

**PERAN PROSES *RISK ASSESSMENT* TRANSAKSI TAHAP
PRA-PPJB DALAM BISNIS PROPERTI DENGAN SKEMA PPJB
LUNAS DAN KUASA JUAL PADA MANAJEMEN RISIKO FUNDER
(STUDI KASUS MR. X SEBAGAI FUNDER)**

TUGAS AKHIR

Diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Manajemen



**PERMAS DEWANGI
1241911031**

**PROGRAM STUDI MANAJEMEN
FAKULTAS EKONOMI DAN ILMU SOSIAL
UNIVERSITAS BAKRIE
JAKARTA
2026**

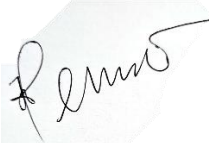
HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS

**Tugas Akhir ini adalah hasil karya saya sendiri, dan
semua sumber baik yang dikutip maupun dirujuk
telah saya nyatakan dengan**

Nama : Permas Dewangi

NIM : 1241911031

Tanda Tangan :



A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Permas', is written over a light blue rectangular background.

Tanggal : 18 Februari 2026

HALAMAN PENGESAHAN

Tugas Akhir ini diajukan oleh :

Nama : Permas Dewangi

NIM : 1241911031

Program Studi : S1 Manajemen

Fakultas : Ekonomi dan Ilmu Sosial

Judul Tugas Akhir : Peran Proses *Risk Assessment* Transaksi Tahap Pra-Ppjb Dalam Bisnis Properti Dengan Skema Ppjb Lunas Dan Kuasa Jual Pada Manajemen Risiko Funder (Studi Kasus Mr. X Sebagai Funder)

Telah berhasil dipertahankan dihadapan Dewan Penguji dan diterima sebagai bagian persyaratan yang diperlukan untuk memperoleh gelar Sarjana pada Program Studi S1 Manajemen, Fakultas Ekonomi dan Ilmu Sosial, Universitas Bakrie.

DEWAN PENGUJI

Pembimbing : Raden Aryo Febrian, S.M., M.M. ()

Penguji : Gunardi Endro, Ph.D. ()

Penguji : Arief Bimantoro Suharko, Ph.D. ()

Ditetapkan di : Jakarta

Tanggal : 18 Februari 2026

KATA PENGANTAR

Puji dan syukur penulis panjatkan ke hadirat Allah SWT, karena atas rahmat dan karunia-Nya penulis dapat menyelesaikan Tugas Akhir ini dengan judul **“Peran Proses *Risk Assessment* Transaksi Tahap Pra-PPJB dalam Bisnis Properti dengan Skema PPJB Lunas dan Kuasa Jual pada Manajemen Risiko Funder (Studi Kasus Mr. X Sebagai Funder)”**

Tugas Akhir ini disusun sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana pada Program Studi Manajemen, Fakultas Ekonomi dan Ilmu Sosial, Universitas Bakrie. Penulisan Tugas Akhir ini juga bertujuan untuk mengkaji secara mendalam praktik funder properti perumahan, khususnya peran proses *risk assessment* pada tahap pra-PPJB dalam mendukung praktik manajemen risiko. Penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi baik secara akademik maupun praktis, terutama dalam pengembangan kajian manajemen risiko pada pembiayaan non-bank di bidang properti.

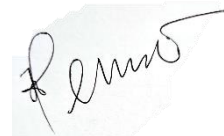
Penulis menyadari bahwa penyusunan Tugas Akhir ini tidak terlepas dari bantuan, bimbingan, dan dukungan berbagai pihak. Oleh karena itu, pada kesempatan ini penulis menyampaikan ucapan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. Prof. Ir. Sofia W. Alisjahbana, M.Sc., Ph.D., IPU., ASEAN Eng. selaku Rektor Universitas Bakrie.
2. Prof. Dr. Dudi Rudianto, S.E., M.Si. selaku Dekan Fakultas Ekonomi dan Ilmu Sosial.
3. Prof. M. Taufiq Amir, S.E., M.M., Ph.D. selaku Ketua Program Studi Manajemen.
4. Raden Aryo Febrian, S.M., M.M. selaku Dosen Pembimbing, yang telah meluangkan waktu, tenaga, dan pikiran dalam memberikan arahan, masukan, serta bimbingan yang sangat berharga selama proses penyusunan Tugas Akhir ini.
5. Gunardi Endro, Ph.D. selaku dosen penguji yang telah memberikan masukan dan saran konstruktif pada Seminar Proposal dan Sidang Tugas Akhir.
6. Arief Bimantoro Suharko, Ph.D. selaku dosen penguji yang telah memberikan masukan dan saran konstruktif pada Sidang Tugas Akhir.
7. Para dosen Program Studi Manajemen, Fakultas Ekonomi dan Ilmu Sosial, Universitas Bakrie.
8. Staff Sekretariat Program Studi Manajemen, Fakultas Ekonomi dan Ilmu Sosial, Universitas Bakrie.

9. Para narasumber penelitian, yaitu funder properti, mediator, notaris, pengacara, dan pemilik aset properti, yang telah bersedia meluangkan waktu dan memberikan informasi yang sangat berharga bagi kelengkapan data penelitian ini.
10. Keluarga penulis yang senantiasa memberikan doa, dukungan moral, dan motivasi selama proses perkuliahan dan penyusunan Tugas Akhir ini.
11. Seluruh pihak yang tidak dapat penulis sebutkan satu per satu, yang telah membantu baik secara langsung maupun tidak langsung dalam penyelesaian Tugas Akhir ini.

Penulis menyadari bahwa Tugas Akhir ini masih memiliki keterbatasan dan kekurangan. Oleh karena itu, penulis mengharapkan kritik dan saran yang membangun demi penyempurnaan karya ini di masa mendatang. Semoga Tugas Akhir ini dapat memberikan manfaat bagi pengembangan ilmu pengetahuan dan praktik di bidang manajemen risiko dan pembiayaan bisnis dengan jaminan properti.

Jakarta, 18 Februari 2026



Permas Dewangi

HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI

Sebagai sivitas akademik Universitas Bakrie, saya yang bertanda tangan dibawah ini,

Nama : Permas Dewangi
NIM : 1241911031
Program Studi : S1 Manajemen
Fakultas : Ekonomi dan Ilmu Sosial
Jenis Tugas Akhir : Studi Kasus

Demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Universitas Bakrie **Hak Bebas Royalti Non-eksklusif (*Non-exclusive Royalty-Free Right*)** atas karya ilmiah saya yang berjudul:

Peran Proses *Risk Assessment* Transaksi Tahap Pra-PPJB dalam Bisnis Properti dengan Skema PPJB Lunas dan Kuasa Jual pada Manajemen Risiko Funder (Studi Kasus Mr. X Sebagai Funder).

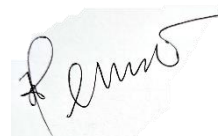
Dengan Hak Bebas Royalti Non-Eksklusif ini Universitas Bakrie berhak menyimpan, mengalih media/formatkan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (*database*), merawat, dan mempublikasikan tugas akhir saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilik Hak Cipta untuk kepentingan akademis.

Demikian pernyataan ini saya buat sebenarnya.

Dibuat di : Jakarta

Pada Tanggal : 18 Februari 2026

Yang menyatakan,



(Permas Dewangi)

**PERAN PROSES *RISK ASSESSMENT* TRANSAKSI TAHAP PRA-PPJB DALAM
BISNIS PROPERTI DENGAN SKEMA PPJB LUNAS DAN KUASA JUAL PADA
MANAJEMEN RISIKO FUNDER
(STUDI KASUS MR. X SEBAGAI FUNDER)**

Permas Dewangi

ABSTRAK

Praktik funder properti perorangan berkembang sebagai salah satu alternatif pembiayaan non-bank bagi pemilik aset yang membutuhkan dana dalam waktu singkat dan tidak dapat mengakses pembiayaan formal. Skema yang umum digunakan adalah Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Lunas disertai Kuasa Jual, yang secara hukum berbentuk transaksi jual beli, tetapi dalam praktiknya sering dipahami sebagai pembiayaan berbasis aset dengan mekanisme buy back. Skema ini mengandung berbagai risiko, terutama risiko hukum yang dapat muncul akibat ketidakjelasan legalitas aset, kelemahan dokumen pendukung, serta perbedaan persepsi antara para pihak, yaitu funder dan pemilik aset, mengenai substansi transaksi.

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis peran proses *risk assessment* transaksi tahap pra-PPJB dalam mendukung manajemen risiko funder properti. Penelitian menggunakan pendekatan kualitatif dengan desain studi kasus tunggal terhadap Mr. X sebagai funder properti perorangan. Data diperoleh melalui wawancara mendalam dengan lima narasumber utama, yaitu funder perorangan, mediator properti, notaris, pengacara, dan pemilik aset. Pengumpulan data dilakukan pada bulan Januari 2026 di wilayah Jakarta Selatan, Bintaro, dan Depok. Analisis data dilakukan melalui pengkodean tematik yang mengacu pada tahapan manajemen risiko dalam ISO 31000:2018, yaitu identifikasi risiko, analisis risiko, dan evaluasi risiko, serta diverifikasi dengan triangulasi antar narasumber serta penguatan dari literatur ilmiah.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa meskipun funder tidak memiliki sistem manajemen risiko formal yang terdokumentasi, proses *risk assessment* pada tahap pra-PPJB dilakukan secara sistematis sebelum penandatanganan kontrak. Penilaian risiko dilakukan secara kualitatif dengan mempertimbangkan tingkat kemungkinan dan tingkat dampak (*Likelihood* × *Impact*), sehingga diperoleh prioritas risiko yang menjadi dasar pengambilan keputusan pendanaan. Risiko hukum, khususnya terkait legalitas aset dan potensi gugatan perdata akibat kegagalan buy back, memiliki dampak paling signifikan dibandingkan risiko lainnya. Tahap pra-PPJB berfungsi sebagai mekanisme pencegahan dini untuk meminimalkan potensi sengketa dan kerugian finansial sebelum para pihak terikat secara hukum.

Temuan ini menunjukkan pentingnya penyusunan mekanisme *risk assessment* yang lebih terstruktur dalam praktik funder properti perorangan. Penelitian ini memiliki keterbatasan pada penggunaan desain studi kasus tunggal dan fokus analisis pada tahap pra-PPJB, sehingga temuan bersifat kontekstual dan tidak dimaksudkan untuk digeneralisasikan secara luas. Penelitian ini diharapkan memberikan kontribusi praktis bagi funder properti dalam memperkuat *risk assessment* tahap pra-PPJB, serta kontribusi akademik dalam pengembangan kajian manajemen risiko pada pembiayaan non-bank berbasis properti.

Kata kunci: *risk assessment*, funder properti, pra-PPJB, manajemen risiko, pembiayaan non-bank

ABSTRACT

The practice of individual property funding has developed as an alternative form of non-bank financing for asset owners who require short-term funding but are unable to access formal financial institutions. The commonly used scheme involves a fully-paid Sale and Purchase Binding Agreement (Perjanjian Pengikatan Jual Beli/PPJB) combined with a Power of Attorney to Sell. Although legally structured as a sale and purchase transaction, in practice it is often understood as asset-based financing with a buy-back mechanism. This scheme entails various risks, particularly legal risks that may arise from unclear asset legality, weaknesses in supporting documentation, and differences in perception between the funder and the asset owner regarding the substance of the transaction.

This study aims to analyze the role of the pre-PPJB risk assessment process in supporting risk management practices within individual property funding activities. The research employs a qualitative approach using a single-case study design focusing on Mr. X as an individual property funder. Data were collected through in-depth interviews with five key informants: the individual funder, property mediator, notary, lawyer, and asset owner. Data collection was conducted in January 2026 in Jakarta Selatan, Bintaro, and Depok. Thematic coding was applied in data analysis, referring to the risk management stages in ISO 31000:2018, namely risk identification, risk analysis, and risk evaluation. Data validity was ensured through triangulation across informants and reinforcement from relevant academic literature.

The findings indicate that although the funder does not implement a formally documented risk management system, the pre-PPJB risk assessment process is conducted systematically prior to contract signing. Risk evaluation is carried out qualitatively by considering likelihood and impact ($\text{Likelihood} \times \text{Impact}$), resulting in prioritized risks that form the basis of funding decisions. Legal risk—particularly concerning asset legality and potential civil litigation due to failed buy-back arrangements—has the most significant impact compared to other risks. The pre-PPJB stage functions as an early preventive mechanism to minimize potential disputes and financial losses before the parties become legally bound.

The study highlights the importance of establishing a more structured risk assessment mechanism in individual property funding practices. The research is limited by its single-case study design and focus on the pre-PPJB stage, and therefore its findings are contextual and not intended for broad generalization. The study offers practical insights for property funders in strengthening pre-PPJB risk assessment and contributes academically to the development of risk management studies in non-bank property-based financing.

Keywords: *risk assessment, property funder, pre-PPJB, risk management, non-bank financing*

DAFTAR ISI

HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS	ii
HALAMAN PENGESAHAN	iii
KATA PENGANTAR	iv
HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI.....	vi
ABSTRAK.....	vii
ABSTRACT	viii
DAFTAR ISI	ix
DAFTAR GAMBAR.....	xi
DAFTAR TABEL.....	xii
BAB I	1
PENDAHULUAN	1
1.1. Latar Belakang Masalah	1
1.2. Rumusan Masalah	2
1.3. Tujuan Penelitian	3
1.4. Manfaat Penelitian.....	3
1.5. Batasan Penelitian	3
1.6. Metode Singkat Penelitian.....	4
1.7. Sistematika Penulisan	4
BAB II.....	5
TINJAUAN PUSTAKA.....	5
2.1. Manajemen Risiko.....	5
2.2. Kerangka Manajemen Risiko menurut ISO 31000.....	5
2.2.1. Prinsip Manajemen Risiko ISO 31000	5
2.2.2. Proses Manajemen Risiko ISO 31000	6
2.3. Risk Assessment sebagai Bagian dari Manajemen Risiko	7
2.3.1. Identifikasi Risiko (Risk Identification)	7
2.3.2. Analisis Risiko (<i>Risk Analysis</i>).....	8
2.3.3. Evaluasi Risiko (Risk Evaluation).....	8
2.4. Praktik Risk Assessment pada Tahap Pra-PPJB	8
2.5. Manfaat Teori ISO 31000 dalam Penelitian	9
2.6. Teori Pengambilan Keputusan.....	9
2.6.1. Tahapan Pengambilan Keputusan.....	9
2.6.1. Relevansi Teori Simon.....	10
2.7. Teori Hukum Kontraktual.....	10
2.7.1. Perjanjian dalam Perspektif KUHPerdara	10
2.7.2. Risiko Hukum yang Timbul	11
2.7.3. Kontribusi Tesis S2 Dewangi (Universitas Esa Unggul).....	11
2.8. Kerangka Konseptual Penelitian	12
2.9. Penelitian Terdahulu yang Relevan	13
BAB III	14
METODE PENELITIAN.....	14
3.1. Pendekatan dan Desain Penelitian	14
3.2. Fokus dan Objek Penelitian.....	14
3.3. Subjek dan Unit Analisis Penelitian	15
3.4. Sumber dan Jenis Data	15
3.5. Teknik Pengumpulan Data.....	16
3.6. Kerangka Kerja Penelitian (Research Framework)	17

3.6.1.	Penjelasan Naratif Kerangka Kerja Penelitian	17
3.6.2.	Bagan Kerangka Kerja Penelitian.....	17
3.7.	Teknik Analisis Data.....	18
3.8.	Keabsahan Data	18
3.9.	Etika Penelitian.....	18
BAB IV		21
ANALISIS DATA DAN PEMBAHASAN		21
4.1.	Profil Subjek Penelitian (Mr. X sebagai Funder)	21
4.2.	Proses Pengumpulan dan Verifikasi Data Penelitian	21
4.3.	Penyajian Data Temuan Lapangan	22
4.3.1.	Matriks Analisis Tematik Temuan Lapangan	23
4.3.2.	Kebutuhan Praktik Funder Properti sebagai Alternatif Pembiayaan	24
4.3.3.	Struktur Peran dan Organisasi dalam Praktik Funder Properti.....	25
4.3.4.	Tahapan Proses Bisnis dan Risk Assessment Tahap Pra-PPJB	25
4.3.5.	Risk Matrix (Matriks Risiko) Tahap Pra-PPJB	28
4.3.6.	Kriteria Penilaian Risiko	28
4.3.7.	Dampak Risk Assessment terhadap Pengambilan Keputusan Funder.....	30
4.3.8.	Pengolahan Data Berdasarkan Rumusan Masalah	31
4.4.	Pembahasan Temuan Penelitian	32
4.4.1.	Praktik Funder Properti sebagai Konteks Manajemen Risiko.....	32
4.4.2.	Peran Proses Risk Assessment Tahap Pra-PPJB dalam Pengambilan Keputusan Funder	33
4.4.3.	Risiko Hukum sebagai Risiko Dominan dalam Praktik Funder Properti....	33
4.4.4.	Peran Aktor Pendukung dalam Mitigasi Risiko	34
4.4.5.	Implikasi Risk Assessment terhadap Manajemen Risiko Funder.....	34
BAB V		36
KESIMPULAN DAN SARAN		36
5.1.	Kesimpulan.....	36
5.2.	Implikasi Manajerial.....	36
5.3.	Keterbatasan Penelitian	36
5.4.	Saran	37
5.4.1.	Saran Praktis	37
5.4.2.	Saran Akademik.....	38
5.4.3.	Saran Penelitian Selanjutnya	38
DAFTAR PUSTAKA		39
LAMPIRAN		40
TRANSKRIP WAWANCARA MENDALAM (TERVERIFIKASI)		40

DAFTAR GAMBAR

Gambar 2 Kerangka Konseptual Penelitian.....	13
Gambar 3 Kerangka Kerja Penelitian.....	17

DAFTAR TABEL

Tabel 1 Matriks Analisis Tematik Temuan Lapangan.....	23
Tabel 2 Risk Matrix Praktik Funder Properti Tahap Pra-PPJB	29