

# BAB 1

## PENDAHULUAN

### I.1 Latar Belakang

Beberapa tahun terakhir pemerintah Indonesia secara aktif mengembangkan ekonomi syariah, yang ditandai dengan upaya pemerintah menggerakkan pertumbuhan industri syariah di dalam negeri, dimulai dari sektor keuangan dan berlanjut pada pengembangan sektor riil (Fitriyani et al., 2020). Hal ini di latar belakang karena potensi dari pengembangan industri halal yang dinilai dapat mendukung upaya peningkatan investasi dan perdagangan dalam rangka perluasan ekonomi nasional (Bank Indonesia, 2021). Di dalam situs kemenkeu.go.id pada tahun 2021 tentang keuangan syariah, Menteri Keuangan (Menkeu) Sri Mulyani menjelaskan bahwa perkembangan sektor keuangan dan sektor riil dinilai berpotensi untuk meningkat semakin kuat pada masa yang akan datang (Kemenkeu, 2021). Penilaian ini berdasarkan data dari Islamic Finance Development tentang perkembangan pada aset ekonomi islam yang tumbuh sebesar 11 persen pada tahun 2018. Hal ini ditandai dengan meluasnya perkembangan industri halal seperti halal food, *Islamic fashion*, halal *pharmacy*, serta *islamic tourism* (Gumilar, 2019).

Selain pada sektor industri halal, perbankan syariah juga menunjukkan perkembangan positif bersamaan dengan perkembangan pada sektor perumahan. Dilansir dalam situs merdeka.com pada tahun 2019, kepala marketing rumah.com, Ike Hamdan mengatakan bahwa perkembangan perbankan syariah sejalan dengan semakin tingginya minat masyarakat dalam memiliki rumah dengan memanfaatkan fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR) secara syariah yang dinilai memiliki tingkat pertumbuhan lebih tinggi dibandingkan KPR konvensional (Putra, 2019). Hal ini dikarenakan konsep pada KPR perbankan syariah yang dinilai lebih aman, baik dari segi konsep penerapan hingga pandangan agama, dibandingkan dengan KPR pada bank konvensional (DPN FORDEBI & ADESY, 2017). DPN FORDEBI & ADESY (2017) menjelaskan bahwa dalam penerapan sistem KPR, bank konvensional memperbolehkan adanya bunga atau riba. Penggunaan bunga ini merupakan

manifestasi atas komersialisasi kegiatan pinjam meminjam, sehingga bunga dikategorikan sebagai harga atas pinjaman yang dilakukan. Berkebalikan dengan konsep KPR konvensional, penerapan sistem KPR pada bank syariah menggunakan skema akad-akad yang diperbolehkan dalam islam, seperti akad *murabahah*, *ijarah*, serta *istishna* (DPN FORDEBI & ADESY, 2017). Oleh karena itu, masyarakat mulai beralih kepada bank syariah dalam mengajukan kredit rumah. Hal ini berdasarkan *survey consumer sentiment study* H1 tentang minat antara pembiayaan KPR syariah dengan KPR konvensional oleh rumah.com pada 2020-2021 (Setiawan, 2021).

Tabel 1. Survey Minat Pembiayaan KPR

Data Survey Consumer Sentiment Study H1						
Tahun		KPR Konvensional	KPR Syariah	Tunai	KPR Developer	KPR Non-bank
2020	Semester I	37%	29%	3%	17%	14%
	Semester II	29%	35%	3%	17%	16%
2021	Semester I	22%	35%	23%	17%	3%
	Semester II	25%	29%	28%	15%	3%

Sumber: rumah.com

Pada *survey consumer sentiment study* H1 yang dibuat oleh rumah.com pada tahun 2020, setelah tiga bank syariah melakukan penggabungan, terhitung sebanyak 35 persen responden memilih pembiayaan KPR syariah. Meskipun pada akhir tahun 2021 terjadi penurunan hingga 29 persen, namun KPR bank syariah tetap menjadi yang terbanyak diminati oleh masyarakat. Berkebalikan dengan KPR syariah, peminat pembiayaan KPR konvensional mengalami penurunan dari 29 persen pada akhir tahun 2020 menjadi 22 persen pada awal tahun 2021. Sebelumnya, peminat KPR bank konvensional pada awal tahun 2020 tercatat sebanyak 37 persen (Setiawan, 2021). Hal ini terjadi karena pertimbangan masyarakat terhadap besaran cicilan yang dinilai bergerak secara dinamis yang disebabkan oleh adanya bunga. Sehingga mencari alternatif yang lebih aman yaitu pada produk *fixed rate* yang ditawarkan oleh KPR bank syariah (Setiawan, 2021).

Pembiayaan KPR syariah saat ini sangat digemari masyarakat. Hal ini dikarenakan pembiayaan kredit sangat membantu dalam memenuhi kebutuhan masyarakat. Akan tetapi, pengajuan pembiayaan KPR syariah biasanya hanya dilakukan melalui bank. Selain pada bank, pengajuan pembiayaan juga dilakukan melalui Lembaga Keuangan Syariah (LKS) yang terdaftar dalam Otoritas Jasa Keuangan (OJK) (Adityawarman, 2019). Penerapan pembiayaan KPR syariah sangat jarang dilakukan secara perorangan atau melalui *developer*, karena hal ini dinilai lebih berisiko. Sehingga masyarakat memilih mengajukan kredit kepada instansi besar seperti bank dan koperasi syariah (Adityawarman, 2019). Namun pada konsep penerapan KPR syariah secara langsung kepada *developer*, seharusnya dinilai lebih baik dan lebih terjaga karena dalam pelaksanaannya, *developer* tidak menerapkan sistem denda, sita, serta tanpa melibatkan pihak asuransi. Dengan begitu, masyarakat yang menjadi konsumen pembiayaan KPR secara langsung kepada *developer* akan mendapatkan untung karena tidak ada pembengkakan biaya akibat dari asuransi, serta pada saat pengangsuran berjalan, tidak akan ada denda atau sita seperti yang terjadi pada KPR bank konvensional maupun syariah (Adityawarman, 2019).

Usaha perumahan sendiri merupakan salah satu industri yang memiliki nilai keuntungan yang tinggi dengan tingkat risiko yang sejajar dengan nilai keuntungan yang dihasilkan. Tingkat risiko pada usaha perumahan pun dapat meningkat seiring dengan kondisi lingkungan sekitar usaha tersebut (Morena et al., 2019). Usaha perumahan merupakan bisnis yang sangat kompetitif, dimana para pengembang dituntut untuk dapat mengembangkannya menjadi sesuatu yang berbeda dan menarik perhatian untuk dapat memajukan usahanya melebihi para pesaingnya (Yap & Chua, 2018). Para pengembang harus memiliki suatu inovasi yang dinilai dapat membantu menarik minat para calon pembeli agar tertarik dengan usaha perumahan yang sedang dikembangkan (Nirwan & Thakur, 2018). Pada dasarnya, Indonesia memiliki potensi yang luar biasa dalam hal pengembangan industri perumahan terutama perumahan syariah. Karena dari total 272 juta yang terdata oleh administrasi kependudukan, 231 juta jiwa yang memeluk agama islam. Hal ini tentunya menjadi nilai tambahan bagi usaha-usaha syariah khususnya usaha perumahan (Sari & Suprayogi, 2020)

Akan tetapi, sejak diumumkannya virus covid-19 yang melanda Indonesia pada Maret 2020, terjadi kenaikan biaya produksi, baik yang disebabkan oleh gangguan rantai pasokan maupun yang disebabkan oleh perubahan ketenagakerjaan (Fitriyani et al., 2020). Gangguan rantai pasokan terjadi karena ketergantungan Indonesia yang masih cukup tinggi pada bahan-bahan baku dan barang-barang modal dari luar negeri, termasuk bahan-bahan baku dan barang-barang modal yang digunakan untuk memproduksi produk-produk halal. Begitu juga, gangguan rantai pasokan kemungkinan akan terjadi karena berlakunya pembatasan aktivitas luar rumah di sebagian wilayah strategis di Indonesia (Rayyani et al., 2020). Kenaikan ini tentunya dapat menghambat perkembangan usaha perumahan syariah, dimana aset-aset yang digunakan akan terus terkuras dengan adanya pengeluaran-pengeluaran tidak terduga, sehingga hasil yang diakibatkan oleh pengeluaran tersebut dapat membahayakan bisnis usaha yang dijalankan (Samudra & Ervianto, 2021).

Sementara itu, perubahan ketenagakerjaan terjadi karena berlakunya *work from home*, pengurangan sebagian jam kerja- atau dalam kasus terburuk, penghentian kerja sepenuhnya selama periode tertentu dan penurunan tingkat kesehatan sebagian tenaga kerja yang bekerja pada bisnis-bisnis syariah (Hanatita, 2021). Semua pengembang perumahan syariah harus menyadari adanya perubahan perilaku masyarakat dan mampu beradaptasi. Hal ini harus dilakukan agar dapat menjangkau para konsumen yang sulit terjangkau karena keterbatasan akses dan jaringan (Fitriyani et al., 2020). Penerapan adaptasi dilakukan dengan melakukan pengecekan lapangan, dimana para pengembang harus mengetahui keadaan lingkungan sekitar proyek usaha. Dengan begitu penerapan yang dilakukan dapat menjadi efektif dan tidak merugikan pengembang maupun pembeli. Salah satu penerapan yang dinilai efektif untuk dilakukan selama masa pandemi ialah penerapan interaksi secara jarak jauh, misalnya pada saat penetapan akad yang dapat dilakukan secara daring, pemasaran yang dilakukan melalui media sosial, dan pembelian bahan-bahan bangunan yang dapat dibeli melalui *e-commerce* (Novika & Gumbira, 2020).

Perubahan pola perilaku ini juga dapat mengakibatkan perubahan pola kebutuhan dasar yang ditetapkan oleh sebagian besar masyarakat, dimana saat ini

kebanyakan orang memilih untuk menahan harta kekayaan yang dimilikinya guna berjaga-jaga. Pola ini digunakan untuk dapat mengurangi dampak dari keadaan tak terduga yang terjadi di masa yang akan datang dan mempertahankan kekayaannya (Hanatita, 2021). Hal ini tentunya sangat berpengaruh terhadap sektor bisnis perumahan syariah untuk dapat terus mengembangkan usahanya. Karena dalam pembangunan perumahan perlu adanya perputaran keuangan yang stabil demi kelancaran pembangunan. Untuk itu, para pengembang harus dapat mempelajari apa saja keinginan dari masyarakat agar dapat menarik minat mereka sehingga bersedia untuk membayar properti yang dijual (Lowies et al., 2020).

Sedangkan dalam pelaksanaan pengerjaan perumahan, para pengembang dituntut untuk dapat mengatasi permasalahan yang dapat mengganggu pengerjaan proyek. Dimana ketika pembeli mengajukan pembelian dengan akad yang telah disepakati. Pengembang harus dapat menyelesaikan pembangunan tersebut (Adityawarman, 2019). Akan tetapi faktor lain dapat terjadi ketika pembangunan dimulai, seperti gagal bayar; pengeluaran tambahan; serta pembatalan akad. Hal ini tentunya menjadi suatu risiko yang sangat besar bagi para pengembang khususnya yang melakukan pekerjaan pembangunan secara bertahap (Adityawarman, 2019). Sehingga kemungkinan kegagalan proyek sangat besar dan kerugian tidak akan dapat dihindari. Oleh karena itu, perlu adanya manajemen usaha yang dapat menentukan arah tujuan pembangunan secara jelas. Dengan begitu, potensi risiko yang akan dihadapi dapat diminimalisir (Sumar'in & Juliansyah, 2016).

Penelitian terdahulu yang relevan dari Adityawarman (2019) dengan judul *Tinjauan Terhadap Pengelolaan Manajemen Risiko dalam Industri Kredit Kepemilikan Rumah Syaria'ah Tanpa Bank* menyebutkan bahwa model pembiayaan rumah tanpa menggunakan KPR bank di perumahan Balad Residence dilakukan dengan menyesuaikan konsep akad yang sejalan dengan prinsip agama islam. Hal ini sejalan dengan metode penyelesaian pembiayaan bermasalah yang menggunakan model tahap hitungan bulan. Sehingga kerugian yang diterima oleh *developer* tidak besar, dan pembeli juga tidak akan mengalami kerugian yang signifikan (Adityawarman, 2019).

Selanjutnya penelitian terdahulu yang relevan dari Yeni P. & Noven S. (2020) dengan judul *Strategi Manajemen Kas Perusahaan Properti Syariah untuk Menjaga Kelangsungan Usaha* menjelaskan bahwa terdapat indikasi campur tangan antara usaha perumahan syariah di PT Emirate Nusantara dan PT Indo Tata Graha dengan metode pembiayaan bank yang dinilai mengandung unsur riba. Sehingga perlu adanya tinjauan dari skema penjualan pada kedua PT tersebut agar terhindar dari unsur riba dan tetap dapat menjaga kelangsungan usaha perumahan syariah (Sari & Suprayogi, 2020).

Kemudian pada penelitian terdahulu yang relevan lainnya dari G. Dian Samudra & Wulfram I. Ervianto (2021) dengan judul *Analisis Risiko Pengembang Perumahan di Daerah Istimewa Yogyakarta Saat Pandemi Covid-19* menjelaskan bahwa masuknya pandemi covid-19 yang dapat berpotensi dalam meningkatkan risiko usaha perumahan di daerah Yogyakarta. Sehingga perlu adanya analisis dampak yang ditimbulkan oleh pandemi covid-19 pada perumahan yang berada di Yogyakarta. Dengan begitu pihak *developer* dapat menyiasati atau mengambil jalan keluar dari permasalahan yang terjadi (Samudra & Ervianto, 2021).

Meninjau pada penelitian terdahulu yang telah dijabarkan, maka yang membedakan riset ini dengan penelitian sebelumnya adalah kondisi penelitian dan lokasi penelitian. Dimana penelitian terdahulu melakukan analisis risiko usaha perumahan dalam kondisi sebelum pandemi hingga awal pandemi masuk ke Indonesia. Sedangkan peneliti ingin melakukan riset manajemen risiko dalam kondisi memasuki era *new normal*, dimana *after effect* dari pandemi berkepanjangan masih dapat dirasakan hingga saat ini. Selain itu, lokasi penelitian yang dikaji pada penelitian ini belum pernah dikaji dalam suatu penelitian. Sehingga penelitian ini merupakan penelitian pertama yang mengkaji Nakhil Garden sebagai objek penelitian.

Penelitian ini ditujukan untuk mengkaji pengelolaan risiko pada usaha perumahan syariah tanpa menggunakan KPR perbankan dengan mengambil salah satu contoh dari usaha perumahan syariah yang bertempat di daerah Pawarengan, Cikampek. Peneliti memilih Perumahan syariah ini karena melihat pada fenomena terkait dengan penjualan rumah tanpa menggunakan KPR perbankan, bisa terjadi beberapa risiko yang tidak dapat dikontrol. Terlebih lagi dengan adanya pandemi

covid-19 yang masuk, sehingga merubah perilaku konsumen. Dengan begitu penelitian ini dapat dikaji berdasarkan fenomena terbaru dengan tingkat risiko yang dinilai cukup tinggi di era *new normal*.

## **I.2 Fokus Penelitian**

Fokus penelitian ini yaitu manajemen pengelolaan risiko dalam perumahan syariah tanpa menggunakan KPR perbankan.

## **I.3 Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang di atas, maka dapat ditetapkan rumusan masalah pada penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Apa faktor yang dapat menyebabkan munculnya potensi risiko pada saat pengembangan usaha perumahan syariah Nakhil Garden?
2. Bagaimana upaya mengendalikan risiko dalam pengembangan usaha perumahan syariah tanpa menggunakan KPR perbankan di Nakhil Garden?

## **I.4 Tujuan Penelitian**

Adapun tujuan dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui faktor-faktor yang menyebabkan munculnya potensi risiko pada pengembangan usaha perumahan syariah.
2. Untuk mengetahui upaya apa saja yang dapat dilakukan untuk mengatasi risiko yang datang, guna mempertahankan keberlangsungan usaha perumahan syariah tanpa menggunakan KPR perbankan.

## **I.5 Kegunaan Penelitian**

Kemudian pada kegunaan penelitian ini, dapat dibagi menjadi dua kegunaan, yaitu:

1. Kegunaan teoritis

Sebagai bentuk kontribusi penulis dalam perkembangan ilmu pengetahuan dan pengambilan keputusan dalam bidang bisnis syariah khususnya pada perumahan syariah.

2. Kegunaan praktis

- a. Bagi developer property syariah (DPS), penelitian ini diharapkan dapat menjadi salah satu pedoman dalam mengembangkan usaha perumahan syariah.
- b. Bagi masyarakat, penelitian ini diharapkan dapat menjadi salah satu pembelajaran dalam menentukan pilihan rumah terbaik yang sesuai dengan keinginan konsumen.
- c. Bagi peneliti selanjutnya, penelitian ini diharapkan dapat menjadi pedoman dalam perkembangan penelitian yang berkaitan dengan usaha syariah.