

STRATEGI MANAJEMEN RISIKO PRODUK IB KEPIMILKAN RUMAH PADA KB BANK SYARIAH KC SIDOARJO PRESPEKTIF SADDUDZ AL-DZARI'AH

Bintang Kurnia Hidayat¹, Muhammad Lathoif Ghozali²

UIN Sunan Ampel Surabaya, Indonesia

bintangkh65@gmail.com¹, lathoif@uinsa.ac.id²

Abstrak

Penelitian ini dilaksanakan untuk menganalisis strategi manajemen risiko pada produk kepemilikan rumah iB di KB Bank Syariah KC Sidoarjo Prespektif Saddudz al-Dzari'ah. Artikel ini mengambil jenis penelitian dengan mempergunakan metode kualitatif, dimana data primer didapatkan dari wawancara, sejauh mana manajemen risiko dikendalikan oleh bank. Sementara data sekunder didapatkan berbentuk arsip jurnal dan referensi lain yang terkait dengan judul penelitian. Hasil penelitian dalam penelitian ini KB Bank Syariah memiliki kesesuaian strategi pengelolaan risiko yang tepat dengan Saddudz al-Dzari'ah melalui kerangka kerja tiga lini pertahanannya, yang mana selaras dengan *mafsadah* dan *maslahah*. Diharapkan peneliti selanjutnya dapat memperbarui data dan mengkajinya lebih mendalam.

Kata Kunci: Strategi, Manajemen Risiko, Kepemilikan Rumah iB

Abstract

This research was conducted to analyze risk management strategies for the iB home ownership product at KB Bank Syariah KC Sidoarjo from the perspective of Saddudz al-Dzari'ah. This article adopts a qualitative research method, where primary data is obtained from interviews, to the extent that risk management is controlled by the bank. Meanwhile, secondary data was obtained in the form of journal archives and other references related to the research title. The research findings in this study indicate that KB Bank Syariah has an appropriate risk management strategy aligned with Saddudz al-Dzari'ah through its three lines of defense framework, which is in accordance with mafsadah and maslahah. It is hoped that future researchers can update the data and examine it more thoroughly.

Keywords: Strategy, Risk Management, iB Home Ownership

A. PENDAHULUAN

UU Nomor 21 Tahun 2008 mendefinisikan Bank Syariah sebagai lembaga keuangan yang menjalankan kegiatan usahanya berdasarkan prinsip syariah, yang mencakup bank umum syariah dan bank pembiayaan rakyat syariah. Dalam peranannya, perbankan syariah menjadi mediator bagi masyarakat dengan

menyediakan berbagai fasilitas, termasuk pembiayaan. Dana yang dihimpun dari masyarakat dalam bentuk simpanan disalurkan kembali dalam bentuk pembiayaan untuk mendukung perekonomian, baik melalui permodalan maupun kerjasama yang telah disepakati sebelumnya. Keberadaan Bank Syariah di Indonesia mencerminkan kebutuhan akan alternatif sistem perbankan yang bebas dari praktik bunga (riba). Riba, yang didefinisikan sebagai penambahan jumlah pinjaman pokok secara tidak sah, dinyatakan haram oleh jumhur ulama. Hal tersebut dikatakan pembeda bank syariah dari bank konvensional yang menghalalkan riba melalui sistem bunga. Bank syariah beroperasi berdasarkan prinsip-prinsip syariah, dengan fungsi utama menghimpun dana dari nasabah dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kembali sebagai pembiayaan, serta menyediakan layanan jasa bagi nasabah maupun bank lain.

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan, bank berperan sebagai badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat berbentuk simpanan dan mendistribusikannya melalui kredit atau fasilitas lain untuk meningkatkan kesejahteraan masyarakat. Peran utama bank mencakup dua aspek, yakni mengelola dana dari masyarakat yang kelebihan dana dan menyalurkannya kepada masyarakat yang membutuhkan. Contoh produk pembiayaan yang ditawarkan oleh bank syariah yakni Pembiayaan Pemilikan Rumah (PPR) dengan akad murabahah. Dalam akad ini, bank bertindak sebagai mediator antara nasabah dan developer atau pemasok. Jika nasabah berkeinginan membeli sesuatu tetapi dana yang dimiliki masih belum cukup, bank akan membeli barang tersebut terlebih dahulu dari developer. Selanjutnya, bank akan menjualnya kepada nasabah dengan harga yang sudah disepakati, termasuk tambahan keuntungan bagi bank. Transaksi ini dilaksanakan dengan metode angsuran dan didasarkan pada kesepakatan bersama sebelum proses jual beli berlangsung.

Pembiayaan murabahah untuk PPR memiliki kerentanan tinggi terhadap risiko pembiayaan. Salah satu penyebab kegagalan nasabah dalam membayar angsuran adalah adanya perilaku moral hazard, yang dipengaruhi oleh kurangnya transparansi informasi dari nasabah. Keuntungan dari produk iB Kepemilikan Rumah di KB Bank Syariah meliputi persyaratan yang relatif mudah, proses pengajuan yang cepat, serta jangka waktu pembiayaan yang panjang sampai 15 tahun.

Berdasarkan POJK Nomor 65/POJK.03/2016, manajemen risiko didefinisikan sebagai kesatuan cara untuk menyaring, menimbang, memonitor, dan menguasai risiko yang muncul dari seluruh kegiatan usaha bank. Dalam Bank Syariah, terdapat sepuluh jenis risiko utama, yaitu risiko pembiayaan, risiko pasar, risiko likuiditas, risiko operasional, risiko hukum, risiko reputasi, risiko strategis, risiko kepatuhan, risiko imbal hasil, dan risiko investasi. Namun, menurut Teguh Budiarto, produk iB Kepemilikan Rumah di KB Bank Syariah memiliki empat jenis risiko utama, yakni: (1) risiko pembiayaan, yang terkait dengan kemampuan nasabah dalam memenuhi kewajibannya; (2) risiko pasar, yang dipengaruhi oleh fluktuasi nilai aset atau

kewajiban; (3) risiko operasional, yang mencakup potensi kerugian akibat kegagalan proses internal, sistem, atau manusia; dan (4) risiko hukum, yang timbul dari potensi pelanggaran hukum atau ketidakpatuhan terhadap peraturan.

Penelitian ini difokuskan pada produk iB Kepemilikan Rumah di KB Bank Syariah karena konsepnya dinilai telah sesuai dengan prinsip syariah, di mana akad yang digunakan mengikuti syariat Islam. Hal ini membedakannya dari produk di bank konvensional, yang akadnya bersifat tetap dan tidak dipengaruhi oleh perubahan suku bunga. Selain itu, produk iB Kepemilikan Rumah merupakan salah satu produk yang paling diminati oleh nasabah, sehingga pengelolaan risiko yang efektif menjadi penting untuk mencegah terjadinya pembiayaan bermasalah yang dapat merugikan bank. Dengan latar belakang tersebut, peneliti tertarik untuk mengkaji manajemen risiko pada produk iB Kepemilikan Rumah di KB Bank Syariah. Kajian ini diharapkan dapat membantu masyarakat memahami mekanisme pembiayaan tersebut secara lebih jelas. Oleh karena itu, penulis mengangkat judul “Strategi Manajemen Risiko Produk iB Kepemilikan Rumah pada KB Bank Syariah KC Sidoarjo”.

B. LANDASAN TEORI

1. Manajemen Risiko Syariah

Adanya lembaga keuangan mempunyai tujuan untuk menekan mungkin mengalami rugi dari terjadinya suatu risiko. Disebut manajemen risiko karena suatu hal pokok, dimana perlu dicermati dalam penerapannya. Tidak peduli seberapa besar risikonya, itu harus ditangani dengan cara yang mengurangi kemungkinan mengalami kerugian tambahan. Menghindari risiko saja tidak cukup. Risiko harus dikelola dengan tepat agar tidak mengganggu operasi karena dapat muncul kapan saja. Perbankan syariah menghadapi risiko yang relatif terjadi. Bank syariah juga menghadapi risiko karena harus mengikuti prinsip syariah. Bank syariah bertanggung jawab terhadap pengelolaan risiko pada pembiayaan, pasar, operasi, dan likuiditas.

2. Pengawasan Manajemen Risiko

Untuk mengurangi risiko yang melekat pada penyaluran pembiayaan, khususnya risiko pembiayaan, Bank Umum Syariah (BUS) dan Unit Usaha Syariah (UUS) telah menjalankan berdasarkan peraturan Bank Indonesia Nomor 13/23/PBI/2011 terkait manajemen risiko yang berlaku sejak 2 November 2011. Cakupannya di mulai dari serangkaian prosedur dan teknik identifikasi, ukuran, pemantauan dan pengendalian risiko itu sendiri. Selain itu, penggunaan sistem informasi manajemen risiko yang andal dan *control internal* yang terpadu juga sangat diperlukan. Dalam penerapan manajemen risiko, bank harus mempertimbangkan tujuan dan kebijakan perusahaan, skala dan kompleksitas bisnis, serta kemampuan organisasi dalam mengelola risiko secara efektif.

Pencegahan risiko dalam perbankan syariah sangat bergantung pada kebijakan dan penilaian yang dijalankan oleh Direksi dan Komisaris. Direksi memiliki tanggung jawab utama untuk merumuskan serta melaksanakan kebijakan dan strategi manajemen risiko dengan mempertimbangkan eksposur risiko bank secara menyeluruh. Selain itu, Direksi juga bertugas mengembangkan budaya manajemen risiko, meningkatkan kompetensi SDM dalam pengelolaan risiko secara independen, dan melakukan tinjauan berkala agar menentukan akurasi metodologi yang tepat, mempunyai implementasi sistem informasi manajemen yang cukup, serta keandalan kebijakan, prosedur, dan batas risiko yang ditetapkan.

3. iB Kepemilikan Rumah

Pembiayaan Pemilikan Rumah (PPR) ini diperuntukan pembelian rumah tapak, rumah susun, rumah toko, atau rumah kantor, dimana salah satu layanan yang ditawarkan oleh bank untuk membantu nasabah memiliki asetnya. Melalui pembiayaan tersebut, bank menyediakan dana bagi nasabah yang ingin memiliki rumah dengan cara mencicil, sehingga masyarakat tidak perlu lagi khawatir dengan aspek-aspek teknis pembangunan. Produk ini sangat membantu, terutama karena pengajuannya mudah dan menggunakan akad **murabahah** yang bebas dari unsur riba.

Proses akad PPR syariah mewajibkan bank untuk transparan mengenai harga perolehan rumah dari developer. Setelah itu, bank menetapkan margin keuntungan yang disepakati kedua belah pihak. Kejelasan dan kesepakatan mengenai harga serta margin keuntungan ini merupakan elemen penting yang menjadikan akad **murabahah** sesuai dengan prinsip syariah dan memberikan kemudahan bagi nasabah dalam memiliki hunian.

4. Saddudz al-Dzari'ah

Saddudz al-Dzari'ah adalah konsep yang bertujuan untuk menghambat segala hal yang dapat menjadi jalan menuju kerusakan atau bahaya. Menurut Takhim (2019), objek **al-Dzari'ah** ditinjau dari segi akibatnya dapat dibagi menjadi empat kategori: pertama, tindakan yang secara langsung menimbulkan kehancuran atau bahaya; kedua, tindakan yang jarang menimbulkan kehancuran atau bahaya; ketiga, tindakan yang berdasarkan dugaan berat mampu menyebabkan kehancuran ; dan keempat, tindakan yang lebih sering menimbulkan kehancuran meskipun tidak secara pasti. Metode ini mengandung dua unsur utama: **kehancuran (mafsadah)**, yaitu tindakan yang pada dasarnya diperbolehkan tetapi berujung pada keharaman karena adanya potensi kerusakan; dan **kebaikan (maslahah)**, yaitu perbuatan yang diperbolehkan dan bahkan dianjurkan karena memiliki potensi membawa kebaikan. **Saddudz al-Dzari'ah** dapat menjadi sarana untuk mencegah keburukan atau sebagai media yang mengarahkan kepada kebaikan.

Dalam konteks perbankan, penerapan **Saddudz al-Dzari'ah** dilakukan melalui upaya kolektif untuk mencegah kemungkaran, yang pada akhirnya membangun lingkungan kerja dan interaksi yang lebih Islami. Keterlibatan aktif staf dan nasabah dalam tindakan pencegahan menciptakan suasana yang mendukung pertumbuhan spiritual dan moral. Penerapan metode ini bukan sekadar langkah pencegahan, tetapi juga mencerminkan tanggung jawab bersama dalam menjaga nilai-nilai Islam. Dengan memahami dan mengimplementasikan **Saddudz al-Dzari'ah** dalam kehidupan sehari-hari, umat Islam dapat berkontribusi pada terbentuknya masyarakat yang lebih bertakwa dan bersih dari kemungkaran.

C. METODE PENELITIAN

Pada artikel ini metode yang dipakai oleh penulis ialah metode kualitatif. Penelitian ini menggunakan metode wawancara sebagai sumber data primer yang diperoleh dengan bertanya langsung kepada narasumber dari KB Bank Syariah KC Sidoarjo dan data sekunder diambil dari arsip, jurnal, buku dan referensi lainnya yang berkaitan dengan penelitian. Pendekatan kualitatif dimaksudkan untuk mengetahui pemahaman tentang strategi manajemen risiko produk iB Kepemilikan Rumah di KB Bank Syariah KC Sidoarjo. Pendekatan kualitatif dipilih karena memungkinkan peneliti untuk menjelajahi aspek-aspek subjektif dan kompleks yang terkait dengan topik penelitian ini, seperti pemahaman nasabah, pandangan internal bank, dan konteks regulasi.

Perolehan data dalam penelitian ini didasarkan pada wawancara semi terstruktur dengan berbagai pihak yang relevan. Narasumber yang diwawancarai merupakan Bapak Bagus Awandani sebagai account officer dari KB Bank Syariah KC Sidoarjo, terkhusus yang terlibat dalam PPR. Wawancara dilakukan dengan menggunakan pedoman wawancara terstruktur yang dirancang secara cermat. Pedoman wawancara akan mencakup pertanyaan yang dirancang untuk menggali berbagai aspek terkait strategi manajemen risiko, seperti pemahaman konsep, tahapan iB Kepemilikan Rumah, fakto-faktor manajemen risiko, serta strategi manajemen risiko oleh KB Bank Syariah KC Sidoarjo. Penelitian ini diharapkan dapat membantu pemahaman pembaca tentang implementasi akad wadi'ah dalam konteks layanan produk tabungan KB Bank Syariah KC Sidoarjo, serta memberikan wawasan yang berharga bagi perkembangan lebih lanjut dalam perbankan syariah di Indonesia.

D. HASIL DAN PEMBAHASAN

Dalam penelitian ini penulis melakukan penelitian pada KB Bank Syariah KC Sidoarjo yang berlokasi di Jl. Raya Waru Ruko Gateway Blok A5-6, Sidoarjo. Dan telah melakukan wawancara kepada narasumber yakni *staff marketing* mengenai Strategi Manajemen Risiko Produk iB Kepemilikan Rumah. Salah satu produk pembiayaan yang telah dikembangkan oleh KB Bank Syariah KC Sidoarjo

Pembiayaan rumah, yang dikenal sebagai Pembiayaan Pemilikan Rumah atau dalam penelitian ini disebut **iB Kepemilikan Rumah**, bertujuan untuk memberikan pembiayaan kepada individu dalam memenuhi sebagian atau seluruh kebutuhan tempat tinggal. **Pada produk ini** menggunakan prinsip jual beli, di mana pembayaran dilakukan secara angsuran dengan jumlah yang telah ditetapkan di awal dan dibayar setiap bulan. Harga jual rumah dalam akad ini telah mencakup margin keuntungan yang disepakati bersama antara bank syariah dan pembeli. Penetapan harga jual dilakukan di awal, saat nasabah menandatangani perjanjian pembiayaan, dan angsuran tetap diberlakukan hingga jatuh tempo pembiayaan.

Melalui pastinya total cicilan tiap bulan yang perlu dipenuhi oleh nasabah hingga masa cicilan selesai, maka nasabah tidak perlu khawatir tentang fluktuasi angsuran akibat perubahan suku bunga yang dapat terjadi di bank konvensional. Selain itu, nasabah juga diuntungkan jika ingin melunasi cicilan lebih cepat dari jadwal, karena KB Bank Syariah KC Sidoarjo tidak akan mengenakan penalti. Hal ini dimungkinkan karena harga **iB Kepemilikan Rumah** sudah ditetapkan di awal, memberikan transparansi dan kepastian bagi nasabah sepanjang periode pembiayaan.

Gambaran Umum Produk iB Kepemilikan Rumah pada KB Bank Syariah.

Munculnya cabang KB Bank Syariah mendatangkan preferensi produk dan layanan perbankan syariah yang semakin dijangkau dengan antusias oleh masyarakat. Hal ini bertujuan untuk melengkapi keperluan sebagian masyarakat Indonesia yang menginginkan layanan perbankan sesuai dengan prinsip syariah. Kepemilikan rumah atau hunian merupakan kebutuhan utama dalam kehidupan. Seperti yang disampaikan oleh salah satu nasabah pembiayaan **iB Kepemilikan Rumah**, "Setiap manusia memerlukan hunian, tetapi untuk dapat mempunyainya tersasa sulit jika tidak mempergunakan pembiayaan, karena harga rumah terus naik dan pemasukan yang didapat tidaklah setara."

iB Kepemilikan Rumah yakni pembiayaan yang ditawarkan oleh bank untuk untuk membeli maupun merenovasi rumah tinggal, membeli rumah susun atau apartemen, serta rumah toko atau rumah kantor. Manfaatnya bagi nasabah ialah untuk mendapatkan properti serta mendirikan atau memperbaiki properti yang sudah dimiliki. Berikut syarat dan ketentuan untuk mengajukan pembiayaan **iB Kepemilikan Rumah**:

Syarat dan Ketentuan Umum:

- Warga kebangsaan Indonesia
- Akal yang sehat
- Umur sekurangnya 21 tahun
- Tidak dalam kondisi susah/bangkrut
- Memuat formulir pembiayaan KPR
- Foto Salinan KTP, KK, buku nikah, rekening buku tabungan 3 bulan terakhir, tagihan listrik, NPWP dan SPT PPH 21

- Slip gaji atau keterangan gaji

Proses Pengajuan PPR:



Berdasarkan skema di atas dapat dipaparkan dengan rinci, seperti di bawah ini:

- Tahapan pertama, berawal melalui ke pengajuan oleh nasabah. Dimulai dengan datangnya nasabah ke bank dan bertukar pikiran dengan *account officer* untuk permintaan membeli barang dan perlu untuk memberikan informasi barang apa yang dibutuhkan.
- Selanjutnya AO akan melakukan sosialisasi berupa pemaparan proses berlangsungnya pembiayaan, syarat dan ketentuan, serta dokumen yang perlu dilengkapi.
- Jika nasabah telah mengisi form registrasi dan menyerahkan kelengkapan dokumen dilanjutkan oleh bagian IP akan memeriksa bank checking. Apabila aman, hasilnya akan diberikan kepada AO.
- Setelah itu, divisi legal akan menganalisis jaminan yang diberikan nasabah untuk bank. Dan menyerahkan hasil analisa legal kepada AO.
- Sudah melalui berbagai kalkulasi, dan dapat menaksirkan harga rumah yang diinginkan nasabah. Serta kedua belah pihak diperbolehkan bernegosiasi terlebih dahulu sebelum pelaksanaan akad murabahahnya.
- Selesai penandatanganan dokumen akad, KB Bank Syariah akan memberikan dana ke *developer* seiring dengan proses notaris membuat akta jual beli (AJB) untuk nasabah. Serah terima berkas kepada pemilik dan juga surat izin mendirikan bangunan (IMB) yang menjadi jaminan atas PPR nasabah. Nantinya selama periode tertentu, notaris akan menyalurkan salinan sertifikat tersebut kepada pembeli.
- Sampai di bulan berikutnya nasabah dapat memenuhi angsurannya hingga tahun terakhir kesepakatan.

1. Manajemen Risiko Pembiayaan di Perbankan

Risiko pembiayaan pemilikan rumah (PPR) termasuk jenis risiko yang terjadi dalam pembiayaan rumah, di mana risiko ini terjadi apabila nasabah tidak mampu menjalankan kewajibannya sesuai kesepakatan, terutama jika pembayaran tertunda lebih dari 3 bulan. Penyebab keterlambatan ini dapat beragam, seperti di-PHK, sakit, kebangkrutan, atau musibah lainnya. Sesuai dengan **Peraturan Bank Indonesia**

Nomor 13/23/PBI/2011 tentang Penerapan Manajemen Risiko bagi Bank Umum Syariah dan Unit Usaha Syariah, risiko kredit ini merupakan dampak dari kegagalan pihak terkait untuk menjalankan kewajibannya.

Risiko gagal bayar termasuk jenis kredit kurang lancar, yang menurut developer dianggap sebagai gagal bayar apabila nasabah menunda pembayaran selama 90 hari (3 bulan). Selain itu, risiko lainnya dalam pembiayaan kepemilikan rumah (PPR) ialah **risiko cancel**. Risiko tersebut apabila salah satu pihak tidak mampu menjalankan akad pembiayaan disebabkan oleh suatu alasan, misalnya meninggal dunia, sakit, pindah, atau alasan syar'i lain yang menyebabkan nasabah tidak mampu menjalankan kewajiban pembiayaan.

2. Faktor-Faktor Terjadinya Pembiayaan Bermasalah iB Kepemilikan Rumah

Berdasarkan hasil wawancara yang sudah dilaksanakan mendapatkan beberapa faktor yang menyebabkan permasalahan pada PPR di KB Bank Syariah KC Sidoarjo:

a. Side streaming

Yaitu nasabah yang berani melakukan penyalahgunaan dana PPR. Meskipun demikian, di beberapa tahun terakhir sudah tidak ditemukan kasus seperti ini pada KB Bank Syariah KC Sidoarjo.

b. Analisis awal dari bank (internal bank)

Pada tahapan ini nasabah PPR sudah dinyatakan layak pencairan dana. Namun pernah sekali pihak bank melakukan kesalahan analisis/human eror misalkan terlabui dengan identitas palsu nasabah. Contohnya salah satu nasabah yang mengajukan PPR memakai identitas orang lain agar lolos BI Checking. Dikarenakan nasabah mempunyai riwayat tunggakan yang banyak, sehingga dalam dokumen pengajuannya mempergunakan KTP orang lain. Atau contoh lainnya, nasabah yang berbohong dimana bekerjasama dengan instansi lain seperti Dinas Kependudukan yang mengeluarkan identitas baru dari pembelian KTP, orang yang sudah meninggal dunia namun belum ada pelaporan akta meninggal.

c. Maintenance dari pihak bank

Contoh risiko yang terjadi dalam pembiayaan kepemilikan rumah (PPR) adalah **side streaming**, meskipun jarang terjadi dalam PPR. *Side streaming* dapat terjadi ketika nasabah mempergunakan dana yang diberikan untuk renovasi rumah dengan cara yang tidak sesuai, seperti pemalsuan kwitansi atau penyalahgunaan dana untuk tujuan lain. Hal ini sering kali berada di luar kontrol langsung dari pihak bank. Selain itu, meskipun pihak bank melakukan pemeliharaan atau kontrol secara berkala terhadap nasabah yang mengajukan pembiayaan PPR, terdapat kemungkinan terjadinya **missing link** atau celah pengawasan. Dalam

situasi ini, bank mungkin tidak dapat mendeteksi adanya indikasi pembiayaan bermasalah atau adanya penyalahgunaan dana oleh nasabah, yang dapat menimbulkan risiko finansial bagi bank.

d. Terjadinya hal-hal diluar kendali nasabah

Pada beberapa kasus pembiayaan bermasalah PPR KB Bank KC Sidoarjo yaitu terjadi karena hal-hal diluar prediksi oleh kedua belah pihak, contoh pada covid-19 atau kejadian luar biasa lainnya, nasabah yang terkena *lay-off* perusahaan. Musibah lainnya seperti kebakaran, meninggal dunia dari nasabah yang bersangkutan, atau jaminan usaha dari nasabah mengalami rugi besar, dan sebab lain yang mana dapat berefek pada diberhentikannya pembayaran cicilan dan/atau margin pembiayaan PPR.

3. Strategi Manajemen Risiko iB Kepemilikan Rumah KB Bank Syariah KC Sidoarjo

Berdasarkan perolehan wawancara penulis bersama Bapak Bagus Awandani yang bekerja di departemen bisnis, tepatnya selaku *Account Officer*, pada tanggal 22 Maret 2024 di KB Bank Syariah KC Sidoarjo. Beliau menyampaikan bahwasanya: “Tiap bank yang berjalan, ketika memberikan pembiayaan melalui kredit jelas telah kredit macet. Dalam penyelesaian kredit macet pada produk pembiayaan PPR iB Kepemilikan Rumah di KB Bank Syariah KC Sidoarjo, tindakan yang kami pergunakan secara *general* tetap seperti bank lain, misalnya kami *merimender* nasabah melalui *email*, *WhatsApp*, *sms*, ataupun telepon” (wawancara Bapak Bagus Awandani). Menurut hasil temuan, penyelesaian kredit macet pada produk PPR iB Kepemilikan Rumah dilaksanakan bank melalui langkah non-litigasi, yakni penyelesaian sengketa di luar pengadilan secara tertutup. Langkah ini diterapkan oleh KB Bank Syariah KC Sidoarjo tanpa melibatkan lembaga penyelesaian sengketa formal:

a. Penagihan secara tatap muka

Penagihan dilaksanakan melalui *visit consumer* atau mendatangi nasabah secara langsung.

b. Penagihan melalui alat komunikasi

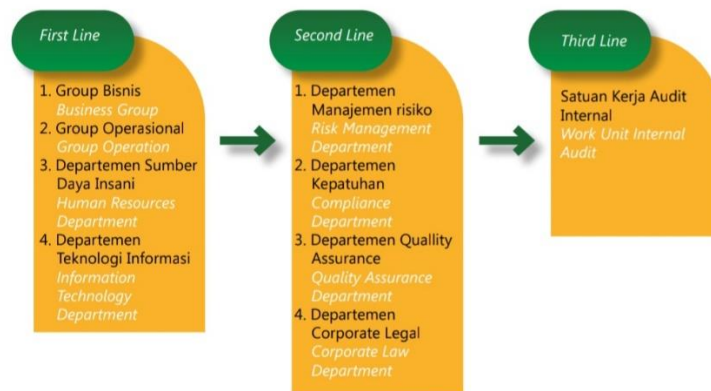
Penagihan ini dilaksanakan dengan cara komunikasi singkat melalui *WhatsApp*, *E-Mail* dan alat komunikasi lain kepada nasabah.

c. Penagihan melalui korespondensi

Pengihan ini dilaksanakan melalui pemberian surat kepada nasabah.

Untuk strategi manajemen risiko lainnya terkhusus dari Bank Bank, dalam mengelola potensi risiko yang terjadi KB Bank Syariah telah mempunyai kerangka manajemen risiko sebagaimana kebijakan umum manajemen risiko. Kerangka ini dikembangkan sesuai strategi bisnis bank, ketentuan internal, peraturan manajemen risiko yang terkini dan infrastruktur bank. Dalam kerangka implementasi manajemen

risiko ini dimaksudkan untuk meminimalisasi risiko. Sekaligus menjadi pedoman bagaimana langkah yang dilaksanakan apabila nyata terjadi risiko tersebut. Keberhasilan pada manajemen risiko bergantung pada tingkat efektivitas kerangka kerja yang dimiliki bank.



Manajemen risiko diterapkan di semua aktivitas KB Bank Syariah, melibatkan manajemen hingga karyawan. Konteks tersebut selaras dengan “Tiga Lini Pertahanan” manajemen risiko, seperti pada gambar di atas, maksudnya ialah:

a. First Line of Defense

Dijalankan pada setiap unit kerja sebagai risk owner (risk tasking unit) yang melaksanakan aktivitas operasional harian. Kemungkinan dihadapkan langsung oleh suatu risiko, maka berperan sebagai pengelola dan mengidentifikasi risiko yang melekat di produk iB Kepemilikan Rumah.

b. Second Line of Defense

Dijalankan setiap satuan kerja manajemen risiko, satuan kerja kepatuhan, corporate Legal dan quality assurance sebagai sistem dual control untuk mengelola risiko. Tanggungjawab mereka ialah mengembangkan strategi manajemen risiko maupun memelihara dari sistem pengelolaan risiko yang dijalankan.

c. Third Line of Defense

Dijalankan oleh auditor. Berperan untuk mengawasi kinerja first and second of defense, contohnya dalam aktivitas bisnis dan operasionalnya.

Ketiga lini tersebut dapat mengeksekusi kerangka manajemen risiko dari produk iB kepemilikan rumah salah satunya dengan penerapan kebijakan secara sistematis dan berhati-hati, yakni melalui analisis 5C, yang mana penerapannya ciri nasabah, kemampuan nasabah, besar modal untuk pembiayaan, keadaan nasabah dan jaminan yang diberikan.

4. Strategi Manajemen Risiko iB Kepemilikan Rumah KB Bank Syariah KC Sidoarjo Prespektif Saddudz al-Dzari'ah

Berdasarkan hasil penelitian yang diperoleh di KB Bank Syariah Sidoarjo mengenai Strategi Manajemen Risiko atas Produk Kepemilikan Rumah iB Prespektif Saddudz al-Dzari'ah, dapat disimpulkan bahwa keberadaan manajemen selalu melekat pada setiap produk di perbankan. Beberapa risiko yang muncul khusus dengan PPR adalah risiko gagal bayar (keterlambatan angsuran) dan risiko pembatalan (pembatalan pembelian). Sebab, risiko ini dapat muncul apabila faktor-faktor yang ada tidak dikendalikan dengan manajemen yang tepat, seperti side streaming, kesalahan analisis, kurangnya maintenance dari pihak bank, serta hal-hal yang berada di luar kontrol nasabah. Dengan demikian, KB Bank Syariah telah merancang dan menerapkan kerangka kerja manajemen risiko, di mana hal terpenting adalah kerja sama antara ketiga lini pertahanannya. Ketiga lini tersebut disesuaikan dengan *Saddudz al-Dzari'ah* yang menjadi kunci sebagai tiang dari KB Bank Syariah memulai dari pelaksanaan tiap unit mengidentifikasi risiko diantaranya tujuan, niat, dan akibat (hasil). Identifikasi ketiga hal tersebut yang masuk dalam *Saddudz al-Dzari'ah* pada KB Bank Syariah KC Sidoarjo melalui sistem skoring pembiayaan dengan beberapa tahapan, dimulai dari: *external checking*, *pre-screening process*, dan *screening process*.

Prinsip Maslahah dan mafsadah dalam Manajemen Risiko dijalankan dalam KB Bank Syariah KC Sidoarjo sebagai berikut:

- a. Memaksimalkan Kebaikan: Manajemen risiko bertujuan menciptakan kemaslahatan dengan melindungi aset, jiwa, dan keberlanjutan usaha atau kegiatan.
- b. Keseimbangan antara Manfaat dan Biaya: Dalam Islam, manfaat harus lebih besar daripada biaya yang dikeluarkan, sejalan dengan prinsip *jalb al-masalih* (mengambil manfaat).
- c. Perlindungan Kebutuhan Dasar: Kemaslahatan yang dicapai mencakup kebutuhan primer, kebutuhan sekunder, dan penyempurnaan.
- d. Menghindari Kerugian: Manajemen risiko berupaya untuk menghindari atau mengurangi dampak negatif dari risiko, sesuai dengan prinsip mafsadah. Contohnya, dalam asuransi syariah (takaful), konsep tabarru' (donasi) digunakan untuk melindungi peserta dari kerugian finansial akibat musibah.
- e. Pendekatan Proaktif: Identifikasi risiko sebelum kerugian terjadi adalah implementasi dari *sadd al-dhara'i* (mencegah potensi kerusakan).
- f. Pertimbangan Kerugian Lebih Besar: Jika dua risiko bertentangan, manajemen risiko berusaha memilih jalan yang menghindarkan kerugian lebih besar (*al-mafsadah al-a'zham*).

Sehingga integrasi Kedua Konsep dalam Manajemen Risiko ini dapat dipahami sebagai berikut:

- a. Prioritas Kemaslahatan: Manajemen risiko menganalisis apakah suatu keputusan lebih banyak membawa manfaat daripada mudarat. Contohnya, dalam investasi syariah, hanya instrumen yang sesuai syariah dipilih untuk menjaga keberkahan (barakah).
- b. Evaluasi Berkelanjutan: Prinsip *maqasid* syariah mendorong evaluasi risiko secara berkelanjutan untuk memastikan semua tindakan tetap sesuai dengan nilai Islam.
- c. Tindakan Korektif: Jika risiko terjadi, tindakan korektif diambil untuk meminimalkan *mafsadah* dan mengembalikan situasi ke arah maslahah.

Contoh Aplikasi yang diterapkan oleh KB Bank Syariah KC Sidoarjo, yang mana pada hal keuangan syariah: Dalam pengelolaan risiko melibatkan partisipasi kolektif untuk membantu mereka yang terkena musibah, mencerminkan prinsip maslahah. Juga pada pengelolaan proyek: Proyek-proyek yang dapat merusak lingkungan dihentikan atau diubah untuk mengurangi *mafsadah* dan meningkatkan maslahah bagi masyarakat.

E. KESIMPULAN

Berdasarkan hasil penelitian yang diperoleh di KB Bank KC Sidoarjo mengenai Strategi Manajemen Risiko atas Produk Kepemilikan Rumah iB Prespektif *Saddudz al-Dzari'ah*, dapat disimpulkan bahwa keberadaan manajemen selalu melekat pada setiap produk di perbankan. Beberapa risiko yang muncul khusus dengan PPR adalah risiko gagal bayar (keterlambatan angsuran) dan risiko pembatalan (pembatalan pembelian). Sebab, risiko ini dapat muncul apabila faktor-faktor yang ada tidak dikendalikan dengan manajemen yang tepat, seperti side streaming, kesalahan analisis, kurangnya maintenance dari pihak bank, serta hal-hal yang berada di luar kontrol nasabah. Dengan demikian, KB Bank Syariah telah merancang dan menerapkan kerangka kerja manajemen risiko, di mana hal terpenting adalah kerja sama antara ketiga lini pertahanannya. Ketiga lini tersebut disesuaikan dengan *Saddudz al-Dzari'ah* yang menyelaraskan mafsadah dan maslahah dari KB Bank Syariah untuk memulai pelaksanaan pekerjaan tiap unit bagian yang berguna mengidentifikasi risiko diantaranya tujuan, niat, dan akibat (hasil).

DAFTAR PUSTAKA

- Alfarizi, F. R., & Zahra, Q. S. A. (2021). Analisis Manajemen Risiko Pembiayaan Dan Pengelolaan Produk PPR iB Masalah DI BJB Syariah KCP. Kuningan. *Jurnal Ekonomi Syariah*, 6(2), 47–63. <https://doi.org/10.37058/jes.v6i2.3716>
- Andriani, M. (2015). Analisis Manajemen Risiko Dalam Mengatasi Pembiayaan Bermasalah Pada Kredit Pemilikan Rumah (KPR) (Studi Kasus BRI Syariah Cabang Bogor). In *Jurnal Ekonomi Islam* (Vol. 6, Issue 2).
- Arta, I. P. S., Satriawan, D. G., Bagiana, I. K., SP, Y. L., Shavab, F. A., Mala, C. M. F., Sayuti, A. M., Safitri, D. A., Berlianty, T., Julike, W., Wicaksono, G., Marietza, F., Kartawinata, B. R., & Utami, F. (2021). Manajemen Risiko, Tinjauan Teori Dan Praktis. In *Penerbit Widina Bhakti Persada Bandung*.
- Bank KB Bukopin Syariah. (n.d.). *Bersama Kita Bintangnya Together We Are The Stars Laporan Tahunan 2022*.
- Bmt Munawwarah, D. al, & Berkah Madani, B. (n.d.). *STRATEGI MANAJEMEN RISIKO PADA PEMBIAYAAN UKM*.
- Erwansyah, O. (2021). *Manajemen Risiko Pada Pembiayaan Modal Usaha Di Bank Syari'ah Adam Kota Bengkulu*.
- Halik. (2021). *Implementasi Manajemen Risiko Dalam Pembiayaan Produk KPR iB Melalui Akad Musyarakah Mutanaqisah Pada Bank Muamalat Cabang Palu*.
- Hawani, H. F. (n.d.). Penerapan Manajemen Risiko Pembiayaan Murabahah Pada Produk Pembiayaan Pemilikan Rumah iB Masalah (Studi Kasus di Bank Jabar Banten Syariah Kantor Cabang Pembantu Bumi Serpong Damai). 2022.
- Idroes, F. N. (2008). *Manajemen Risiko Perbankan: Pemahaman Pendekatan 3 Pilar Kesepakatan Basel II Terkait Aplikasi Regulasi dan Pelaksanaannya di Indonesia*. Rajawali Press .
- Malau, P. P., & Hutagalung, M. A. K. (2024). Analisis Penerapan Manajemen Risiko Pada Pembiayaan Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) Syariah Di PT. Bank Sumut Kantor Cabang Syariah Medan. *Management, Accounting, Islamic Banking and Islamic Economic Journal*, 2 No. 1, 218–229.
- Sa'diyah, N., & Suprayogi, N. (2019). TEKNIK MITIGASI RISIKO PEMBIAYAAN PEMILIKAN RUMAH (PPR) SYARIAH PADA DEVELOPER PROPERTI SYARIAH. *Jurnal Ekonomi Syariah Teori Dan Terapan*, 6 N0. 9.
- Sumantri, M. Y. (2014). *Penerapan Manajemen Risiko Pembiayaan Kepemilikan Rumah (KPR) Griya iB Hasanah Pada Bank BNI Syariah Kantor Cabang Fatmawati-Jaksel*.
- Tentang Kami | KB Bank Syariah. (t.t.). Diambil 1 Desember 2024, dari <https://www.kbbanksyariah.co.id/tentangkami>