabab Podho Moro, proses penerimaan pembiayaan *user* oleh manajemen atau marketing, pelaksanaan akad *istiṣnā'* di notaris, pelaksanaan progres pembangunan, pelaksanaan serah terima bangunan oleh pihak *developer*.

c. Dokumentasi.

Dokumentasi digunakan untuk mengumpulkan data yang sudah tersedia dalam catatan dokumen. Dalam penelitian fungsi data yang berasal dari dokumentasi digunakan sebagai data pendukung dan pelengkap bagi data primer yang diperoleh melalui observasi dan wawancara mendalam.<sup>63</sup> Metode dokumentasi digunakan oleh Peneliti untuk mendapatkan data penelitian yang berkaitan dengan risiko-risiko yang terjadi pada pembiayaan kepemilikan rumah syariah. Peneliti mendapatkan dokumentasi dari staff administrasi keuangan PT. Sabab Podho Moro terkait data tagihan *user*, rekapitulasi pembayaran hutang bulan Juni 2022-Januari 2023. Selain itu, Peneliti juga mendapatkan data berupa letak geografis, sejarah, visi dan misi, struktur organisasi, fasilitas dan layanan, *pricelist* Perumahan Griya As-Sakinah PT. Sabab Podho Moro Madiun.

5. Pengecekan Keabsahan Data

Keabsahan data dalam suatu penelitian ditentukan dengan menggunakan kriteria *kredibilitas*. Kriteria *kredibilitas* dapat ditentukan dengan beberapa teknik agar keabsahan data dapat dipertanggung jawabkan. Pengecekan keabsahan data dalam penelitian ini menggunakan 3 (tiga) teknik, yaitu:

a. Perpanjangan Pengamatan

Dalam perpanjangan pengamatan Peneliti tinggal di lapangan penelitian sampai kejenuhan pengumpulan data tercapai. Dengan

---

<sup>63</sup> Suwandi, *Memahami Penelitian Kualitatif*, 158.

perpanjangan pengamatan ini, Peneliti dapat melakukan pengecekan kembali apakah data yang telah disajikan selama ini setelah dicek kembali pada sumber data asli atau sumber data yang lain ternyata tidak benar, maka Peneliti akan melakukan pengamatan kembali yang lebih luas dan lebih mendalam sehingga diperoleh data yang pasti kebenarannya.<sup>64</sup> Peneliti melakukan perpanjangan pengamatan khususnya untuk mendapatkan data penelitian terkait dengan risiko-risiko yang terjadi pada pembiayaan kepemilikan rumah syariah, dan faktor-faktor yang menjadi penyebab terjadinya risiko. Data penelitian terkait dengan risiko-risiko pada pembiayaan kepemilikan rumah syariah perlu Peneliti lakukan perpanjangan pengamatan karena selama ini direksi dan manager marketing PT. Sabab Podho Moro belum mencatat dalam buku besar dan menyimpulkan dalam satu pembahasan terkait dengan identifikasi bentuk-bentuk risiko yang terjadi, serta dokumentasi keuangan atau laporan keuangan yang dilaporkan oleh staff administrasi keuangan kepada direksi PT. Sabab Podho Moro setiap bulannya. Analisis terhadap faktor-faktor penyebab terjadinya risiko, Peneliti menggunakan teknik perpanjangan penelitian karena setiap bulan permasalahan yang dihadapi oleh *user* berbeda-beda. Oleh sebab itu, Peneliti melakukan perpanjangan pengamatan agar data yang didapatkan dalam penelitian sudah sesuai dengan sumber asli dan valid.

b. Ketekunan Pengamatan

Meningkatkan ketekunan berarti melakukan pengamatan secara lebih cermat dan berkesinambungan. Dengan cara tersebut maka kepastian data dan urutan peristiwa akan dapat direkam secara pasti dan sistematis. Meningkatkan ketekunan itu ibarat kita mengecek soal-soal, atau makalah yang telah dikerjakan, apakah ada

---

<sup>64</sup> M. Djunaidi Ghony dan Fauzan Almanshur, *Metode Penelitian Kualitatif* (Jogjakarta: Ar-Ruzz Media, 2012), 320-321.

yang salah atau tidak. Dengan meningkatkan ketekunan itu, maka Peneliti dapat melakukan pengecekan kembali apakah data yang telah ditemukan itu salah atau tidak. Demikian juga dengan meningkatkan ketekunan, Peneliti dapat memberikan deskripsi data yang akurat dan sistematis tentang apa yang diamati.<sup>65</sup>

Dalam penelitian ini, Peneliti perlu untuk melakukan ketekunan pengamatan dengan cara mengikuti dan menganalisis laporan kegiatan operasional dari staff administrasi keuangan, staff administrasi gudang, tim teknik, dan staff marketing terkait dengan data risiko-risiko yang terjadi pada pembiayaan kepemilikan rumah syariah seperti data risiko pembiayaan, risiko likuiditas, risiko operasional, dan risiko kepatuhan. Selain itu, Peneliti melakukan ketekunan pengamatan pada faktor-faktor penyebab terjadinya risiko, dan data terkait dengan manajemen risiko pada pembiayaan kepemilikan rumah syariah yang telah dilakukan oleh *developer* PT. Sabab Podho Moro Madiun. Untuk meningkatkan ketekunan pengamatan Peneliti banyak membaca berbagai referensi buku maupun hasil penelitian atau dokumentasi-dokumentasi yang terkait dengan manajemen risiko, jenis-jenis risiko, dan faktor penyebab terjadinya risiko pada pembiayaan kepemilikan rumah syariah di Perumahan Griya As-Sakinah PT. Sabab Podho Moro Madiun.

c. *Triangulasi*

*Triangulasi* dalam pengujian *kredibilitas* merupakan suatu cara untuk melakukan pengecekan data dari berbagai sumber, dan berbagai waktu. Pada penelitian ini Peneliti menggunakan *triangulasi* sumber, waktu, dan teknik. Dalam hal ini Peneliti membandingkan data hasil observasi dengan data hasil wawancara, dan juga membandingkan hasil wawancara dengan wawancara lainnya yang

---

<sup>65</sup> Sugiyono, *Metode Penelitian Pendidikan Pendekatan Kualitatif*, 271-272.

kemudian diakhiri dengan menarik kesimpulan sebagai hasil temuan lapangan.<sup>66</sup>

1) *Triangulasi* sumber

*Triangulasi* sumber untuk menguji keabsahan data dilakukan dengan cara mengecek data yang diperoleh dengan beberapa sumber. Data yang diperoleh dianalisis oleh Peneliti sampai pada kesimpulan, setelah itu diperlukan kesepakatan data. Peneliti melakukan pengujian keabsahan data dengan cara melakukan pengecekan data dari hasil wawancara kepada narasumber yang berbeda-beda dengan penggunaan teknik yang sama, yaitu wawancara. Dalam hal ini Peneliti membandingkan hasil wawancara dari satu responden dengan responden lain. Peneliti menggunakan *triangulasi* sumber pada data terkait dengan risiko-risiko pembiayaan kepemilikan rumah syariah, yaitu hasil wawancara antara direksi, manager marketing, manager lapangan, staff administrasi keuangan, staff administrasi gudang, dan staff marketing. Peneliti menggunakan *triangulasi* sumber untuk melakukan pengecekan keabsahan data yang berkaitan dengan risiko-risiko pada pembiayaan kepemilikan rumah syariah, faktor-faktor penyebab terjadinya risiko, dan proses manajemen risiko pembiayaan kepemilikan rumah syariah di Perumahan Griya As-Sakinah PT. Sabab Podho Moro Madiun.

2) *Triangulasi* Waktu

Pengumpulan data yang dilakukan Peneliti dalam proses wawancara dilakukan pada saat jam kerja yang telah ditentukan oleh PT. Sabab Podho Moro, yaitu pukul 08.00-16.00 WIB. Peneliti menguji kredibilitas data dengan melakukan pengumpulan data dengan waktu yang berbeda-beda. Pada penelitian ini, Peneliti melakukan pengumpulan data pada dua

---

<sup>66</sup> Meleong, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, 330-332.



waktu yang berbeda pada masing-masing subjek penelitian. Jika hasil pengujian menghasilkan data yang berbeda, pengujian diulangi untuk mengetahui keakuratan data. Peneliti dalam melakukan pengumpulan data berupa wawancara tidak hanya menggunakan wawancara terstruktur saja, namun juga melakukan wawancara melalui gawai atau pada saat bertemu di kegiatan lain.

Pada penelitian ini Peneliti menggunakan *triangulasi* waktu untuk mengecek data yang berkaitan dengan data risiko-risiko pada pembiayaan kepemilikan rumah syariah, faktor-faktor yang menjadi penyebab terjadinya risiko, dan proses manajemen risiko pembiayaan kepemilikan rumah syariah di Perumahan Griya As-Sakinah PT. Sabab Podho Moro Madiun.

### 3) *Triangulasi* Teknik

Pada penelitian ini, Peneliti menggunakan beberapa teknik dalam pengumpulan data. Peneliti menguji keabsahan data yang dilakukan dengan cara mengecek data dari hasil wawancara, observasi, dan dokumentasi terkait dengan risiko-risiko pada pembiayaan kepemilikan rumah syariah, faktor-faktor yang menjadi penyebab terjadinya risiko, dan proses manajemen risiko pembiayaan kepemilikan rumah syariah di Perumahan Griya As-Sakinah PT. Sabab Podho Moro Madiun.

## 6. Teknik Pengolahan Data

Data yang telah dikumpulkan dari lapangan kemudian diolah dengan teknik analisis deskriptif kualitatif. Proses pengolahannya melalui tiga tahap, yaitu reduksi data, penyajian data, dan verifikasi atau penarikan kesimpulan. Data tersebut diperoleh melalui wawancara, observasi maupun dokumentasi yang diperoleh dari direktur, manager marketing, marketing, admin keuangan, dan beberapa *user* Perumahan Griya As-Sakinah PT. Sabab Podho Moro. Pengolahan dan analisis data dalam penelitian ini, yaitu:

a. Reduksi data

Reduksi data merupakan suatu proses pemilihan dan pemusatan perhatian untuk menyederhanakan data kasar yang diperoleh di lapangan. Kegiatan ini dilakukan Peneliti secara berkesinambungan berkala sejak awal kegiatan hingga akhir pengumpulan data. Peneliti kemudian melakukan reduksi data yang berkaitan dengan risiko, dan penilaian risiko, faktor-faktor penyebab terjadinya risiko, dan proses manajemen risiko pada pembiayaan kepemilikan rumah syariah di Perumahan Griya As-Sakinah PT. Sabab Podho Moro Madiun.

b. Penyajian data

Dalam penelitian ini, Peneliti melakukan penyajian data dengan cara mengumpulkan sejumlah data dan mengambil beberapa data dari jumlah keseluruhan data yang didapatkan di lapangan, kemudian Peneliti menyajikan data ke dalam inti pembahasan yang dijabarkan dari hasil penelitian di lapangan. Data yang sudah diperoleh selanjutnya akan diperinci tingkat validitasnya dan selanjutnya akan dianalisis berdasarkan pendekatan kualitatif. Data diperoleh dari hasil wawancara, observasi dan dokumentasi yang dilakukan pada pembiayaan kepemilikan rumah syariah di Perumahan Griya As-Sakinah PT. Sabab Podho Moro Madiun.

c. Penarikan kesimpulan

Penarikan kesimpulan adalah merumuskan kesimpulan dari data-data yang sudah di reduksi dan disajikan dalam bentuk naratif deskriptif. Penarikan kesimpulan tersebut dilakukan dengan pola induktif, yaitu kesimpulan umum yang ditarik dari pernyataan yang bersifat khusus.<sup>67</sup> Dalam hal ini Peneliti mengkaji sejumlah data spesifik mengenai masalah yang menjadi objek penelitian, kemudian

---

<sup>67</sup> Muhammad Arif Tito, *Masalah dan Hipotesis Penelitian Sosial-Keagamaan* (Makassar: Andira Publisher, 2005), 9.

membuat kesimpulan secara umum dan menyusunnya dalam kerangka tulisan yang utuh.

#### 7. Analisis Data

Analisa data yang digunakan Peneliti dalam menyusun tesis ini, yaitu menggunakan metode induktif. Pada penelitian ini akan dilihat keterangan dari direktur, manager marketing, staff marketing, staff administrasi keuangan, staff administrasi gudang, tim teknik, dan 3 (tiga) *user* dan *user* Perumahan Griya As-Sakinah PT. Sabab Podho Moro Madiun, dan kemudian terkait dengan data-data yang Peneliti dapatkan di lapangan tentang data risiko-risiko yang terjadi pada 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.

#### G. Sistematika Pembahasan

Rencana pembahasan dalam penelitian ini dibagi kedalam beberapa bab yang masing-masing bab mempunyai sub-sub bab, dan masing-masing rangkaian satuan pembahasan.

##### **BAB I : PENDAHULUAN**

Bab ini terdiri dari latar belakang, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, telaah pustaka, metode penelitian, serta sistematika pembahasan.

##### **BAB II : MANAJEMEN RISIKO PEMBIAYAAN**

Bab ini berisi uraian mengenai landasan teori yang digunakan untuk menganalisis permasalahan yang diangkat dalam tesis ini, yaitu: menguraikan manajemen risiko, yang terdiri dari: (pengertian risiko, jenis-jenis risiko, penilaian risiko, pengertian manajemen, pengertian manajemen risiko, prinsip manajemen risiko, dan proses manajemen risiko), pembiayaan yang terdiri dari (pengertian pembiayaan, unsur-unsur pembiayaan, proses pembiayaan, faktor-faktor penyebab terjadinya pembiayaan), pembiayaan bermasalah (pengertian pembiayaan bermasalah,

golongan pembiayaan bermasalah, faktor-faktor penyebab risiko pembiayaan, dan penyelesaian pembiayaan bermasalah).

**BAB III : RISIKO DAN PENILAIAN RISIKO PADA PEMBIAYAAN KEPEMILIKAN RUMAH SYARIAH DI PERUMAHAN GRIYA AS-SAKINAH PT. SABAB PODHO MORO**

Bab ini berisi pembahasan terkait dengan rumusan pertama, yaitu data umum Perumahan Griya As-Sakinah PT. Sabab Podho Moro Madiun, dan data risiko dan penilaian risiko pembiayaan kepemilikan rumah syariah di Perumahan Griya As-Sakinah PT. Sabab Podho Moro Madiun, serta analisis risiko dan penilaian risiko pembiayaan kepemilikan rumah syariah di Perumahan Griya As-Sakinah PT. Sabab Podho Moro Madiun.

**BAB IV : FAKTOR-FAKTOR PENYEBAB TERJADINYA RISIKO PADA PEMBIAYAAN KEPEMILIKAN RUMAH SYARIAH DI PERUMAHAN GRIYA AS-SAKINAH PT. SABAB PODHO MORO**

Bab ini berisi pembahasan terkait dengan rumusan kedua, yaitu data faktor-faktor penyebab terjadinya risiko pada pembiayaan kepemilikan rumah syariah di Perumahan Griya As-Sakinah PT. Sabab Podho Moro Madiun, dan analisis faktor-faktor penyebab terjadinya risiko pada pembiayaan kepemilikan rumah syariah di Perumahan Griya As-Sakinah PT. Sabab Podho Moro Madiun.

**BAB V : MANAJEMEN RISIKO PADA PEMBIAYAAN KEPEMILIKAN RUMAH SYARIAH DI PERUMAHAN GRIYA AS-SAKINAH PT. SABAB PODHO MORO**

Bab ini berisi pembahasan terkait dengan rumusan ketiga, yaitu data manajemen risiko pada pembiayaan kepemilikan rumah syariah di Perumahan Griya As-Sakinah PT. Sabab Podho Moro Madiun, dan analisis manajemen risiko pada pembiayaan

kepemilikan rumah syariah di Perumahan Griya As-Sakinah  
PT. Sabab Podho Moro Madiun.

**BAB VI : PENUTUP**

Bab terakhir, berisi kesimpulan, saran, dan keterbatasan  
dari hasil penelitian yang telah dibahas oleh Peneliti.





## BAB II

### MANAJEMEN RISIKO PEMBIAYAAN

#### A. *Background Teori Manajemen Risiko*

Pengelolaan risiko ditemukan pertama kali dalam piagam hammurabi yang dibuat pada tahun 2100 sebelum masehi.<sup>1</sup> Isi piagam hammurabi, yaitu peraturan yang mengatur tentang pemilik kapal yang dapat meminjam uang untuk membeli kargo. Apabila dalam perjalanan kapalnya tenggelam atau hilang, ia tidak perlu mengembalikan uang pinjaman tersebut. Masa tersebut disebut sebagai zaman pertama manajemen risiko, dimana perusahaan hanya melihat risiko non-kewirausahaan. Salah satu contohnya, yaitu risiko keamanan.<sup>2</sup> Zaman kedua dari manajemen risiko terjadi pada tahun 1970-an dan 1980-an dimana perusahaan asuransi mulai berusaha mendorong pengusaha untuk benar-benar menjaga barang yang diasuransikan. Pada masa tersebut lahir sebuah konsep penjaminan mutu yang menjamin setiap produk memenuhi spesifikasi standarnya. Konsep ini dipopulerkan oleh *British Standards Institution* yang meluncurkan standar kualitas BS 5750 pada tahun 1979.<sup>3</sup> Pada tahun 1993, James Lam diangkat menjadi *Chief Risk Office*, yang merupakan jabatan CRO pertama di dunia.<sup>4</sup> Zaman ketiga manajemen risiko dimulai tahun 1995 dengan diterbitkannya AS/NZS 4360:1995 oleh *Standards Australia of the World's Risk management Standard*.<sup>5</sup>

---

<sup>1</sup> *An Analysis of the Hammurabi Code, The American Journal of Semitic Languages and Literatures*, Volume 4 Nomor 34: 310 – 315

<sup>2</sup> Yohanes Yuli Ari W, *Paris Review Sharing Knowledgefor Better Governance*, (2020) No. 12/ISSN 2088-2890: 16.

<sup>3</sup> Yuli Ari, *Implementasi Manajemen Risiko di Sektor Publik: Urgensi dan Tantangan* No. 12/ISSN 2088-2890, (2020): 16.

<sup>4</sup> Dadi Adriana, *Konsep Awal Manajemen Risiko*, <https://kupas.org/2020/04/23/konsep-awal-manajemen-risiko/> (Diakses pada tanggal 23 September 2022, Pukul 14.30 WIB).

<sup>5</sup> Kid Adgrove, *The Complete Guide to Business Risk Management* (Burlington: Gower Publishing Limited, 2005): 3.

## B. Manajemen Risiko

### 1. Risiko

#### a. Pengertian Risiko

Risiko dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia diartikan sebagai sebuah akibat dari suatu perbuatan yang membawa dampak kerugian yang merugikan perusahaan.<sup>6</sup> Dalam kamus manajemen, risiko merupakan sebuah ketidakpastian yang bertanda telah terjadi kerugian yang berakibat pada berkurangnya kemampuan ekonomis suatu perusahaan.<sup>7</sup> Pada umumnya risiko dipandang sebagai sesuatu yang negatif.<sup>8</sup> Pengertian risiko dalam pembiayaan ialah suatu kejadian potensial, baik yang dapat diperkirakan (*anticipated*) maupun yang tidak diperkirakan (*unticipated*) yang berdampak negatif terhadap pendapatan dan permodalan lembaga keuangan.<sup>9</sup> Menurut Soeismo Djojosoedarso, risiko terjadi karena beberapa faktor, yaitu ketidakpastian ekonomi (*economic uncertainty*), ketidakpastian alam (*uncertainty of nature*), dan ketidakpastian manusia (*human uncertainty*).<sup>10</sup>

#### b. Jenis-Jenis Risiko

Terdapat sepuluh jenis risiko yang dihadapi oleh Unit Usaha Syariah, yaitu:

---

<sup>6</sup> Departemen Pendidikan Nasional, *Kamus Besar Bahasa Indonesia* (Jakarta: Balai Pustaka, 2005), 959.

<sup>7</sup> BN. Marbun, *Kamus Manajemen* (Jakarta: CV Muliasari, 2003), 317.

<sup>8</sup> W. Wedana Yasal, "Manajemen Risiko Operasional dan Pemeliharaan Tempat Pembuangan Akhir (TPA) Regional Bangli di Kabupaten Bangli," *Jurnal Spektran*, Bali: Universitas Udayana. Volume 2 (2013): 32; Arifin, *Islamic Banking*., 966.

<sup>9</sup> Vithzal Rivai, Arviyan Arifin, *Islamic Banking* (Jakarta: Bumi Aksara, 2010), 942.

<sup>10</sup> Khotibul Umam, Setiawan Budi Utomo, *Perbankan Syariah Dasar dan Dinamika Perkembangan di Indonesia* (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2017), 203.

1) Risiko Kredit atau Pembiayaan

Risiko akibat kegagalan nasabah atau pihak lain dalam memenuhi kewajiban kepada lembaga, sesuai dengan perjanjian yang disepakati.

2) Risiko Pasar

Risiko pada posisi neraca dan rekening administratif akibat perubahan harga pasar, antara lain risiko berupa perubahan nilai dari asset yang dapat diperdagangkan atau disewakan.

3) Risiko Likuiditas

Risiko likuiditas adalah risiko gagal bayar yang disebabkan ketidakmampuan lembaga dalam memenuhi kewajibannya yang telah jatuh tempo.<sup>11</sup>

4) 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.

5) Risiko Hukum

Risiko hukum adalah risiko yang diakibatkan oleh lemahnya aspek yuridis lembaga. Risiko hukum terjadi karena ketiadaan peraturan perundang-undangan yang mendukung atau kelemahan perikatan, seperti tidak dipenuhinya syarat sahnya kontrak atau pengikat angunan yang tidak sempurna.<sup>12</sup>

---

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

<sup>12</sup> M. Nur Rianto Al Arif, Yuke Rahmawati, *Manajemen Risiko Perbankan Syariah* (Bandung: Pustaka Setia, 2014), 49; Yusmad, *Aspek Hukum Perbankan.*, 105.

6) Risiko Reputasi

Risiko reputasi merupakan risiko yang disebabkan oleh adanya pencitraan negatif pada sebuah unit usaha atau lembaga syariah terkait dengan kegiatan usahanya.<sup>13</sup>

7) Risiko Strategis

Risiko strategis adalah risiko yang disebabkan oleh strategi unit usaha syariah yang kurang tepat dalam pengambilan keputusan bisnis, kurang responsifnya unit usaha syariah terhadap kondisi dan perubahan eksternal yang terjadi.

8) Risiko Kepatuhan

Risiko kepatuhan adalah risiko yang terjadi akibat ketidakpatuhan lembaga syariah dalam melaksanakan peraturan perundang-undangan, dan ketentuan yang berlaku serta prinsip syariah.

9) Risiko Imbal Hasil (*Rate of Return Risk*)

Risiko imbal hasil terjadi akibat perubahan tingkat imbal hasil yang dibayarkan bank kepada nasabah karena terjadinya perubahan tingkat imbal hasil yang diterima bank dari penyaluran dana, yang dapat mempengaruhi perilaku nasabah dan pihak ketiga bank.

10) Risiko Investasi (*Equity Investment Risk*)

Risiko investasi adalah risiko akibat perusahaan ikut menanggung kerugian usaha nasabah yang dibiayai dalam pembiayaan bagi hasil berbasis *profit and loss sharing*.<sup>14</sup>

---

<sup>13</sup> Prasetyoningrum, *Risiko Bank Syariah*., 46-47; Yusmad, *Aspek Hukum Perbankan*., 105-106.

<sup>14</sup> Rahmawati, *Manajemen Risiko Perbankan Syariah*., 49-50; Prasetyoningrum, *Risiko Bank Syariah*., 47-49.

Lembaga atau perusahaan syariah mempunyai keunikan tersendiri dalam pengelolaan risiko. Mereka tidak hanya tunduk terhadap peraturan perundang-undangan yang berlaku, tetapi juga harus tunduk terhadap peraturan fikih muamalat.

c. Penilaian Risiko

Penilaian profil risiko mencakup 10 jenis risiko yaitu risiko kredit, risiko pasar, risiko likuiditas, risiko operasional, risiko hukum, risiko stratejik, risiko kepatuhan, risiko reputasi, risiko imbal hasil, dan risiko investasi. Dalam penilaian faktor profil risiko dijelaskan bahwa:

1) Penilaian Risiko *Inheren*

Penilaian risiko *inheren* merupakan penilaian atas risiko yang melekat pada kegiatan bisnis, yang berpotensi mempengaruhi posisi keuangan lembaga. Karakteristik risiko *inheren* ditentukan oleh faktor internal maupun eksternal, antara lain strategi bisnis, karakteristik bisnis, kompleksitas produk dan aktivitas lembaga, industri dimana lembaga melakukan kegiatan usaha, serta kondisi makro ekonomi. Penetapan tingkat risiko *inheren* masing-masing jenis risiko dikategorikan dalam 5 (lima) peringkat, yaitu:

- a) Peringkat 1 (*low*), dengan mempertimbangkan aktivitas bisnis yang dilakukan perusahaan, kemungkinan kerugian yang dihadapi perusahaan tergolong sangat rendah selama periode waktu tertentu pada masa datang.
- b) Peringkat 2 (*low to moderate*), dengan mempertimbangkan aktivitas bisnis yang dilakukan perusahaan, kemungkinan kerugian yang dihadapi perusahaan tergolong rendah selama periode waktu tertentu pada masa datang.<sup>15</sup>

---

<sup>15</sup> Ringkasan Eksekutif SEOJK tentang Penerapan Manajemen Risiko bagi Bank Pembiayaan Rakyat Syariah (SEOJK MR BPRS).



- c) Peringkat 3 (*moderate*), dengan mempertimbangkan aktivitas bisnis yang dilakukan perusahaan, kemungkinan kerugian yang dihadapi perusahaan cukup tinggi selama periode waktu tertentu pada masa datang.
- d) Peringkat 4 (*moderate to high*), dengan mempertimbangkan aktivitas bisnis yang dilakukan perusahaan, kemungkinan kerugian yang dihadapi perusahaan tinggi selama periode waktu tertentu pada masa datang.
- e) Peringkat 5 (*high*), dengan mempertimbangkan aktivitas bisnis yang dilakukan perusahaan, kemungkinan kerugian yang dihadapi perusahaan sangat tinggi selama periode waktu tertentu pada masa datang.<sup>16</sup>

## 2) Penilaian Kualitas Penerapan Manajemen Risiko

Penilaian kualitas penerapan manajemen risiko mencerminkan penilaian terhadap kecukupan sistem pengendalian risiko yang mencakup seluruh pilar penerapan manajemen risiko. Penilaian kualitas penerapan manajemen risiko bertujuan untuk mengevaluasi efektivitas penerapan manajemen risiko lembaga sesuai prinsip-prinsip yang diatur dalam ketentuan bank. Penilaian kualitas penerapan manajemen risiko merupakan penilaian terhadap 4 (empat) aspek yang saling berkaitan. Keempat aspek tersebut meliputi:

### a) Tata Kelola Risiko

Tata kelola risiko mencakup evaluasi terhadap:

- (1) Perumusan tingkat risiko yang akan diambil (*risk appetite*) dan toleransi risiko (*risk tolerance*);
- (2) Kecukupan pengawasan aktif oleh Dewan Komisaris dan Direksi termasuk pelaksanaan kewenangan dan tanggung jawab Dewan Komisaris dan Direksi.

---

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

b) Kerangka Manajemen Risiko

Kerangka manajemen risiko mencakup evaluasi terhadap:

- (1) Strategi manajemen risiko yang searah dengan tingkat risiko yang akan diambil dan toleransi risiko;
- (2) Kecukupan perangkat organisasi dalam mendukung terlaksananya manajemen risiko secara efektif termasuk kejelasan wewenang dan tanggung jawab;
- (3) Kecukupan kebijakan, prosedur dan penetapan limit.

c) Proses Manajemen Risiko, Kecukupan Sumber Daya Manusia, dan Kecukupan Sistem Informasi Manajemen

Proses manajemen risiko, kecukupan sumber daya manusia, dan kecukupan sistem informasi manajemen risiko mencakup evaluasi terhadap:

- (1) Proses identifikasi, pengukuran, pemantauan, dan pengendalian risiko;
- (2) Kecukupan sistem informasi manajemen risiko;
- (3) Kecukupan kuantitas dan kualitas sumber daya manusia dalam mendukung efektivitas proses manajemen risiko.

d) Kecukupan Sistem Pengendalian Risiko

Kecukupan sistem pengendalian risiko mencakup evaluasi terhadap:

- (1) Kecukupan sistem pengendalian intern;
- (2) Kecukupan kaji ulang oleh pihak independen (*independent review*) dalam lembaga baik .

Penilaian kualitas penerapan manajemen risiko dilakukan terhadap 10 jenis risiko yaitu risiko kredit, risiko pasar, risiko likuiditas, risiko operasional, risiko hukum, risiko strategik, risiko kepatuhan, risiko reputasi, risiko imbal hasil, dan risiko investasi. Tingkat kualitas penerapan manajemen risiko untuk masing-masing risiko dikategorikan dalam 5 (lima) peringkat, yaitu:

- a) Peringkat 1 (*Strong*): Kualitas penerapan manajemen risiko secara komposit sangat memadai, meskipun terdapat kelemahan minor, tetapi kelemahan tersebut dapat diabaikan.
- b) Peringkat 2 (*Satisfactory*): Kualitas penerapan manajemen risiko secara komposit memadai, meskipun terdapat kelemahan minor, tetapi kelemahan tersebut perlu mendapatkan perhatian manajemen.
- c) Peringkat 3 (*Fair*): Kualitas penerapan manajemen risiko secara komposit cukup memadai, terdapat beberapa kelemahan, yang membutuhkan perhatian manajemen dan perbaikan.
- d) Peringkat 4 (*Marginal*): Kualitas penerapan manajemen risiko secara komposit kurang memadai, terdapat kelemahan signifikan pada berbagai aspek manajemen risiko yang membutuhkan tindakan korektif segera.
- e) Peringkat 5 (*Unsatisfactory*): Kualitas penerapan manajemen risiko secara komposit tidak memadai, terdapat kelemahan signifikan minor, tetapi kelemahan tersebut dapat diabaikan.<sup>17</sup>

### 3) Matriks Penetapan Peringkat Risiko

Peringkat risiko merupakan hasil akhir atas penilaian risiko pasca mempertimbangkan mitigasi yang dilakukan melalui penerapan manajemen risiko. Untuk dapat menentukan risiko, suatu lembaga dapat mengacu pada matriks peringkat risiko sebagai berikut:

---

<sup>17</sup> Ringkasan Eksekutif SEOJK tentang Penerapan Manajemen Risiko bagi Bank Pembiayaan Rakyat Syariah (SEOJK MR BPRS).

| Risiko Inheren   | 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:** Ringkasan SEOJK MR BPRS

Matriks di atas merupakan matriks untuk menetapkan peringkat risiko yang dihasilkan dari kombinasi antara risiko inheren dan kualitas penerapan manajemen risiko.<sup>18</sup>

## 2. Manajemen

Manajemen berasal dari kata *to manage* berarti *control*.<sup>19</sup> Dalam bahasa Indonesia manajemen memiliki arti, yaitu: mengendalikan, menangani, atau mengelola.<sup>20</sup> Manajemen dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia memiliki pengertian sebagai penggunaan sumber daya secara efektif untuk mencapai sasaran.<sup>21</sup> Menurut Taylor, manajemen diartikan sebagai “*Knowing exactly what you want to do, and then seeing that they do it in the best and cheapest way*”.<sup>22</sup> Proses manajemen pada dasarnya ditujukan untuk pencapaian hasil akhir yang sesuai dengan target waktu yang telah ditetapkan dan ukuran maupun standar yang berlaku

<sup>18</sup> Ringkasan Eksekutif SEOJK tentang Penerapan Manajemen Risiko bagi Bank Pembiayaan Rakyat Syariah (SEOJK MR BPRS).

<sup>19</sup> F. Sompie, “Manajemen Risiko Pada Perusahaan Jasa Pelaksana Konstruksi”, 10.

<sup>20</sup> Yayasan M Herujito, *Dasar-Dasar Manajemen* (Jakarta: PT. Grasido, 2001), 1.

<sup>21</sup> Departemen Pendidikan Nasional, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*., 108.

<sup>22</sup> Arifin, *Islamic Banking*., 472. Pengertian manajemen yang dimaksud oleh Taylor mencakup 3 hal, yaitu: (1) adanya tujuan yang dicapai, (2) adanya proses yang dapat menggerakkan dan mengarahkan manusia di dalam organisasi pada suatu tujuan tertentu, dan (3) adanya upaya untuk memanfaatkan sumber daya yang dimiliki secara efisien.

mencerminkan sehingga suatu perusahaan tersebut telah memperhatikan efektivitas operasionalnya.<sup>23</sup>

### 3. Manajemen Risiko

#### a. Pengertian Manajemen Risiko

Syafri Ayat mengartikan manajemen risiko sebagai suatu cara, metode, atau ilmu pengetahuan yang mempelajari berbagai jenis risiko, dan bagaimana mengaturnya dan mengelola risiko agar perusahaan dapat terhindar dari risiko.<sup>24</sup> Zainul Arifin mengartikan manajemen risiko sebagai pengambilan keputusan yang rasional dalam keseluruhan proses penanganan risiko termasuk *risk assessment* sebagai tindakan-tindakan untuk membangun, dan menerapkan pilihan-pilihan kontrol risiko.<sup>25</sup> Menurut Herman Darmawi, manajemen risiko merupakan suatu usaha untuk mengetahui, menganalisis serta mengendalikan risiko dalam setiap kegiatan perusahaan dengan tujuan untuk memperoleh efektifitas dan efisiensi yang lebih tinggi.<sup>26</sup>

Dari beberapa pengertian manajemen risiko di atas Peneliti dapat mengambil kesimpulan bahwa manajemen risiko ialah sebuah proses yang bertujuan untuk mengelola risiko yang muncul dari kegiatan perusahaan.

#### b. Prinsip-Prinsip Manajemen Risiko

Manajemen risiko suatu organisasi dapat efektif apabila menganut prinsip-prinsip sebagai berikut:

- 1) Tanggung jawab dan keterlibatan direksi dan manajemen senior lembaga, pedoman pokok pengelolaan risiko;
- 2) Integrasi pengelolaan risiko;

---

<sup>23</sup> Amirullah, *Pengantar Manajemen* (Yogyakarta: Graha Ilmu, 2004), 8.

<sup>24</sup> Syafri Ayat, *Manajemen Risiko* (Jakarta: Gema Akastri, 2003), 1.

<sup>25</sup> Zainul Arifin, *Dasar-Dasar Manajemen Bank Syari'ah* (Jakarta: Pustaka Alvabet, 2006), 252.

<sup>26</sup> Herman Darmawi, *Manajemen Risiko* (Jakarta: Bumi Aksara, 2006), 17.



- 3) Tanggung jawab lini bisnis;
- 4) Pengukuran dan evaluasi risiko;
- 5) *Review* secara independen;
- 6) Pengembangan rencana *contingency*.<sup>27</sup>

c. Proses Manajemen Risiko

Untuk dapat menerapkan proses manajemen risiko, pada tahap awal perusahaan harus mengenal, memahami dan mengidentifikasi seluruh risiko, baik yang sudah ada (*inherent risks*) maupun yang mungkin timbul dari suatu bisnis. Selanjutnya, secara berturut-turut perusahaan melakukan pengukuran, pemantauan, dan pengendalian risiko. Dalam pelaksanaan manajemen risiko, proses identifikasi, pengukuran, pemantauan, dan pengendalian risiko harus memperhatikan hal-hal sebagai berikut:

- 1) Identifikasi risiko dilaksanakan dengan melakukan analisis terhadap:
  - a) Karakteristik risiko yang melekat pada aktivitas fungsional;
  - b) Risiko dari produk dan kegiatan usaha.
- 2) Pengukuran risiko dilaksanakan dengan melakukan:
  - a) Evaluasi secara berkala terhadap kesesuaian asumsi, sumber data, dan prosedur yang digunakan untuk mengukur risiko;
  - b) Penyempurnaan terhadap sistem pengukuran risiko apabila terdapat perubahan kegiatan usaha, produk, transaksi, dan faktor risiko yang bersifat material.
- 3) Pemantauan risiko dilaksanakan dengan melakukan:
  - a) Evaluasi terhadap eksposur risiko;
  - b) Penyempurnaan proses pelaporan apabila terdapat perubahan kegiatan usaha, produk, transaksi, faktor risiko, teknologi informasi, dan sistem informasi manajemen risiko yang bersifat material.

---

<sup>27</sup> Arifin, *Islamic Banking*., 943-944.

- 4) Pelaksanaan proses pengendalian risiko, digunakan untuk mengelola risiko tertentu yang dapat membahayakan kelangsungan usaha perusahaan.<sup>28</sup>

## C. Pembiayaan

### 1. Pembiayaan

#### a. Pengertian Pembiayaan

Pembiayaan ialah suatu kegiatan yang mendukung pelaksanaan investasi yang telah direncanakan oleh perusahaan atau yang sebelumnya telah direncanakan oleh dirinya sendiri maupun dengan wakil orang lain.<sup>29</sup> Dalam kegiatan pembiayaan yang menggunakan konsep syariah tentunya pembiayaan dilakukan atas persetujuan dan kesepakatan pihak pertama dan pihak kedua yang menyangkut sebuah akad, penetapan jangka waktu pembiayaan, besaran nominal pembiayaan dan pelaksanaan pembayaran, dan atau hal-hal lain yang berkaitan dengan pembiayaan tersebut.<sup>30</sup>

#### b. Unsur-Unsur Pembiayaan

Unsur-unsur yang terkandung dalam pembiayaan, antara lain sebagai berikut:

- 1) Adanya dua pihak, yaitu pemberi pembiayaan dan penerima pembiayaan;
- 2) Adanya kepercayaan pemberi pembiayaan kepada penerima pembiayaan yang didasarkan pada suatu prestasi, yaitu penunjukkan kemampuan pembayaran oleh penerima pembiayaan;
- 3) Adanya persetujuan, yaitu berupa kesepakatan antar kedua

---

<sup>28</sup> Karim, *Bank Islam Analisis Fiqih dan Keuangan.*, 260.

<sup>29</sup> Muhammad, *Manajemen Pembiayaan Bank Syariah* (Yogyakarta: UPP AMP YKPN, 2005), 17.

<sup>30</sup> Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank Syariah: dari Teori ke Praktik* (Jakarta: Gema Insani Press, 2001), 124; Arifin, *Islamic Banking.*, 681.

belah pihak, dimana dalam persetujuan ini terdapat bukti tertulis dan saksi dari masing-masing pihak untuk menyaksikan terjadinya pembiayaan yang dilakukan oleh pemberi dan penerima pembiayaan;

- 4) Adanya penyerahan barang, jasa atau uang dari pemberi pembiayaan kepada penerima pembiayaan;
- 5) Adanya unsur waktu (*time element*);
- 6) Adanya unsur risiko (*degree of risk*) baik di pihak pemberi pembiayaan maupun di pihak penerima pembiayaan.<sup>31</sup>

c. Prosedur Pembiayaan

Suatu lembaga pemberi pembiayaan harus memperhatikan aspek-aspek teknik administratif guna mengetahui secara lengkap latar belakang nasabah atau penerima pembiayaan. Aspek-aspek administratif tersebut antara lain, yaitu:

1) Surat Permohonan Pembiayaan

Secara formal, surat permohonan pembiayaan dilakukan secara tertulis atau secara lisan dari nasabah kepada *officer* bank atau pihak pelaksana pembiayaan.<sup>32</sup>

2) Pengumpulan data dan investigasi

Data yang biasa dikumpulkan dalam pemberian pembiayaan antara lain sebagai berikut: identitas nasabah (KTP atau KK), slip gaji dan rekening tagihan yang ditanggung nasabah, NPWP, dan juga SIUP jika nasabah memiliki usaha sendiri, serta taksiran terkait jaminan yang diagunkan.<sup>33</sup>

---

<sup>31</sup> Yazid Afandi, *Fiqh Muamalah dan Implementasinya Dalam Lembaga Keuangan Syariah* (Yogyakarta: Logung Pustaka, 2009): 96; Nurhadi, "Pembiayaan Dan Kredit di Lembaga Keuangan.", 18.

<sup>32</sup> Aziz, *Manajemen Operasional Bank Syariah.*, 225; Umam, *Manajemen Perbankan Syariah.*, 223.

<sup>33</sup> Muhammad, *Manajemen Pembiayaan Bank.*, 120.

### 3) Analisis Pembiayaan

Dalam memberikan pembiayaannya bank harus memerhatikan prinsip-prinsip pemberian pembiayaan yang benar. Ada beberapa prinsip-prinsip pembiayaan yang sering dilakukan yaitu dengan analisis 5C. Analisis 5C biasa digunakan oleh suatu perusahaan atau lembaga untuk menganalisis pengajuan pembiayaan yang diajukan oleh calon penerima pembiayaan. Berikut analisis dari prinsip 5C:

- a) *Character*, yaitu sifat atau watak seseorang yang tujuannya memberikan keyakinan kepada lembaga bahwa sifat atau watak dari orang-orang yang akan diberikan pembiayaan benar-benar dapat dipercaya. Keyakinan ini tercermin dari latar belakang si nasabah, baik dari pekerjaannya maupun yang bersifat pribadi seperti cara hidup atau gaya hidup yang dianutnya, keadaan keluarga, hobi, dan sosial standingnya.

*Character* merupakan ukuran untuk menilai “kemauan” *user* dalam membayar kewajibannya. Orang yang memiliki karakter yang baik akan berusaha membayar kembali angsurannya dengan berbagai cara;

- b) *Capacity*, yaitu untuk analisis untuk melihat kemampuan calon *user* dalam membayar pinjamannya yang dihubungkan dengan kemampuannya dalam mengelola bisnis serta kemampuannya dalam mencari laba;
- c) *Capital* adalah untuk mengetahui sumber-sumber pembiayaan yang dimiliki nasabah terhadap usaha yang akan dibiayai oleh lembaga;<sup>34</sup>
- d) *Collateral* merupakan jaminan yang diberikan oleh calon nasabah baik yang bersifat fisik maupun non fisik. Jaminan hendaknya melebihi jumlah pembiayaan yang diberikan.

---

<sup>34</sup> Kasmir, *Manajemen Perbankan* (Jakarta: Rajawali Pers, 2014), 101-102.

Jaminan juga harus teliti keabsahannya, sehingga jika terjadi suatu masalah, jaminan yang dititipkan akan dapat dipergunakan secepat mungkin. Fungsi jaminan adalah sebagai pelindung bank dari risiko kerugian;

- e) *Condition economy*, merupakan analisis terhadap kondisi ekonomi sekarang dan untuk dimasa yang akan datang sesuai sektor masing-masing. Lembaga perlu mempertimbangkan sektor usaha calon *user* dikaitkan dengan kondisi ekonomi, apakah kondisi ekonomi tersebut akan berpengaruh pada usaha calon *user* dimasa yang akan datang.<sup>35</sup>

## 2. Pembiayaan Bermasalah

### a. Pengertian Pembiayaan Bermasalah

Pembiayaan bermasalah pada mulanya terjadi karena adanya wanprestasi (ingkar janji atau cedera janji), yaitu suatu keadaan di mana peminjam dana tidak mau dan tidak mampu memenuhi janji-janji yang telah dibuatnya sebagaimana yang tertera dalam perjanjian pembiayaan.<sup>36</sup> Pengertian pembiayaan bermasalah yang lain adalah:

- 1) Belum atau tidak mencapai target angsuran pokok maupun margin atau margin yang diinginkan;
- 2) Mengalami kesulitan dalam penyelesaian kewajiban dalam bentuk pembayaran pokok dan atau margin yang menjadi kewajiban anggota yang bersangkutan;
- 3) Memiliki kemungkinan timbulnya risiko di kemudian hari.<sup>37</sup>

### b. Golongan Pembiayaan Bermasalah

Untuk menetapkan golongan kualitas pembiayaan, pada masing-masing komponen ditetapkan kriteria-kriteria untuk masing-

---

<sup>35</sup> Khaerul Umam, *Manajemen Perbankan Syariah.*, 124-125; Ismail, *Manajemen Perbankan* (Jakarta: Prenada Media Group, 2010), 116.

<sup>36</sup> Budi Utomo, *Perbankan Syariah.*, 206.

<sup>37</sup> Masyhud Ali, *Manajemen Resiko: Strategi Perbankan dan Dunia Usaha Menghadapi Tantangan Globalisasi Bisnis* (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2006), 222.



masing kelompok pembiayaan. Kualitas pembiayaan bermasalah ditetapkan menjadi 4 (empat) golongan, yaitu lancar, kurang lancar, diragukan dan macet.<sup>38</sup>

1) Lancar

Pembiayaan dengan angsuran untuk pembiayaan pemilikan rumah dapat digolongkan lancar apabila tidak terdapat tunggakan angsuran pokok, atau terdapat tunggakan angsuran pokok tetapi belum melampaui 6 bulan.<sup>39</sup>

2) Kurang Lancar

Pembiayaan dengan angsuran untuk pembiayaan pemilikan rumah dapat digolongkan dalam pembiayaan kurang lancar apabila terdapat tunggakan angsuran pokok yang telah melampaui 6 bulan tetapi belum melampaui 9 bulan.

3) Diragukan

Pembiayaan digolongkan diragukan apabila pembiayaan yang bersangkutan tidak memenuhi kriteria lancar, kurang lancar, seperti pada kriteria lancar dan kurang lancar, dan tetapi berdasarkan penilaian dapat disimpulkan, bahwa:

- a) Pembiayaan masih dapat diselamatkan dan agunannya bernilai sekurang-kurangnya 75% dari hutang peminjam termasuk profit margin;
- b) Pembiayaan tidak dapat diselamatkan tetapi agunannya masih bernilai sekurang-kurangnya 100% dari hutang peminjam.

4) Macet

Pembiayaan digolongkan macet apabila:

- a) Tidak memenuhi lancar, kurang lancar, dan diragukan atau
- b) Memenuhi kriteria diragukan tersebut tetapi jangka waktu

---

<sup>38</sup> Wangsawidjaja, *Pembiayaan Bank Syariah.*, 89.

<sup>39</sup> Muhammad, *Manajemen Bank Syariah.*, 312.

21 bulan sebelum digolongkan diragukan belum ada pelunasan atau usaha penyelamat, atau

- c) Pembiayaan tersebut penyelesaiannya diserahkan kepada pengadilan negeri atau Badan Urusan Piutang Negara (BUPN).<sup>40</sup>

c. Faktor Penyebab Risiko Pembiayaan

Menurut Veithzal Rivai dalam bukunya *Islamic Financial Management*, adanya anggapan yang salah bahwa risiko pembiayaan selalu disebabkan oleh kesalahan debitur. Risiko pembiayaan dapat disebabkan oleh berbagai hal yang berasal dari debitur, dari kondisi eksternal, bahkan dari lembaga keuangan yang memberikan pembiayaannya tersebut. Kesalahan lembaga keuangan yang dapat mengakibatkan risiko pembiayaan berawal dari kesalahan pada tahap perencanaan, tahap analisis, dan tahap pengawasan. Beberapa hal yang menjadi penyebab timbulnya risiko pembiayaan, yaitu:<sup>41</sup>

1) Kesalahan Lembaga Keuangan Syariah

- a) Kurang pengecekan terhadap latar belakang calon nasabah;
- b) Kurang tajam dalam menganalisis terhadap sumber pembayaran kembali;
- c) Kurang pemahaman terhadap kebutuhan keuangan yang sebenarnya dari calon nasabah dan apa manfaat pembiayaan yang diberikan;
- d) Kurang mahir dalam menganalisis laporan keuangan calon nasabah;
- e) Kurang lengkap dalam mencantumkan syarat-syarat;

---

<sup>40</sup>Muhammad, *Manajemen Bank Syariah.*, 313-314; Faturrahman Djamil, *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): 100; 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): 293-294; Ismail, *Manajemen Perbankan.*, 123.

<sup>41</sup> Rivai, *Islamic Financial Management.*, 478-479; Arifin, *Islamic Banking.*, 742-739.

- f) Terlalu agresif atau terburu-buru;
- g) Pemberian kelonggaran terlalu banyak;
- h) Kurangnya pengalaman pejabat pembiayaan atau *account officer* dalam melaksanakan tugas;
- i) Mudah untuk dipengaruhi, diintimidasi, atau dipaksa oleh calon nasabah;
- j) Keyakinan yang berlebihan;
- k) Kurang mengadakan *review*, minta laporan, dan menganalisis laporan keuangan serta informasi-informasi kredit lainnya;
- l) Kurang mengadakan kunjungan ke lokasi nasabah;
- m) Kurang mengadakan kontak dengan nasabah;
- n) Pengikatan agunan kurang sempurna;
- o) Adanya kepentingan pribadi pejabat bank;
- p) Tidak punya kebijakan dalam pembiayaan yang sehat;
- q) Sikap terlalu memudahkan, dari pejabat bank atau *account officer*.<sup>42</sup>

## 2) Kesalahan Nasabah

Kesalahan nasabah yang menjadi penyebab terjadinya pembiayaan bermasalah antara lain:

- a) Nasabah tidak kompeten dalam menjalankan usahanya;
- b) Kelemahan kemampuan nasabah;
- c) Musibah yang dialami nasabah;
- d) Kecerobohan nasabah;
- e) Nasabah tidak jujur;
- f) Kelemahan manajemen nasabah.<sup>43</sup>

---

<sup>42</sup> Rivai, *Islamic Financial Management.*, 478-479; Ismail, *Manajemen Perbankan.*, 124.

<sup>43</sup> Ismail, *Manajemen Perbankan.*, 125-127

d. Penyelesaian Risiko Pembiayaan

Adanya perbedaan pada golongan pembiayaan bermasalah, dalam penyelesaian risiko pembiayaan juga dilakukan sesuai dengan golongan masing-masing. Berikut proses penyelesaian risiko pembiayaan sesuai dengan golongan pembiayaan bermasalah:

- 1) Pembiayaan Lancar
  - a) Pemantauan usaha nasabah;
  - b) Pembinaan anggota dengan edukasi atau pelatihan.
- 2) Pembiayaan Potensial Bermasalah, dapat dilakukan dengan cara:
  - a) Pembinaan anggota;
  - b) Pemberitahuan dengan surat teguran;
  - c) Kunjungan lapangan atau silaturahmi oleh bagian pembiayaan kepada nasabah;
  - d) Upaya preventif dengan penanganan *rescheduling*, yaitu penjadwalan kembali jangka waktu angsuran serta memperkecil jumlah angsuran. Selain itu, penyelesaian pembiayaan bermasalah dapat dilakukan dengan *reconditioning*, yaitu memperkecil marjin.<sup>44</sup>
- 3) Pembiayaan kurang lancar, dapat dilakukan dengan cara:
  - a) Membuat surat teguran atau peringatan;
  - b) Kunjungan lapangan atau silaturahmi oleh bagian pembiayaan kepada nasabah secara bersungguh-sungguh;
  - c) Upaya penyehatan dengan cara *rescheduling*, yaitu penjadwalan kembali jangka waktu angsuran serta memperkecil jumlah angsuran. Selain itu, penyelesaian pembiayaan bermasalah dapat dilakukan dengan *reconditioning*, yaitu memperkecil marjin.

---

<sup>44</sup> Muhammad, *Manajemen Bank Syariah.*, 315.

- 4) Pembiayaan diragukan atau mancet, dapat dilakukan dengan cara:
- a) Dilakukan *rescheduling*, yaitu menjadwal kembali jangka waktu angsuran serta memperkecil jumlah angsuran;
  - b) Dilakukan *reconditioning*, yaitu memperkecil margin keuntungan dan bagi hasil usaha;
  - c) Dilakukan pengalihan atau pembiayaan ulang.<sup>45</sup>



---

<sup>45</sup> Muhammad, *Manajemen Bank Syariah.*, 315.



### **BAB III**

#### **RISIKO DAN PENILAIAN RISIKO PEMBIAYAAN**

##### **A. Data Umum Perumahan Griya As-Sakinah PT. Sabab Podho Moro Madiun**

###### **1. Letak Geografis Perumahan Griya As-Sakinah PT. Sabab Podho Moro Madiun**

Kantor pusat PT. Sabab Podho Moro berada di Jalan Raya Madiun Ponorogo RT 01 RW 01 Desa Purworejo Kecamatan Geger Kabupaten Madiun. PT. Sabab Podho Moro tepat berada di ruko depan rumah makan soto Kudus Kecamatan Geger Kabupaten Madiun yaitu di jalur provinsi ataupun sekitar 1 kilometer dari pasar Pagotan. Batas-batas wilayah kantor pemasaran pusat PT. Sabab Podho Moro adalah sebagai berikut:

- a. Sebelah Barat : Perkebunan atau pekarangan warga
- b. Sebelah Utara : Apotik Anugerah Farma dan Kantor Notaris dan PPAT Dany Ermawan, S.H., M.Kn.
- c. Sebelah Timur : Jalan raya provinsi atau rumah makan soto Kudus
- d. Sebelah Selatan : Rumah warga.

Aadapun lokasi pendirian Perumahan Griya As-Sakinah PT. Sabab Podho Moro Madiun bertempat di Jalan Sunan Ampel Desa Sumberejo, Kecamatan Geger Kabupaten Madiun. Lokasi Perumahan yang cukup strategis dekat dengan pusat pelayanan umum, yaitu: pelayanan kesehatan, pendidikan, dan instansi pemerintah. Lokasi Perumahan PT. Sabab Podho Moro secara spesifik berjarak 15 menit ke Kota Madiun, 3 menit dari jalan raya provinsi, 5 menit ke RSUD Dolopo, dan Puskesmas Geger, serta 5 menit dari pasar Pagotan.<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> Observasi PT. Sabab Podho Moro, Madiun, 21 April 2021.

## 2. Sejarah Berdirinya Perumahan Griya As-Sakinah PT. Sabab Podho Moro Madiun

PT. Sabab Podho Moro merupakan perusahaan muda yang berdiri pada tahun 2015. Sebagaimana yang telah tercantum dalam surat kuasa hukum, PT. Sabab Podho Moro mendapatkan legalitas pada tanggal 10 April 2017. Berdirinya PT. Sabab Podho Moro Madiun bermula dari kisah hidup yang dialami oleh bapak Bambang Sugianto yakni selaku pendiri PT. Sabab Podho Moro. Awal mulanya bapak Bambang Sugianto merupakan pemain *property* konvensional.<sup>2</sup> Seiring dengan berjalannya waktu, *property* konvensional yang dijalankan oleh bapak Bambang Sugianto memunculkan banyak masalah seperti terjadi banyak penipuan, sengketa tanah, manajemen bisnis bermasalah, sampai dengan suatu ketika bisnis *property* konvensional tersebut semakin merosot. Dengan berbagai masalah yang ada, bapak Bambang Sugianto segera mencari solusi dari setiap permasalahan tersebut, dan pada akhirnya beliau dipertemukan dengan seseorang yang merupakan penggerak *workshop* atau seminar syariah.

Berawal dari sebuah *workshop* syariah tersebut, bapak Bambang Sugianto memiliki niat untuk membentuk dan mengembangkan hunian berbasis syariah. Modal awal dalam pembiayaan kepemilikan rumah syariah yang dikembangkan ini didapat dari hasil ber-*syirkāh* dengan beberapa pendiri dan pengembang. Pendiri dan pengembang PT. Sabab Podho Moro antara lain, yaitu: bapak Bambang Sugianto selaku direktur PT Sabab Podho Moro, bapak Andik Eko Wahyudi selaku ketua bagian pelaksana di lapangan, dan bapak Suprpto selaku ketua bagian marketing di PT. Sabab Podho Moro.<sup>3</sup>

---

<sup>2</sup> Bambang Sugianto, *Hasil Wawancara*, Madiun, 21 April 2021.

<sup>3</sup> Ibid.

Bapak Bambang menjelaskan sebelum pendirian Perumahan Griya As-Sakinah, ada beberapa perumahan yang sudah dibangun oleh PT. Sabab Podho Moro, berikut pernyataannya:

“Sebelum membangun proyek Griya As-Sakinah ada dua perumahan yang juga dikembangkan oleh PT Sabab Podho Moro yaitu Ujung *Residence* Maospati yang beralamat di Desa Ngujung Kecamatan Maospati Kabupaten Magetan dan Bukit Kendal *Residence* yang beralamat di Kecamatan Kendal Kabupaten Ngawi”.<sup>4</sup>

PT Sabab Podho Moro menggunakan pelayanan melalui media *online* dan *offline*. Media *online* yang digunakan berupa media *instagram* yaitu dengan nama *griya.assakinah* dan media *virtual* video pada media *online* youtube. Sedangkan pelayanan secara *offline*, PT Sabab Podho Moro membuka kantor pelayanan dengan pemberlakuan jam kerja pada pukul 08.00 WIB-16.00 WIB, buka mulai hari Senin-Sabtu.<sup>5</sup>

3. Visi dan Misi Berdirinya Perumahan Griya As-Sakinah PT. Sabab Podho Moro Madiun

Visi PT. Sabab Podho Moro adalah menjadi pelopor *developer* yang memiliki sistem dan metode syariah dengan sistem pelayanan amanah, *kafa'ah*, dan *himmatul 'amal*. Misi PT. Sabab Podho Moro antara lain, yaitu: melayani KPR berbasis syariah agar masyarakat dapat dengan mudah memiliki rumah impian, melayani konsumen dengan azas profesional, efektif, terpercaya dengan hasil yang berkualitas maksimal, memberikan solusi bisnis dengan segala kemudahan, dan berkomitmen memajukan bisnis untuk kejayaan, kemanfaatan, dan keberkahan.<sup>6</sup>

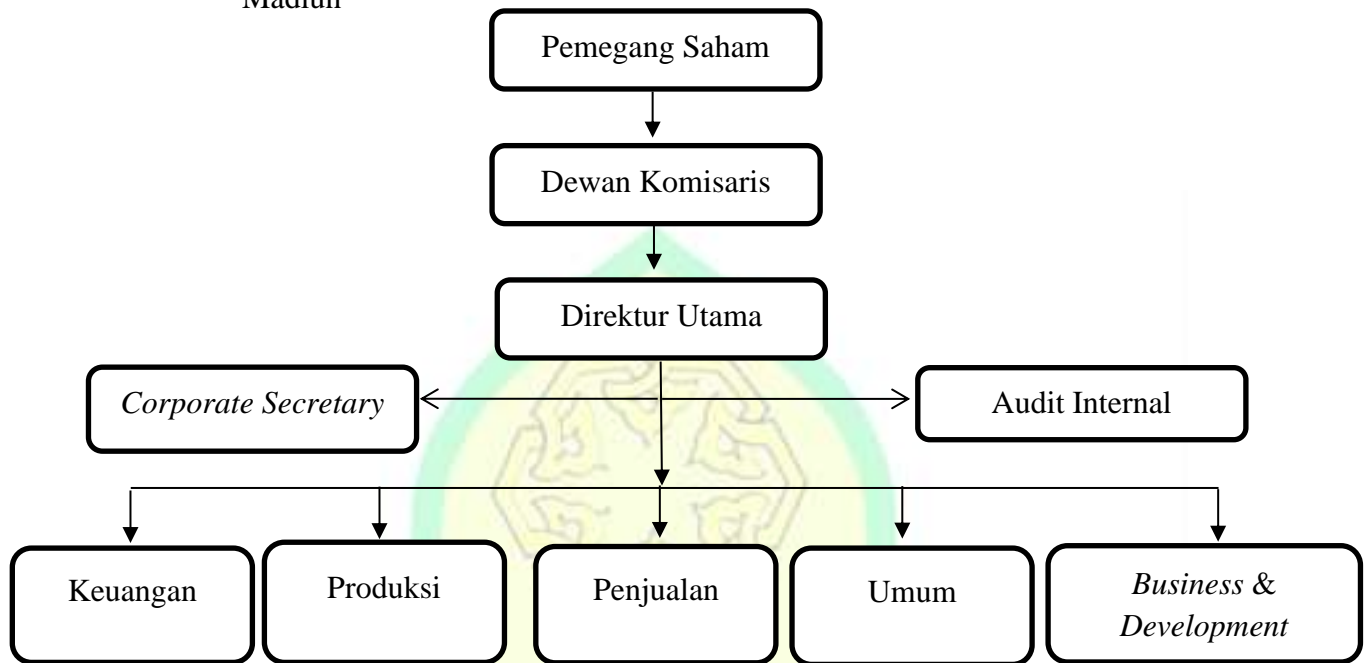
---

<sup>4</sup> Bambang Sugianto, *Hasil Wawancara*, Madiun, 21 April 2021.

<sup>5</sup> Ibid.

<sup>6</sup> Dokumentasi PT. Sabab Podho Moro.

4. Struktur Organisasi Perumahan Griya As-Sakinah PT. Sabab Podho Moro Madiun



**Gambar 3.1 Struktur Organisasi PT. Sabab Podho Moro**

5. Produk-Produk Perumahan Griya As-Sakinah PT. Sabab Podho Moro Madiun

PT. Sabab Podho Moro memiliki berbagai macam *type* Perumahan yang ditawarkan, *type-type* tersebut antara lain:

- a. *Type* Ruko/80, Luas Tanah 48m<sup>2</sup>
- b. *Type* 70, Luas Tanah 84m<sup>2</sup>
- c. *Type* 54, Luas Tanah 84m<sup>2</sup>
- d. *Type* 45, Luas Tanah 72m<sup>2</sup>
- e. *Type* 45 2 Lantai, Luas Tanah 72m<sup>2</sup>
- f. *Type* 38, Luas Tanah 72m<sup>2</sup>.<sup>7</sup>

<sup>7</sup> Dokumentasi PT. Sabab Podho Moro.

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

PT. Sabab Podho Moro Madiun merupakan perusahaan yang bergerak dalam bidang *property* syariah. Dalam menjalankan kegiatan pembiayaan kepemilikan rumah, PT. Sabab Podho Moro melakukan penjualan unit rumah siap bangun, dan kavling kepada masyarakat. Pembiayaan kepemilikan rumah yang ditawarkan oleh PT. Sabab Podho Moro merupakan jenis pembiayaan syariah, yaitu jual beli *istishnā'*. Ciri khas Perumahan Griya As-Sakinah PT. Sabab Podho Moro Madiun adalah penawaran pembiayaan kepemilikan rumah dengan konsep syariah tanpa melibatkan lembaga perbankan. Artinya, dalam melakukan pembiayaan Perumahan Griya As-Sakinah PT. Sabab Podho Moro Madiun hanya melibatkan 2 (dua) pihak saja, yaitu: *developer* (penjual), dan *user* (pembeli).

Perumahan Griya As-Sakinah PT. Sabab Podho Moro Madiun menerapkan pembiayaan kepemilikan rumah syariah dengan berpedoman pada fatwa No.6/DSN-MUI/IV/2000 tentang Jual Beli *Istishnā'*. Jual beli *istishnā'* adalah akad jual beli dalam bentuk pemesanan pembuatan barang tertentu dengan kriteria dan persyaratan tertentu yang disepakati antara pemesan (pembeli atau *mustasni'*) dan penjual atau *shāni'*.<sup>8</sup> PT. Sabab Podho Moro menawarkan opsi pembiayaan dengan menggunakan 2 (dua) opsi harga, yaitu pembiayaan secara *cash* dan pembiayaan secara kredit.<sup>9</sup> Persyaratan yang harus dipenuhi oleh *user* dalam mengajukan pembiayaan kepemilikan rumah syariah di Perumahan Griya As-Sakinah PT. Sabab Podho Moro Madiun adalah sebagai berikut:

1. Melakukan pembayaran uang *booking fee* atau uang tanda jadi Rp 5.000.000,- sebagai tanda keseriusan *user* dalam mengajukan pembiayaan;

---

<sup>8</sup> Fatwa Nomor 6/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Jual Beli *Istishnā'*.

<sup>9</sup> Bambang Sugianto, *Hasil Wawancara*, Madiun, 21 April 2021.



2. Menyerahkan berkas pembelian yang meliputi fotocopy KTP suami istri, fotocopy akta nikah, fotocopy kartu keluarga, slip gaji atau ijin usaha (SIUP, TDP, SITU), rekening tabungan 3 bulan terakhir, dan pengisian formulir KPR yang telah disediakan oleh PT. Sabab Podho Moro Madiun;
3. Apabila pengajuan pembiayaan telah disetujui oleh pihak *developer*, pembeli akan disebut sebagai *user* oleh PT. Sabab Podho Moro Madiun;
4. *User* melakukan pembayaran DP sesuai dengan kesepakatan bersama;
5. Bagi *user* yang melakukan pembiayaan rumah secara *cash* maka pembayaran dilakukan pada waktu yang telah ditentukan, sementara *user* yang melakukan pembiayaan KPR *user* melanjutkan pembayaran angsuran setiap bulan sampai dengan tenor waktu tertentu.<sup>10</sup>

Persyaratan di atas merupakan persyaratan standart operasional perusahaan (SOP) yang ditentukan oleh PT. Sabab Podho Moro, dan berikut informasi dari staff marketing terkait dengan persyaratan pembiayaan kepemilikan rumah syariah di Perumahan Griya As-Sakinah PT. Sabab Podho Moro Madiun:

Sesuai keterangan yang ada di brosur yang telah panjenengan baca tadi mbak. Persyaratan pembiayaan itu ada FC KTP, KK, slip gaji atau ijin usaha (SIUP, TDP, SITU), dan rekening tabungan 3 bulan terakhir. Namun, sementara sampai saat ini kita tidak ribet dan tidak selengkap itu persyaratan yang kami minta kepada *user*. Sejauh ini persyaratan yang kami minta hanya KK dan KTP, itupun kalau *user* langsung bawa saat survey ya kita minta sekalian, tapi kalau *user* pada saat survey belum membawa apa-apa ya nanti persyaratannya boleh dikirim via WA dengan bentuk format photo atau dokumen. Intinya kami tidak memperibet persyaratan pembiayaan mbak, karena memang konsep yang kami pakai adalah konsep syariah salah satunya tanpa ribet.<sup>11</sup>

Prosedur pengajuan pembiayaan kepemilikan rumah syariah di Perumahan Griya As-Sakinah PT. Sabab Podho Moro juga disampaikan oleh bapak Suprpto selaku manager marketing, dan berikut pernyataannya:

“Perumahan Griya As-Sakinah ini mengungdung konsep syariah salah satunya tanpa *BI-Checking*, dan tanpa ribet. Di awal transaksi kami hanya meminta fotokopi KK dan KTP, dan NPWP apabila ada. Sedangkan

---

<sup>10</sup> Bambang Sugianto, *Hasil Wawancara*, Madiun, 21 April 2021.

<sup>11</sup> Suprpto, *Hasil Wawancara*, Madiun 22 Desember 2022.

kita juga tidak pakai *BI-checking* mbak. Kalau kita pakai *BI-Checking* pasti banyak calon *user* yang terhambat untuk mengajukan pembiayaan, sedangkan di As-Sakinah ini kita *welcome* kepada *user* siapa saja”.<sup>12</sup>

Selain hasil wawancara di atas, Peneliti juga mendapatkan informasi dari staff administrasi keuangan PT. Sabab Podho Moro bahwa dengan adanya kemudahan dalam persyaratan telah memberikan dampak positif bagi pihak *developer* salah satunya, yaitu terjadinya peningkatan jumlah pembiayaan kepemilikan rumah syariah di Perumahan Griya As-Sakinah PT. Sabab Podho Moro Madiun. Pada tahun 2018–Januari 2023 PT. Sabab Podho Moro telah berhasil mendapatkan 67 *user* pembiayaan kepemilikan rumah syariah.<sup>13</sup> Namun, seiring dengan adanya peningkatan jumlah pembiayaan PT. Sabab Podho Moro Madiun juga mengalami beberapa kendala dalam menjalankan kegiatan pembiayaan kepemilikan rumah syariah. Berikut pernyataan dari bapak Suprpto selaku manager marketing terkait dengan beberapa kendala dalam pelaksanaan pembiayaan KPR Syariah di PT. Sabab Podho Moro Madiun:

“Perumahan kami memang terkenal dengan konsep syariah mbak, manalagi persyaratan pembiayaan cukuplah mudah. Pada tahun ini alhamdulillah prospek penjualan kami meningkat, tapi karena kita pakainya konsep syariah tentunya tetap ada risiko dalam pembiayaan. Contoh saat ini kita terkendala dalam hal *cashflow* mbak. Dimana dalam beberapa bulan ini banyak pembiayaan manchet. Banyak mbak *user* itu ketika di awal perkenalan menyampaikan bahwa ia benar-benar mampu melakukan pembayaran, namun setelah masuk pembayaran 6-12 bulan dari pembayaran pertama *user* mengalami keterlambatan pembayaran angsuran, ada yang beralasan budget tidak cukup atau mengalami pailit, *user* mengalami kegagalan bisnis, PHK, dan bermacam-macam alasan, dan hal inilah yang mengakibatkan pembayaran angsuran tidak ditunaikan sesuai dengan perjanjian. Apabila banyak terjadi pembiayaan manchet, maka *cashflow* kami akan terpengaruh, dan karena perumahan kami menggunakan konsep pesan bangun maka nantinya juga akan berpengaruh pada pelaksanaan serah terima bangunan, yaitu STB mengalami keterlambatan”.<sup>14</sup>

---

<sup>12</sup> Novita Prasetyanti, *Hasil Wawancara*, Madiun 22 Desember 2022.

<sup>13</sup> Novita Prasetyanti, *Hasil Wawancara*, Madiun 22 Desember 2022; Dokumentasi PT. Sabab Podho Moro.

<sup>14</sup> Suprpto, *Hasil Wawancara*, Madiun 22 Desember 2022.

Berdasarkan data penelitian di atas, Peneliti dapat mengambil kesimpulan bahwa sampai dengan bulan Januari 2023 terdapat *user* yang mengalami pembiayaan bermasalah.

*Kedua*, kendala terkait dengan penangguhan pengembalian dana pembatalan pembiayaan. Berikut pernyataan yang disampaikan oleh staff marketing PT. Sabab Podho Moro terkait pembatalan pembiayaan oleh *user*:

“Terkadang *user* itu juga lucu lo mbak, dia sudah menyampaikan kemampuan DP, dan angsuran per bulan. Dia sudah cocok dengan type rumah, desain, dan kavlingnya. Namun, beberapa bulan setelah pembayaran angsuran, ada yang sudah masuk angsuran ke-5, angsuran ke-7, dan bahkan kami sudah menunggu sampai 8 bulan ternyata *user* menginginkan untuk *cancel* pembelian rumah.

Banyak di sini kasus *user* yang *cancel* pembelian, terkadang ada yang beralasan bahwa mereka tidak bisa kembali ke Indonesia, ada yang beralasan ikut suaminya dinas ke luar kota, orang tua pindah kependudukan, suami di PHK, bisnis mengalami kepailitan, ada juga *user* yang beralasan bahwa dia saat ini bekerja di Hongkong dan posisi sedang ganti majikan terus minta *cancel*, ada juga alasan gaji *user* belum bisa sesuai dengan angsuran KPR, *user* tidak bisa menepati janji pelunasan DP, dan berbagai alasan *cancel* lainnya yang disampaikan *user* mbak.

Dari pihak *developer* juga tidak bisa memaksa apa yang menjadi keinginan *user*, selama *user* bisa diselamatkan maka akan tetap kami beri edukasi, namun apabila *user* memang dalam keadaan benar-benar tidak bisa diselamatkan maka kita juga akan melepaskannya. Adapun risiko bagi *user* yang melakukan pembatalan pembiayaan maka sesuai SOP dana akan kami kembalikan 50% dari dana yang telah masuk”.<sup>15</sup>

Informasi terkait dengan pembatalan pembiayaan kepemilikan rumah syariah juga disampaikan oleh staff administrasi keuangan PT. Sabab Podho Moro sebagai berikut:

“Pada awal tahun 2022 kemarin, *user* yang menginginkan *cancel* pembelian perumahan banyak mbak, terkait dengan cerita asli dari *user* yang paling paham di sini adalah marketing, karena mereka yang berhubungan langsung dengan *user* sehingga informasi pembatalan justru saya dapatkan dari marketing. Terkait dengan administrasi dan SOP penindaklanjutan *cancel* itu menjadi wilayah saya, dan nantinya akan ditindaklanjuti sesuai dengan perjanjian yang tertera dalam SPKB.

Pada bulan Januari 2022-Januari 2023 saya menindaklanjuti *user cancel* sebanyak 5 *user*, mereka menginginkan untuk *cancel* dengan

---

<sup>15</sup> Livia Tristama Putri, *Hasil Wawancara*, Madiun, 21 Oktober 2022.

berbagai alasan karena faktor usaha, faktor keluarga, faktor kesehatan, faktor kependudukan, dan faktor PHK”.<sup>16</sup>

Berdasarkan hasil wawancara Peneliti dengan team marketing dan staff administrasi keuangan PT. Sabab Podho Moro di atas, jumlah *user* yang melakukan pembatalan pembiayaan kepemilikan rumah syariah di Perumahan Griya As-Sakinah PT. Sabab Podho Moro pada periode Januari 2022-Januari 2023 berjumlah 5 *user*. Berikut data terkait pembatalan pembiayaan kepemilikan rumah syariah oleh *user* di Perumahan Griya As-Sakinah PT. Sabab Podho Moro Madiun:

**Tabel 3.1 Daftar Pembatalan Pembiayaan *User***<sup>17</sup>

| No           | Nama <i>User</i> | Dana Masuk            | Kewajiban Pembayaran ( <i>Developer</i> ) | Dana Terbayar        |
|--------------|------------------|-----------------------|---|----------------------|
| 1.           | Ibu L            | Rp 1.000.000          | Rp 1.000.000                              | Rp 1.000.000         |
| 2.           | Ibu N            | Rp 31.450.000         | Rp 15.725.000                             | 0                    |
| 3.           | Ibu I            | Rp 90.000.000         | Rp 78.800.000                             | Rp 78.800.000        |
| 4.           | Ibu T            | Rp 15.000.000         | Rp 7.500.000                              | Rp 7.500.000         |
| 5.           | Ibu E            | Rp 1.000.000          | Rp 1.000.000                              | Rp 1.000.000         |
| <b>Total</b> |                  | <b>Rp 138.450.000</b> | <b>Rp 104.025.000</b>                     | <b>Rp 88.300.000</b> |

Berdasarkan hasil wawancara Peneliti dengan narasumber, dan data terkait dengan pembatalan pembiayaan *user* di Perumahan Griya As-Sakinah PT. Sabab Podho Moro Madiun, Peneliti dapat mengambil kesimpulan bahwa dari 5 *user* yang melakukan pembatalan pembiayaan terdapat 1 (satu) *user* yang dana pembatalan pembiayaan belum dikembalikan oleh pihak *developer*, yaitu atas nama Ibu N dengan nominal sebesar Rp 15.725.000,- (Lima Belas Juta

<sup>16</sup> Novita Prasetyanti, *Hasil Wawancara*, Madiun, 21 Oktober 2022.

<sup>17</sup> Dokumentasi PT. Sabab Podho Moro.



Tujuh Ratus Dua Puluh Lima Ribu) dikarenakan karena unit atas nama pembeli belum berhasil terjual sehingga dana pengambilan akan dikembalikan setelah unit terjual pada pembeli lain..

*Ketiga*, kendala lain yang dihadapi oleh PT. Sabab Podho Moro dalam menjalankan kegiatan pembiayaan kepemilikan rumah syariah yaitu: pihak *developer* mengalami keterlambatan pembayaran kewajiban hutang material kepada *supplier*. Berikut pernyataan dari staff administrasi gudang terkait dengan tugas *maintenance* material:

“Sebelumnya saya akan menginformasikan kegiatan sehari-harinya saya ya mbak. Admin gudang itu tugasnya input pembelian dan pemakaian persediaan material, input *database* hutang, rekap pemakaian barang harian, input pengeluaran kas harian bedeng, serta membuat rekap hutang dan pemakaian tiap bulan.

Perihal teknik pembayaran hutang kepada *supplier* itu sebenarnya sudah ditetapkan mbak jatuh tempo pembayarannya, yaitu 1 bulan setelah material dikirim ke gudang. Namanya pemenuhan kewajiban terkadang kami juga ada kendala pembayaran kepada *supplier* dimana kita juga masih ada kekurangan, dan atau keterlambatan pembayaran yang tidak tepat waktu mbak.

Masalah sebab, yaa gimana ya mbak. Sebabnya karena *cashflow* kami tidak aman, *user* masih banyak yang belum melakukan pembayaran angsuran sehingga akan mengakibatkan keterlambatan pembayaran material.<sup>18</sup>

Berikut daftar hutang material jatuh tempo Perumahan Griya As-Sakinah PT. Sabab Podho Moro:

**Tabel 3.2 Daftar Hutang Material PT. Sabab Podho Moro<sup>19</sup>**

| No | Bulan     | Hutang Material | Sudah Terbayar | Belum Terbayar |
|----|-----------|-----------------|----------------|----------------|
| 1. | Juni      | Rp 84.313.150   | Rp 30.242.650  | Rp 54.070.500  |
| 2. | Juli      | Rp 154.752.800  | Rp 48.521.600  | Rp 106.231.200 |
| 3. | Agustus   | Rp 68.182.500   | Rp 30.908.500  | Rp 37.274.000  |
| 4. | September | Rp 119.139.650  | Rp 45.232.650  | Rp 73.907.000  |
| 5. | Oktober   | Rp 111.403.200  | Rp 51.947.600  | Rp 59.455.600  |

<sup>18</sup> Mila Fitri Nuraini, *Hasil Wawancara*, Madiun, 21 Oktober 2022.

<sup>19</sup> Dokumentasi PT. Sabab Podho Moro.



| No            | Bulan    | Hutang Material       | Sudah Terbayar        | Belum Terbayar        |
|---------------|----------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| 6.            | November | Rp 67.732.200         | Rp 20.163.200         | Rp 47.569.000         |
| <b>Jumlah</b> |          | <b>Rp 605.523.500</b> | <b>Rp 227.016.200</b> | <b>Rp 378.507.300</b> |

Berdasarkan hasil wawancara Peneliti dengan karyawan PT. Sabab Podho Moro Madiun, dan data daftar hutang material jatuh tempo di atas, Peneliti dapat mengambil kesimpulan bahwa dalam pelaksanaan pembiayaan kepemilikan rumah syariah Perumahan Griya As-Sakinah PT. Sabab Podho Moro Madiun saat ini mengalami keterlambatan pembayaran hutang material kepada *supplier* dengan besaran nominal yang berbeda-beda pada setiap bulannya.

*Keempat*, kendala perihal terjadinya keterlambatan serah terima bangunan yang dilakukan pihak *developer* kepada *user*. Berikut data yang Peneliti dapatkan dari hasil dokumentasi di lapangan terkait dengan Surat Pemesanan Kavling dan Bangunan (SPKB) dan berita acara serah terima bangunan di Perumahan Griya As-Sakinah PT. Sabab Podho Moro Madiun:

1. Rumah atas nama Ibu Ida Purnamasari, Kavling D7 Proyek I
  - a. Jadwal Serah Terima Bangunan (STB), dalam SPKB = Desember 2021
  - b. Serah Terima Bangunan Real di Lapangan = 22 Juni 2022
2. Rumah atas nama Bapak Silo Budi Kastono, Kavling D18 Proyek I
  - a. Jadwal Serah Terima Bangunan (STB), dalam SPKB = Agustus 2021
  - b. Serah Terima Bangunan Real di Lapangan = 19 April 2022
3. Rumah atas nama Ibu Dewi Mustikasari, Kavling E3 Proyek I
  - a. Jadwal Serah Terima Bangunan (STB), dalam SPKB = Oktober – November 2021
  - b. Serah Terima Bangunan Real di Lapangan = Desember 2021
4. Rumah atas nama Ibu Ika Nur Aini, Kavling E11 Proyek I
  - a. Jadwal Serah Terima Bangunan (STB), dalam SPKB = November 2021

- b. Serah Terima Bangunan Real di Lapangan = 31 Desember 2021
5. Rumah atas nama Ibu Ova Ulia W, Kavling B10 Proyek II
- a. Jadwal Serah Terima Bangunan (STB), dalam SPKB = April 2022
  - b. Serah Terima Bangunan Real di Lapangan = Belum Terealisasi sampai Bulan Desember 2022

Berdasarkan data di atas, Peneliti dapat mengambil kesimpulan bahwa *developer* PT. Sabab Podho Moro Madiun masih mengalami kendala dalam pemenuhan perjanjian jual beli, yaitu adanya keterlambatan serah terima bangunan.

*Kelima*, kendala yang dihadapi oleh pihak *developer* dalam pembiayaan kepemilikan rumah syariah yang lain adalah pihak *developer* sering melakukan kesalahan dalam perhitungan nilai jual, kesalahan dalam memprediksikan kondisi di lapangan, dan kesalahan dalam mempercayakan mandor atau tukang untuk menyelesaikan proyek pembangunan Perumahan Griya As-Sakinah PT. Sabab Podho Moro Madiun. Informasi kendala-kendala di atas sebagaimana disampaikan oleh tim teknik PT. Sabab Podho Moro Madiun sebagai berikut:

“Dalam tugas struktur perusahaan, tim teknik memiliki tugas terkait dengan proses pembangunan, mulai dari persiapan sampai dengan serah terima bangunan. Yang mengawal penandatanganan surat kontrak pemborong adalah saya yakni selaku tim teknik, dimana dalam surat perjanjian kontrak pembuatan atau pembangunan rumah itu sudah ditetapkan di awal mbak, misalkan rumah lantai 1 itu selesai dalam kurun waktu pembangunan 3 bulan, sedangkan rumah lantai 2 pembangunan bisa selesai dalam kurun waktu 5-6 bulan. Namun, dengan terjadinya ketidaklancaran arus kas maka ketersediaan material juga terganggu, sehingga pembangunan unit rumah akan diprediksi tidak bisa selesai sesuai dengan jangka waktu yang ditentukan mbak”.<sup>20</sup>

Informasi terkait dengan kesalahan perhitungan disampaikan oleh team marketing, berikut pernyataanya:

“Sebagaimana informasi dari pimpinan yang telah disampaikan kepada panjenengan tadi mbak. Marketing biasanya salah menghitung total harga kredit, heheh. Dulu pernah saya salah menghitung dengan selisih dua puluh juta dari harga normalnya mbak. Sebenarnya perhitungan nilai

---

<sup>20</sup> Zaim, *Hasil Wawancara*, Madiun, 21 Oktober 2022.

jual rumah itu kan sudah ada rumusnya, tetapi kebiasaannya marketing itu menghitung dengan menggunakan HP, sebenarnya di komputer kalau kepingin menghitung harga kredit itu langsung terbaca kok mbak, ya karena kitanya yang ndak mau ribet, maka kita nghitungnya pakai HP saja. Tapi kesalahan ini tidak setiap hari terjadi kok mbak. Ketika manager marketing ngecek dan ternyata diakhir ada kesalahan yang disebabkan oleh staffnya sedangkan kita juga sudah terlanjur menyampaikan kepada *user* terkait dengan nominal pembayaran, maka kalau perbedaan nominalnya tidak besar tetap dilanjut, dan hal ini tetunya nanti juga akan menjadi pelajaran bagi marketing lain mbak”.<sup>21</sup>

Berdasarkan hasil wawancara di atas, Peneliti dapat mengambil kesimpulan bahwa dalam pelaksanaan pembiayaan kepemilikan rumah syariah pihak internal atau karyawan PT. Sabab Podho Moro masih mengalami beberapa kendala, yaitu terkait dengan adanya kesalahan prediksi kondisi di lapangan, kesalahan mempercayakan rekan kerja dalam menyelesaikan proyek, dan kesalahan dalam melakukan perhitungan nilai jual. Kesalahan melakukan perhitungan nilai jual merupakan kesalahan yang dilakukan oleh staff marketing PT. Sabab Podho Moro, yaitu salah dalam melakukan penjumlahan nilai jual dengan selisih perbedaan senilai Rp 20.000.000, - (Dua Puluh Juta) dari harga jual sebenarnya.<sup>22</sup>

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

Dalam teori manajemen risiko, terdapat sepuluh jenis risiko yang dihadapi oleh Unit Usaha Syariah, yaitu: risiko kredit, risiko pasar, risiko likuiditas, risiko operasional, risiko hukum, risiko reputasi, risiko strategis, risiko kepatuhan syariah, risiko imbal hasil, dan risiko investasi. Berdasarkan data yang telah Peneliti dapatkan di lapangan Peneliti menganalisis bahwa dalam melaksanakan kegiatan pembiayaan kepemilikan rumah syariah, Perumahan Griya As-Sakinah PT. Sabab Podho Moro saat ini sedang mengalami beberapa risiko. Berikut analisa Peneliti terhadap risiko pada

---

<sup>21</sup> Livia Tristama Putri, *Hasil Wawancara*, Madiun, 21 Oktober 2022.

<sup>22</sup> Suprpto, *Hasil Wawancara*, Madiun, 21 Oktober 2022.

pembiayaan kepemilikan rumah syariah di Perumahan Griya As-Sakinah PT. Sabab Podho Moro Madiun.

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

a. Risiko Pembiayaan

Risiko pembiayaan adalah risiko akibat kegagalan nasabah atau pihak lain dalam memenuhi kewajiban kepada lembaga sesuai dengan perjanjian yang disepakati.<sup>23</sup> Berdasarkan data hasil wawancara yang telah Peneliti dapatkan di lapangan bahwa pada tahun 2018-Januari 2023 masih banyak *user* yang mengalami pembiayaan bermasalah.<sup>24</sup> Berdasarkan data penelitian yang Peneliti dapatkan di lapangan bahwa penyebab terjadinya pembiayaan bermasalah di Perumahan Griya As-Sakinah PT. Sabab Podho Moro Madiun adalah karena faktor dari *developer*, dan faktor dari *user*. Salah satu penyebab terjadinya pembiayaan bermasalah yang berasal dari *developer* adalah kesalahan dalam proses internal manajemen. Proses internal manajemen yang dimaksud adalah kebijakan dari pihak *developer* PT. Sabab Podho Moro Madiun yang telah banyak memberikan kemudahan persyaratan pembiayaan kepada *user*. Hal ini dibuktikan dengan hasil wawancara Peneliti kepada narasumber, sebagaimana berikut:

“Sejauh ini persyaratan yang kami minta hanya KK dan KTP, itupun kalau pada saat *user* ke kantor tidak membawa KTP dan KK maka boleh dikirim dengan bentuk format photo kemudian dikirim ke WA kantor, pada intinya kami tidak memperibet persyaratan di awal mbak”.<sup>25</sup>

---

<sup>23</sup> Prasetyoningrum, *Risiko Bank Syariah.*, 46-47; Yusmad, *Aspek Hukum Perbankan.*, 105-106.

<sup>24</sup> Suprpto, *Hasil Wawancara*, Madiun 22 Desember 2022.

<sup>25</sup> Livia Tristama Putri, *Hasil Wawancara*, Madiun 22 Desember 2020.

Sebagaimana data hasil wawancara di atas, dengan adanya kemudahan persyaratan pada pembiayaan kepemilikan rumah syariah di PT. Sabab Podho Moro Madiun hal ini menjadi salah satu penyebab terjadi pembiayaan bermasalah. Adanya kemudahan persyaratan yang diberikan oleh pihak *developer* kepada *user* sebagaimana data di atas telah sesuai dengan teori pada jenis risiko pembiayaan, yaitu risiko pembiayaan terjadi karena lembaga terlalu mudah memberikan pinjaman atau melakukan investasi.<sup>26</sup> Dengan demikian, Peneliti menganalisis bahwa dengan adanya pembiayaan bermasalah yang terjadi di Perumahan Griya As-Sakinah maka saat ini Perumahan Griya As-Sakinah PT. Sabab Podho Moro Madiun mengalami risiko pembiayaan.

b. Risiko Likuiditas

Risiko likuiditas merupakan sebuah risiko yang terjadi karena lembaga gagal melakukan pembayaran yang disebabkan atas ketidakmampuan lembaga dalam memenuhi kewajibannya sesuai jatuh tempo.<sup>27</sup> Berdasarkan hasil wawancara Peneliti dengan narasumber di lapangan, Peneliti mendapatkan informasi bahwa PT. Sabab Podho Moro atau pihak *developer* seringkali mengalami keterlambatan pembayaran kewajiban kepada pemasok material. Berikut pernyataan yang disampaikan oleh staff administrasi gudang PT. Sabab Podho Moro terkait dengan adanya keterlambatan pembayaran hutang oleh *developer* kepada pemasok material.

“Pembayaran kepada *supplier* terkadang juga ada mundurnya mbak, biasanya ini terjadi karena *cashflow* tidak

---

<sup>26</sup> Imas Khaeriyah Primasari, “Implementasi Prinsip Kehati-Hatian dalam Perbankan *Caution Implementation Principles In Banking*,” *Jurnal Investasi*, Volume 5 Nomor 1 (2019): 73-74.

<sup>27</sup> 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.



aman, dan karena masih banyaknya *user* yang belum melakukan pembayaran angsuran.”<sup>28</sup>

Berdasarkan data hasil wawancara di atas dan data yang ada pada Tabel 3.2 Daftar Hutang Material Jatuh Tempo PT. Sabab Podho Moro, Peneliti dapat mengambil kesimpulan bahwa dalam pembiayaan kepemilikan rumah syariah Perumahan Griya As-Sakinah PT. Sabab Podho Moro Madiun seringkali mengalami keterlambatan pembayaran hutang material,

Dengan demikian, berdasarkan hasil wawancara dan hasil dokumentasi pembayaran hutang jatuh tempo PT. Sabab Podho Moro, Peneliti menganalisis bahwa dengan seringkalinya terjadi keterlambatan pembayaran hutang kepada *supplier* maka saat ini Perumahan Griya As-Sakinah PT. Sabab Podho Moro Madiun mengalami risiko likuiditas, yaitu risiko gagal bayar atau terlambat melakukan pembayaran yang disebabkan ketidakmampuan lembaga dalam memenuhi kewajiban hutang material kepada pemasok sesuai dengan kesepakatan waktu yang telah ditentukan.

Selain mengalami risiko likuiditas terkait dengan adanya keterlambatan pembayaran hutang material, Peneliti juga mendapatkan data penelitian bahwa PT. Sabab Podho Moro Madiun juga mengalami risiko terkait dengan pengembalian atas pembatalan pembiayaan yang dilakukan oleh *user*. Selama bulan Januari 2022- Januari 2023 jumlah *user* yang melakukan pembatalan pembiayaan ada sebanyak 5 (lima) *user*.<sup>29</sup> Adanya pembatalan pembiayaan oleh *user* mengakibatkan pihak *developer* berkewajiban untuk mengembalikan dana *user* sebesar 50%.<sup>30</sup> Sebagaimana data pada Tabel 3.1 Daftar Pembatalan Pembiayaan *User*, peneliti dapat menarik kesimpulan bahwa sampai bulan Januari 2023 PT. Sabab

---

<sup>28</sup> Mila Fitri Nuraini, *Hasil Wawancara*, Madiun, 21 Oktober 2022.

<sup>29</sup> Novita Prasetyanti, *Hasil Wawancara*, Madiun, 21 Oktober 2022.

<sup>30</sup> Livia Tristama Putri, *Hasil Wawancara*, Madiun, 21 Oktober 2022.

Podho Moro Madiun masih memiliki kewajiban pengembalian dana akibat pembatalan pembiayaan KPR Syariah kepada *user* atas nama Ibu N sebesar Rp 15.725.000,- (Lima Belas Juta Tujuh Ratus Dua Puluh Lima Ribu Rupiah).

Dengan demikian, Peneliti menganalisis bahwa dengan adanya keterlambatan pembayaran hutang material, dan dengan adanya kewajiban pengembalian dana akibat pembatalan pembiayaan yang belum dibayarkan kepada *user* sebesar Rp 15.725.000 (Lima Belas Juta Tujuh Ratus Dua Puluh Lima Ribu Rupiah), maka Perumahan Griya As-Sakinah PT. Sabab Podho Moro Madiun saat ini sedang mengalami risiko likuiditas.

c. Risiko Operasional

*Pertama*, adanya kesalahan dalam memprediksi kondisi di lapangan yang dilakukan oleh tim teknik. Berikut pernyataan bapak Zaim selaku tim teknik PT. Sabab Podho Moro Madiun perihal penetapan jangka waktu penyelesaian progress pembangunan di Perumahan Griya As-Sakinah PT. Sabab Podho Moro Madiun:

“Yang mengawal penandatanganan surat kontrak pemborong adalah saya yakni selaku tim teknik, dimana dalam surat perjanjian kontrak pembuatan atau pembangunan rumah itu sudah ditetapkan di awal mbak, misalkan rumah lantai 1 itu selesai dalam kurun waktu pembangunan 3 bulan, sedangkan rumah lantai 2 pembangunan bisa selesai dalam kurun waktu 5-6 bulan. Namun, dengan beberapa kendala yang ada di perusahaan seperti lancar tidaknya *cashflow* yang nantinya juga akan berpengaruh pada tersedianya material oleh *supplier*, pembayaran tukang dan faktor lain bisa jadi pembangunan unit rumah selesai tidak sesuai dengan jangka waktu yang ditentukan”.<sup>31</sup>

*Kedua*, adanya kesalahan perhitungan nilai jual oleh staff marketing PT. Sabab Podho Moro. Berikut pernyataan dari Livia Tristama selaku staff marketing PT. Sabab Podho Moro:

“Sebagaimana informasi dari pimpinan yang telah pimpinan sampaikan kepada panjenengan tadi mbak. Marketing

---

<sup>31</sup> Zaim, *Hasil Wawancara*, Madiun, 21 Oktober 2022.

biasanya salah menghitung total harga kredit mbak, heheh. Dulu pernah saya salah menghitung dengan selisih dua puluh juta dari harga normalnya mbak. Sebenarnya perhitungan nilai jual rumah itu kan sudah ada rumusnya, tetapi kebiasaannya marketing itu menghitung dengan menggunakan HP, sebenarnya di komputer kalau kepingin menghitung harga kredit itu langsung terbaca mbak, ya karena kitanya yang ndak mau ribet, maka kita menghitungnya pakai HP saja. Tapi kesalahan ini tidak setiap hari terjadi kok mbak.”<sup>32</sup>

Menurut analisa Peneliti dengan adanya kesalahan dari tim teknik, dan kesalahan dari 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.<sup>33</sup> 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.<sup>34</sup> PT. Sabab Podho Moro merupakan perusahaan yang bergerak dalam bidang *property* dengan konsep syariah dalam sistem pembiayaannya. PT. Sabab Podho Moro dalam melaksanakan kegiatan operasionalnya tentunya berpedoman pada syariat agama Islam, meliputi: hukum islam, fiqh muamalah, dan fatwa Nomor 06/DSN-MUI/ 2000 tentang Jual Beli *Istisnā'*.

---

<sup>32</sup> Livia Tristama Putri, *Hasil Wawancara*, Madiun, 21 Oktober 2022.

<sup>33</sup> Prasetyoningrum, *Risiko Bank Syariah.*, 46-47; Yusmad, *Aspek Hukum Perbankan.*, 105-106.

<sup>34</sup> Rahmawati, *Manajemen Risiko Perbankan Syariah.*, 49-50; Prasetyoningrum, *Risiko Bank Syariah.*, 47-49.

Seringkalinya terjadinya keterlambatan serah terima bangunan kepada *user*, menurut analisa Peneliti PT. Sabab Podho Moro telah melanggar fatwa Nomor 06/DSN-MUI/ 2000 tentang Jual Beli *Istisnā'* pada ketentuan barang pada ayat (4) yang berbunyi: “Waktu dan tempat penyerahan barang harus ditetapkan berdasarkan kesepakatan”.<sup>35</sup>

Dengan demikian, adanya pelanggaran dalam objek jual beli, dan adanya pelanggaran pada ketentuan fatwa Nomor 06/DSN-MUI/ 2000 tentang Jual Beli *Istisnā'* pada ketentuan barang pada ayat (4) 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.

Berdasarkan analisa Peneliti terhadap risiko pembiayaan kepemilikan rumah syariah di Perumahan Griya As-Sakinah PT. Sabab Podho Moro Madiun selain pihak *developer* mengalami 4 (empat) jenis risiko dalam kegiatan pembiayaannya, yaitu risiko pembiayaan bermasalah, risiko likuiditas, risiko operasional, dan risiko kepatuhan.

Apabila berpedoman pada matriks penetapan peringkat risiko Bank Indonesia, 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 *inherent* 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.<sup>36</sup>

---

<sup>35</sup> Fatwa Dewan Syari'ah Nasional No: 06/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Jual Beli *Istisnā'*.

<sup>36</sup> Ringkasan Eksekutif SEOJK tentang Penerapan Manajemen Risiko bagi Bank Pembiayaan Rakyat Syariah (SEOJK MR BPRS).

## **BAB IV**

### **FAKTOR-FAKTOR PENYEBAB TERJADINYA RISIKO**

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

Sebagaimana analisa Peneliti pada Bab III yang menyatakan bahwa dalam pelaksanaan pembiayaan kepemilikan rumah syariah Perumahan Griya As-Sakinah PT. Sabab Podho Moro Madiun saat ini mengalami beberapa risiko, yaitu risiko pembiayaan, risiko likuiditas, risiko, operasional, dan risiko kepatuhan. Pada bab IV ini Peneliti akan mengumpulkan data, dan melakukan analisis terkait dengan faktor-faktor penyebab terjadinya risiko pada pembiayaan kepemilikan rumah syariah di Perumahan Griya As-Sakinah PT. Sabab Podho Moro Madiun.

##### **1. Risiko Pembiayaan**

Pembiayaan bermasalah adalah salah satu risiko yang dialami oleh pihak *developer* dalam pelaksanaan pembiayaan kepemilikan rumah syariah di Perumahan Griya As-Sakinah PT. Sabab Podho Moro Madiun. Pembiayaan bermasalah terjadi akibat *user* tidak mampu untuk memenuhi kewajiban yang diperjanjikan. Seakurat apapun pihak *developer* menganalisis setiap permohonan pengajuan pembiayaan *user*, tentunya akan ada kemungkinan terjadinya pembiayaan bermasalah atau kemacetan dalam pelaksanaan pembiayaan kepemilikan rumah. Penyebab terjadinya pembiayaan bermasalah tidak hanya berasal dari pihak *user*, namun kesalahan dari pihak *developer* juga dapat menjadi penyebab terjadinya risiko pembiayaan. Berdasarkan hasil wawancara Peneliti dengan narasumber dan hasil dokumentasi di lapangan, Peneliti memperoleh data bahwa masih banyak *user* yang mengalami pembiayaan bermasalah yang terjadi di Perumahan Griya As-Sakinah PT. Sabab Podho Moro Madiun pada periode 2018-Januari 2023. Berikut pernyataan yang disampaikan oleh staff marketing Perumahan Griya As-Sakinah PT. Sabab Podho Moro



Madiun terkait dengan pelaksanaan pembiayaan kepemilikan rumah syariah di PT. Sabab Podho Moro Madiun:

“Ini saya menyampaikan dari prosedur awal dulu ya mbak, agar mbak nya bisa memahami alur pembiayaan KPR di sini. Jadi begini mbak tahapannya:

1. Marketing di bawah perintah dan tugas manager marketing membuat brosur, pamflet untuk bahan postingan pemasaran di media sosial;
2. Dari hasil postingan marketing, pasti ada mbak calon *user* yang bertanya-tanya perihal informasi perumahan mulai dari type, harga, surat izin, rumah siap huni atau siap bangun, angsuran, dan lain-lain perihal perumahan ;
3. Dari pertanyaan *user* itu, marketing menggolongkan calon *user* dengan 3 kategori (*hot, cold, dan warm*);
4. Kemudian kita ngikutin pertanyaan *user* dan melayani hingga semua informasi tersampaikan;
5. Ketika *user* itu masuk dalam kategori *hot*, maka *user* akan melakukan survey lokasi, kalau *cold* dan *warm* itu hanya sekedar tanya-tanya mbak, tetapi kalau *hot* itu kategori *user* yang telah melakukan survey dan telah menetapkan type rumah serta sudah mengetahui harga, DP, dan angsuran per bulannya;
6. Apabila setelah survey *user* tertarik, maka *user* menentukan kavling blok berapa yang diinginkan, dan untuk mengunci kavling yang mereka minati, mereka harus *booking fee* (Rp 5.000.000) agar tidak dipilih oleh pembeli lain;
7. Persyaratan pada saat awal transaksi bersamaan dengan pembayaran *booking fee* tersebut *user* kami mintai KTP untuk pembuatan kwitansi;
8. Setelah semua proses di atas sudah dilakukan, mereka tinggal melanjutkan pembayaran DP dan angsuran sesuai dengan kesepakatan dengan pihak kami”.

Berikut mbak prosedur pembiayaan KPR Syariah di perumahan kami. Tapi biasanya *user* itu survey tidak membawa KK mbak, nah itu nanti *user* bisa mengirimkan foto KK via WA, walaupun *user* sudah punya NPWP itu sekalian juga akan kami minta”.<sup>1</sup>

Dari hasil wawancara di atas Peneliti dapat mengambil kesimpulan bahwa sebagai persyaratan pembiayaan kepemilikan rumah syariah di Perumahan Griya As-Sakinah PT. Sabab Podho Moro Madiun, pihak *developer* meminta kepada *user* untuk melengkapi persyaratan

---

<sup>1</sup> Livia Tristama Putri, *Hasil Wawancara*, Madiun, 15 April 2022.

pembiayaan antara lain fotocopy KK, KTP, dan NPWP, atau *user* dapat mengirimkan foto persyaratan tersebut via whatsapp kepada marketing.

Berikut pernyataan dari manager marketing terkait dengan proses permohonan pengajuan KPR Syariah di Perumahan Griya As-Sakinah PT. Sabab Podho Moro Madiun:

“Betul mbak, Perumahan Griya As-Sakinah ini menggunakan konsep syariah. Persyaratan pembiayaannya cukup mudah hanya KK, KTP, dan NPWP (apabila ada). Perumahan As-Sakinah tidak mensyaratkan adanya jaminan dari *user* mbak. Jadi konsep tanpa ribet benar-benar kita terapkan di sini. Apabila *user* sudah menyampaikan kemampuan DP, dan budget angsuran per bulan, dan menurut kami kemampuan itu layak di ACC maka akan kami ACC pada waktu itu juga. Namun, apabila dalam penyampaian budget pembayaran DP dan angsuran *user* tidak sesuai dengan rekapitulasi kami, maka pemberian pembiayaan akan ditampung dahulu, kita pertimbangkan dengan pihak manajemen baru akan kita sampaikan hasil keputusannya apakah disetujui atau tidak (maximal 2 hari) lah mbak”.<sup>2</sup>

Informasi terkait dengan pembayaran DP dan angsuran juga disampaikan oleh bapak Suprpto selaku manager marketing PT. Sabab Podho Moro, berikut pernyataannya:

“Kami punya SOP mbak dalam pembiayaan KPR, yaitu dimulai dari pembayaran *booking fee* ketika *user* sudah menyatakan ketertarikan dan kecocokannya kepada pihak *developer*. Kemudian dilanjut pembayaran DP maximal 3 bulan. Setelah DP lunas dilanjutkan dengan angsuran sampai dengan tempo yang telah ditentukan”.

Yang perlu panjenengan garis bawahi mbak ya, Perumahan kita itu tidak saklek tapi kami lebih memberikan sifat fleksibel kepada *user*. Misalkan, *user* di awal transaksi menyampaikan DP akan lunasi selama 3 bulan kedepan, tapi di tengah jalan ada kondisi yang menyebabkan kemunduran pelunasan DP misal ada perubahan waktu dari 3 bulan lunas menjadi 4 bulan baru bisa lunas, maka kita sebagai pihak *developer* akan memaklumi selama itu tidak berbeda jauh dari rencana di awal, karena kita pakai konsep syariah mbak dan asas yang kami pakai adalah asas kekeluargaan”.<sup>3</sup>

---

<sup>2</sup> Suprpto, *Hasil Wawancara*, Madiun, 15 April 2022.

<sup>3</sup> Ibid.

Dari hasil wawancara Peneliti dengan staff marketing dan manager marketing di atas, Peneliti dapat mengambil kesimpulan bahwa selain konsep syariah yang diterapkan oleh PT. Sabab Podho Moro pada pembiayaan KPR Syariah, *developer* PT. Sabab Podho Moro juga tidak meminta jaminan, serta di dalam penerapan pembiayaan pihak *developer* menerapkan konsep fleksibel pada penetapan nominal pembayaran DP, angsuran, dan waktu pelaksanaan pembayaran. Perihal transaksi keuangan, Peneliti melakukan wawancara kepada staff administrasi keuangan PT. Sabab Podho Moro, berikut pernyataannya:

“Untuk penerimaan dana baik itu dari pembayaran DP dan angsuran, saya mengikuti hasil catatan di SPKB yang telah dibuat oleh marketing mbak. Di dalam SPKB itu sudah tertera kapan *user* akan melakukan pembayaran DP, berapa lama DP itu dibayarkan, serta kapan *user* memulai angsuran semua sudah tercatat di dalam SPKB secara jelas. Karena SPKB juga digunakan sebagai pedoman notaris untuk membuat akad jual beli *istisnā'* maka semua harus tercatat secara detail mbak”.

“Kalau semisal telat bayar begini mbak cara kami mengingatkan, pada hari yang telah ditetapkan dimana *user* berkewajiban melakukan pembayaran tetapi kok belum membayar maka pada hari itu juga saya mengirimkan pesan atau peringatan kepada *user* melalui WA. Dalam pelaksanaan pembayaran masing-masing *user* itu memiliki perbedaan waktu mbak, misal *user* A dalam SPKB perjanjiannya melakukan pembayaran angsuran setiap tanggal 25 per bulannya, *user* B setiap tanggal 15 per bulannya, *user* C setiap tanggal 28 pembayarannya. Maka pada waktu yang telah ditentukan namun kok belum ada bukti pembayaran dari *user* hari itu juga saya mengingatkannya via WA mbak. Semisal kok lewat harinya belum membayar saya akan melakukan hal sama yaitu mengingatkan lagi via WA, walaupun nanti sampai ganti bulan kok belum mbayar lagi maka akan kami informasikan untuk perangkapan pembayaran pada bulan berjalan dan kami menggunakan konsep tanpa denda oleh karena kita harus sesering mungkin untuk melakukan *maintenance user*”.<sup>4</sup>

Dari hasil wawancara Peneliti dengan staff marketing, manager marketing, dan staff administrasi keuangan di atas, Peneliti mengambil kesimpulan bahwa terdapat persamaan penyampaian dari masing-masing pihak, yaitu mulai dari persyaratan, konsep dan sifat fleksibel yang

---

<sup>4</sup> Novita Prasetyanti, *Hasil Wawancara*, Madiun, 15 April 2022.

diberikan kepada *user* dalam hal pelayanan benar-benar diaplikasikan pada pembiayaan kepemilikan rumah syariah di Perumahan Griya As-Sakinah PT. Sabab Podho Moro Madiun. Pernyataan tersebut juga sesuai dengan apa yang disampaikan oleh beberapa *user* Perumahan Griya As-Sakinah PT. Sabab Podho Moro terkait dengan pelayanan yang telah diberikan, yaitu PT. Sabab Podho Moro memberikan pelayanan dengan sangat memuaskan, persyaratan pembiayaan yang ditetapkan cukup mudah dan tidak ribet.<sup>5</sup> Marketingnya sopan, segala informasi tersampaikan dengan maksimal.<sup>6</sup> Apabila *user* telat melakukan pembayaran angsuran *developer* juga tidak menerapkan denda, serta tidak saklek dalam pelaksanaan pembayarannya.<sup>7</sup> Berdasarkan pernyataan dari *user* tersebut, Peneliti mengambil kesimpulan bahwa PT. Sabab Podho Moro benar-benar menerapkan konsep syariah, tanpa ribet kepada *user*. Akan tetapi, sebagaimana pada bab sebelumnya Peneliti telah menganalisis bahwa dengan adanya kemudahan yang telah diberikan kepada *user* dalam pemberian pembiayaan mengakibatkan pihak *developer* mengalami beberapa risiko.

Selain mendapatkan data dari hasil wawancara, Peneliti juga mendapatkan data dari hasil dokumentasi di lapangan terkait dengan faktor-faktor penyebab terjadinya risiko pada pembiayaan kepemilikan rumah syariah di Perumahan Griya As-Sakinah PT. Sabab Podho Moro Madiun. Peneliti mendapatkan data perihal alasan *user* melakukan pembiayaan bermasalah atau kredit macet dari *screenshot* whatsapp antara staff marketing dengan *user*, berikut beberapa alasan *user* melakukan pembiayaan bermasalah: *user* mengalami ketidakmampuan dari segi keuangan, *user* melakukan pembiayaan bermasalah karena kepala keluarga terkena PHK, *user* mengalami penurunan pendapatan dalam

---

<sup>5</sup> Ova Ulia Wardani, *Hasil Wawancara*, Madiun, 15 April 2022.

<sup>6</sup> Anik Wardani, *Hasil Wawancara*, Madiun, 15 April 2022.

<sup>7</sup> Yusriyah Rizki Nabilla, *Hasil Wawancara*, Madiun, 15 April 2022.



bisnis, dan adanya keterlambatan serah terima bangunan mengakibatkan *user* menunda untuk melakukan pembayaran angsuran di Perumahan Griya As-Sakinah PT. Sabab Podho Moro Madiun.<sup>8</sup>

## 2. Risiko Likuiditas

Risiko lain yang terjadi pada pembiayaan kepemilikan rumah syariah di Perumahan Griya As-Sakinah PT. Sabab Podho Moro Madiun, yaitu risiko likuiditas. Risiko likuiditas yang terjadi di Perumahan Griya As-Sakinah PT. Sabab Podho Moro adalah *pertama*, perihal keterlambatan pembayaran hutang material kepada *supplier*. Sebagaimana yang telah disampaikan oleh staff administrasi gudang terkait dengan *maintanance* barang pada bab III sebagai berikut:

“Perihal teknik pembayaran hutang kepada *supplier* itu sebenarnya sudah ditetapkan mbak jatuh tempo pembayarannya biasanya sih 1 bulan kedepan. Ya tidak pasti mbak terkadang pembayaran kepada *supplier* itu tepat pada waktu dan terkadang juga ada mundurnya. Biasanya kalau *cashflow* tidak aman atau *user* masih banyak yang belum membayar dan posisi kewajiban kepada *supplier* harus segera dibayarkan, maka pembayaran kepada *supplier* akhirnya ikut mundur mbak”.<sup>9</sup>

Terkait dengan pelaksanaan pembayaran jatuh tempo hutang material, Peneliti juga melakukan wawancara kepada staff administrasi keuangan, berikut penjelasannya:

“Untuk pembayaran hutang kami ada jadwalnya, yaitu setiap hari Selasa dan Sabtu mbak. Sedangkan untuk pembayaran tukang kami mengeluarkan biaya tukang setiap hari Sabtu saja. Menindaklanjuti pertanyaan dari njenengan tadi, apabila kami dalam kondisi tidak aman atau pembayaran *user* tidak sesuai dengan rencana maka untuk pembayaran hutang terpaksa kita tunda. Apabila kas perusahaan aman kita selalu bayarkan tepat waktunya. Intinya semua berasal dari lancar tidak nya pembiayaan dari *user* mbak”.<sup>10</sup>

Dari hasil wawancara di atas, Peneliti dapat mengambil kesimpulan bahwa terjadinya keterlambatan pembayaran kepada *supplier* atau

---

<sup>8</sup> Livia Tristama Putri, *Hasil Wawancara*, Madiun, 15 April 2022.

<sup>9</sup> Mila Fitri Nuraini, *Hasil Wawancara*, Madiun, 21 Oktober 2022.

<sup>10</sup> Novita Prasetyanti, *Hasil Wawancara*, Madiun, 21 Oktober 2022



pembayaran hutang material disebabkan karena pembayaran *user* yang tidak lancar.

*Kedua*, risiko likuiditas yang terjadi pada pembiayaan kepemilikan rumah syariah di Perumahan Griya As-Sakinah PT. Sabab Podho Moro Madiun adalah adanya pembatalan pembiayaan dari *user* yang mengakibatkan pihak *developer* berkewajiban untuk mengembalikan dana sebesar 50% dari dana masuk. Terkait dengan hal ini Peneliti mendapatkan hasil dokumentasi yang diberikan oleh staff marketing PT. Sabab Podho Moro perihal penyebab *user* melakukan pembatalan pembiayaan kepemilikan rumah syariah di Perumahan Griya As-Sakinah. Beberapa penyebab atau alasan yang menjadikan *user* melakukan pembatalan pembiayaan antara lain, yaitu *user* sedang mengalami penyakit serius (*condition user*), *user* mengalami kepailitan usaha, *user* secara tiba-tiba tidak suka dengan lokasi perumahan, dan ketidakmampuan keuangan *user*.<sup>11</sup>

### 3. Risiko Operasional

Risiko operasional yang terjadi pada pembiayaan kepemilikan rumah syariah di Perumahan Griya As-Sakinah PT. Sabab Podho Moro Madiun adalah adanya kesalahan prediksi keadaan di lapangan, kesalahan dalam mempercayakan rekan kerja untuk menyelesaikan proyek yang berakibat pada terjadinya keterlambatan serah terima bangunan kepada *user*, serta adanya kesalahan perhitungan nilai jual oleh staff marketing PT. Sabab Podho Moro Madiun, yaitu dengan selisih harga sebesar Rp 20.000.000,- (Dua Puluh Juta) dari harga normal.

Berdasarkan hasil wawancara Peneliti dengan tim teknik, dan staff marketing PT. Sabab Podho Moro terkait dengan pelaksanaan pembiayaan kepemilikan rumah syariah terutama dalam bidang pembangunan, dan *maintenance user* Peneliti dapat mengambil kesimpulan bahwa penyebab terjadinya kesalahan tim teknik dalam penetapan progres pembangunan

---

<sup>11</sup> Livia Tristama Putri, *Hasil Wawancara*, Madiun, 15 April 2022.

yang berakibat pada keterlambatan serah terima bangunan hal ini tidak murni datang dari pihak internal tim teknik. Namun, kesalahan ini juga berasal dari keadaan arus kas yang tidak lancar, dan adanya ketidاكلancaran pada pemenuhan bahan material di lapangan. Berikut pernyataan dari tim teknik terkait dengan tugas dalam pelaksanaan pembangunan di lapangan:

“Kendala pekerjaan tim teknik selama ini perihal kondisi material di gudang mbak. Kalau material terlambat ya otomatis ngarahnya ke keterlambatan progress pembangunan, dan keterlambatan pada pelaksanaan serah terima bangunan kepada *user*”.<sup>12</sup>

Peneliti juga melakukan wawancara terkait dengan kesalahan perhitungan kepada team marketing, berikut pernyataanya:

Marketing biasanya salah menghitung total harga kredit mbak, heheh. Kemarin saya ada kesalahan dengan total selisih dua puluh juta dari harga normalnya. Kesalahan ini tidak setiap hari terjadi kok mbak, tidak per *user* terjadi kesalahan namun kesalahan ini juga tidak bisa kami ketahui kalau semisal manager marketing tidak mengeceknya”.<sup>13</sup>

Berdasarkan hasil wawancara Peneliti dengan tim teknik, dan staff marketing dalam pelaksanaan pembiayaan kepemilikan rumah syariah terutama dalam bidang pembangunan dan *maintenance user* terdapat beberapa kendala yang terjadi di Perumahan Griya As-Sakinah PT. Sabab Podho Moro Madiun. Kendala-kendala tersebut, yaitu kesalahan dalam memprediksi kondisi di lapangan dengan faktor penyebab, yaitu arus kas tidak lancar, persediaan material tidak mencukupi. Sementara faktor penyebab terjadinya kesalahan dalam menghitung nilai jual adalah karena kurangnya program pelatihan dari perusahaan kepada staff marketing,

---

<sup>12</sup> Zaim, *Hasil Wawancara*, Madiun, 21 Oktober 2022.

<sup>13</sup> Livia Tristama Putri, *Hasil Wawancara*, Madiun, 21 Oktober 2022.

minimnya transfer *knowledge* dari manager marketing kepada staff marketing, dan kesalahan pemberian kekuasaan penerimaan pembiayaan dari manager marketing kepada staff marketing PT. Sabab Podho Moro Madiun.

#### 4. Risiko Kepatuhan

Berdasarkan analisa Peneliti pada bab III, terjadinya risiko kepatuhan di Perumahan Griya As-Sakinah PT. Sabab Podho Moro karena seringkali terjadi keterlambatan serah terima bangunan dari pihak *developer* kepada *user*.

Terjadinya keterlambatan serah terima bangunan Peneliti mendapatkan informasi dari tim teknik sebagai berikut:

“Adanya ketidaklancaran *cashflow* perusahaan akan menimbulkan berbagai macam kendala dalam kegiatan operasional perusahaan, diantaranya yaitu: terhambatnya persediaan material oleh *supplier* kepada *developer*, ketidaklancaran pembayaran tukang dan tentunya dapat menyebabkan pembangunan unit rumah tidak dapat terselesaikan sesuai dengan jangka waktu yang ditentukan”.<sup>14</sup>

Dari hasil wawancara di atas, Peneliti mendapatkan informasi bahwa penyebab utama terjadinya keterlambatan serah terima bangunan oleh PT. Sabab Podho Moro adalah keadaan arus kas perusahaan yang tidak lancar. Ketidaklancaran arus kas perusahaan dapat menghambat kegiatan operasional perusahaan yang lain, yaitu adanya keterlambatan dalam melakukan pembayaran material kepada *supplier*, adanya pembatasan nominal pembayaran kepada mandor. Apabila perusahaan melakukan pembatasan nominal pembayaran kepada mandor hal ini juga akan mengakibatkan mandor juga membatasi jumlah pekerjanya. Oleh sebab itu, dari beberapa kendala yang ada PT. Sabab Podho Moro sering melakukan keterlambatan pelaksanaan serah terima bangunan kepada *user*.

---

<sup>14</sup> Suprpto, *Hasil Wawancara*, Madiun, 15 April 2022.

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

Berdasarkan analisis Peneliti pada Bab III tentang risiko-risiko pembiayaan kepemilikan rumah syariah di Perumahan Griya As-Sakinah PT. Sabab Podho Moro, Peneliti menyimpulkan bahwa dalam pembiayaan kepemilikan rumah syariah telah terjadi risiko pembiayaan, risiko likuiditas, risiko operasional, dan risiko kepatuhan yang dihadapi oleh PT. Sabab Podho Moro Madiun. Pada Bab IV ini Peneliti akan menganalisis terkait dengan faktor-faktor penyebab terjadinya risiko pembiayaan, risiko likuiditas, risiko operasional, dan risiko kepatuhan di Perumahan Griya As-Sakinah PT. Sabab Podho Moro Madiun.

### **1. 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.<sup>15</sup> 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*.

Berdasarkan hasil observasi, wawancara dan dokumentasi yang telah Peneliti dapatkan di Perumahan Griya As-Sakinah PT. Sabab Podho Moro Madiun bahwa sampai saat ini masih banyak *user* yang mengalami pembiayaan bermasalah. Penyebab terjadinya pembiayaan bermasalah pada pembiayaan kepemilikan rumah syariah di Perumahan Griya As-Sakinah PT. Sabab Podho Moro Madiun adalah sebagai berikut:

#### **a. Faktor dari *Developer***

- 1) *Developer* kurang lengkap dalam menerapkan pemenuhan persyaratan pembiayaan kepada *user*

---

<sup>15</sup> Wangsawidjaja, *Pembiayaan Bank Syariah.*, 92-94.

Standar Operasional Perusahaan (SOP) PT. Sabab Podho Moro Madiun telah menetapkan persyaratan dalam pengajuan pembiayaan KPR Syariah kepada *user*. Persyaratan yang harus dipenuhi oleh *user*, yaitu fotocopy KTP suami istri, fotocopy akta nikah, fotocopy KK, slip gaji dan ijin usaha (SIUP, TDP, SITU), dan rekening tabungan 3 bulan terakhir.<sup>16</sup> Berdasarkan hasil observasi Peneliti di lapangan bahwa dalam penerapan pemberian pembiayaan KPR Syariah pihak *developer* tidak meminta seluruh persyaratan yang telah ditetapkan dalam SOP PT. Sabab Podho Moro. Namun, pihak *developer* hanya meminta KTP, KK, dan NPWP *user* saja.<sup>17</sup> Dengan demikian, karena pihak *developer* tidak meminta pemenuhan persyaratan pembiayaan sesuai standar operasional perusahaan (SOP) kepada *user*, menurut analisa Peneliti hal ini menjadi salah satu faktor penyebab terjadinya pembiayaan bermasalah pada pembiayaan kepemilikan rumah syariah di Perumahan Griya As-Sakinah PT. Sabab Podho Moro Madiun.

2) Kurang pengecekan terhadap latar belakang calon *user*

Berdasarkan data hasil wawancara Peneliti dengan manager marketing, dan staff marketing PT. Sabab Podho Moro, Peneliti menganalisa bahwa PT. Sabab Podho Moro dalam memberikan pembiayaan KPR Syariah kepada *user* tidak melalui tahap pengecekan latar belakang calon *user*.<sup>18</sup> Dari hasil observasi Peneliti di lapangan, Peneliti melihat secara langsung bahwa pihak *developer* memberikan pembiayaan kepada *user* hanya berdasarkan 2 (dua) macam penilaian, yaitu pengetahuan *developer* terhadap kemampuan pembayaran DP (sesuai budget),

---

<sup>16</sup> Livia Tristama Putri, *Hasil Wawancara*, Madiun, 21 Oktober 2022.

<sup>17</sup> Observasi PT, Sabab Podho Moro, Madiun, 17 April 2022.

<sup>18</sup> Suprpto, Livia Tristama Putri, *Hasil Wawancara*, Madiun, 16 Desember 2022.



dan kemampuan pembayaran angsuran yang disanggupi oleh pihak *user* kepada *developer*. Pihak *developer* PT. Sabab Podho Moro tidak melakukan pengecekan latar belakang *user* secara berlanjut di lapangan.<sup>19</sup> Dengan demikian, menurut analisa Peneliti, kurangnya pengecekan terhadap latar belakang calon *user* menjadi salah satu faktor penyebab terjadinya risiko pembiayaan pada pembiayaan kepemilikan rumah syariah di Perumahan Griya As-Sakinah PT. Sabab Podho Moro Madiun.

- 3) Kurang tajam dalam menganalisis terhadap sumber pembayaran kembali

Berdasarkan data hasil wawancara Peneliti dengan manager marketing, dan staff marketing PT. Sabab Podho Moro bahwa selama ini PT. Sabab Podho Moro memberikan pembiayaan KPR Syariah kepada *user* secara mudah. Konsep kemudahan ini sebagaimana diketahui oleh Peneliti dalam pelaksanaan observasi di lapangan pihak *developer* memberikan kepercayaan atas penyampaian kemampuan pembayaran dari *user* perihal DP dan angsuran per bulan.<sup>20</sup> Dengan demikian, Peneliti mengambil kesimpulan bahwa *developer property* syariah PT. Sabab Podho Moro dalam pelaksanaan pemberian pembiayaan KPR Syariah kepada *user* tidak melakukan analisis secara tajam terhadap sumber pembayaran kembali. Oleh sebab itu, faktor ini menjadi salah satu penyebab terjadinya peningkatan pembiayaan bermasalah di Perumahan Griya As-Sakinah PT. Sabab Podho Moro Madiun.

---

<sup>19</sup> Observasi PT. Sabab Podho Moro, Madiun, 17 April 2022.

<sup>20</sup> Ibid.

- 4) Kurang meminta laporan, dan menganalisis laporan keuangan serta informasi-informasi kredit lainnya kepada *user*

Berdasarkan data dari hasil observasi Peneliti di lapangan, Peneliti tidak melihat pihak *developer* melakukan pengecekan *BI-Checking*, selain itu Peneliti juga tidak menjumpai pihak *developer* meminta laporan keuangan dari *user*.<sup>21</sup> Menurut analisa Peneliti kebijakan pihak *developer* tersebut menjadi salah satu penyebab terjadinya pembiayaan bermasalah pada pembiayaan kepemilikan rumah syariah di Perumahan Griya As-Sakinah PT. Sabab Podho Moro Madiun. Tidak diterapkannya pemenuhan persyaratan yang berkaitan dengan laporan keuangan, dan informasi kredit lainnya hal ini akan berpotensi pada ketidakjujuran *user* dalam menyampaikan kemampuan budget keuangan kepada *developer*.

- 5) Kurang mahir dalam menganalisis laporan keuangan calon *user*

Sebagaimana dalam poin 1, 2 dan 3, 4 pihak *developer* dalam memberikan pembiayaan KPR Syariah tidak meminta slip gaji, bukti pajak, buku rekening koran, dan persyaratan keuangan lainnya. Dengan demikian, menurut analisa Peneliti dengan tidak adanya permintaan persyaratan laporan keuangan kepada *user* hal ini juga mendukung terjadinya peningkatan jumlah pembiayaan bermasalah yang terjadi di Perumahan Griya As-Sakinah PT. Sabab Podho Moro Madiun.

- 6) Sikap terlalu memudahkan *user* dari pejabat *developer*

Perumahan Griya As-Sakinah PT. Sabab Podho Moro merupakan Perumahan syariah yang menggunakan sistem pembayaran tanpa riba, tanpa denda, tanpa sita, tanpa akad bermasalah tanpa *BI-Checking*, dan tanpa ribet. Sebagaimana data hasil wawancara peneliti di lapangan, PT. Sabab Podho

---

<sup>21</sup> Observasi PT. Sabab Podho Moro, Madiun, 17 April 2022.

Moro banyak dikenal oleh *user* tentang konsep syariah, yaitu tanpa ribet atau memberikan banyak kemudahan kepada *user*. Kemudahan yang diberikan, yaitu dalam bentuk kemudahan dalam memberikan persyaratan (KK, KTP, dan NPWP), penetapan pembayaran DP sesuai budget, pembayaran angsuran yang suka-suka.<sup>22</sup> Dengan demikian, menurut analisa Peneliti salah satu faktor penyebab terjadinya pembiayaan bermasalah pada pembiayaan kepemilikan rumah syariah di PT. Sabab Podho Moro karena adanya kemudahan yang diberikan *developer* kepada *user*.

- 7) Pihak *developer* memberikan kelonggaran kepada *user* terlalu banyak

Sebagaimana data hasil wawancara Peneliti dengan admin keuangan, apabila *user* tidak bisa melakukan pembayaran DP atau angsuran sesuai dengan kesepakatan bersama yang telah tercatat dalam SPKB, pihak *developer* memberikan keringanan kepada *user* untuk membayar kewajiban sesuai budget.<sup>23</sup> Dengan adanya kebijakan tersebut menurut analisa Peneliti akan menjadi kesempatan terbuka bagi *user* untuk melakukan pembayaran kewajiban dengan seenaknya. Sementara, bukti mampu atau tidaknya *user* tidak pernah diketahui secara pasti oleh pihak *developer* karena pihak *developer* juga tidak menerapkan pengecekan atau *review* di lapangan. Dengan demikian, pemberian kelonggaran dan penerapan asas kekeluargaan inilah yang akan menjadikan *user* melakukan pembayaran yang tidak sesuai dengan kesepakatan yang telah diperjanjikan bersama, sehingga hal ini akan berdampak pada peningkatan pembiayaan

---

<sup>22</sup> Suprpto, *Hasil Wawancara*, Madiun, 15 April 2022.

<sup>23</sup> Novita Prasetyanti, *Hasil Wawancara*, Madiun, 21 Oktober 2022.

bermasalah pada pembiayaan kepemilikan rumah syariah di PT. Sabab Podho Moro Madiun.

- 8) Kurang mengadakan kunjungan ke lokasi *user* atau *review* di lapangan

Berdasarkan data yang Peneliti dapatkan dari hasil wawancara kepada manager marketing, selama ini proses kunjungan ke lokasi *user* atau *review* di lapangan belum pernah dilakukan oleh pihak *developer*.<sup>24</sup> Dengan demikian, Peneliti melakukan analisa bahwa kurangnya mengadakan kunjungan ke lokasi *user* menjadi salah satu faktor penyebab *developer* tidak dapat menilai apakah penyampaian *user* terkait dengan kemampuan ekonomi atau pembayaran sudah benar ataukah belum, sehingga faktor kurangnya mengadakan kunjungan ke lokasi *user* ini menjadi faktor kemudahan *user* dalam menyampaikan segala informasi karena tidak ada verifikasi data oleh pihak *developer* di lapangan.

- 9) Keyakinan yang berlebihan

Berdasarkan hasil wawancara Peneliti dengan narasumber PT. Sabab Podho Moro di lapangan, Peneliti menganalisis bahwa dengan adanya kemudahan persyaratan, tidak adanya *review* di lapangan, tidak dilakukan analisa keuangan *user*, sumber pembayaran kembali kepada *user*, serta memberikan kepercayaan terhadap apa yang telah disampaikan *user* akan berdampak pada peningkatan jumlah pembiayaan bermasalah pada pembiayaan kepemilikan rumah syariah di PT. Sabab Podho Moro Madiun.

- 10) Tidak punya kebijakan dalam pembiayaan yang sehat

Berdasarkan hasil observasi Peneliti di lapangan, dalam melakukan penerimaan pembiayaan staff marketing PT. Sabab Podho Moro tidak diberikan prosedur-prosedur penanganan *user*

---

<sup>24</sup> Suprpto, *Hasil Wawancara*, Madiun, 16 Desember 2022.

dalam menganalisis pembiayaan.<sup>25</sup> Dengan demikian, menurut analisa Peneliti PT. Sabab Podho Moro memberikan pembiayaan kepada *user* tanpa menerapkan SOP yang ada dengan konsep kemudahan, sifat fleksibel, dan dengan asas kekeluargaan. Oleh sebab itu, dengan adanya kemudahan prosedur dalam pemberian pembiayaan kepada *user* oleh pihak marketing dijadikan sebagai kesempatan untuk mendapatkan *user* sebanyak-banyaknya tanpa mempertimbangkan dampak yang akan terjadi di kemudian hari.

b. Faktor dari *User*

Faktor yang menyebabkan pembiayaan bermasalah adalah berasal dari *user* itu sendiri. Berikut faktor-faktor penyebab terjadinya risiko dari *user*:

1) Pendapatan *user* menurun

*User* mengalami defisit dana yang penyebabnya semakin banyaknya persaingan pasar, penghasilan pendapatan *user* menurun sehingga terjadi pembiayaan macet ataupun penunggakan dalam pembayaran pembiayaan. Dengan demikian, berdasarkan data di atas Peneliti menganalisis bahwa adanya penurunan pendapatan *user* dapat mengakibatkan terjadinya peningkatan pembiayaan bermasalah pada pembiayaan kepemilikan rumah syariah di Perumahan Griya As-Sakinah PT. Sabab Podho Moro Madiun.

2) Kelemahan kemampuan keuangan *user*

Berdasarkan hasil observasi Peneliti di lapangan, Peneliti menyaksikan keterangan dari bapak N bahwa mulai bulan Januari 2023 (mendatang) sampai dengan 1 tahun yang akan datang bapak N hanya mampu membayarkan angsuran sebesar Rp 1.000.000 setiap bulannya. Bapak N melakukan sistem

---

<sup>25</sup> Observasi PT. Sabab Podho Moro, Madiun, 17 April 2022.



pembayaran sebagaimana keinginan tersebut dikarenakan istrinya yang bekerja di luar negeri (TKW di Hongkong) ada pergantian majikan sehingga mengakibatkan pendapatan keluarga tidak sesuai dengan kesepakatan pembayaran angsuran yang telah diperjanjikan atau setiap bulannya Rp 7.000.000, sementara beliau juga masih ada tanggungan kredit kendaraan roda empat. Oleh sebab itu, bapak N meminta keringanan kepada *developer* dengan melakukan pembayaran angsuran selama 1 tahun kedepan (sampai bulan Desember 2023) senilai Rp 1.000.000.<sup>26</sup>

Berdasarkan hasil observasi di atas, menurut analisa Peneliti sistem pembayaran yang dilakukan oleh bapak N termasuk dalam faktor kelemahan kemampuan *user*, karena beliau memaksakan diri untuk bisa melakukan pembiayaan. Sedangkan untuk sistem pembayaran setelah bulan Desember 2023 masih belum bisa diprediksi apakah bisa melaksanakan pembayaran sesuai SOP, yaitu Rp 7.000.000 atau tidak. Dengan demikian, menurut analisa Peneliti adanya kelemahan kemampuan *user* dapat menjadi salah satu penyebab terjadinya pembiayaan bermasalah.

3) *User* tidak memberikan keterangan secara jujur

Berdasarkan informasi dari staff administrasi keuangan terdapat salah satu *user* pada saat pengajuan permohonan pembiayaan KPR Syariah beliau atas nama Ibu N yang menyampaikan bahwa beliau mampu melakukan pembayaran angsuran per bulan sebesar Rp 9.000.000. Ibu N adalah seorang Ibu Rumah Tangga dan bersedia membayar DP sebesar Rp 90.000.000. Namun, setelah memasuki bulan ke-2 beliau hanya mampu membayar DP sebesar Rp 35.000.000. Memasukkan 8 bulan per bulan Desember 2022 beliau tidak bisa melakukan

---

<sup>26</sup> Observasi PT. Sabab Podho Moro, Madiun, 13 September 2022.

pembayaran dengan nominal Rp 9.000.000/bulan. Ibu N menyampaikan kepada pihak *developer* dengan meminta keringanan dengan pembayar Rp 100.000 selama 3 bulan. Pada kondisi seperti ini, beliau berpesan kepada admin keuangan bahwa keadaan pembayaran tidak boleh diklarifikasikan kepada suami yang bekerja di luar negeri.<sup>27</sup>

Dengan demikian, menurut analisa Peneliti *user* atas nama Ibu N tersebut mengalami pembiayaan bermasalah, sedangkan penyebab terjadinya pembiayaan bermasalah oleh Ibu N dikarenakan adanya ketidakjujuran dalam penyampaian informasi. Hal ini diperkuat dengan penyampaian *user* bahwa pihak *developer* tidak boleh menyampaikan kepada suaminya.

#### 4) Kelemahan manajemen keuangan *user*

Berdasarkan hasil dokumentasi penelitian yang Peneliti dapatkan di lapangan, Peneliti mendapatkan hasil *screenshot* dari *user* Ibu Y berprofesi sebagai karyawan swasta dan suami berprofesi sebaga PNS. Dalam perjanjian pembiayaan, *user* Y berjanji setiap 3 (tiga) bulan sekali *user* 3 (tiga) bulan sekali *user* Y akan melakukan penambahan pembayaran sebesar Rp 7.000.000 di luar angsuran yang telah ditetapkan (Rp 1.700.000). Berdasarkan informasi dari staff administrasi keuangan, pada saat sertifikasi PNS keluar kemudian pihak *developer* melakukan penagihan pembayaran kepada *user* Y, *user* Y menyampaikan bahwa sertifikasi suami belum keluar dan insyaAllah akan keluar 3 bulan yang akan datang. Namun, setelah 3 bulan yang akan datang, penunggakan 3 bulan sebelumnya juga sama sekali belum dibayarkan. Selama 3 bulan *user* Y hanya mampu melakukan pembayaran pembiayaan senilai Rp 500.000.

---

<sup>27</sup> Novita Prasetyanti, *Hasil Wawancara*, Madiun, 16 Desember 2022.

Berdasarkan data di atas, menurut analisa Peneliti *user* tersebut masuk dalam kategori lemah dalam melakukan manajemen keuangan keluarga, sehingga hal ini akan menyebabkan terjadinya pembiayaan bermasalah di PT. Sabab Podho Moro Madiun.

Berdasarkan analisa Peneliti terkait dengan faktor-faktor penyebab terjadinya pembiayaan bermasalah pada pembiayaan kepemilikan rumah syariah di Perumahan Griya As-Sakinah PT. Sabab Podho Moro Madiun, Peneliti dapat mengambil kesimpulan bahwa faktor-faktor penyebab terjadinya pembiayaan bermasalah terjadi karena berasal dari dua faktor yaitu faktor dari *developer* (proses internal manajemen, SDM, dan *cashflow*), serta faktor dari *user* (profitabilitas, prospek, *character*, *capacity*, dan *condition user*).

## 2. Risiko Likuiditas

Risiko likuiditas adalah risiko gagal bayar yang disebabkan ketidakmampuan lembaga dalam memenuhi kewajibannya yang telah jatuh tempo.<sup>28</sup> 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.<sup>29</sup> Berikut faktor-faktor penyebab terjadinya risiko likuiditas pada pembiayaan kepemilikan rumah syariah di Perumahan Griya As-Sakinah PT. Sabab Podho Moro Madiun:

- a. Kurangnya perhatian pihak manajemen pada analisis risiko dari sisi *cashflow* perusahaan

---

<sup>28</sup> Prasetyoningrum, *Risiko Bank Syariah.*, 46-47; Yusmad, *Aspek Hukum Perbankan.*, 105-106.

<sup>29</sup> Novita Prasetyanti, Mila Fitria Nuraini *Hasil Wawancara*, Madiun, 21 Oktober 2022.

b. Ketidاكلancaran *Cashflow*

*Developer* PT. Sabab Podho Moro merupakan perusahaan yang bergerak dalam bidang *property* dengan konsep tanpa melibatkan lembaga perbankan dalam kegiatan pembiayaannya. Meningkatnya pembiayaan bermasalah yang dilakukan oleh *user* mengakibatkan perlambatan *cashflow* perusahaan. Apabila *cashflow* perusahaan tidak lancar hal ini akan berdampak pada keterlambatan pembayaran hutang material PT. Sabab Podho Moro Madiun kepada *supplier*.

*Kedua*, risiko likuiditas perihal adanya penanguhan atau belum dikembalikannya dana akibat pembatalan pembiayaan yang dilakukan oleh *user* kepada *developer*. Berdasarkan data hasil dokumentasi yang Peneliti dapatkan di lapangan, yaitu berupa *screenshot* WA *user* atas keinginan pembatalan pembiayaan, menurut analisa Peneliti faktor-faktor penyebab terjadinya risiko likuiditas (penanguhan dana akibat pembatalan pembiayaan), yaitu ketidاكلancaran *cashflow*, dan belum terjualnya kembali kavling milik pembeli.

3. 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.<sup>30</sup> 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

---

<sup>30</sup> M. Nur Rianto Al Arif, Yuke Rahmawati, *Manajemen Risiko Perbankan Syariah* (Bandung: Pustaka Setia, 2014), 49; Yusmad, *Aspek Hukum Perbankan.*, 105.

informasi dari tim teknik hal ini terjadi karena adanya risiko pembiayaan yang dilakukan oleh *user*.<sup>31</sup>

Berdasarkan data penelitian di atas, menurut analisa Peneliti selain adanya risiko pembiayaan yang mempengaruhi *cashflow* perusahaan dan yang akan berdampak pada keterlambatan pemenuhan bahan material, faktor penyebab terjadinya risiko operasional akibat kesalahan memprediksi kondisi di lapangan, dan kesalahan dalam mempercayakan rekan kerja, yaitu:

- a. Kurangnya perhatian, dan kerjasama dari pihak manajemen dalam pemenuhan bahan material pembangunan di lapangan
- b. Adanya pembatasan jumlah pekerja dalam penyelesaian proyek pembangunan
- c. Adanya pembatasan pembayaran pekerja oleh pihak *developer*
- d. Ketidaklancaran *Cashflow*

Dari faktor-faktor penyebab terjadinya risiko operasional di atas, Peneliti menyimpulkan bahwa kesalahan prediksi keadaan di lapangan, dan kesalahan mempercayakan rekan kerja dalam menyelesaikan proyek terjadi karena faktor dari pihak *developer* sendiri, sedangkan faktor penyebab terjadinya kesalahan perhitungan nilai jual oleh marketing menurut analisa Peneliti terjadi karena pihak marketing kurang mahir dalam melakukan perhitungan nilai jual, kurangnya pelatihan dan transfer *knowledge* dari manager marketing kepada staff marketing terkait dengan penanganan *user*, serta adanya sikap agresif dari manager marketing untuk melakukan penjualan atau untuk memenuhi target penjualan dari perusahaan.

#### 4. Risiko Kepatuhan

Risiko kepatuhan adalah risiko yang terjadi akibat ketidakpatuhan lembaga syariah dalam melaksanakan peraturan perundang-undangan, dan

---

<sup>31</sup> Zaim, *Hasil Wawancara*, Madiun, 22 Oktober 2022.



ketentuan yang berlaku serta prinsip syariah.<sup>32</sup> 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 *Istisnā'*, yaitu dalam putusan kedua tentang ketentuan barang pada ayat (4) yang berbunyi: “Waktu dan tempat penyerahan barang harus ditetapkan berdasarkan kesepakatan”.<sup>33</sup>

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

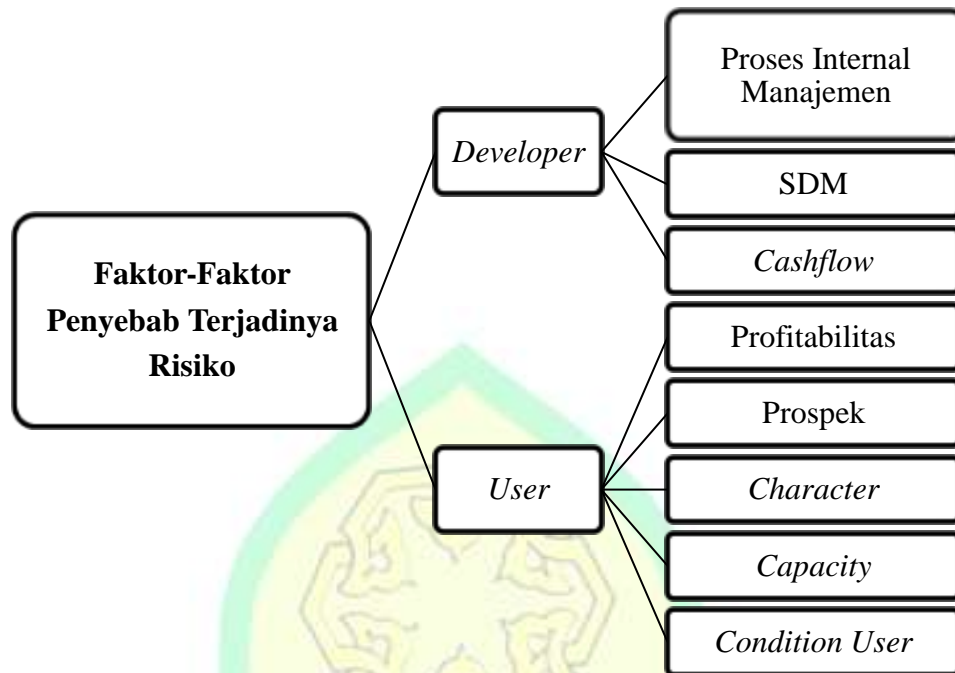
- a. Kurangnya kerjasama pihak *developer* dalam pemenuhan bahan material pembangunan;
- b. Adanya pembatasan jumlah pekerja dalam penyelesaian proyek pembangunan;
- c. Adanya pembatasan pembayaran pekerja oleh pihak *developer*;
- d. Ketidاكلancaran *Cashflow*
- e. *Developer* mengedepankan asas kekeluargaan, sifat fleksibilitas dalam penyelesaian setiap masalah.

Berdasarkan analisa Peneliti pada risiko pembiayaan pembiayaan kepemilikan rumah syariah di atas, Peneliti mengambil kesimpulan bahwa risiko pembiayaan yang terjadi di Perumahan Griya As-Sakinah PT. Sabab Podho Moro Madiun disebabkan karena faktor internal dari *developer*, dan faktor dari *user*. Berikut faktor-faktor penyebab terjadinya risiko pembiayaan kepemilikan rumah syariah di Perumahan Griya As-Sakinah PT. Sabab Podho Moro Madiun:

---

<sup>32</sup> Rahmawati, *Manajemen Risiko Perbankan Syariah.*, 49-50; Prasetyoningrum, *Risiko Bank Syariah.*, 47-49.

<sup>33</sup> Fatwa Dewan Syari'ah Nasional No: 06/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Jual Beli *istisnā'*.



**Gambar 4.1 Faktor-Faktor Penyebab Terjadinya Risiko**

Berikut faktor-faktor penyebab terjadinya risiko pada pembiayaan kepemilikan rumah syariah di Perumahan Griya As-Sakinah PT. Sabab Podho Moro Madiun:

1. Faktor dari *Developer*
  - a. Proses Internal Manajemen
    - 1) *Developer* tidak mempunyai kebijakan pembiayaan yang sehat
      - a) Tidak menetapkan kebijakan pemenuhan persyaratan secara lengkap kepada *user*;
      - b) Tidak menetapkan nominal minimal pembayaran *booking fee*, dan angsuran per bulan;
      - c) Tidak menetapkan kebijakan waktu penyelesaian progress pembangunan dan serah terima bangunan secara tepat.
  - b. Sumber Daya Manusia
    - 1) Kurangnya ketrampilan, pelatihan, dan pengetahuan bagi pengelola pembiayaan.
    - 2) Manager marketing dan staff marketing terlalu agresif atau terburu-buru dalam menerima pembiayaan *user*;

- 3) Staff marketing memberikan keyakinan yang berlebih terhadap kemampuan keuangan *user*;
- 4) Staff marketing kurang melakukan pengecekan terhadap latar belakang calon *user*;
- 5) Staff marketing kurang tajam dalam menganalisis terhadap sumber pembayaran kembali *user*;
- 6) Pengelola pembiayaan tidak menerapkan *review* di lapangan;
- 7) Kurangnya kerjasama antara manager pembangunan dan tim teknik dalam pelaksanaan progress pembangunan di lapangan.

c. *Cashflow* (Arus kas kurang lancar).

2. Faktor dari *User*

a. Profitabilitas (*User* mengalami penurunan pendapatan).

b. Prospek (*User* mengalami kepailitan dalam bisnis).

c. *Character*

1) *User* tidak jujur dalam menyampaikan kemampuan keuangan kepada pihak *developer*;

2) *User* terlalu agresif dalam menentukan pembiayaan kepemilikan rumah

d. *Capacity*;

1) Kelemahan pengelolaan manajemen keuangan;

2) Kelemahan kemampuan keuangan *user* untuk melanjutkan pembayaran pembiayaan kepemilikan rumah.

e. *Condition User* (*User* menghidap penyakit serius).



**BAB V**  
**MANAJEMEN RISIKO PEMBIAYAAN KEPEMILIKAN RUMAH**  
**SYARIAH**

**A. Data Proses Manajemen Risiko pada Pembiayaan Kepemilikan Rumah Syariah di Perumahan Griya As-Sakinah PT. Sabab Podho Moro Madiun**

Setiap kegiatan bisnis yang dilakukan oleh suatu perusahaan pasti memiliki berbagai risiko. Semakin besar peluang bisnis ternyata juga berpotensi menimbulkan risiko yang lebih besar pula. Besar atau kecilnya sebuah risiko yang terjadi dalam sebuah bisnis dapat diminimalisasi atau dicegah dengan cara menerapkan manajemen risiko secara tepat. Hal ini sebagaimana yang terjadi pada *developer property syariah* Perumahan Griya As-Sakinah PT. Sabab Podho Moro Madiun. *Developer property syariah* PT. Sabab Podho Moro Madiun merupakan bisnis yang bergerak dalam bidang *property* dengan kegiatan berupa pembiayaan kepemilikan rumah syariah. Konsep pembiayaan syariah yang diterapkan dalam PT. Sabab Podho Moro adalah pembiayaan tanpa melibatkan lembaga perbankan. Pembiayaan syariah dengan konsep tanpa melibatkan lembaga perbankan tentunya juga lebih berpotensi menimbulkan risiko. Oleh sebab itu, untuk meminimalisir dan mencegah terjadinya risiko *developer property syariah* PT. Sabab Podho Moro dituntut untuk bisa melakukan manajemen risiko secara tepat dengan cara mengidentifikasi lebih awal terhadap risiko yang mungkin akan terjadi, melakukan pengukuran risiko, pemantauan risiko, dan pengendalian risiko.

Berdasarkan hasil analisa Peneliti pada bab sebelumnya, risiko yang terjadi pada pembiayaan kepemilikan rumah syariah di Perumahan Griya As-Sakinah PT. Sabab Podho Moro Madiun antara lain, yaitu risiko pembiayaan, risiko likuiditas, risiko operasional, dan risiko kepatuhan. Dalam menghadapi risiko tersebut, *developer* diharuskan dapat menerapkan cara-cara tertentu untuk mengurangi potensi terjadinya risiko pembiayaan. Berikut risiko-risiko yang terjadi di Perumahan Griya As-Sakinah PT. Sabab Podho



Moro, dan pelaksanaan manajemen risiko pembiayaan kepemilikan rumah syariah yang dilakukan oleh pihak *developer* PT. Sabab Podho Moro Madiun:

#### 1. Risiko Pembiayaan

Dalam teori manajemen risiko telah disebutkan bahwa tahapan-tahapan dalam manajemen risiko antara lain meliputi: identifikasi risiko, pengukuran risiko, pemantauan risiko, dan pengendalian risiko. Berikut pernyataan dari bapak Bambang Sugianto selaku Direksi PT. Sabab Podho Moro terkait dengan manajemen risiko:

“Karena kita bisnisnya adalah di bidang *property* apalagi syariah tentunya kita memiliki risiko walaupun itu kecil mbak, untuk penanganan dan pencegahan risiko pasti setiap perusahaan memiliki tahapan-tahapan manajemen risiko sendiri. Risiko yang paling tinggi yang sedang kami alami saat ini adalah risiko kredit macet, sedangkan kita dalam konsep pembiayaan tidak meminta jaminan dari *user* tetapi kita butuh komitmen dari *user* untuk membayar kewajiban secara teratur. Itu saja sih yang kita minta kepada *user*”.<sup>1</sup>

Terkait dengan tahapan-tahapan manajemen risiko, Peneliti juga melakukan wawancara kepada narasumber lain terkait dengan pelaksanaan manajemen risiko pembiayaan kepemilikan rumah syariah di PT. Sabab Podho Moro. Berikut data pelaksanaan manajemen risiko di Perumahan Griya As-Sakinah PT. Sabab Podho Moro Madiun.

##### a. Identifikasi Risiko

Pelaksanaan pembiayaan kepemilikan rumah syariah PT. Sabab Podho Moro memiliki kebijakan tersendiri yang berbeda dengan lembaga perbankan dalam menganalisis dan memberikan pembiayaan kepada *user*. Berikut hasil wawancara Peneliti dengan bapak Suprpto selaku manager marketing terkait dengan identifikasi risiko yang dilakukan oleh Perumahan Griya As-Sakinah PT. Sabab Podho Moro Madiun:

“Untuk penerapan analisis kemampuan *user* kami hanya meminta kejujuran penyampaian terkait dengan kemampuan pembayaran DP, dan angsuran yang sesuai budget mbak. Untuk

---

<sup>1</sup> Bambang Sugianto, *Hasil Wawancara*, Madiun, 21 Oktober 2022.

jaminan kita tidak pakai jaminan dalam pembiayaan ini, karena memang konsep Perumahan kami adalah konsep syariah tanpa menggunakan pihak bank dan tanpa menerapkan jaminan”.<sup>2</sup>

Penerapan identifikasi risiko pembiayaan juga disampaikan oleh Livia Tristama selaku staff marketing PT. Sabab Podho Moro Madiun:

“Dalam penerapan pemberian pembiayaan KPR Syariah kepada *user*, informasi yang paling kita butuhkan dari *user* adalah terkait dengan kemampuan, dan modal. Bagi kami lancar tidaknya pembayaran itu karena faktor modal mbak. Misalnya, pendapatan seseorang tidak signifikan setiap bulannya, sedangkan angsuran yang berlaku pada *user* setiap bulannya tetap maka pada saat pendapatan *user* di bulan tertentu tidak menentu otomatis kedepannya akan berdampak pada ketidaklancaran pembayaran, dan ketidaklancaran pembayaran *user* juga akan berpengaruh pada ketersediaan material, dan apabila material telat maka sudah dapat dipastikan serah terima bangunan juga ikut mundur. Oleh karena kami meminta informasi sejujur-jujurnya dari *user* apakah dengan nominal angsuran dan DP tersebut *user* sudah benar-benar mampu atau belum, kalau sudah ya kita ACC mbak pembiayaannya”.<sup>3</sup>

Berdasarkan hasil wawancara di atas, Peneliti dapat mengambil kesimpulan bahwa untuk mengidentifikasi risiko pembiayaan, yaitu pembiayaan bermasalah pihak *developer* melakukan analisis terhadap kemampuan *user* dengan mengharapkan kejujuran dari pihak *user* terkait dengan penyampaian budget pembayaran DP, dan angsuran per bulannya.

#### b. Pengukuran Risiko

Berdasarkan data hasil wawancara Peneliti dengan bapak Suprpto selaku manager marketing, Peneliti dapat mengetahui informasi sebagaimana berikut:

“Selama ini kita belum ada mbak penggolongan pembiayaan seperti yang mbak nita sampaikan ke saya tadi. Sampai saat ini *user* yang telat membayar 1 bulan, *user* yang

---

<sup>2</sup> Suprpto, *Hasil Wawancara*, Madiun, 21 Oktober 2022.

<sup>3</sup> Livia Tristama Putri, *Hasil Wawancara*, Madiun, 21 Oktober 2022.

telat membayar 2 bulan, *user* yang telat membayar 5 bulan atau mancet kita nyebutnya sama mbak *user* bermasalah atau kredit macet”.<sup>4</sup>

Dari hasil wawancara di atas Peneliti mendapatkan informasi bahwa ternyata dari pihak pimpinan belum ada pengelompokan kategori pembiayaan yang terjadi pada *user*. Semua *user* yang mengalami pembiayaan macet walaupun 1 bulan, 2 bulan atau 5 bulan semua disebut *user* bermasalah, dan atau kredit macet oleh pihak *developer* Perumahan Griya As-Sakinah PT. Sabab Podho Moro Madiun.

c. Pemantauan dan Pengendalian Risiko

Berikut pernyataan bapak Suprpto selaku manager marketing PT. Sabab Podho Moro terkait dengan pemantauan, dan pengendalian risiko pembiayaan:

“PT. Sabab Podho Moro itu tidak ada jaminan mbak, maka yang kita harapkan adalah niat baik dari *user*. Segala kemudahan mulai dari penetapan tanggal pembayaran semua menjadi hak *user*, *developer* hanya minta kejujuran, dan niat baik *user* untuk menepati kewajibannya sesuai dengan kesepakatan yang telah disepakati dalam SPKB dan perjanjian jual beli di hadapan notaris adalah harapan besar bagi kami selaku pihak *developer*.

Karena kami tidak melakukan *review* di lapangan mbak maka sampai saat ini kita memantaunya dari laporan admin keuangan atau hasil *maintenance user*. Sedangkan untuk pemantauan pembiayaan mancet kita pasti lakukan pemberitahuan melalui WA mbak, admin yang akan WA kepada *user*, kita juga lakukan SP-1 kepada salah satu *user*. Selama ini cara manajemen pembiayaan mancet seperti itu mbak, sama menghimbau kepada *user* apabila mengalami kesulitan kita harapkan tetap masuk dana ke perusahaan walaupun itu sesuai budget mereka.”<sup>5</sup>

Selain mendapatkan informasi dari manager marketing, Peneliti juga mendapatkan informasi dari staff administrasi

---

<sup>4</sup> Suprpto, *Hasil Wawancara*, Madiun, 20 Desember 2022.

<sup>5</sup> Ibid.

keuangan dan staff marketing terkait dengan *maintenance user* Perumahan Griya As-Sakinah PT. Sabab Podho Moro, berikut pernyataannya:

“Untuk meminimalisir terjadinya pembiayaan macet, SOP kami ketika 1 hari setelah jadwal pembayaran *user* belum juga melakukan pembayaran maka akan kami ingatkan melalui pesan whatsapp. Selama pemberitahuan dari kami tidak ditanggapi dengan adanya bukti pembayaran dari *user*, perlakuan kami selanjutnya adalah melaporkan kepada pimpinan sebagai bahan meeting bulanan mbak. Apabila pergantian bulan kok belum ada informasi pembayaran, maka kita akan mengingatkan kembali bahwa angsuran bulan sebelumnya belum dilakukan pembayaran dan berharap agar *user* bisa melakukan pembayaran pada bulan ini secara *double*. Kasus yang sering terjadi pada *user* adalah *user* membayar sesuai dengan budgetnya tanpa mengindahkan ketetapan yang telah ditentukan dalam SPKB. Sebenarnya manajemen itu memahami mbak kalau *user* melakukan pembayaran sesuai budget namun seharusnya *user* tidak seenaknya sendiri dalam menetapkan nominal pembayara. Pada intinya jika *user* mengalami kesulitan tidak apa-apa tidak sesuai perjanjian, namun diusahakan pembayaran tetap dilakukan setiap bulannya. Kebijakan ini bertujuan agar sistem pembiayaan kami supaya tidak eror mbak”.<sup>6</sup>

“Untuk penanganan *user* bermasalah biasanya kita pakai cara nglendoh atau dalam bahasa halusnya ngomong pakai hati gitu lah mbak pokoknya, kita dekati melalui WA, dan kita tanyanya kendala apa yang sedang terjadi. Biasanya sih kalau *user* nya cuek pesan kami hanya berakhir di centang biru saja mbak, tapi kalau orangnya *care* dia akan menyampaikan kendalanya. Pokoknya kalau tidak bisa mbayar sesuai kesepakatan, minimal bisa membayar sesuai dengan budget mereka mbak”.<sup>7</sup>

Dari hasil wawancara Peneliti kepada staff marketing dan staff administrasi keuangan di atas, peneliti dapat mengambil kesimpulan bahwa dalam mengendalikan pembiayaan bermasalah PT. Sabab Podho Moro menggunakan teknik dengan cara mengingatkan *user* melalui chat via whatsapp. PT. Sabab Podho Moro memberikan banyak kemudahan dan toleransi kepada *user*

---

<sup>6</sup> Novita Prasetyanti, *Hasil Wawancara*, Madiun, 21 Oktober 2022.

<sup>7</sup> Livia Tristama Putri, *Hasil Wawancara*, Madiun, 21 Oktober 2022.

yang mengalami kesulitan dalam pembayaran, yaitu memberikan keringan untuk melakukan pembayaran sesuai dengan budget.

Perihal pemantauan dan penanganan risiko, Peneliti juga melakukan wawancara kepada direksi PT. Sabab Podho Moro, dalam hal ini Peneliti juga mendapatkan informasi bahwa proses pemantauan dan pengendalian risiko pada pembiayaan KPR Syariah yang dilakukan oleh pihak *developer* adalah sebagai berikut:

- 1) Melakukan penyelesaian pembiayaan secara santun dan persuasif kepada *user*

Penyelesaian pembiayaan yang biasa dilakukan oleh pihak *developer* adalah dengan melakukan pendekatan kepada *user*. Pendekatan yang dilakukan *developer* kepada *user*, yaitu dengan cara melakukan komunikasi via whatsapp, dan memerintahkan kepada staff marketing untuk bersikap *care* serta memposisikan diri sebagai teman curhat kepada *user*, staff marketing diharapkan selalu memberikan masukan atau alternatif atau jalan keluar dalam menyelesaikan kendala yang ada;

- 2) Manajemen PT. Sabab Podho Moro memberikan keringanan kepada *user* terkait jadwal pembayaran, penetapan nominal angsuran (sesuai budget), dan perubahan jangka waktu pembayaran;
- 3) Apabila *user* masih belum bisa menyelesaikannya maka staff administrasi keuangan akan mengingatkan kembali hingga mengeluarkan surat peringatan I, II dan III. Apabila sampai SP-3 dihiraukan oleh *user*, pihak *developer* akan menetapkan keputusan untuk memberikan pilihan kepada *user* untuk melakukan penjualan objek baik nanti penjualannya



dilakukan oleh *user* sendiri atau dijualkan oleh pihak *developer*.<sup>8</sup>

Dari informasi di atas, Peneliti dapat mengambil kesimpulan bahwa dalam melakukan manajemen risiko pembiayaan PT. Sabab Podho Moro Madiun melakukan identifikasi risiko pembiayaan bermasalah dengan cara melakukan analisa kepada *user* dengan memberikan pertanyaan tentang kemampuan pembayaran pembiayaan. Pengukuran risiko pembiayaan yang dilakukan oleh PT. Sabab Podho Moro adalah dengan cara menyebutkan *user* yang mengalami pembiayaan bermasalah sebagai *user* mancat. Sementara untuk penanganan dan pengendalian, pihak *developer* memberikan kebijakan keringanan pembayaran sesuai budget, dan memberikan SP-1, SP-2, dan SP-3 hingga keputusan untuk melakukan penjualan unit rumah yang dimiliki.

## 2. Risiko Likuiditas

Risiko likuiditas yang terjadi pada pembiayaan kepemilikan rumah syariah di PT. Sabab Podho Moro, yaitu: *Pertama*, pihak *developer* tidak dapat menepati janji atas kewajiban pembayaran hutang material kepada *supplier* sesuai dengan waktu yang telah disepakati bersama. Berikut tahapan manajemen risiko likuiditas pada pembiayaan kepemilikan rumah syariah di PT. Sabab Podho Moro Madiun terkait dengan keterlambatan pembayaran hutang material kepada *supplier*.

### a. Identifikasi Risiko

Adanya risiko likuiditas perihal keterlambatan pembayaran hutang material, pihak *developer* melakukan tahapan identifikasi risiko dengan cara melakukan perjanjian pembayaran kepada *supplier*, yaitu pihak *developer* akan melakukan pembayaran material pada saat 1 bulan (30 hari) setelah material dilakukan pengiriman ke perumahan. Berikut penjelasan dari bapak Andik Eko selaku manager terkait dengan pembayaran hutang material kepada *supplier*:

---

<sup>8</sup> Bambang Sugianto, *Hasil Wawancara*, Madiun, 21 Oktober 2022.

Sampai detik ini, kami selalu order kepada *supplier* yang mau dibayar 1 bulan setelah material sampai mbak. Karena kita tidak hanya memakai 1 *supplier* saja melainkan ada banyak *supplier* material yang bergabung dengan kami. Untuk pembelian cat kita pakai 1 *supplier*. Untuk besi, usuk, paku, tandon, kanal C, pintu kamar mandi, angin-angin, acian, semen, kuas, mesin air, bak cuci kita ada 6 *supplier*. Keramik kita ada 1 *supplier*. Total *supplier* yang bekerjasama dengan Perumahan ada 9-10 *supplier*. Masing-masing memiliki perjanjian jatuh tempo pembayaran hutang, yaitu maksimal 1 bulan setelah material dikirim ke perusahaan.<sup>9</sup>

Dari hasil wawancara Peneliti dengan manager pembangunan di atas, untuk identifikasi risiko dalam risiko likuiditas PT. Sabab Podho Moro menetapkan ketentuan jatuh tempo pembayaran hutang, yaitu pembayaran akan dilaksanakan 1 (satu) bulan setelah pelaksanaan *order*.

b. Pengukuran Risiko

Berdasarkan data hasil dokumentasi Peneliti di lapangan, Peneliti mendapatkan hasil rekapitulasi *maintenance* pembayaran hutang yang telah dibuat oleh staff administrasi gudang.<sup>10</sup>

c. Pemantauan dan Pengendalian Risiko

Berdasarkan hasil wawancara Peneliti dengan staff administrasi gudang, pemantauan dan pengendalian terhadap keterlambatan pembayaran hutang adalah sebagai berikut:

- 1) *Pra-order*, Manager marketing menetapkan budget *order* material kepada tim teknik dengan budget maksimal Rp 35.000.000/- per bulan.
- 2) *Pertengahan Order*, pada proses keseharian staff administrasi gudang memberikan isyarat atau pemberitahuan kepada tim teknik apabila *order* material sudah mendekati nominal Rp 25.000.000. Hal ini dilakukan oleh staff administrasi gudang supaya tim teknik dapat memperkirakan material mana yang

---

<sup>9</sup> Andik Eko Wahyudi, *Hasil Wawancara*, Madiun, 21 Oktober 2022.

<sup>10</sup> Suprpto, *Hasil Wawancara*, Madiun, 20 Desember 2022.

harus segera di *order* dan material mana yang bisa ditunda pengorderannya.

- 3) Pembayaran kewajiban hutang, apabila pembayaran material memasuki waktu jatuh tempo, dan *cashflow* perusahaan tidak atau kurang aman maka hutang jatuh tempo akan dibayarkan  $\frac{1}{2}$  dari harga terlebih dahulu. *Developer* akan melakukan komunikasi kepada *supplier* atas keterlambatan pembayaran.<sup>11</sup>

Berdasarkan informasi di atas, Peneliti mengambil kesimpulan bahwa dalam pengendalian risiko keterlambatan pembayaran hutang pihak *developer* PT. Sabab Podho Moro melakukan pembayaran material kepada *supplier* setelah 30 hari (1 bulan) dari pelaksanaan pengiriman material ke perumahan, dan pihak *developer* menetapkan batas maksimal perbelanjaan material senilai Rp 35.000.000,- setiap bulannya.

*Kedua*, risiko likuiditas yang terjadi di Perumahan Griya As-Sakinah PT. Sabab Podho Moro Madiun adalah adanya penangguhan pembayaran dana pembatalan pembiayaan kepada *user*. Dalam mengidentifikasi risiko likuiditas akibat adanya pembatalan dari *user*, PT. Sabab Podho Moro menolak pengajuan pembiayaan KPR Syariah yang diajukan *user* kepada pihak *developer*. Apabila dalam pelaksanaan analisis kelayakan *user*, pihak *developer* menilai bahwa kemampuan *user* belum atau tidak sesuai dengan SOP perusahaan, maka pada saat pengajuan pembiayaan pihak *developer* akan melakukan penolakan pengajuan pembiayaan yang dilakukan oleh *user*.<sup>12</sup>

Perihal pelaksanaan pengendalian risiko likuiditas akibat pembatalan pembiayaan PT. Sabab Podho Moro melakukan penjualan kembali kavling siap bangun kepada pembeli lain. Apabila pihak

---

<sup>11</sup> Mila Fitria, *Hasil Wawancara*, Madiun, 20 Desember 2022.

<sup>12</sup> Livia Tristama Putri, *Hasil Wawancara*, Madiun, 21 Oktober 2022.

*developer* telah mendapatkan pembeli baru atas kavling yang telah dibatalkan oleh *user* lama, pihak *developer* berjanji akan melakukan kewajiban pembayaran dari dana pembatalan pembiayaan sebesar 50% kepada *user* lama.<sup>13</sup>

Dengan demikian, berdasarkan hasil wawancara Peneliti dengan narasumber pihak *developer* di atas, Peneliti mengambil kesimpulan bahwa pelaksanaan manajemen risiko likuiditas perihal penangguhan dana akibat pembatalan pembiayaan, pihak *developer* melakukan tahapan manajemen risiko dengan cara menolak pengajuan pembiayaan yang dilakukan oleh calon *user* apabila analisis keuangan *user* tidak sesuai dengan SOP yang telah ditentukan oleh pihak PT. Sabab Podho Moro Madiun. Pelaksanaan pengendalian risiko likuiditas dilakukan dengan cara melakukan pengembalian dana atas pembatalan pembiayaan kepada *user*.

### 3. Risiko Operasional

Sebagaimana data pada Bab III, dan IV tentang risiko operasional bahwa dengan adanya kesalahan perhitungan nilai jual yang dilakukan oleh staff marketing, manager marketing PT. Sabab Podho Moro telah melakukan pengendalian dengan cara melakukan pengecekan hasil pembuatan SPKB (Surat Pemesanan Kavling dan Bangunan) yang telah dibuat dan disimpan oleh staff marketing di kantor pusat pemasaran PT. Sabab Podho Moro Madiun.<sup>14</sup> Perihal kesalahan memprediksi keadaan di lapangan, pihak pimpinan menyadari bahwa dalam keterlambatan serah terima bangunan bukan sepenuhnya berasal dari pekerja, dan juga bukan kesalahan murni dari tim teknik, karena faktor utama penyebab terjadinya risiko

---

<sup>13</sup> Suprpto, *Hasil Wawancara*, Madiun, 21 Oktober 2022.

<sup>14</sup> Livia Tristama Putri, *Hasil Wawancara*, Madiun, 21 Oktober 2022.

operasional ini adalah keadaan *cashflow* yang tidak lancar atau tidak aman.<sup>15</sup>

Berikut pernyataan dari bapak Suprpto terkait dengan kesalahan dalam memprediksi keadaan di lapangan, dan kesalahan dalam mempercayakan rekan kerja dalam menyelesaikan proyek:

“Kita itu sudah mbuat kebijakan mbak kepada mandor sebelum progress pembangunan di mulai, jadi mandor itu nurut sama kita. Jadi gini, dalam pembangunan itu kita ada 3 kategori pembangunan, yaitu cepat, standar dan lambat. Ketika kita menyampaikan kepada mandor bahwa progress pembangunan unit rumah ini pelaksanaannya standart maka mandor juga akan mengerjakan pembangunan dengan waktu standar atau sesuai dengan arahan manajemen. Apabila kami memerintah progress pembangunan pada unit ini lambat maka mandor pun mengerjakan pembangunan juga lambat. Jadi semua progress pembangunan pihak manajemen yang mengendalikan mbak. Nah apabila ada keterlamabatan STB berarti kita minta pertanggungjawaban dari mandor. Dari situ kita akan kasih waktu tapi ndak lama-lama, memang itu kewajiban mandor untuk menyelesaikan proyek seperti yang kita minta.<sup>16</sup>

Dari hasil wawancara di atas, Peneliti dapat mengambil kesimpulan bahwa selama ini yang memegang kekuasaan dalam penentuan progress pembangunan adalah pihak *developer*, sedangkan pihak mandor akan mengikuti apa yang diinginkan oleh manajemen *developer property* syariah PT. Sabab Podho Moro Madiun.

#### 4. Risiko Kepatuhan

Sebagaimana hasil wawancara Peneliti dengan narasumber pada Bab III dan Bab IV tentang risiko kepatuhan, Peneliti dapat mengambil kesimpulan bahwa pihak *developer* mengalami keterlambatan dalam pelaksanaan serah terima bangunan kepada *user*. Terjandinya keterlambatan serah terima bangunan, tim teknik PT. Sabab Podho Moro bertanggungjawab atas progress pembangunan unit rumah *user*. Tim teknik melakukan pemantauan

---

<sup>15</sup> Suprpto, *Hasil Wawancara*, Madiun, 21 Oktober 2022.

<sup>16</sup> Ibid.



sesuai dengan keadaan *cashflow* perusahaan. Apabila dalam pelaksanaan progress pembangunan terjadi keterlambatan, dan nantinya akan berdampak pada keterlambatan serah terima bangunan pihak *developer* melakukan penyelesaian kepada *user* dengan cara melakukan musyawarah untuk meminta perpanjangan waktu dalam penyelesaian progress pembangunan.<sup>17</sup>

#### **B. Analisis Proses 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.

Berdasarkan hasil wawancara yang Peneliti peroleh dari narasumber yakni tentang penerapan manajemen risiko pembiayaan kepemilikan rumah syariah di Perumahan Griya As-Sakinah PT. Sabab Podho Moro Madiun Peneliti dapat menginterpretasikan sebagai berikut:

Selama kurang lebih 5 tahun (periode 2017-Januari 2023) Perumahan Griya As-Sakinah PT. Sabab Podho Moro Madiun dalam melaksanakan pembiayaan kepemilikan rumah syariah masih mengalami beberapa permasalahan atau risiko. Risiko-risiko yang terjadi pada pembiayaan kepemilikan rumah syariah di Perumahan Griya As-Sakinah PT. Sabab Podho Moro Madiun adalah risiko pembiayaan, risiko likuiditas, risiko operasional,

---

<sup>17</sup> Andik Eko Wahyudi, *Hasil Wawancara*, Madiun, 20 Desember 2022.

dan risiko kepatuhan. Sebagaimana analisa Peneliti pada Bab V terkait dengan faktor-faktor penyebab terjadinya risiko pembiayaan kepemilikan rumah syariah, Peneliti melakukan analisa bahwa penyebab utama terjadinya risiko pada pembiayaan di PT. Sabab Podho Moro Madiun adalah ketidaklancaran *cashflow* perusahaan. Keadaan *cashflow* yang tidak lancar akan berdampak pada timbulnya risiko pembiayaan yang lain. Kondisi umum atas ketidaklancaran arus kas perusahaan menjadikan direksi atau pimpinan PT. Sabab Podho Moro harus lebih selektif dalam memberikan pembiayaan kepada *user*. Berikut analisa Peneliti terhadap pelaksanaan manajemen risiko pada pembiayaan kepemilikan rumah syariah di Perumahan Griya As-Sakinah PT. Sabab Podho Moro Madiun.

#### 1. Risiko Pembiayaan

Risiko pembiayaan merupakan sebuah risiko yang terjadi pada suatu perusahaan akibat kegagalan nasabah atau pihak lain untuk memenuhi kewajiban kepada lembaga, sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati bersama.<sup>18</sup> Teori manajemen risiko menyebutkan bahwa terdapat 4 (empat) tahapan dalam melakukan manajemen risiko pada perusahaan, yaitu identifikasi risiko, pengukuran risiko, pemantauan risiko, dan pengendalian risiko.<sup>19</sup> 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.

*Pertama, developer* PT. Sabab Podho Moro telah melakukan identifikasi risiko, yaitu manajemen PT. Sabab Podho Moro telah melakukan identifikasi bahwa dengan pelaksanaan pembiayaan kepemilikan rumah syariah tanpa melibatkan lembaga perbankan, pastinya perusahaan akan banyak menghadapi pembiayaan bermasalah atau kredit

---

<sup>18</sup> M. Nur Rianto Al Arif, Yuke Rahmawati, *Manajemen Risiko Perbankan Syariah* (Bandung: Pustaka Setia, 2014), 49; Yusmad, *Aspek Hukum Perbankan.*, 105.

<sup>19</sup> Karim, *Bank Islam Analisis Fiqih dan Keuangan.*, 260.

mancet yang dilakukan oleh *user* Perumahan Griya As-Sakinah PT. Sabab Podho Moro Madiun.<sup>20</sup> Adanya potensi terjadinya risiko pembiayaan bermasalah pada pembiayaan kepemilikan rumah syariah, pihak *developer* PT. Sabab Podho Moro Madiun menerapkan analisa kelayakan *user*.<sup>21</sup> Akan tetapi, berdasarkan data yang Peneliti dapatkan di lapangan pihak *developer* PT. Sabab Podho Moro tidak menerapkan secara lengkap analisa prinsip 5C. Dari analisa prinsip 5C, PT. Sabab Podho Moro hanya menerapkan prinsip 2C (*capital*, dan *capacity*), sementara prinsip analisa 3C (*character*, *collateral*, dan *condition*) tidak diterapkan kepada *user*.<sup>22</sup>

Dengan demikian, berdasarkan data penelitian di atas penerapan identifikasi risiko pada pembiayaan kepemilikan rumah syariah kepada *user* masih dikategorikan sebagai verifikasi kurang valid atau analisa kelayakan *user* tidak dilakukan secara lengkap, karena *developer* terlalu memberikan kepercayaan atas penyampaian *user* terkait dengan kemampuan pembayaran tanpa diikuti dengan analisa pendukung lainnya seperti pihak *developer* tidak melakukan *review* di lapangan, tidak melakukan analisis laporan keuangan, tidak meminta informasi dan tidak melakukan analisis sumber pembayaran kembali kepada *user*. Walaupun sebenarnya pihak *user* telah melengkapi persyaratan dengan pengumpulan fotocopy KTP, dan KK menurut analisa Peneliti tanda identitas tersebut tidak dapat digunakan sebagai analisa kelayakan *user* secara sempurna, mengingat Perumahan Griya As-Sakinah PT. Sabab Podho Moro menggunakan konsep tanpa BI-Checking. Dengan demikian adanya kemudahan dalam persyaratan pembiayaan tersebut, menurut analisa Peneliti identifikasi risiko yang dilakukan oleh PT. Sabab Podho Moro pada pembiayaan kepemilikan rumah syariah belum dilaksanakan secara sempurna dan tepat.

---

<sup>20</sup> Bambang Sugianto, *Hasil Wawancara*, Madiun, 26 Januari 2023.

<sup>21</sup> Livia Tristama Putri, *Hasil Wawancara*, Madiun, 21 Oktober 2022.

<sup>22</sup> Novita Prasetyanti, *Hasil Wawancara*, Madiun, 21 Oktober 2022.

*Kedua*, sebagaimana hasil wawancara Peneliti dengan narasumber di lapangan bahwa dalam pelaksanaan pengukuran risiko pembiayaan PT. Sabab Podho Moro tidak menerapkan penggolongan kualitas pembiayaan bermasalah kepada *user*. Dengan demikian, menurut analisa Peneliti penerapan pengukuran risiko pembiayaan pada pembiayaan kepemilikan rumah syariah di Perumahan Griya As-Sakinah PT. Sabab Podho Moro Madiun tidak sesuai dengan teori pembiayaan, yaitu tentang golongan pembiayaan bermasalah yang menyebutkan bahwa kualitas pembiayaan bermasalah ditetapkan menjadi 4 (empat) golongan, yaitu lancar, kurang lancar, diragukan dan macet.<sup>23</sup>

*Ketiga*, sebagaimana data penelitian yang telah Peneliti dapatkan di lapangan bahwa dalam pelaksanaan pengendalian risiko pembiayaan kepemilikan rumah syariah PT. Sabab Podho Moro tidak menerapkan teori pembiayaan terkait dengan proses penyelesaian risiko pembiayaan pada kategori kurang lancar, yaitu PT. Sabab Podho Moro Madiun tidak menerapkan pemberitahuan dengan surat teguran kepada *user* bermasalah, tidak melakukan kunjungan lapangan atau silaturahmi kepada *user* bermasalah, tidak melakukan penanganan dengan cara *rescheduling*, *reconditioning* kepada *user*.<sup>24</sup> Sebagaimana realita yang terjadi di lapangan bahwa PT. Sabab Podho Moro tidak memberlakukan sanksi kepada *user* yang melakukan keterlambatan pembayaran. Artinya, PT. Sabab Podho Moro tidak melakukan pengendalian risiko sesuai dengan apa yang telah disampaikan kepada Peneliti pada saat wawancara di lokasi penelitian, yaitu PT. Sabab Podho Moro tidak memberikan SP-1, SP-2, SP-3 kepada *user* bermasalah. Pihak *developer* lebih mengedepankan asas kekeluargaan dalam mengatasi pembiayaan bermasalah, yaitu dengan memberikan keringan kepada *user* untuk melakukan pembayaran sesuai budget. Dengan demikian, pelaksanaan

---

<sup>23</sup> Wangsawidjaja, *Pembiayaan Bank Syariah.*, 89.

<sup>24</sup> Muhammad, *Manajemen Bank Syariah.*, 315.

manajemen risiko pembiayaan yang dilakukan oleh PT. Sabab Podho Moro pada pembiayaan kepemilikan rumah syariah belum sesuai dengan teori manajemen risiko karena dalam pelaksanaan tahapan manajemen risiko pembiayaan PT. Sabab Podho Moro Madiun belum melakukan tahapan manajemen risiko secara lengkap dan tepat.

## 2. Risiko Likuiditas

Risiko likuiditas adalah risiko gagal bayar yang disebabkan ketidakmampuan lembaga dalam memenuhi kewajibannya yang telah jatuh tempo.<sup>25</sup> Berdasarkan data hasil penelitian yang telah Peneliti dapatkan di lapangan, dalam melakukan manajemen risiko likuiditas PT. Sabab Podho Moro telah melakukan beberapa tahapan risiko, yaitu identifikasi risiko likuiditas, pengukuran risiko likuiditas, dan pengendalian risiko. Dalam pelaksanaan identifikasi risiko PT. Sabab Podho Moro telah mengidentifikasi bahwa apabila *cashflow* perusahaan mengalami ketidaklancaran maka hal ini akan berpengaruh pada kegiatan operasional perusahaan. Apabila terjadi ketidaklancaran *cashflow* maka ada beberapa kegiatan yang tidak berjalan sesuai dengan prosedur SOP. Ketidaklancaran kegiatan perusahaan tersebut antara lain: terjadinya keterlambatan pembayaran hutang material, dan terjadi keterlambatan pelaksanaan pembayaran dana atas pembatalan pembiayaan kepada *user*.<sup>26</sup> Dengan demikian, berdasarkan hasil wawancara Peneliti dengan direktur PT. Sabab Podho Moro di atas, menurut analisa Peneliti pihak *developer* telah melakukan identifikasi risiko likuiditas pada kegiatan pembiayaan kepemilikan rumah syariah.

*Kedua*, tahap pengukuran risiko. Sebagaimana data yang Peneliti dapatkan di lapangan bahwa PT. Sabab Podho Moro telah melakukan tahapan pengukuran risiko likuiditas. Hal ini dibuktikan dengan adanya data terkait dengan daftar pembayaran hutang material PT. Sabab Podho

---

<sup>25</sup> Rahmawati, *Manajemen Risiko Perbankan Syariah.*, 49-50; Prasetyoningrum, *Risiko Bank Syariah.*, 47-49.

<sup>26</sup> Bambang Sugianto, *Hasil Wawancara*, Madiun, 19 Desember 2022.



Moro Madiun setiap bulan yang telah dibuat oleh staff administrasi gudang. Berdasarkan data penelitian dari daftar pembayaran hutang material PT. Sabab Podho Moro, Peneliti menganalisis bahwa dalam melakukan tahapan pengendalian risiko likuiditas PT. Sabab Podho Moro Madiun belum melaksanakan tahapan pengendalian risiko likuiditas secara baik dan maksimal. Hal ini sebagaimana data yang Peneliti dapatkan bahwa sampai bulan Desember 2022 PT. Sabab Podho Moro masih sering mengalami keterlambatan pembayaran hutang kepada *supplier*.

Risiko likuiditas yang kedua yang terjadi pada pembiayaan kepemilikan rumah syariah di PT. Sabab Podho Moro, yaitu risiko likuiditas atas penangguhan pembayaran dana pembatalan pembiayaan kepada *user*. Pada risiko likuiditas ini, PT. Sabab Podho Moro memiliki kewajiban untuk mengembalikan dana atas pembatalan pembiayaan yang dilakukan oleh *user* sebesar 50% dari total dana yang telah masuk ke perusahaan. PT. Sabab Podho Moro Madiun menerapkan tahapan identifikasi risiko, dan pengendalian risiko dalam manajemen risiko likuiditas ini. Adapun tahap pengukuran risiko tidak diterapkan oleh PT. Sabab Podho Moro. Hal ini sebagaimana data yang telah Peneliti dapatkan di lapangan bahwa PT. Sabab Podho Moro Madiun atau staff administrasi keuangan tidak melakukan perekapan pengembalian dana atas pembatalan pembiayaan yang dilakukan oleh *user*.<sup>27</sup> Sedangkan, penerapan pengendalian risiko akibat pembatalan pembiayaan PT. Sabab Podho Moro Madiun telah melakukan pendendalian risiko secara tepat, yaitu pihak *developer* telah menepati janji sesuai dengan isi perjanjian akad jual beli *istisnā'*, yaitu apabila *user* melakukan pembatalan pembiayaan dana akan dikembalikan sebesar 50%. Oleh sebab itu, dalam menerapkan manajemen risiko likuiditas pada pembiayaan kepemilikan rumah syariah pihak *developer* belum menerapkan tahapan manajemen

---

<sup>27</sup> Novita Prasetyanti, *Hasil Wawancara*, Madiun, 21 Oktober 2022.

risiko secara lengkap dan tepat karena masih kurang maksimal dalam memenuhi perjanjian pembayaran hutang material secara tepat waktu.

### 3. 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 kegiatan operasional perusahaan. Risiko operasional yang terjadi pada pembiayaan kepemilikan rumah syariah di Perumahan Griya As-Sakinah PT. Sabab Podho Moro, yaitu adanya kesalahan dari staff marketing dalam melakukan penghitungan nilai jual pembiayaan KPR Syariah kepada *user*, kesalahan memprediksi kondisi di lapangan oleh tim teknik, dan kesalahan mempercayakan rekan kerja untuk menyelesaikan proyek pembangunan. Dari ketiga kesalahan yang dilakukan oleh pihak internal PT. Sabab Podho Moro tersebut, Peneliti menganalisa bahwa terjadinya risiko operasional pada pembiayaan kepemilikan rumah syariah merupakan akibat dari proses internal yang kurang memadai, kegagalan proses internal dalam mempercayakan mandor ataupun tukang, serta akibat dari kesalahan manusia (staff marketing dan tim teknik) dalam melaksanakan tugas. Dengan demikian, kesalahan pihak internal tersebut akan mempengaruhi kegiatan operasional pembiayaan kepemilikan rumah syariah di Perumahan Griya As-Sakinah PT. Sabab Podho Moro Madiun. Selain itu, terjadinya risiko pembiayaan (kredit macet) dan risiko likuiditas (ketidaklancaran arus kas perusahaan) menjadi salah satu penyebab utama terjadinya risiko operasional pada bidang pembangunan. Menurut analisa Peneliti, apabila kedua risiko (risiko pembiayaan dan risiko likuiditas) dapat diminimalisir, dicegah, dan dilakukan penanganan atau pengelolaan manajemen risiko secara tepat oleh pihak *developer*, maka secara otomatis risiko operasional pada pembiayaan kepemilikan rumah syariah tidak terjadi mengingat ketiga risiko (risiko pembiayaan, risiko likuiditas, dan risiko operasional) saling berkaitan.

Berdasarkan hasil data yang telah Peneliti dapatkan di lapangan terkait dengan terjadinya risiko operasional pada pembiayaan kepemilikan rumah syariah di PT. Sabab Podho Moro Madiun, Peneliti menganalisis bahwa dalam pelaksanaan pembiayaan kepemilikan rumah syariah pihak *developer* telah melakukan tahapan-tahapan dalam manajemen risiko. *Pertama*, tahap identifikasi risiko. Manajemen PT. Sabab Podho Moro Madiun melakukan identifikasi risiko operasional dalam bentuk identifikasi adanya kesalahan kebijakan dari pihak manajemen PT. Sabab Podho Moro, yaitu berupa penyerahan tugas dari manager marketing kepada staff marketing untuk melakukan *maintenance user* pembiayaan, kesalahan pihak manajemen dan tim teknis dalam memperkirakan waktu penyelesaian progress pembangunan, dan kesalahan pihak manajemen dalam mempercayakan rekan kerja di lapangan. Dengan demikian, adanya identifikasi risiko operasional dalam bentuk permasalahan lapangan menurut analisa Peneliti PT. Sabab Podho Moro telah melakukan identifikasi risiko operasional pada pembiayaan kepemilikan rumah syariah. *Kedua*, pelaksanaan pengukuran risiko operasional. Sebagaimana data penelitian yang telah Peneliti dapatkan dari hasil wawancara kepada bapak Suprpto selaku manager marketing bahwa selama ini pihak *developer* tidak melakukan pengukuran risiko operasional.<sup>28</sup>

*Ketiga*, penerapan pengendalian risiko operasional. Sebagaimana data penelitian yang telah Peneliti dapatkan di lapangan Peneliti menganalisis bahwa dalam melaksanakan pengendalian risiko operasional atas kesalahan memprediksi keadaan di lapangan, dan kesalahan mempercayakan rekan kerja dalam menyelesaikan proyek pembangunan, PT. Sabab Podho Moro tidak melakukan penerapan tahapan pengendalian risiko secara baik, selama ini pengendalian risiko operasional atas keterlambatan proyek pembangunan pihak *developer* selalu meminta perpanjangan waktu penyelesaian pembangunan kepada *user*. Peneliti

---

<sup>28</sup> Suprpto, *Hasil Wawancara*, Madiun, 19 Desember 2022.

menganalisis bahwa sampai saat ini pihak *developer* diyakini tidak memperhatikan dan mementingkan hak *user* untuk dapat menempati rumah secepatnya sesuai dengan isi perjanjian yang telah disepakati oleh kedua belah pihak. Perjanjian *istisnā'* yang telah dibuat oleh kedua belah pihak (*developer* dan *user*) sering diabaikan atau tidak sesuai pelaksanaannya. PT. Sabab Podho Moro lebih mengedepankan asas kekeluargaan dalam penyelesaian risiko operasional pada pembiayaan kepemilikan rumah syariah.

Adapun penerapan pengendalian risiko pada risiko operasional terkait dengan kesalahan perhitungan nilai jual manajemen PT. Sabab Podho Moro sudah melaksanakan pengendalian risiko dengan baik, mulai bulan Agustus 2022 manager marketing telah melakukan perbaikan kebijakan dengan memperketat pelaksanaan pemberian pembiayaan kepada *user*, menerapkan kewajiban pembuatan laporan *maintenance user* kepada team marketing, melakukan pemantauan, dan evaluasi kepada team marketing setiap 2 (dua) minggu sekali terkait dengan pelaksanaan pemberian pembiayaan kepada *user*. Namun, menurut analisa Peneliti adanya pengendalian risiko yang dilakukan oleh manager marketing tersebut pihak *developer* perlu melakukan perubahan kebijakan tambahan bahwa pemberian pembiayaan kedepannya tidak dibebankan atau menjadi tanggungjawab sepenuhnya staff marketing. Adanya perubahan kebijakan tersebut dapat membantu pihak *developer* untuk meminimalisir dan mencegah terjadinya risiko operasional pada pembiayaan kepemilikan rumah syariah di PT. Sabab Podho Moro Madiun. Dengan demikian, manajemen risiko operasional pada pembiayaan kepemilikan rumah syariah di Perumahan Griya As-Sakinah PT. Sabab Podho Moro Madiun belum sepenuhnya dilakukan secara baik, dan perlu adanya perbaikan pengelolaan dari pihak *developer* terutama pada tahap pengukuran, pemantauan, dan pengendalian risiko.

#### 4. Risiko Kepatuhan

Risiko kepatuhan adalah risiko yang terjadi akibat ketidakpatuhan lembaga syariah dalam melaksanakan peraturan perundang-undangan, dan ketentuan yang berlaku serta prinsip syariah.<sup>29</sup> Risiko kepatuhan yang terjadi pada pembiayaan kepemilikan rumah syariah di Perumahan Griya As-Sakinah PT. Sabab Podho Moro Madiun adalah seringkalinya terjadi keterlambatan serah terima bangunan. Pelaksanaan identifikasi risiko pada keterlambatan serah terima bangunan menurut analisa Peneliti hal ini terjadi karena akibat dari adanya risiko pembiayaan, dan risiko likuiditas pada pembiayaan kepemilikan rumah syariah di PT. Sabab Podho Moro. Apabila manajemen risiko pada risiko pembiayaan dan risiko likuiditas dilakukan secara baik oleh pihak *developer* maka risiko keterlambatan serah terima bangunan dapat diminimalisir.

Penerapan pengendalian risiko terhadap keterlambatan serah terima bangunan PT. Sabab Podho Moro Madiun menerapkan pengendalian risiko dengan cara melakukan musyawarah kepada *user* dengan meminta perpanjangan waktu kepada *user* untuk dapat menyelesaikan progress pembangunan hingga pelaksanaan serah terima bangunan dilaksanakan. Artinya, PT. Sabab Podho Moro Madiun lebih mengedepankan asas kekeluargaan daripada pemenuhan hak *user* atas perjanjian yang telah disepakati antara kedua belah pihak.

Dengan demikian, terjadinya risiko kepatuhan pada pembiayaan kepemilikan rumah syariah di Perumahan Griya As-Sakinah PT. Sabab Podho Moro saat ini terjadi karena adanya pelanggaran terhadap kontrak, hukum, dan peraturan, yaitu pelanggaran terhadap isi perjanjian yang terdapat dalam SPKB (Surat Pemesanan Kavling & Bangunan), perjanjian jual beli *istiṣna'*, dan pelanggaran terhadap peraturan Undang-Undang Perlindungan Konsumen.

---

<sup>29</sup> Rahmawati, *Manajemen Risiko Perbankan Syariah.*, 49-50; Prasetyoningrum, *Risiko Bank Syariah.*, 47-49.



Berdasarkan hasil analisa Peneliti di atas, Peneliti mengambil kesimpulan bahwa penerapan manajemen risiko pada pembiayaan kepemilikan rumah syariah di Perumahan Griya As-Sakinah PT. Sabab Podho Moro Madiun adalah sebagai berikut:

**Tabel 5.1 Kesimpulan Proses Manajemen Risiko PT. Sabab Podho Moro**

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

|    |                           |   |   |  |
|----|---------------------------|---|---|--|
| 3. | <b>Risiko Operasional</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Kesalahan Memprediksi Keadaan di Lapangan</li> <li>• Kesalahan Mempercayakan Rekan Kerja dalam Menyelesaikan Proyek</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Perusahaan menerapkan kewajiban laporan harian kepada seluruh karyawan</li> </ul>                                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Menetapkan kriteria progress pembangunan (cepat, sedang, dan lambat)</li> </ul>                               |
|    |                           | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Kesalahan Perhitungan Nilai Jual</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Manager marketing melakukan pengecekan atas hasil pembuatan SPKB yang telah dibuat oleh staff marketing</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Membuatkan sistem perhitungan atau rumus otomatis transaksi pada komputer (khusus untuk marketing)</li> </ul> |
| 4. | <b>Risiko Kepatuhan</b>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Keterlambatan Serah Terima Bangunan</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Melakukan koordinasi setiap 1 minggu sekali kepada mandor</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Menetapkan kriteria progress pembangunan (cepat, sedang, dan lambat)</li> </ul>                               |

## **BAB VI**

### **PENUTUP**

#### **A. Kesimpulan**

Dari hasil penelitian yang telah Peneliti lakukan, kesimpulan terhadap manajemen risiko pembiayaan kepemilikan rumah syariah di PT. Sabab Podho Moro Madiun adalah sebagai berikut:

1. 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.
2. 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*).
3. 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 proses

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.

## **B. Saran**

1. Diperlukan adanya Dewan Pengawas Syariah di Perumahan Griya As-Sakinah PT. Sabab Podho Moro untuk dapat mengawasi kegiatan-kegiatan di lapangan terutama dalam bidang transaksi pembiayaan kepemilikan rumah syariah agar ketentuan-ketentuan syariah yang meliputi hukum Islam, fikih muamalah, dan fatwa DSN-MUI benar-benar diterapkan di PT. Sabab Podho Moro.
2. Pihak manajemen PT. Sabab Podho Moro diharapkan dapat melakukan perbaikan dan perubahan kebijakan terkait dengan penerapan manajemen risiko pembiayaan kepemilikan rumah syariah mulai dari penerapan prosedur pembiayaan sesuai SOP, pengumpulan investigasi *user*, dan penerapan analisis prinsip 5C secara lengkap kepada *user*.
3. Diperlukan sumber daya manusia professional yang dapat bekerja sesuai dengan bidang keahlian untuk dapat meminimalisir terjadinya risiko operasional pada pembiayaan kepemilikan rumah syariah.
4. PT. Sabab Podho Moro perlu melakukan kerjasama pembiayaan dengan lembaga perbankan syariah guna memperbaiki sistem keuangan perusahaan, manajemen pembangunan, dan pelaksanaan serah terima bangunan secara tepat waktu. Adanya kerjasama tersebut tentunya akan memberikan dampak positif bagi perusahaan khususnya dalam peningkatan reputasi.

## **C. Rekomendasi**

Untuk peneliti selanjutnya yang ingin melakukan penelitian sejenis, *Pertama*, peneliti dapat melakukan penelitian secara fokus dengan tema penilaian risiko-risiko pada pembiayaan kepemilikan rumah syariah dengan jenis penelitian kuantitatif. *Kedua*, peneliti dapat melakukan penelitian dengan memfokuskan analisis pada 1 (satu) risiko dalam 1 (satu) penelitian, sehingga nantinya akan dapat memberikan hasil penelitian secara detail.

## DAFTAR PUSTAKA

### **Kitab Undang-Undang**

Fatwa Nomor 06/DSN-MUI/IV/2000 tentang Jual *istisnā'*.

Undang-Undang No.4 Tahun 1992 Tentang Perumahan dan Permukiman.

Undang-Undang No. 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan.

Undang-Undang No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen.

### **Buku:**

Abdurrahman, Dudung. *Pengantar Mode Penelitian*. Yogyakarta: Kurnia Kalam Semesta, 2003.

Afandi, Yazid. *Fiqh Muamalah dan Imlementasinya Dalam Lembaga Keuangan Syari'ah*. Yogyakarta: Logung Pustaka, 2009.

Ali, Masyhud. *Manajemen Resiko: Strategi Perbankan dan Dunia Usaha Menghadapi Tantangan Globalisasi Bisnis*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2006.

Amirullah. *Pengantar Manajemen*. Yogyakarta: Graha Ilmu, 2004.

Antonio, Muhammad Syafi'i. *Bank Syariah: dari Teori ke Praktik*. Jakarta: Gema Insani Press, 2001.

Arifin, Zainul. *Dasar-Dasar Manajemen Bank Syari'ah*. Jakarta: Pustaka Alvabet, 2006.

Ayat, Syafri. *Manajemen Risiko*. Jakarta: Gema Akastri, 2003.

Basrowi; Suwandi. *Memahami Penelitian Kualitatif*. Jakarta: Rineka Cipta, 2008.

BN. Marbun. *Kamus Manajemen*. Jakarta: CV Muliasari, 2003.

Darmawi, Herman. *Manajemen Risiko*. Jakarta: Bumi Aksara, 2006.

Dendawijya. *Manajemen Perbankan*. Jakarta: Ghalia Indonesia, 2009.

Departemen Pendidikan Nasional. *Kamus Besar Bahasa Indonesia*. Jakarta: Balai Pustaka, 2005.

Djamil, Faturrahman. *Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah di Bank Syariah*. Jakarta: Sinar Grafika, 2014.

Ghony, M. Djunaidi; Almanshur, Fauzan. *Metode Penelitian Kualitatif*. Jogjakarta: Ar-Ruzz Media, 2012.

Herujito, Yayat M. *Dasar-Dasar Manajemen*. Jakarta: PT. Grasido, 2001.

Ismail. *Perbankan Syariah*. Jakarta: Kencana, 2011.

Karim, Adiwarmarman A. *Bank Islam Analisis Fiqh dan Keuangan*. Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2007.



- Kasmir. *Manajemen Perbankan*. Jakarta: Rajawali Pers, 2014.
- Khan; Tariqullah; Ahmed, Habis. *Manajemen Risiko Lembaga Keuangan Syariah*. Jakarta: Bumi Aksara, 2008.
- Kountur; Ronny. *Mudah Memahami Manajemen Risiko Perusahaan*. Jakarta: PPM, 2008.
- Meleong, Lexy. *Metodologi Penelitian Kualitatif*. Bandung: Remaja Rosdakarya, 1995.
- Muhammad. *Manajemen Pembiayaan Bank Syariah*. Yogyakarta: UPP AMP YKPN, 2005.
- Nawawi, Ismail. *Fikih Muamalah Klasik dan Kontemporer*. Bogor: Penerbit Ghalia Indonesia, 2017.
- Umam, Khaerul. *Manajemen Perbankan Syariah*. Pustaka Setia: Bandung, 2013.
- Umam, Khotibul; Utomo, Setiawan Budi. *Perbankan Syariah Dasar dan Dinamika Perkembangan di Indonesia*. Jakarta: PT. RajaGrafindo Persada, 2017.
- Prasetyoningrum, Ari Kristin. *Risiko Bank Syariah*. Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2015.
- Rivai, Veithzal. *Islamic Financial Management*. Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2008.
- Sugiyono. *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D*. Bandung: Alfabeta, 2017.
- Supramono, Gatot. *Perbankan dan Masalah Kredit suatu Tinjauan di Bidang Yuridis*. Jakarta: Rineka Cipta, 2009.
- Sutedi, Andrian. *Perbankan Syariah*. Jakarta: Ghalia Indonesia, 2009.
- Taqdir, Meity. *Kamus Bahasa Indonesia Untuk Pelajar*. Jakarta: Kementerian Pendidikan dan Kebudayaan, 2011.
- Tito, Muhammad Arif. *Masalah dan Hipotesis Penelitian Sosial-Keagamaan*. Makassar: Andira Publisher, 2005.
- Warsono, Sony; Jufri. *Akuntansi Transaksi Akad Jual Beli di Lembaga Bukan Bank*. Yogyakarta: Asgard Chapter, 2011.
- Yusmad, Muammar Arafat. *Aspek Hukum Perbankan Syariah dari Teori ke Praktik*. Yogyakarta: CV. Budi Utama, 2018.

### **Jurnal Ilmiah**

- Akbar C; Abdullah, Eril Muhammad Wahyuddin; Awwaludin, Murtiadi. "Manajemen Risiko di Perbankan Syariah." *Milkiyah Jurnal Ekonomi Syariah* Volume 1 Nomor 2 (2022).
- Andriani, Maya; Tanjung, Hendri. "Analisis Manajemen Risiko dalam Mengatasi Pembiayaan Bermasalah Pada Kredit Pemilikan Rumah (KPR) (Studi Kasus BRI Syariah Cabang Bogor)." *AL-INFAQ: Jurnal Ekonomi Islam*, Volume 6 Nomor 2 (2015).

- As Sajjad, Mudrika Berliana. “Analisis Manajemen Risiko Bisnis (Studi Pada Cuanki Asoy Jember).” *Jurnal Akuntansi Universitas Jember*, Volume 18 Nomor 1 (2020).
- Budi, Mulyo. “Analisis Permintaan Rumah Sederhana di Kota Semarang”. *Jurnal Bisnis dan Ekonomi (JBE)*, Volume 16 Nomor 2 (2009).
- Diandra, Nadia; Afla, Muhammad Nurul; Syahputra, Muhammad Oky. “Tinjauan Rumah Tinggal Berdasarkan Konsep Rumah Sehat Menurut Regulasi Pemerintah.” *JTD: Jurnal Ilmiah Teknologi dan Desain Institut Sains dan Teknologi Pradita*, Volume 1 Nomor 2 (2020).
- Faisal Akbar, “Manajemen Risiko Dalam Perbankan Syariah (Pasar Layanan Keuangan Yang Berkembang,” *Ekonomi, Keuangan, Investasi dan Syariah (EKUITAS)*, Volume 1 Nomor 2 (2020).
- Hairullah. “Analisis Manajemen Risiko Kredit Pembiayaan *Mudharabah* pada PT. Bank BNI Syariah Cabang Banjarmasin.” *Skripsi*. Banjarmasin: Politeknik Negeri Banjarmasin. 2017.
- Idrus, Ayub. “Manajemen Risiko Pembiayaan Penerapan dan Pengaruhnya terhadap *Non Performing Financing* pada BPR Syariah di Depok dan Sekitarnya.” *Tesis*. Jakarta: Universitas Islam Negeri Syarif Hidayatullah. 2017.
- Irawan, Feri. “Determinan Konsumen Dalam Pembelian Rumah (KPR) *Developer* Syariah.” *Jurnal Ilmu Pendidikan dan Ekonomi*, Volume 4 Nomor 1 (2019).
- Lokobal, Arif; Marthin D. J; Sumajouw; Sompie, Bonny F. “Manajemen Risiko pada Perusahaan Jasa Pelaksana Konstruksi di Propinsi Papua (Study Kasus di Kabupaten Sarmi).” *Jurnal Ilmiah Media Engineering*, Volume 4 Nomor 2 (2014).
- Madjid, Sitti Saleha. “Penanganan Pembiayaan Bermasalah Pada Bank Syariah.” *Jurnal Hukum Ekonomi Syariah*, Volume 2 Nomor 2 (2018).
- Muazaroh, Siti; Subaidi. “Kebutuhan Manusia Dalam Pemikiran Abraham Maslow (Tinjauan Maqasid Syariah).” *Al-Mazāhib*, Volume 7 Nomor 1 (2019).
- Muka, I Wayan; Wibowo, Agung. “Penerapan Manajemen Risiko Pada Proses Pengembangan Properti, “Analisis Risiko *Developer* dalam Penyediaan Perumahan di Kota Mataram.” *Prosiding 2nd Andalas Civil Engineering National Conference* (2015).
- Muliana; Karmila. “Risiko Kredit, Risiko Operasional, dan Kinerja Keuangan Perusahaan Perbankan Yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia.” *Jurnal Ekonomi dan Manajemen*, Volume 1 Nomor 2 (2019).
- Muhammad, Rifqi; Nissa, Izzun Khoirun. “Analisis Resiko Pembiayaan dan Resolusi Syariah pada *Peer-To-Peer Financing*.” *EQUILIBRIUM: Jurnal Ekonomi Syariah* Volume 8 Nomor 1 (2020).

- Nadia, Sarah; Hasnita, Nevi; Isnaliana. "Analisis Penerapan Manajemen Risiko Dalam Upaya Pencegahan Pembiayaan Bermasalah pada PT. BPRS Hikmah Wakilah Banda Aceh." *Jimbes*, Volume 1 Nomor 2 (2020).
- Novianti, Diah. "Pengembangan Kerangka Manajemen Risiko Pada Perbankan Syariah." *Asy Syar'iyah: Jurnal Ilmu Syari'ah dan Perbankan Islam*, Volume 4 Nomor 1 (2019).
- Nurhadi. "Pembiayaan Dan Kredit di Lembaga Keuangan." *Jurnal Tabarru': Islamic Banking And Finance*, Volume 1 Nomor 2 (2018).
- Primasari, Imas Khaeriyah. "Implementasi Prinsip Kehati-Hatian dalam Perbankan *Caution Implementation Principles In Banking*." *Jurnal Investasi*, Volume 5 Nomor 1 (2019).
- Rahmayanti, Dinar; Fadillah, Dzulham; Syifa, Iqlima Fairuz. "Studi Literatur Manajemen dan Risiko Kepatuhan Pada Bank Syariah." *Jurnal Akuntansi dan Manajemen*, Volume 17 Nomor 01 (2020).
- Roeskamto, Ivana Merryawati; Atmadja, Adwin Surja. "Pergerakan Harga Rumah di Indonesia: Analisis Sisi Permintaan." *Dimensi Utama Teknik Sipil*, Volume 7 Nomor 2 (2020).
- Sa'diyah, Nur; Suprayogi, Noven. "Teknik Mitigasi Risiko Pembiayaan Pemilikan Rumah (PPR) Syariah pada Developer Properti Syariah." *Jurnal Ekonomi Syariah Teori dan Terapan*, Volume 6 Nomor 9 (2019).
- Safitri, Yunia; Tasman, Abel. "Analisis Manajemen Risiko Kredit pada Produk Kredit Pemilikan Rumah BTN." *EcoGen*, Volume 4 Nomor 2 (2021).
- Sapi'i; 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* Volume 1 (2016).
- Sari, Irna Meutia; Siregar, Saparuddin; Harahap, Isnaini. "Manajemen Risiko Kredit Bagi Bank Umum." *Seminar Nasional Teknologi Komputer & Sains (SAINTEKS)*. (2020).
- Satria, Muhammad Rizal; Setiani, Tia. "Analisis Perbandingan Pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Pada Bank Konvensional dengan Pembiayaan Murabahah (KPR) Pada Bank Syariah (Studi Kasus Pada Bank BJB dengan BJB Syariah)." *Amwaluna: Jurnal Ekonomi dan Keuangan Syariah*, Volume 2 Nomor 1 (2018).
- Simatupang, Apriani; Yanti, Etyca Rizky; Mardila, Nuke. "The Credit Management Of Ownership House To Minimize Non Performing Loan On PT. Bank Tabungan Negara, TBK." *Jurnal Pemikiran dan Penelitian Administrasi Bisnis dan Kewirausahaan*, Volume 6 Nomor 1 (2021).
- Sutianingsih. "Keputusan Konsumen Dalam Membeli Perumahan ." *Riset Manajemen dan Akuntansi*, Volume 1 Nomor 2 (2010).
- Sofyan, A. Syathir. "Analisis Penerapan Manajemen Risiko Pembiayaan pada Lembaga Pembiayaan Syariah." *Bilancia*, Volume 11 Nomor 2 (2017).

- Trimulato. "Manajemen Risiko Berbasis Syariah." *Al-Urban: Jurnal Ekonomi Syariah dan Filantropi Islam*, Volume 1 Nomor 1 (2017).
- Utami; Silaen, Uluan. "Analisis Pengaruh Risiko Kredit dan Risiko Operasional Terhadap Profitabilitas Bank Studi Kasus pada Perusahaan Jasa Sub Sektor Perbankan BUMN." *Jurnal Ilmiah Manajemen Kesatuan*, Volume 6 Nomor 3 (2018).
- Watopa, Elviliana. Y; Murni, Sri; Saerang, Ivonne. S. "Analisis Penerapan Pengelolaan Risiko Kredit Dan Risiko Operasional pada PT. Bank Sulut GO." *Jurnal EMBA*, Volume 5 Nomor 2 (2017).
- Wijaya, Joshua; Nugraha, Paul; Rahardjo, Jani. "Identifikasi Faktor-Faktor Risiko Yang Ekstrim Terhadap Waktu Dan Biaya Konstruksi di Perumahan Surabaya." *Dimensi Utama Teknik Sipil*, Volume 7 Nomor 1 (2020).
- Wijayanti, Titik Nurjannah; Hidayat, Farid. "Minat Generasi Milenial Terhadap Produk Pembiayaan KPR Bank Syariah." *Equilibrium: Jurnal Pendidikan VII*, Issu 2 (2020).
- Yasal, W. Wedana. "Manajemen Risiko Operasional dan Pemeliharaan Tempat Pembuangan Akhir (TPA) Regional Bangli di Kabupaten Bangli". *Jurnal Spektran*, Volume 2 (2013).
- Zainur. "Konsep Dasar Kebutuhan Manusia Menurut Perspektif Ekonomi Islam." *An-Nahl*, Volume 9 Nomor 05 (2017).

#### **Skripsi/Tesis:**

- Al-Hakiki, Fahrul Umam. "Tinjauan Hukum Islam Terhadap Jual Beli Rumah di Griya As-Sakinah Kecamatan Geger Kabupaten Madiun." *Skripsi*. Ponorogo: IAIN Ponorogo. 2019.
- Aysa, Imma Rokhmatul. "Implementasi Manajemen Risiko Dalam Pembiayaan *Murabahah Bil Wakalah* pada Peternak Sapi (Studi Kasus di BMT Al-Hijrah KAN Jabung Pakis Malang. *Tesis*. Malang: Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim. 2018.
- A'yun, Qonita Qurrota. "Implementasi Fatwa Nomor 06/DSN-MUI/IV/2000 tentang Jual Beli *istisnā'* Terhadap Pembiayaan Kepemilikan Rumah Syariah di PT. Sabab Podho Moro Desa Sumberejo Kecamatan Geger Kabupaten Madiun." *Skripsi*. Ponorogo: IAIN Ponorogo. 2021.
- Gemala, Meiga. "Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Pembiayaan Bermasalah Dilihat dari Perspektif Mitra Pembiayaan Pada Bmt Prima Syariah." *Skripsi*. Jakarta: Universitas Islam Negeri Syarif Hidayatullah. 2015.
- 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.
- Rahmawati, Nani. "Analisis Manajemen Risiko pada Produk Kredit Pembiayaan Rumah (KPR) BSI Griya Hasanah." *Skripsi*. Cirebon: Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Syekh Nurjati. 2022.



Rizqi, Hamdan. “Analisis Manajemen Risiko Jual Beli Perumahan Syariah (Studi Kasus di NSR Land Ponorogo).” *Skripsi*. Ponorogo: IAIN Ponorogo. 2022.





