

Optimalisasi manajemen risiko pembiayaan kpr berkelanjutan pada bank syari'ah di Indonesia

Fahmi Ilham Fadjar

Program studi Perbankan Syariah, Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang
e-mail: fahmifadjar38@gmail.com

Kata Kunci:

Manajemen Risiko,
Pembiayaan KPR, Bank
Syariah.Indonesia, jangka
panjang

Keywords:

Risk Management, Home
Ownership Credit Financing,
Sharia Bank.

ABSTRAK

Pertumbuhan signifikan pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) syariah di Indonesia menuntut adanya manajemen risiko yang optimal agar keberlanjutan dan stabilitas lembaga keuangan syariah dapat terjaga. Artikel ini mengkaji strategi manajemen risiko dalam pembiayaan KPR syariah yang berkelanjutan dengan menekankan pentingnya proses identifikasi, pengukuran, pemantauan, dan pengendalian risiko secara sistematis. Penulis mengidentifikasi enam kategori risiko utama, yaitu risiko pembiayaan, risiko pasar, risiko likuiditas, risiko operasional, risiko kepatuhan syariah, dan risiko eksternal. Melalui analisis terhadap tahapan manajemen risiko serta strategi tambahan seperti diversifikasi portofolio, kepatuhan terhadap prinsip syariah, dan penggunaan instrumen proteksi, artikel ini menyoroti perlunya pendekatan manajemen risiko yang terintegrasi dan sesuai dengan maqashid syariah. Hasil kajian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi teoritis dan praktis dalam memperkuat sistem pembiayaan KPR syariah yang adaptif, transparan, dan berorientasi jangka panjang.

ABSTRACT

The significant growth of sharia mortgage financing in Indonesia requires optimal risk management so that the sustainability and stability of sharia financial institutions can be maintained. This article examines risk management strategies in sustainable sharia mortgage financing by emphasizing the importance of systematic risk identification, measurement, monitoring, and control processes. The author identifies six main risk categories, namely financing risk, market risk, liquidity risk, operational risk, sharia compliance risk, and external risk. Through an analysis of the stages of risk management and additional strategies such as portfolio diversification, compliance with sharia principles, and the use of protection instruments, this article highlights the need for an integrated risk management approach that is in accordance with maqashid sharia. The results of this study are expected to provide theoretical and practical contributions in strengthening the sharia mortgage financing system that is adaptive, transparent, and long-term oriented

Pendahuluan

Perbankan syariah di Indonesia terus mengalami pertumbuhan signifikan dalam beberapa dekade terakhir(ojk, 2025). Penerapan Undang-Undang No. 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah semakin memperkuat landasan hukumnya dan mendorong percepatan pertumbuhannya pada awal 1990-an dan telah berjalan lebih dari tiga puluh tahun(Tuzzuhro et al., 2023). Pemerintah melakukan merger tiga bank syariah BUMN pada tahun 2021 dan membentuk Bank Syariah Indonesia (BSI), yang memperkuat posisi perbankan syariah di Indonesia. Sejak saat itu, BSI tumbuh menjadi bank syariah terbesar di tanah air dan terus mencatat peningkatan aset serta pembiayaan yang mengesankan.



This is an open access article under the CC BY-NC-SA license.

Copyright © 2023 by Author. Published by Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang.

Otoritas Jasa Keuangan (OJK) mencatat bahwa pada Oktober 2023, total aset bank umum syariah (BUS) dan unit usaha syariah (UUS) mencapai Rp811,96 triliun, terdiri dari aset BUS sebesar Rp550,91 triliun dan UUS sebesar Rp261,04 triliun. Data ini menunjukkan kenaikan tipis dibandingkan bulan sebelumnya, namun secara tahunan (year-on-year), nilainya melonjak sekitar 11,97% dibandingkan Oktober 2022. Pada Januari 2024, OJK mencatat peningkatan aset BUS dan UUS menjadi Rp845,61 triliun, atau tumbuh 10,48% secara tahunan. Menjelang akhir Desember 2024, OJK melaporkan bahwa aset perbankan syariah mencapai Rp980,29 triliun, tumbuh 9,88% year-on-year, dengan pangsa pasar sebesar 7,72% dari total perbankan nasional. Masyarakat semakin menyadari pentingnya menerapkan prinsip keuangan yang sesuai dengan syariah Islam. Menanggapi kebutuhan tersebut, bank syariah gencar menawarkan berbagai produk unggulan, salah satunya adalah pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) berbasis akad syariah seperti *murabahah*, *ijarah muntahiyah bittamlik*, dan *musyarakah mutanaqisah* (Rahmawati, 2020). Melalui produk ini, bank syariah tidak hanya membantu masyarakat memiliki hunian layak, tetapi juga mendorong pembangunan ekonomi yang berkelanjutan (Neli, 2020).

Beberapa bank syariah besar, seperti BCA Syariah, Bank Syariah Indonesia (BSI), dan Bank bjb Syariah, terus mendorong pertumbuhan penyaluran KPR syariah secara signifikan. Pada kuartal I-2025, BCA Syariah menyalurkan pembiayaan KPR iB sebesar Rp1,3 triliun, mencatat pertumbuhan tahunan sebesar 59,3%. Pada April 2025, Bank bjb Syariah meningkatkan realisasi pembiayaan KPR syariah sebesar 13%, dari Rp3,01 triliun menjadi Rp3,39 triliun. Sementara itu, BSI membukukan pertumbuhan bisnis griya atau pembiayaan sektor perumahan sebesar 8,63% secara tahunan, dengan total pembiayaan mencapai Rp58,03 triliun pada kuartal I-2025 (Ojk, 2025). Seiring meningkatnya volume pembiayaan KPR, bank syariah menghadapi risiko yang semakin kompleks. Mereka harus mengantisipasi berbagai fenomena seperti fluktuasi harga properti, ketidakpastian penghasilan nasabah, hingga perubahan kebijakan makroekonomi yang dapat memengaruhi kualitas pembiayaan (Julistia & Hayati, 2022). Jika bank tidak mengelola risiko ini dengan baik, mereka berpotensi mengalami lonjakan pembiayaan bermasalah (*non-performing financing/NPF*), yang pada akhirnya dapat mengganggu keberlanjutan dan stabilitas operasional mereka (Akhilah, 2024).

Lebih jauh lagi, tantangan dalam mengelola risiko pembiayaan KPR syariah tidak hanya terbatas pada aspek keuangan. Bank juga harus memastikan kepatuhan terhadap prinsip syariah serta mempertimbangkan dampak lingkungan dan sosial. Karena itu, mereka perlu mengarahkan pembiayaan KPR tidak hanya untuk keuntungan jangka pendek, tetapi juga demi menciptakan manfaat jangka panjang bagi masyarakat dan lingkungan (Yanti, R & Fasya, 2024). Sayangnya, banyak institusi keuangan syariah yang belum berhasil menerapkan sistem manajemen risiko secara optimal dan terpadu dalam konteks pembiayaan KPR berkelanjutan. Melihat kondisi ini, artikel ini mengkaji pentingnya strategi optimalisasi manajemen risiko dalam pembiayaan KPR berkelanjutan di bank syariah. Penulis mengidentifikasi risiko-risiko utama, menilai praktik manajemen risiko yang sudah berjalan, dan menawarkan pendekatan baru yang lebih integratif serta selaras dengan nilai-nilai *maqashid syariah*. Dalam artikel review, penulis menggunakan pendekatan teoritis untuk menganalisis dan mengevaluasi kontribusi book chapter atau jurnal terhadap pemahaman teoritis yang ada. Penulis

dapat mengidentifikasi sejauh mana penelitian tersebut melengkapi teoritis yang ada. Dengan kajian ini, penulis berharap dapat memberikan kontribusi nyata baik secara teoritis maupun praktis dalam memperkuat sistem pembiayaan syariah yang tangguh dan berorientasi jangka panjang.

Pembahasan

Manajemen risiko merupakan metode yang logis dan sistematis yang digunakan untuk mengidentifikasi, mengukur, menentukan sikap, menetapkan solusi, serta memantau dan melaporkan risiko yang muncul dalam setiap aktivitas atau proses(Syahrir et al., 2023). Tujuan utama dari manajemen risiko adalah untuk mengenali, menganalisis, dan mengendalikan risiko yang mungkin terjadi(Fitriana & Yazid, 2023). Risiko dalam pembiayaan KPR pada bank syariah mencakup beberapa jenis risiko utama yang perlu dikelola secara efektif agar proses pembiayaan berjalan dengan baik dan kondisi keuangan bank tetap stabil, diantaranya adalah

Risiko Pembiayaan (Credit Risk)

Risiko ini muncul ketika debitur gagal memenuhi kewajiban pembayaran angsuran sesuai perjanjian, misalnya karena keterlambatan atau wanprestasi. Tingkat risiko ini sangat dipengaruhi oleh lima aspek utama dalam analisis 5C, yaitu karakter, kemampuan, modal, kondisi ekonomi, dan jaminan dari debitur. Risiko pembiayaan ini merupakan salah satu risiko terbesar yang sering kali menyebabkan terjadinya pembiayaan bermasalah (Non-Performing Financing/NPF) dalam KPR syariah(Julistia & Hayati, 2022).

Risiko Pasar

Risiko pasar dalam pembiayaan KPR syariah cenderung lebih rendah dibandingkan dengan sistem konvensional karena tidak melibatkan suku bunga, sehingga tidak terkena dampak fluktuasi suku bunga atau nilai tukar. Meskipun demikian, risiko pasar tetap ada, terutama akibat perubahan harga properti yang dapat memengaruhi nilai jaminan(Umar,S 2020).

Risiko Likuiditas

Risiko ini terjadi ketika bank tidak mampu memenuhi kewajiban jangka pendeknya karena kegagalan dalam mengelola arus kas, terutama apabila sejumlah besar nasabah mengalami keterlambatan atau gagal bayar secara bersamaan(OJK,2025).

Risiko Operasional

Risiko operasional berhubungan dengan kegagalan dalam sistem, kesalahan prosedur, kelalaian pegawai, atau tindakan penipuan (fraud) yang dapat menyebabkan kerugian finansial maupun menurunkan reputasi bank(Umar. S, 2020).

Risiko Kepatuhan Syariah

Bank syariah wajib memastikan bahwa seluruh kegiatan pembiayaan KPR mematuhi prinsip-prinsip syariah dengan menghindari unsur riba, gharar, dan praktik yang dilarang.

Risiko ini sangat penting untuk menjaga kepercayaan nasabah serta menjamin keberlanjutan usaha bank(OJK, 2025).

Risiko Eksternal

Perubahan kebijakan ekonomi makro, regulasi pemerintah, serta dinamika pasar properti merupakan faktor eksternal yang dapat memengaruhi tingkat risiko dalam pembiayaan KPR syariah(Aqilah. S, 2024). Manajemen risiko dalam pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) syariah dilaksanakan melalui serangkaian tahapan dan strategi yang terstruktur dan sistematis. Tujuan utamanya adalah untuk meminimalkan berbagai jenis risiko, termasuk risiko keuangan, operasional, dan kepatuhan terhadap prinsip-prinsip syariah. Berikut ini merupakan tahapan utama dalam proses manajemen risiko pembiayaan KPR syariah.

Tahapan Manajemen Risiko Pembiayaan KPR Syariah

Identifikasi Risiko (Tahap Seleksi Awal)

Pada tahap awal, bank melaksanakan proses identifikasi dan seleksi terhadap calon nasabah secara komprehensif untuk mencegah terjadinya *adverse selection*, yaitu pemilihan nasabah dengan potensi risiko tinggi. Proses ini meliputi pemeriksaan identitas, survei lapangan, wawancara langsung, serta evaluasi legalitas usaha calon debitur. Langkah ini bertujuan untuk memastikan bahwa calon nasabah memenuhi standar kelayakan dan memiliki tingkat kredibilitas yang dapat dipertanggungjawabkan sebelum pembiayaan disetujui(Yadi. T, 2016).

Pengukuran Risiko (Analisis 5C)

Dalam menilai kelayakan calon nasabah, bank menerapkan metode analisis 5C yang mencakup Character, Capacity, Capital, Collateral, dan Condition. *Character* digunakan untuk mengevaluasi integritas serta reputasi debitur, *Capacity* untuk menilai kemampuan debitur dalam memenuhi kewajiban pembayaran, *Capital* untuk menelaah kekuatan modal yang dimiliki, *Collateral* untuk memeriksa nilai dan keabsahan agunan, serta *Condition* untuk meninjau kondisi ekonomi dan lingkungan usaha debitur. Pendekatan ini sangat penting dalam mengestimasi risiko gagal bayar dan menentukan jumlah pembiayaan yang sesuai(Ayu & Sukmaningrum, 2023).

Pemantauan Risiko (Monitoring)

Setelah menyalurkan pembiayaan, bank secara aktif memantau pembayaran angsuran nasabah secara berkala. Dalam proses ini, bank memanfaatkan sistem pengawasan berbasis teknologi informasi, seperti perangkat lunak Sigma, untuk mendukung efektivitas pemantauan. Langkah ini bertujuan agar bank dapat segera mengidentifikasi potensi wanprestasi dan mengambil tindakan mitigasi dengan cepat dan tepat(Husain & Asmawati, 2017).

Pengendalian Risiko (Risk Control)

Pengendalian risiko dilakukan dengan mengelola berbagai aspek, termasuk sistem, pengguna (user), dan waktu secara efektif. Bank memberlakukan prosedur internal yang ketat dan menerapkan prinsip segregation of duties untuk meminimalkan risiko operasional. Dalam pelaksanaannya, bank menggunakan sejumlah strategi

pengendalian risiko, antara lain: risk avoidance dengan menghindari aktivitas yang berisiko tinggi; risk reduction untuk menurunkan kemungkinan terjadinya risiko dan dampaknya; risk transfer melalui pengalihan risiko kepada pihak ketiga, seperti lewat asuransi; risk deferral dengan menunda pelaksanaan aktivitas hingga risiko dapat ditekan; serta risk retention, yaitu menerima risiko tertentu sebagai bagian dari proses bisnis yang tidak dapat dihindari(Maulvi, 2020).

Strategi Tambahan dalam Manajemen Risiko

Diversifikasi Portofolio

Bank melakukan diversifikasi dalam jenis pembiayaan dan karakteristik nasabah untuk mengurangi kosentrasi risiko. Strategi ini memungkinkan penyebaran risiko yang lebih merata dalam portofolio pembiayaan(Masruroh, 2018)

Kepatuhan terhadap Prinsip Syariah

Seluruh kegiatan pembiayaan wajib mematuhi prinsip-prinsip syariah, yang diawasi oleh Dewan Pengawas Syariah (DPS). Kepatuhan ini penting dalam menjaga integritas, reputasi, dan kepercayaan masyarakat terhadap lembaga keuangan syariah(Ojk, 2020).

Penggunaan Instrumen Proteksi Risiko

Bank juga memanfaatkan instrumen proteksi risiko, seperti asuransi atas objek jaminan dan perlindungan risiko lainnya, guna mengurangi potensi kerugian finansial akibat peristiwa yang tidak terduga(Ojk, 2020).

Kesimpulan dan Saran

Manajemen risiko dalam pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) syariah memainkan peran penting dalam menjaga kesinambungan dan kestabilan keuangan bank syariah di Indonesia. Bank secara aktif mengidentifikasi risiko sejak awal, menilai kelayakan nasabah melalui analisis 5C, memantau pembayaran secara rutin, dan mengendalikan risiko berdasarkan prinsip-prinsip syariah untuk mencegah terjadinya gagal bayar dan menjaga kelangsungan operasional. Selain itu, bank juga menerapkan strategi diversifikasi portofolio, memastikan kepatuhan terhadap prinsip syariah, serta memanfaatkan instrumen proteksi risiko guna memperkuat sistem manajemen risiko mereka. Dengan menjalankan seluruh tahapan dan strategi ini secara komprehensif dan terintegrasi, bank syariah dapat mengelola risiko secara optimal dan mendukung pertumbuhan pembiayaan KPR yang berkelanjutan.

Saran

Bank syariah perlu terus memperkuat kapasitas sumber daya manusia dan mengoptimalkan penggunaan teknologi informasi untuk mendukung proses identifikasi, pemantauan, dan pengendalian risiko secara lebih tepat dan efisien. Mereka juga harus mengimplementasikan sistem manajemen risiko yang terintegrasi dan responsif terhadap dinamika pasar serta perubahan regulasi, agar strategi mitigasi risiko dapat berjalan efektif di seluruh lini pembiayaan.Dewan Pengawas Syariah (DPS) harus mengambil peran yang lebih aktif dalam mengawasi kepatuhan terhadap prinsip syariah

serta memberikan masukan strategis terkait kebijakan risiko syariah yang adaptif dan relevan. Selain itu, bank perlu mengembangkan beragam produk pembiayaan KPR dan memperluas cakupan nasabah guna mengurangi konsentrasi risiko dan menjaga kestabilan portofolio. Bank juga harus meningkatkan kolaborasi dengan lembaga penjaminan dan asuransi sebagai langkah nyata untuk mengalihkan risiko dan melindungi aset dari potensi kerugian finansial. Dengan menerapkan pendekatan menyeluruh yang selaras dengan maqashid syariah, bank syariah dapat memperkuat fondasi manajemen risiko dan membangun kepercayaan publik terhadap sistem keuangan syariah yang berkelanjutan.

Daftar Pustaka

- Amalia Yunia Rahmawati. (2020). *penerapan akad ijarah muntahiyyah bittamijk pada produk kpr di PT bank Brisyariah*. July, 1–23.
- Ayu, D., & Sukmaningrum, S. (2023). Analisa Kelayakan Nasabah Menggunakan Metode Prinsip 5c Dalam Pembiayaan KPR Customer Feasibility Analysis Using Principle 5c Method in Mortgage Financing. *Jurnal Ekonomi Manajemen Dan Sosial*, 6(2), 32–42. <https://ojs.ejournalunigoro.com/index.php/JEMeS>
- Fitriana, A. N., & Yazid, M. (2023). *Analisis Risiko dan Proses Manajemen Risiko pada Bank Syariah*. 11, 137–156.
- Husain, S. M., & Asmawati, A. (2017). MANAJEMEN RISIKO PEMBIAYAAN KEPEMILIKAN RUMAH (KPR) GRIYA iB HASANAH PADA BANK BNI SYARIAH. *JIKA (Jurnal Informatika)*, 1(2), 72–78. <https://doi.org/10.31000/jika.v1i2.1399>
- Julistia, C. E., & Hayati, I. (2022). Analisis Manajemen Risiko Pembiayaan Kpr Griya Dengan Akad Murabahah Pada Bank Syariah Indonesia Kc Medan Gajah. *Jurnal AKMAMI*, 3(3), 515–526.
- Jurnal, J., & Nusantara, C. (2024). *IMPLEMENTASI MANAJEMEN RISIKO KEPATUHAN DALAM BANK SYARIAH INDONESIA IMPLEMENTATION OF COMPLIANCE RISK MANAGEMENT IN INDONESIAN SHARIA BANK*. November, 7148–7161.
- Masruroh, M. (2018). Diversifikasi Pembiayaan Sebagai Upaya Peningkatan Profitabilitas di Bank Syariah. *Al-Tijary*, 3(2), 117. <https://doi.org/10.21093/at.v3i2.1102>
- Maulvi, R. (2020). MANAJEMEN RISIKO PRODUK KPR SEJAHTERA BRI SYARIAH iB DALAM MEMINIMALISIR POTENSI KERUGIAN BANK (*Studi Kasus di PT. Bank BRI Syariah*
- Neli. (2020). Perkembangan Perbankan Syari'ah Di Indonesia. *Sebi : Studi Ekonomi Dan Bisnis Islam*, 1(2), 31–37. <https://doi.org/10.37567/sebi.v1i2.159>
- Pengantar, K. (2025). *Januari 2025 (Issue January)*.
- Pokhrel, S. (2024). No TitleΕΛΕΝΗ. Αγαη, 15(1), 37–48.
- PROFESI PADA BAITUL MAL ACEH Disusun Oleh : MUTIA SALIMA PROGRAM DIPLOMA III PERBANKAN SYARIAH FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM UNIVERSITAS ISLAM NEGERI AR-RANIRY BANDA ACEH 2016 M / 1437 H. (2016).
- Syahrir, D. K., Ickhsanto Wahyudi, Santi Susanti, Darwant, D., & Ibnu Qizam. (2023).

- Manajemen Risiko Perbankan Syariah. AKUA: *Jurnal Akuntansi Dan Keuangan*, 2(1), 58–64. <https://doi.org/10.54259/akua.v2i1.1382>
- Tuzzuhro, F., Rozaini, N., & Yusuf, M. (2023). PERKEMBANGAN PERBANKAN SYARIAH DI INDONESIA Fatimah. PeKA: *Jurnal Pendidikan Ekonomi Akuntansi*, 11 No 2(23), 78–87.
- Umar, S. H., & Suharlina. (2020). Strategi Manajemen Risiko Pembiayaan Murabahah Pada Pembiayaan Pemilikan Rumah di Bank Syariah Mandiri. *Al-Mashrafiyah : Jurnal Ekonomi, Keuangan, Dan Perbankan Syariah*, 4(2620–5661), 82–96.