

# **TINJAUAN TERHADAP PENGELOLAAN MANAJEMEN RISIKO DALAM INDUSTRI KREDIT KEPEMILIKAN RUMAH SYARI'AH TANPA BANK**

**(Studi Kasus PERUMAHAN BALAD RESIDENCE, Depok)**

Adityawarman

Universitas Ibn Khaldun

Jl. KH. Shaleh Iskandar KM 2 Kedungbadak, Tanah Sereal Bogor 16162, Indonesia

Email : [Adityawarman.adityes@gmail.com](mailto:Adityawarman.adityes@gmail.com)

## **Abstrak**

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui pengelolaan manajemen risiko dalam kredit pemilikan rumah syari'ah non bank di Perumahan Balad Residence, Depok. Dalam penelitian ini menggunakan metode kualitatif, data yang dikumpulkan berupa data deskriptif. Adapun data sekunder yang bersumber dari naskah, catatan, dokumen dan sebagainya, yang ada hubungannya dengan permasalahan yang menjadi obyek penelitian. Hasil penelitian menunjukkan implementasi penerapan manajemen risiko dari perumahan balad residence ialah dilakukan dengan cara mengidentifikasi risiko, pengukuran risiko, pemantauan risiko, dan pengendalian risiko.

Kata kunci : Manajemen, Risiko kredit, KPRS

## **Abstract**

*This research aims to know the management of risk management in non-bank sharia home ownership loans in Balad Residence Housing, Depok. In this study using qualitative methods, the data collected in the form of descriptive data. The secondary data sourced from manuscripts, notes, documents and so on, which have to do with the problem that is the object of research. The results showed the implementation of risk management implementation of residential ballad residence is done by identifying risks, measuring risks, monitoring risks, and controlling risks.*

**Keywords: Management, Credit Risk, KPRS**

## **I. PENDAHULUAN**

Tiga kebutuhan pokok manusia, yakni pangan, sandang, dan papan,

merupakan kebutuhan hidup yang tidak dapat ditinggalkan dalam kehidupan manusia. Kehidupan yang layak,

menyangkut terpenuhinya ketiga kebutuhan pokok tersebut, sebagai kebutuhan minimal hidup manusia. Selain itu, kebutuhan pendukung lainnya, seperti pendidikan, kesehatan, hiburan, dan lainnya, juga memberikan kontribusi terhadap suatu kehidupan yang masuk dalam standar kelayakan hidup manusia. Perkembangan manusia yang semakin bertambah menyebabkan semakin bertambahnya kebutuhan akan perumahan. Rumah merupakan kebutuhan primer bagi pemenuhan kesejahteraan manusia setelah sandang dan pangan.

Era globalisasi yang serba modern saat ini memiliki dampak yang besar pada berbagai dunia usaha. Globalisasi menimbulkan persaingan yang ketat antara perusahaan-perusahaan untuk mendapatkan pangsa pasar yang telah menjadi bidikan mereka. Dengan adanya globalisasi maka dunia usaha dan bisnis mau tidak mau harus didorong untuk mencapai organisasi perusahaan yang efektif dan efisien, sehingga perusahaan dapat bertahan dalam dunia persaingan yang ketat seperti pada saat ini. Dalam pandangan Islam menyikapi globalisasi adalah dengan cara memiliki sikap takwa. Takwa memiliki makna seorang muslim harus mempunyai kekuatan dan kemandirian serta ketundukan kepada Allah SWT. Dalam keseluruhan tatanan

kehidupannya (Tanjung, 2003). Yang dibarengi dengan kekuatan akidah, kekuatan ilmu pengetahuan, kekuatan ukhuwah, sinergi, dan kekuatan pendidikan dan budaya (Tanjung, 2003). Jika pengusaha muslim memiliki sikap tersebut maka ia akan mampu melakukan arahan dan menyeleksi fenomena disekitarnya. Misalnya fenomena daya saing antara perumahan konvensional dan perumahan yang berbasis syariah.

Kebutuhan masyarakat yang semakin beraneka ragam dan kebutuhan yang semakin hari bukannya semakin berkurang bahkan terus bertambah seiring berjalannya waktu dan kehidupan yang dijalani hal itulah yang menempatkan kredit atau pembiayaan sebagai produk jasa perbankan yang paling banyak diminati oleh masyarakat untuk memenuhi kebutuhan hidup.

Karenanya rumah termasuk salah satu kebutuhan dasar manusia (al-hajat al-asasiyah), selain kebutuhan sandang dan pangan yang kita harus penuhi. Sebagai sebuah kebutuhan dasar, rumah merupakan hal yang harus dipenuhi. Karena jika tidak, hal ini akan menjadi sebuah ancaman yang merugikan manusia bahkan sampai mengancam nyawa atau jiwa, yang merupakan salah satu bagian dari maqashid syariah (menjaga agama, akal, keturunan, harta, jiwa). Dalam Islam,

apabila individu tidak mampu memenuhi kebutuhan ini, negara wajib menjamin dengan menyediakan rumah bagi individu tersebut. Ini menunjukkan betapa pentingnya rumah dalam kehidupan individu dan masyarakat.

Pembiayaan kredit pada saat ini sangat digemari oleh kalangan masyarakat bawah maupun kalangan menengah keatas, Hal ini dikarenakan pembiayaan tersebut sangat membantu masyarakat guna memenuhi kebutuhan sandang, pangan maupun papan. Sebagai salah satu kebutuhan utama manusia, sektor papan (perumahan) merupakan salah satu sektor bisnis menarik. Perkembangan manusia yang semakin bertambah menyebabkan semakin bertambahnya kebutuhan akan perumahan. Rumah merupakan kebutuhan primer bagi pemenuhan kesejahteraan manusia setelah sandang dan pangan. Namun demikian, ternyata kebutuhan akan perumahan ini seringkali terbentur pada minimnya dana yang dimiliki oleh konsumen yang mendambakan memiliki rumah pribadi. Sehingga, pengembangan melalui pembiayaan kepemilikan rumah dilirik sebagai alternatif utama pembiayaan perumahan. Dan dalam kehidupan sejak zaman dahulu hingga zaman yang serba modern ini, Rumah merupakan salah satu aset yang paling mahal dan penuh pengorbanan untuk dapat memilikinya

oleh seorang manusia atau keluarga selama hidupnya. Usaha untuk memiliki rumah seringkali terbentur oleh kebutuhan penting lainnya misalnya kebutuhan makan untuk hidup dan pendidikan untuk generasi penerusnya itulah yang menyebabkan para individu atau keluarga harus berjuang lebih keras untuk memenuhi kebutuhan tersebut, untuk saat ini usaha yang paling berat bagi masyarakat yang hidup di perkotaan karena semakin mahalnya harga tanah dan rumah. Hal tersebut bukan hanya dialami oleh para masyarakat yang hidup di perkotaan akan tetapi para masyarakat yang hidup di pedesaan juga mengalami hal yang sama, mereka tidak bisa berbuat banyak kalau tidak mendapat harta warisan dari pendahulunya yang didapat dan digunakan untuk membangun rumah karna sebagian masyarakat dipedesaan mendapat rumah warisan untuk ditempati dari pendahulunya. Untuk mengatasi hambatan ini, skema kredit atau KPR (Kredit Pemilikan Rumah) sering menjadi pilihan banyak masyarakat. Di saat ekonomi yang tidak dalam kondisi bagus yang membuat harga bahan-bahan material untuk membangun rumah semakin hari semakin tinggi, kenaikan harga rumah dan tanah tersebut tidak diiringi dengan kenaikan pendapatan sehingga semakin banyak

masyarakat yang kesulitan untuk memiliki rumah.

Di Indonesia, masalah perumahan menjadi masalah besar bagi yang tinggal di daerah perkotaan ataupun perdesaan. Tingginya biaya pembangunan sebuah rumah, dan sulitnya mencari lahan yang tepat di perkotaan maupun di perdesaan karena sebagian lahan yang seharusnya disisihkan untuk pembangunan bagi masyarakat sekitar akan tetapi tidak dimanfaatkan sebagaimana mestinya, karena sebagian besar lahan dipertanian dan di perdesaan dijadikan gedung-gedung bertingkat dan pembangunan infrastruktur. Hal ini yang mendorong para pengembang dan pemerintah memberikan solusi alternatif berupa Kredit Pemilikan Rumah (KPR). Upaya tersebut diarahkan untuk memberikan kemudahan bagi masyarakat luas untuk memiliki rumah sendiri, dan mendukung penataan kota yang baik. Kepemilikan rumah sendiri merupakan salah satu faktor yang mendukung kemakmuran suatu negara, dan merupakan hak setiap warga negara dalam memenuhi kebutuhan akan tempat tinggal.

Selain masalah tempat atau lahan yang sangat minim dimiliki oleh kota – kota maju adalah harga rumah yang terbilang sangat mahal untuk ukuran kalangan masyarakat menengah kebawah. Padahal mayoritas kalangan yang belum

memiliki rumah tetap ialah dari kalangan masyarakat menengah kebawah, hal tersebut tentu saja sangat menyulitkan. Dan walaupun harga rumah saat ini sangat mahal tidak ditunjang oleh akses yang mendukung hal itu disebabkan tidak adanya lahan strategis yang tersisa dan akhirnya pihak pengembang membangun perumahan di daerah pelosok atau yang jauh dari pusat kota. Hal tersebut justru tidak sebanding dengan harga yang ditetapkan yang sangat tinggi. Dan saat ini kebanyakan Bank konvensional sebagai pihak yang menawarkan kredit hunian rumah, seringkali menimbulkan masalah bagi masyarakat karena dihadapkan pada aturan-aturan perbankan dan persyaratan yang rumit. Dengan kata lain, sistem kredit perumahan rakyat yang ditawarkan oleh perbankan konvensional saat ini jelas tidak sesuai dengan prinsip syariah karena mengandung unsur riba yang diharamkan oleh Allah SWT.

Risiko dalam konteks perbankan merupakan suatu kejadian potensial, baik yang dapat diperkirakan maupun yang tidak dapat diperkirakan yang berdampak negatif terhadap pendapatan dan permodalan bank. Risiko-risiko tersebut tidak dapat di hindari, tetapi dapat dikelola dan dikendalikan. Oleh karena itu, sebagaimana lembaga perbankan pada

umumnya, bank syariah juga memerlukan serangkaian prosedur dan metodologi yang dapat di gunakan untuk mengidentifikasi, mengukur, memantau, dan mengendalikan risiko yang timbul dari kegiatan usaha yang disebut sebagai manajemen risiko (Adiwarman A. Karim, 2007).

Bank syariah yang dikenal sebagai lembaga keuangan non-ribawi dan sesuai dengan prinsip-prinsip syariah sebenarnya telah mencoba menjawab melalui produk pembiayaan rumah hunian atau dikenal dengan KPR syariah (KPRS). Lahirnya KPRS ini sebagai alternative dari skema nasional yang jelas haram. Bahkan beberapa perbankan syariah KPRS sebagai produk unggulan karena menilai risiko dalam ini sangat rendah dibandingkan dengan produk perbankan yang lain. Salah satunya adalah rendahnya tingkat kredit macet.

Perbedaan utama KPRS dengan KPR konvensional terletak pada akad, berbeda dengan KPR konvensional yang menggunakan sistem bunga, KPRS menggunakan beberapa akad seperti *murabahah ijarah muntahiya bitamlik* (IMBT), *musyarakah mutanaqishah*, dan *Istishna*).

Prinsip inilah yang dijadikan sebagai pijakan atau landasan untuk mengembangkan produk-produk syariah, KPR syariah merupakan salah satu

alternatif bagi masyarakat untuk mendapatkan segala kebutuhanyang berkaitan dengan perumahan dengan akad syariah. Hal ini sejalan dengan semakin dikenalnya bank syariah tersebut juga melayani pembiayaan kepemilikan rumah, bank syariah adalah bank yang dalam mengoperasikannya menggunakan prinsip syariah atau hukum Islam, dimana dalam kegiatan perbankan penyimpanan dana dan atau pembiayaan kegiatan usaha berdasarkan fatwa yang dikeluarkan oleh Lembaga Dewan Syariah Nasional (DSN) yang memiliki kewenangan dalam penetapan fatwa dibidang Syariah (18Ja).

Skema kredit rumah yang berlaku saat ini, termasuk di bank syariah, pada umumnya melibatkan tiga pihak yaitu developer sebagai pembuat rumah, nasabah sebagai pihak yang membutuhkan/memesan rumah dan bank sebagai perantara. Namun saat ini terdapat pula skema kredit rumah syariah tanpa melibatkan bank. Skema ini hanya melibatkan pihak developer dan konsumen saja. Salah satu yang menawarkan skema ini adalah Developer Property Syariah.

Selain tanpa bank, yang membedakan DPS dengan kredit rumah bank adalah DPS tidak menerapkan denda, suta dan tidak melibatkan pihak asuransi. Skema ini bias menjadi solusi alternatif bagaimana syarat muslim yang

ingin memenuhi kebutuhan rumahnya sesuai dengan prinsip syariah.

## II. PEMBAHASAN

Manajemen adalah suatu proses atau kerangka kerja, yang melibatkan bimbingan atau pengarahan suatu kelompok orang-orang kearah tujuan-tujuan organisasional atau maksud-maksud yang nyata. Manajemen adalah suatu kegiatan, pelaksanaannya adalah “managing” Pengelolaan, sedang pelaksanaannya disebut manager atau pengelola (G.A. Ticoalu).

Manajemen berasal dari kata *to manage* yang artinya mengatur. Pengaturan dilakukan melalui proses dan diatur berdasarkan urutan dari fungsi - fungsi manajemen itu. Manajemen merupakan suatu proses untuk mewujudkan suatu keinginan (Malayu S.P. Hasibuan, 2009).

Manajemen risiko merupakan kegiatan mengontrol kemungkinan atau potensi kerugian yang berasal dari kondisi natural maupun perilaku spekulatif (Syaiful Azhar bin rosly, 2005). Manajemen risiko dengan lebih lengkap dapat didefinisikan sebagai serangkaian prosedur dan metodologi yang digunakan untuk mengidentifikasi, mengukur, memantau dan mengendalikan risiko yang

timbul dari kegiatan usaha bank. Risiko juga identik dengan ketidakpastian (*uncertainty*) yang merupakan deviasi dari hasil yang diharapkan. Ketidakpastian tersebut dapat dikelompokkan ke dalam dua bentuk yaitu general uncertainty yang berarti potensi ketidakpastian yang tidak dapat diperkirakan untuk menentukan proyeksi hasil yang diinginkan. Sedangkan bentuk kedua adalah *specific uncertainty* yang lebih bersifat objektif dimana proyeksi dan potensi hasil yang diinginkan dapat diperkirakan (Buchari Alma dan Dobby Juni Priansa., 2016).

Menurut Kontur, mendefinisikan manajemen risiko adalah cara-cara yang digunakan manajemen untuk menangani berbagai permasalahan yang disebabkan oleh adanya risiko. Proses manajemen dimulai dengan mengidentifikasi, mengukur, dan menangani risiko-risiko yang dihadapi perusahaan.

Menurut Karim, manajemen risiko adalah mengidentifikasi, mengukur, memantau, dan mengendalikan pelaksanaan kegiatan usaha bank dengan tingkat risiko yang wajar secara terarah, terintegrasi, dan berkesinambungan. Dengan demikian, manajemen risiko berfungsi sebagai filter terhadap kegiatan usaha bank.

Tujuan manajemen risiko adalah:

1. Menyediakan informasi tentang risiko kepada pihak regulator.
2. Memastikan bank tidak mengalami kerugian yang bersifat *unacceptable*.
3. Meminimalisasi kerugian dari berbagai risiko yang bersifat *uncontrolled*.
4. Mengukur eksposur dan pemusatan risiko.
5. Mengalokasikan modal dan membatasi risiko.

Perbankan Syariah adalah segala sesuatu yang menyangkut tentang Bank Syariah dan Unit Usaha Syariah, mencakup kelembagaan, kegiatan usaha, serta cara dan proses dalam melaksanakan kegiatan usahanya (<https://www.ojk.go.id/id/kanal/perbankan/regulasi/undang-undang/Documents/504.pdf>). Kredit secara etimologi berasal dari bahasa latin yaitu „credete“ yang artinya percaya. Dari sudut pandang ekonomi, kredit diartikan sebagai penundaan pembayaran atau pembayaran yang ditangguhkan. Sedangkan menurut Undang-Undang No. 10 tahun 1998 tentang Perbankan, kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak

peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga.

Di dalam Undang – Undang no 21 tahun 2008 25 pasal 1 angka tentang perbankan syariah menjelaskan bahwa Pembiayaan adalah penyediaan dana atau tagihan yang dipersamakan dengan itu berupa:

1. Transaksi Bagi Hasil Dalam Bentuk Mudharabah Dan Musyarakah;
2. Transaksi Sewa-Menyewa Dalam Bentuk Ijarah Atau Sewa Beli Dalam Bentuk Ijarah Muntahiya Bittamlik;
3. Transaksi Jual Beli Dalam Bentuk Piutang Murabahah, Salam, Dan Istishna’;
4. Transaksi Pinjam Meminjam Dalam Bentuk Piutang Qardh; Dan
5. Transaksi Sewa-Menyewa Jasa Dalam Bentuk Ijarah Untuk Transaksi

Dalam pembelian rumah saat ini terdapat suatu terobosan baru yakni membeli sebuah rumah tidak harus melibatkan unit bank dalam hal pembiayaannya.

Di dalam Undang – Undang no 21 tahun 2008 pasal 1 angka 10 menjelaskan tentang usaha yang berprinsip syariah adalah Unit Usaha Syariah, yang selanjutnya disebut UUS, adalah unit kerja dari kantor pusat Bank Umum Konvensional yang berfungsi sebagai

kantor induk dari kantor atau unit yang melaksanakan kegiatan usaha berdasarkan Prinsip Syariah, atau unit kerja di kantor cabang dari suatu Bank yang berkedudukan di luar negeri yang melaksanakan kegiatan usaha secara konvensional yang berfungsi sebagai kantor induk dari kantor cabang pembantu syariah dan/atau unit syariah (<https://www.ojk.go.id/id/kanal/perbankan/regulasi/undang-undang/Documents/504.pdf>).

#### **a. Legalitas KPR Syariah tanpa bank**

Aturan baku mengenai praktik KPR Syariah tanpa bank masih belum ada. Para pelaku transaksi ini berpijak pada hukum Islam bahwa transaksi muamalah itu dapat dilakukan asal suka sama suka dan tidak melanggar aturan yang telah ditetapkan syariah. Atas dasar ini, praktik KPR syariah cukup banyak dilakukan di beberapa kota di Indonesia meskipun tidak ada aturan baku yang mengaturnya. Namun, keterlibatan notaris dalam transaksi KPR syariah tanpa bank menjadi hal yang sangat penting dan ini dianggap mencukupi aspek legalitas dalam kegiatan transaksi.

## **METODE PENELITIAN**

Untuk mendapatkan gambaran yang utuh tentang objek penelitian, maka

pendekatan penelitian yang digunakan oleh penulis yaitu metode penelitian dengan pendekatan kualitatif. Dalam penelitian kualitatif, data yang dikumpulkan berupa data deskriptif, seperti dokumen pribadi, catatan lapangan, tindakan responden, dokumen, dan lain-lain. Menurut Nasution dalam penelitian ini diusahakan mengumpulkan data deskriptif yang banyak, dituangkan dalam bentuk laporan dan uraian. Penelitian ini dilakukan di Perumahan Balad Residence.

Untuk teknik pengambilan data yang digunakan dalam skripsi ini, penulis menggunakan jenis pengambilan data, sebagai berikut :

#### **1. Wawancara**

Wawancara adalah kumpulan data dengan bertanya langsung kepada narasumber.

#### **2. Observasi**

Pengamatan atau observasi merupakan serangkaian aktifitas yang dilakukan oleh peneliti terhadap suatu proses atau objek dengan tujuan untuk memahami pengetahuan dan gagasan yang sudah diketahui sebelumnya.

Observasi yang dilakukan dalam penelitian ini, dilakukan pada Perumahan Balad Residence, Depok. Dalam pelaksanaannya



peneliti melakukan observasi secara langsung dengan mewawancarai narasumber.

### 3. Dokumen

Dokumen merupakan catatan peristiwa yang sudah berlalu. Dokumen bisa berbentuk tulisan, gambar, atau karya-karya dari seseorang.

Teknik analisis data yang digunakan dalam skripsi ini, penulis menggunakan teknik analisis data, sebagai berikut :

#### 1. Reduksi data

Reduksi data merupakan proses pemilihan, pemusatan perhatian, pengabstraksian dan pentransformasian data kasar dari lapangan. Proses ini berlangsung selama penelitian dilakukan, dari awal sampai akhir penelitian.

#### 2. Penyajian data

Penyajian data adalah sekumpulan informasi tersusun yang memberi kemungkinan untuk menarik kesimpulan dan pengambilan tindakan. Bentuk penyajian anatra lain berupa teks naratif, matriks, grafik, jarigan dan bagan. Tujuannya adalah untuk memudahkan membaca dan menarik kesimpulan.

#### 3. Menarik kesimpulan atau verifikasi

Penarikan kesimpulan hanyalah sebagian dari suatu kegiatan dari konfigurasi yang utuh. Kesimpulan-kesimpulan diverifikasi selama penelitian berlangsung (Meloeng J, 2011).

## HASIL PENELITIAN

### 1. Implementasi Pembiayaan Perumahan Balad Residence

Ada beberapa aspek pada implementasi pembiayaan rumah Balad Residence, yaitu:

#### 1. Implementasi akad *istishna'*

Kontrak *istishna'* memberikan pelajaran moral perusahaan sangat dikedepankan dalam memproduksi barang pesanan pembeli sebelum perusahaan mulai memproduksinya, setiap pihak dapat membatalkan kontrak dengan memberitahukan sebelumnya kepada pihak yang lain. Namun demikian, apabila perusahaan sudah memulai produksinya, kontrak/akad *istishna'* tidak dapat diputuskan secara sepihak (Ascarya, 007).

Dalam Islam hukum *istishna'* boleh, sebagaimana yang dicontohkan oleh Rasulullah saw, dalam hadis:

عَنْ سَهْلِ بْنِ عَبْدِ اللَّهِ عَنْهُ أَنَّ النَّبِيَّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ أُرْسِلَ إِلَى امْرَأَةٍ مِنَ الْمُهَاجِرِينَ وَكَانَ لَهَا غُلَامٌ نَجَارٌ قَالَ لَهَا مُرِّي عَبْدَكَ فَلْيَعْمَلْ لَنَا أَعْوَادَ الْمُنْبَرِ فَأَمَرَتْ عَبْدَهَا فَذَهَبَ فَقَطَعَ مِنَ الطَّرْفَاءِ فَصَنَعَ لَهُ مِنْبَرًا

*Artinya:*

“Dari Sahal bahwa Nabi shallallahu alaihi wasallam menyuruh seorang wanita Muhajirin yang memiliki seorang budak tukang kayu. Beliau berkata kepadanya; "Perintahkanlah budakmu agar membuatkan mimbar untuk kami". Maka wanita itu memerintahkan budaknya. Maka ghulam itu pergi mencari kayu di hutan lalu dia membuat mimbar untuk beliau.” (HR. Bukhari : 448)

Sama halnya dengan pendapat Mazhab Hanafiyang menyetujui terkait kontrak *istishna'* dengan alasan, secara luas masyarakat telah mempraktikkan *istishna'* dan terus menerus tanpa keberatan sama sekali, hal ini menjadikan *istishna'* sebagai kasus *ijma'* atau konsensus secara umum. Dalam Islam dimungkinkan adanya penyimpangan terhadap *qiyas* berdasarkan *ijma'* ulama, keberadaan *istishna'* didasarkan atas kebutuhan masyarakat. Banyak orang membutuhkan barang yang tidak ada di pasar sehingga mereka cenderung melakukan kontrak agar orang lain membuatkan barang untuk mereka, kontrak *istishna'* sah secara keseluruhan apabila tidak ada pertentangan dengan hukum *syara'* (Nurul Huda dan Muhammad Haikal, 2010).

*Istishna'* adalah pemesanan oleh pemesan/pembeli kepada perusahaan/produsen untuk memproduksi barang atau komoditas tertentu. *Istishna'* merupakan salah satu bentuk jual beli dengan pemesanan. Juga dalam fatwa DSN-MUI dijelaskan bahwa jual beli *istishna'* adalah akad jual beli dalam bentuk pemesanan pembuatan barang tertentu dengan kriteria dan persyaratan tertentu yang disepakati antara pemesan (pembeli/mustashni') dan penjual (pembuat shani') (Adiwarman Karim, 2004).

#### **A. Pengelolaan Manajemen Risiko Yang Diterapkan Oleh Perumahan Balad Residence**

Secara umum Manajemen Risiko dapat diartikan sebagai suatu potensi terjadinya peristiwa yang dapat menimbulkan kerugian bagi perusahaan seperti risiko pembiayaan, pemasaran, ataupun dalam hal menentukan lokasi perumahan yang akan dibangun. Pembiayaan yang bergerak dalam bidang *financing*, yang mana risiko dari pembiayaan ini adalah risiko yang terjadi karena, masalah untuk menentukan lokasi perumahan yang akan dibangun ataupun risiko dari nasabah tidak memenuhi kewajibannya untuk membayar cicilan yang telah ditentukan. Jika risiko dalam

hal menentukan titik lokasi pembangunan ataupun dalam hal pembiayaan tidak dapat diatasi dan diminimalisir maka perusahaan dan pengelola dari perumahan syariah ini akan mengalami kerugian. Dalam hal risiko pembiayaan dari kredit pemilikan rumah syariah tanpa melalui bank adalah risiko yang paling ditakuti oleh pihak pengelola karna rentannya terjadi hal-hal yang dapat merugikan pihak pengelola ataupun pihak pengembang.

Karena penerapan manajemen risiko yang baik akan menghasilkan usaha yang relatif stabil dan menguntungkan. Tidak hanya bagi perusahaan ataupun pengelola perumahan, namun itu berlaku juga bagi para nasabah yang akan membeli rumah dengan cara cash ataupun kredit dengan biaya yang terjangkau dan syarat-syarat yang mudah serta lokasi dari perumahan yang ditempati dapat dihuni dengan layak dan bernuansa islami.

Berdasarkan hasil dari wawancara penulis kepada pengelola dari perumahan Balad Residence tentang penerapan manajemen risiko dalam industri kepemilikan perumahan syariah tanpa bank adalah sebagai berikut:

#### 1. Lokasi Tanah

Dalam hal ini pihak pengelola perumahan Balad Residence sangat memperhatikan lokasi serta luas tanah yang akan dibangun perumahan syariah,

lingkungan sekitar, bahkan dari surat surat dan sertifikat hak milik tanah yang dimiliki oleh pemilik sebelumnya. Itu semua dilakukan supaya dapat meminimalisir risiko yang akan dihadapi untuk membangun perumahan di daerah tersebut. Tak hanya itu izin dari pemilik tanah tidaklah cukup untuk membangun perumahan syariah yang aman, maka dari itu pengelola dari perumahan syariah ini juga meminta izin dari pihak pemerintah desa dan juga dari pihak kota atau kabupaten setempat (Kantor Developer Property Syariah, 2019).

Pembiayaan pengelola dari perumahan balad residence yang dinaungi oleh Developer Properti Syariah menerapkan system pembiayaan yang terjangkau dan bersahabat terhadap konsumen. Perumahan Balad Residence menggunakan akad *Ishtishna* dalam praktiknya yang mana akad *istishna* adalah konsumen dapat memesan kavling diawal dan juga dapat langsung memesan rumah dengan tipe yang telah tersedia. Karena pihak DPS memberikan syarat-syarat bagi konsumen yang ingin membeli perumahan syariah dengan sangat mudah seperti halnya perumahan yang lain pada umumnya. Untuk masalah keterlambatan pembayaran cicilan yang telah disepakati, sejauh ini pihak dari pengelola perumahan ataupun dari DPS yang menjalankannya belum ada

konsumen yang terlambat dalam hal pembayaran cicilan. Namun pihak pengelola juga menerapkan aturan bahwa jika konsumen tidak bisa membayar cicilan sesuai tanggal jatuh tempo maka pihak DPS dapat memberikan keringanan untuk memberikan jangka waktu tambahan asalkan alasan dari konsumen tersebut jelas. Hal ini dilakukan karena sistem yang diterapkan oleh DPS dan perumahan Balad Residence adalah sistem syariah, yang mana tidak hanya sekedar keuntungan saja yang dicari tapi sikap saling tolong menolong terhadap sesama juga diterapkan (Kantor Developer Property Syariah, 2019).

### III. Simpulan

Dari uraian, penjelasan dan analisa diatas sebagai hasil penelitian yang berkaitan dengan Tinjauan Terhadap Pengelolaan Manajemen Risiko Dalam Industri Kredit Kepemilikan Rumah Syariah Tanpa Bank maka dengan ini penulis mengambil kesimpulan: 1) Implementasi Penerapan Manajemen Risiko dari Perumahan Balad Residence ialah dilakukan dengan cara mengidentifikasi risiko, pengukuran risiko, pemantauan risiko, dan pengendalian risiko. Dengan diterapkannya manajemen risiko tersebut

pihak perumahan Balad Residence maupun berbagai pihak yang ingin terjun di dunia bisnis property syariah harus melakukan penerapan manajemen risiko tersebut baik itu sebelum memulai atau membangun, disaat berjalannya bisnis, maupun disaat terjadinya masalah harus menyiapkan solusi dan strategi untuk menghadapi berbagai masalah yang ada.

2) Implementasi Akad Pembiayaan Rumah pada Perumahan Balad Residence Terdiri dari beberapa konsep, yaitu: menerapkan akad *istishna'* sebagai landasan dalam pembiayaannya, Perumahan Balad Residence juga menganut konsep tidak menerapkan suku bunga atau riba, tidak ada denda, harga kredit yang ditentukan berlaku tetap hingga lunas, dan jaminan yang diterapkan berupa jaminan barang (rahn).

a) Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah pada Perumahan Balad Residence Kategori pembiayaan bermasalah yaitu, pembiayaan tidak lancar, Pembiayaan diragukan, pembiayaan macet. Dari ketiga kategori permasalahan pihak Perumahan Balad Residence menetapkan kebijakan yaitu, pembiayaan tidak lancar dimana jika pembelimenunggak 2 (dua) bulan maka pembeli/klien membayar 3 (tiga) sekaligus pada bulan ketiga dalam satu waktu. Pembiayaan diragukan, pihak Perumahan Balad Residence sedikit

lebih tegas kepada pembeli. Tindakan yang dilakukan oleh pihak Perumahan Balad Residence adalah mendatangi langsung pembeli/klien, dengan menetapkan *Reschedule*(penjadwalan kembali) dengan kesepakatan kedua belah pihak. Pembiayaan macet, pihak Perumahan Balad Residence mengeksekusi barang jaminan milik konsumen Apabila harga jaminan terdapat kelebihan dari hutang pembeli/klien, maka sisanya akan dikembalikan kepada pihak pembeli/klien. Akan tetapi untuk saat ini perumahan Balad Residence belum mengalami adanya masalah dalam hal kredit macet dari konsumen.

- a. Mekanisme Pembiayaan Rumah Perumahan Balad Residence
- Calon nasabah mengajukan permohonan pembiayaan rumah kepada Perumahan Balad Residence dengan ketentuan pihak Perumahan Balad Residence. Menjelaskan akad, spesifikasi rumah dan harga, Setelah pembeli/klien telah memenuhi kriteria menjadi debitur/user dan telah mengetahui akad, spesifikasi rumah dan harga pembiayaan rumah Perumahan Balad Residence, kemudian pembeli/klien membayar DP sampai akhir pembayaran pembiayaan

## DAFTAR PUSTAKA

- (t.thn.). Dipetik Januari 15, 2018, dari [www.MuamalatBank.com/home/produk/sewa\\_KPR](http://www.MuamalatBank.com/home/produk/sewa_KPR),
- (2019, Februari 20). Kantor Developer Property Syariah. (Aminudin, Pewawancara)
- Adiwarman A. Karim. (2007). *Bank Islam Analisis Fiqh Dan Keuangan*. Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- Adiwarman Karim. (2004). *Bank Islam Analisis Fiqh dan Keuangan*. Jakarta: PT RajaGrafindo Persada.
- Ascarya. (007). *Akad dan Produk Bank Syariah*. Jakarta: RajaGrafindo Persada.
- Buchari Alma dan Dobby Juni Priansa. (2016). *Manajemen Bisnis Syariah*. Bandung: Alfabeta.
- G.A. Ticoalu. (t.thn.). *Dasar-dasar manajemen*. Jakarta: Bumi Aksara.
- <https://www.ojk.go.id/id/kanal/perbankan/regulasi/undang-undang/Documents/504.pdf>. (t.thn.). Diambil kembali dari <https://www.ojk.go.id/id/kanal/perbankan/regulasi/undang-undang/Documents/504.pdf>
- Malayu S.P. Hasibuan. (2009). *Manajemen: Dasar, Pengertian, dan Masalah, cet 8*. Jakarta: Bumi Aksara.
- Meloeng J, L. (2011). *Metodologi Penelitian Kualitatif*. Bandung: Remaja Rosdakarya.

Nurul Huda dan Muhammad Haikal. (2010).  
*Lembaga Keuangan Islam*. Jakarta: PT  
Fajat Interpretama Mandiri.

Tanjung, H. d. (2003). *Manajemen Syariah  
dalam Praktik*. Jakarta: Gema Insani  
press.