



**MANAJEMEN RISIKO PERUMAHAN SYARIAH TANPA KPR
PERBANKAN: STUDI PADA NAKHIL GARDEN
PAWARENGAN**

SKRIPSI

MUHAMMAD DUTA KAMAL 1810116020

**PROGRAM STUDI EKONOMI SYARIAH PROGRAM SARJANA
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS
UNIVERSITAS PEMBANGUNAN NASIONAL VETERAN JAKARTA**

2022



**MANAJEMEN RISIKO PERUMAHAN SYARIAH TANPA KPR
PERBANKAN: STUDI PADA NAKHIL GARDEN
PAWARENGAN**

SKRIPSI

**Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat untuk Memperoleh Gelar
Sarjana Ekonomi**

MUHAMMAD DUTA KAMAL 1810116020

**PROGRAM STUDI EKONOMI SYARIAH PROGRAM SARJANA
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS
UNIVERSITAS PEMBANGUNAN NASIONAL VETERAN JAKARTA**

2022

PERNYATAAN ORISINILITAS

Skripsi ini adalah hasil karya sendiri, dan semua sumber yang dikutip maupun yang dirujuk telah saya nyatakan dengan benar.

Nama : Muhammad Duta Kamal

NIM : 1810116020

Bilamana di kemudian hari ditemukan ketidaksesuaian dengan pernyataan saya ini, maka saya bersedia dituntut dan diproses sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Jakarta, 01 Juli 2022

Yang Menyatakan,

A handwritten signature in black ink is written over a rectangular revenue stamp. The stamp features the Garuda Pancasila emblem at the top center, the text 'SEPULUH RIBU RUPIAH' on the left, '10000' in large numbers in the center, and 'METERAI TEMPEL' at the bottom. A unique alphanumeric code 'C2AAJX694074949' is printed at the very bottom of the stamp.

(Muhammad Duta Kamal)

**PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI SKRIPSI UNTUK
KEPENTINGAN AKADEMIS**

Sebagai civitas Akademika Universitas Pembangunan Nasional Veteran Jakarta, saya yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : Muhammad Duta Kamal
NIM : 1810116020
Fakultas : Ekonomi dan Bisnis
Program Studi : S1 Ekonomi Syariah
Jenis Karya : Skripsi

Demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Universitas Pembangunan Nasional Veteran Jakarta Hak bebas Royalti Non Eksklusif (*Non-Exclusive Royalty Free Right*) atas Skripsi saya yang berjudul:

**Manajemen Risiko Perumahan Syariah Tanpa KPR Perbankan: Studi Pada
Nakhiil Garden Pawarengan**

Beserta perangkat yang ada (jika diperlukan). Dengan Hak Bebas Royalti ini Universitas Pembangunan Nasional Veteran Jakarta berhak menyimpan, mengalih media/formatkan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (*database*), merawat dan mempublikasikan Skripsi saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilik hak cipta.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Dibuat di : Jakarta
Pada tanggal : 01 Juli 2022

Yang Menyatakan,



(Muhammad Duta Kamal)

SKRIPSI

MANAJEMEN RISIKO PERUMAHAN SYARIAH TANPA KPR PERBANKAN: STUDI PADA NAKHIL GARDEN PAWARENGAN

Dipersiapkan dan disusun oleh:

MUHAMMAD DUTA KAMAL 1810116020

Telah dipertahankan di depan Tim Penguji pada tanggal: 01 Juli 2022
dan dinyatakan memenuhi syarat untuk diterima



Muhammad Anwar Fathoni, Lc., M.A., CDIF.
Ketua Penguji



Ade Nur Rohim, S.H.I., M.E.I., CDIF.
Penguji I



Prima Dwi Priyatno, B.A., M.E.
Penguji II (Pembimbing)



Dr. Dianwicakshin Arifeffiara, S.E., Ak., M.Ak., CA., CSRS.
Dekan



Muhammad Anwar Fathoni, Lc., M.A., CDIF.
Ketua Program Studi

Disahkan di : Jakarta

Pada tanggal : 01 Juli 2022



UNIVERSITAS PEMBANGUNAN NASIONAL "VETERAN" JAKARTA

FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS

Sekretariat : Jl RS. Fatmawati, Pondok Labu, Jakarta 12450, Telp. 7692856, 7692859 Fax. 7692856
Homepage : <http://www.upnvj.ac.id> Email : puskom@upnvj.ac.id

BERITA ACARA UJIAN SKRIPSI SEMESTER GENAP TA. 2021/2022

Hari ini Jumat , tanggal 01 Juli 2022, telah dilaksanakan Ujian Skripsi bagi mahasiswa :

Nama : **Muhammad Duta Kamal**

No.Pokok Mahasiswa : **1810116020**

Program : **Ekonomi Syariah S.1**

Dengan judul skripsi sebagai berikut :

**Manajemen Risiko Usaha Perumahan Syariah Nakhiil Garden Pawarengan Tanpa KPR Perbankan
Dinyatakan yang bersangkutan *Lulus / Tidak Lulus* *)**

Penguji

| No | Dosen Penguji | Jabatan | Tanda Tangan |
|----|---------------------------------------|-----------------|--------------|
| 1 | Muhammad Anwar Fathoni, Lc, MA.,CDIF. | Ketua | 1. |
| 2 | Ade Nur Rohim, M.E.I.,CDIF. | Anggota I | 2. |
| 3 | Prima Dwi Priyatno, B.A.,M.E. | Anggota II (**) | 3. |

Keterangan :

*) Coret yang tidak perlu

**) Dosen Pembimbing

Jakarta, 01 Juli 2022

Mengesahkan

A.n. DEKAN

Kaprodi. Ekonomi Syariah S.1

Muhammad Anwar Fathoni, Lc,
MA.,CDIF.

PRAKATA

Puji serta syukur penulis panjatkan atas kehadiran Allah SWT, atas rahmat dan karunia-Nya sehingga penulis bisa diberikan kemampuan untuk menyelesaikan skripsi dalam rangka memenuhi kewajiban penulis sebagai mahasiswa serta pemenuhan syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Ekonomi Syariah, dengan judul **“Manajemen Risiko Perumahan Syariah Tanpa KPR Perbankan: Studi Pada Nakhil Garden Pawarengan”**. Dalam kegiatan penyusunan dan penulisan pada skripsi ini, penulis mendapat dukungan dari berbagai pihak. Untuk itu penulis ingin mengucapkan terima kasih kepada Bapak Prima Dwi Priyatno, BA, M.E, selaku dosen pembimbing yang telah memberikan arahan, saran dan bimbingan yang sangat bermanfaat. Kepada Bapak Muhammad Anwar Fathoni selaku Kepala Program Studi S1 Ekonomi Syariah dan kepada seluruh Dosen yang telah memberikan kesempatan dan bantuan yang sangat bermanfaat hingga penelitian ini dapat terwujud.

Penulis juga mengucapkan terima kasih kepada Ibu Noor Rosulina dan Bapak Turus Harijadi selaku kedua orang tua tercinta serta Keluarga Sdri. Laksmiyanti Annake H.N, Sdr. Muhammad Damar, dan Sdri Sausan Majidah selaku saudara kandung penulis yang selalu memberikan support dan doa sehingga menjadi motivasi bagi penulis untuk dapat menyelesaikan skripsi ini. Tak lupa juga penulis ucapkan terima kasih kepada keluarga besar Matasim yang selalu memberikan dukungan dan doa dalam penyusunan skripsi ini. Kemudian penulis juga berterima kasih kepada para teman seperjuangan dalam skripsi yang telah saling memberikan support dan masukan dari sejak dimulainya proses skripsi hingga menjelang akhir. Serta pihak-pihak lain yang telah membantu penulis dalam menyelesaikan skripsi ini.

Penulis berharap dengan dibuatnya karya ilmiah ini dapat bermanfaat bagi siapapun yang membacanya.

Jakarta, 01 Juli 2022

Muhammad Duta Kamal

DAFTAR ISI

| | |
|--|-----------|
| HALAMAN SAMBUNG | i |
| HALAMAN JUDUL..... | i |
| PERNYATAAN ORISINILITAS..... | ii |
| PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI SKRIPSI | iii |
| PENGESAHAN | iv |
| <i>ABSTRACT</i> | v |
| ABSTRAK | vi |
| BERITA ACARA UJIAN SKRIPSI..... | vii |
| PRAKATA..... | viii |
| DAFTAR ISI..... | ix |
| DAFTAR TABEL..... | xii |
| DAFTAR GAMBAR | xiii |
| DAFTAR LAMPIRAN..... | xiv |
| | |
| BAB 1 PENDAHULUAN | 1 |
| I.1 Latar Belakang | 1 |
| I.2 Fokus Penelitian..... | 7 |
| I.3 Rumusan Masalah | 7 |
| I.4 Tujuan Penelitian..... | 7 |
| I.5 Kegunaan Penelitian..... | 7 |
| | |
| BAB II TINJAUAN PUSTAKA..... | 9 |
| II.1 Penelitian Terdahulu | 9 |
| II.2 Kerangka Teori | 17 |
| II.2.1 Terminologi Risiko..... | 17 |
| II.2.2 Konsep Manajemen Risiko | 18 |
| II.2.2.1 Pengertian Manajemen Risiko | 18 |
| II.2.2.2 Manajemen Risiko dalam Islam | 19 |
| II.2.2.3 Pengelolaan Risiko | 20 |
| II.2.3 Konsep Perumahan Syariah | 24 |
| II.2.4 Akad Transaksi KPR..... | 25 |
| II.3 Deskripsi Objek Penelitian..... | 26 |
| | |
| BAB III METODOLOGI PENELITIAN | 28 |
| III.1 Metode Penelitian | 28 |
| III.2 Lokasi Penelitian | 29 |

| | |
|--|-----------|
| III.3 Objek, Subjek Penelitian, dan Sumber Data | 29 |
| III.3.1 Objek | 29 |
| III.3.2 Subjek Penelitian | 29 |
| III.3.3 Sumber Data | 29 |
| III.4 Teknik Pengumpulan Data | 30 |
| III.4.1 Wawancara | 30 |
| III.4.2 Observasi | 32 |
| III.4.3 Dokumentasi..... | 32 |
| III.5 Teknik Validitas Data | 32 |
| III.5.1 Triangulasi | 33 |
| III.6 Teknik Analisis Data..... | 33 |
| III.7 Riset Desain..... | 34 |
| | |
| BAB IV HASIL PENELITIAN..... | 37 |
| IV.1 Kegiatan Wawancara | 37 |
| IV.1.1 Wawancara Narasumber Pertama..... | 37 |
| IV.1.2 Wawancara Narasumber Kedua | 38 |
| IV.1.3 Wawancara Narasumber Ketiga | 40 |
| IV.1.4 Wawancara Narasumber Keempat | 41 |
| IV.1.5 Wawancara Narasumber Kelima | 43 |
| IV.2 Kegiatan Observasi | 44 |
| IV.3 Kegiatan Dokumentasi..... | 47 |
| | |
| BAB V ANALISA DAN PEMBAHASAN | 49 |
| V.1 Konsep Perumahan Syariah Nakhiil Garden | 49 |
| V.2 Risiko yang Muncul di Perumahan Nakhiil Garden Pawarengan..... | 52 |
| V.2.1 Risiko Pembiayaan | 52 |
| V.2.2 Risiko Pasar | 54 |
| V.2.3 Risiko Operasional | 55 |
| V.3 Manajemen Risiko Perumahan Syariah Nakhiil Garden Pawarengan | 57 |
| V.3.1 Aspek Syariah | 57 |
| V.3.2 Aspek Operasional..... | 60 |
| V.3.3 Aspek Strategis | 62 |
| V.3.4 Aspek Risiko | 65 |
| | |
| BAB VI SIMPULAN DAN SARAN | 68 |
| VI.1 Simpulan..... | 68 |
| VI.2 Keterbatasan..... | 68 |

| | |
|----------------------|----|
| VI.3 Saran..... | 69 |
| DAFTAR PUSTAKA | 71 |
| DAFTAR RIWAYAT HIDUP | |
| LAMPIRAN | |

DAFTAR TABEL

| | |
|---|---|
| Tabel 1. Survey Minat Pembiayaan KPR..... | 2 |
|---|---|

DAFTAR GAMBAR

| | |
|--|----|
| Gambar 1. Desain Riset..... | 35 |
| Gambar 2. Wawancara Pertama dengan Bapak Turus..... | 38 |
| Gambar 3. Wawancara Kedua dengan Bapak Aries | 39 |
| Gambar 4. Wawancara Daring dengan Bapak Aries | 39 |
| Gambar 5. Wawancara Ketiga dengan Bapak Rizal | 40 |
| Gambar 6. Wawancara Daring dengan Bapak Rizal..... | 41 |
| Gambar 7. Wawancara Keempat dengan Bapak Ari | 42 |
| Gambar 8. Wawancara Daring dengan Bapak Ari..... | 42 |
| Gambar 9. Wawancara Kelima dengan Bapak Joko..... | 43 |
| Gambar 10. Wawancara Daring dengan Bapak Joko..... | 44 |
| Gambar 11. Gerbang Utama Nakhiil Garden Pawarengan | 44 |
| Gambar 12. Video Pemasaran Nakhiil Garden | 45 |
| Gambar 13. Pembangunan Rumah Blok-B | 45 |
| Gambar 14. Proses Akad Rumah Blok-C | 46 |
| Gambar 15. Pengadaan Bahan Bangunan Blok-C | 46 |
| Gambar 16. Site Plan Nakhiil Garden Pawarengan | 47 |
| Gambar 17. Laporan Tahunan Nakhiil Garden 2021 | 48 |

DAFTAR LAMPIRAN

- Lampiran 1 Draft Wawancara
- Lampiran 2 Transkrip Wawancara
- Lampiran 3 Surat Pengantar Penelitian