

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah.

Rumah merupakan salah satu kebutuhan primer bagi manusia, namun di era sekarang sulit untuk membangun rumah secara langsung, terutama di kota besar. Perbandingan harga tanah yang mahal dan bahan bangunan yang semakin melambung tinggi dengan rata-rata gaji yang didapat oleh kebanyakan warga di kota besar rasanya sangat sulit untuk membangun rumah secara langsung.

Pembelian rumah dengan sistem kredit merupakan salah satu jawaban dari persoalan diatas. Namun untuk pembelian rumah secara kredit tidak semua melalui proses yang mudah, pada umumnya dengan pembelian kredit jelas terdapat unsur bunga didalamnya. Pembelian rumah dengan sistem kredit umumnya menggunakan KPR baik KPR Konvensional Maupun KPR yang menggunakan prinsip syariah. Namun disetiap KPR terdapat banyak perbedaan dari segi peraturanya maupun suku bunganya. Sedangkan warga negara Republik Indonesia mayoritas dihuni umat yang beragama Islam, khususnya Jawa Timur.

Dalam hukum Islam jelas disebutkan bahwasanya bunga dalam transaksi apapun merupakan riba. Riba diharamkan baik dalam al-Qur'an maupun hadist.¹ Oleh karena itu, para umat Islam dianjurkan dalam melakukan transaksi apapun agar menghindari riba. Ayat al-Quran sangat jelas menyatakan bahwa Allah telah

¹ Ilfi Nur Diana, *Hadis-Hadis Ekonomi*, (Malang: UIN Maliki Press, 2011), 132.

mengharamkan riba. Allah berfirman, Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba. Al-Baqarah ayat 275.

الَّذِينَ يَأْكُلُونَ الرِّبَا لَا يَقُومُونَ إِلَّا كَمَا يَقُومُ الَّذِي يَتَخَبَّطُهُ الشَّيْطَانُ مِنَ الْمَسِّ ۚ ذَٰلِكَ
بِأَنَّهُمْ قَالُوا إِنَّمَا الْبَيْعُ مِثْلُ الرِّبَا ۚ وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا ۚ فَمَنْ جَاءَهُ مَوْعِظَةٌ مِنْ رَبِّهِ
فَانْتَهَىٰ فَلَهُ مَا سَلَفَ وَأَمْرُهُ إِلَى اللَّهِ ۚ وَمَنْ عَادَ فَأُولَٰئِكَ أَصْحَابُ النَّارِ ۖ هُمْ فِيهَا
خَالِدُونَ

“Orang-orang yang makan (mengambil) riba tidak dapat berdiri melainkan seperti berdirinya orang yang kemasukan syaitan lantaran (tekanan) penyakit gila. keadaan mereka yang demikian itu, adalah disebabkan mereka berkata (berpendapat), Sesungguhnya jual beli itu sama dengan riba, padahal Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba. Orang-orang yang telah sampai kepadanya larangan dari tuhan, lalu terus berhenti (dari mengambil riba), maka baginya apa yang telah diambilnya dahulu (sebelum datang larangan); dan urusanya (terserah) kepada Allah. Orang yang kembali (mengambil riba), maka orang itu adalah penghuni-penghuni neraka; mereka kekal didalamnya” (Q.S. al-Baqarah [2] : 275).²

Kemudian Allah juga memerintahkan orang-orang beriman untuk menghentikan praktik riba. Allah berfirman,

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا اتَّقُوا اللَّهَ وَذَرُوا مَا بَقِيَ مِنَ الرِّبَا إِن كُنتُمْ مُؤْمِنِينَ

“Hai orang-orang yang beriman, bertakwalah kepada Allah dan tinggalkan sisa riba (yang belum dipungut) jika kamu orang-orang yang beriman”. (Q.S. al-Baqarah [2] : 278).³

² Abdur Rohman dan Firman Setiawan, *Tahfids Ayat dan Hadits Iqtishady*, (Pamekasan: Duta Media Centre, 2016), 19-20.

³ Ibid., 21.

Dan Allah mengancam akan memerangi orang-orang yang tidak menuruti perintah-Nya untuk meninggalkan riba. Allah berfirman,

فَإِنْ لَّمْ تَفْعَلُوا فَأْذَنُوا بِحَرْبٍ مِنَ اللَّهِ وَرَسُولِهِ وَإِنْ تُبْتُمْ فَلَكُمْ رُءُوسُ أَمْوَالِكُمْ لَا تَظْلِمُونَ
وَلَا تُظْلَمُونَ

“Maka jika kamu tidak mengerjakan (meninggalkan sisa riba), maka ketahuilah, bahwa Allah dan Rasul-Nya akan memerangimu. Dan jika kamu bertaubat (dari pengambilan riba), maka bagimu pokok hartamu; kamu tidak menganiaya dan tidak (pula) dianiaya”. (Q.S. al-Baqarah [2] : 279).⁴

Dalam agama Islam hukum seseorang dalam membeli barang dengan sistem kredit yakni diperbolehkan dengan berbagai syarat yang harus berjalan dalam sistem kreditnya, misal barang dagangan berada dalam kepemilikan penjual dan ia memiliki kekuasaan penuh untuk melakukan apapun terhadap barang tersebut ketika akad berlangsung. tidak boleh memaksa pembeli ketika akad atau sesudahnya untuk membayar sejumlah uang tambahan dari angsuran yang telah ditetapkan ketika akad. Yakni semacam denda keterlambatan ketika si pembeli terlambat membayar angsuran. Ini diharamkan, karena termasuk riba yang diharamkan. pembeli dilarang mengulur (menunda-nunda) pembayaran angsuran. penjual tidak berhak meminta kepemilikan barang yang telah dijual, tapi penjual boleh meminta jaminan kepada pembeli atas barang yang ia jual untuk menjamin haknya dalam pembayaran angsuran.⁵

⁴ Abdur Rohman dan Firman Setiawan, *Tahfids Ayat dan Hadits Iqtishady*,... 21.

⁵ Abdullah Imaduddin, *Hukum Jual Beli*, (Pustaka Ibnu Umar, 2015), 30-32.

Di Kabupaten Gresik Jawa Timur terdapat perumahan yang menerapkan prinsip syariah didalam transaksinya, yakni perumahan syariah d'Ahsana Regency/d'Ahsana Property.⁶ Perbedaan perumahan syariah d'Ahsana Regency Gresik dibandingkan dengan perumahan lain yakni apabila pembeli terlambat dalam membayar angsuran tidak akan diberikan denda apalagi sita. Disini dapat diketahui bahwa salah satu syarat transaksinya sudah sesuai dengan sistem kredit berbasis syariah Islam. Selain itu letak perbedaan perumahan syariah d'Ahsana Regency Gresik dibandingkan dengan perumahan lain yakni perumahan ini tidak melakukan kerjasama dengan KPR Bank dalam transaksinya, baik KPR Bank Konvensional maupun KPR Bank Syariah. yakni hanya hubungan antara pembeli dan pihak perumahan Syariah d'Ahsana Regency. Letak perbedaan yang selanjutnya yakni pada saat calon pembeli mengajukan pembelian pada perumahan Syariah d'Ahsana Regency Gresik dengan sistem kredit, pihak perumahan tanpa harus melihat BI checking dari calon pembeli rumah tersebut. Sedangkan BI checking sendiri yakni sebuah alat atau instrumen untuk mengidentifikasi nasabah yang terbukti sedang tidak membayar tepat waktu dan atau nasabah yang memang tidak mampu membayar utang.⁷

Disini jelas yang diuntungkan adalah pihak pembeli karena dalam proses pengajuan kredit pembelian rumah sangat mudah dan tidak dipersulit serta tidak beresiko jika sesekali terdapat permasalahan keuangan dari pembeli yang menyebabkan keterlambatan dalam melakukan pembayaran angsuran. Namun

⁶ Hasil wawancara tentang penerapan prinsip syariah dalam transaksi pembelian perumahan syariah dengan bapak rachmad selaku marketing perumahan syariah d'Ahsana Regency Gresik pada tanggal 09 oktober 2016.

⁷ Ahmad Ifham, *Ini Lho KPR Syariah*, (Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 2017), 94-95.

pihak yang beresiko besar yakni pihak perumahan Syariah, dimana jika pembeli tidak bisa membayar angsuran, pihak perumahan tidak bisa memberikan denda apalagi menyita kepemilikan rumah. Selain itu resiko lain yakni pihak perumahan tersebut tidak bekerjasama dengan KPR Bank manapun. Jadi hubungannya hanyalah antara pihak pembeli dan pihak developer perumahan syariah d'Ahsana Regency Gresik.

Oleh karena itu, untuk permasalahan keuangan hanya menjadi permasalahan antara kedua belah pihak tersebut, sedangkan pada saat pengajuan kredit pihak perumahan tanpa melihat reputasi yang ada di BI checking. Jadi dapat disimpulkan bahwasanya jika terdapat pembeli yang bermasalah dalam pembayarannya atau tidak bisa melunasi pembayaran angsurannya maka dapat disimpulkan bahwasanya resiko kerugian akan sepenuhnya didapatkan oleh pihak perumahan syariah d'Ahsana Regency Gresik.

Oleh karena itu, manajemen risiko sangat dibutuhkan dan perlu untuk diterapkan oleh pihak perusahaan property perumahan syariah d'Ahsana Regency Gresik. Manajemen risiko menjadi suatu upaya yang harus dilakukan oleh perusahaan untuk meminimalisirkan adanya kemungkinan terkait dengan kerugian yang terjadi akibat dari transaksi pelunasan angsuran kredit yang bermasalah. Selain manajemen risiko, tahap-tahap maupun prosedur penanganan terhadap transaksi kredit jual beli perumahan syariah yang bermasalah dalam menyelesaikan pembayarannya juga harus disiapkan oleh pihak developer property syariah d'Ahsana Regency Gresik, guna untuk meminimalisir kerugian yang didapat jika terjadi permasalahan dalam menyelesaikan pembayaran

transaksi kredit pembelian perumahan syariah d'Ahsana Regency Gresik. Namun prosedur dan tahap penyelesaian masalah disetiap perusahaan pastinya berbeda, penulis disini berniat untuk mencari tau bagaimana prosedur dan tahap penyelesaian masalah pada transaksi kredit jual beli perumahan Syariah d'Ahsana Regency Gresik. Selain itu penulis berniat untuk mengkaji apakah tahap penyelesaian masalah yang diterapkan oleh d'Aahsana Regency Gresik pada transaksi kredit tersebut sudah sesuai dengan pandangan Islam. Karena perusahaan mengatasnamakan perusahaanya sebagai perusahaan property Syariah yang berbasis Syariat Islam, harusnya prosedur penyelesaian masalah pada transaksinya juga sesuai dengan Syariat Islam. Permasalahan tersebut merupakan permasalahan yang menarik sehingga peneliti tertarik dan ingin meneliti tentang permasalahan tersebut.

Berdasarkan uraian latar belakang masalah diatas maka peneliti bermaksud untuk melakukan penelitian dengan judul “ANALISIS PENERAPAN MANAJEMEN RISIKO DAN PENYELESAIAN MASALAH PADA TRANSAKSI KREDIT JUAL BELI PERUMAHAN SYARIAH d'AHSANA REGENCY GRESIK DALAM PANDANGAN EKONOMI ISLAM (Studi Kasus Perumahan Syariah d'Ahsana Regency Kampung Betere Desa Kedanyang Gresik)”.

B. Rumusan Masalah

Masalah yang hendak diteliti dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Bagaimana penerapan manajemen risiko dalam meminimalisir risiko kredit bermasalah serta bagaimana prosedur penanganan yang dilakukan oleh pihak Perumahan Syariah d'Ahsana Regency Gresik pada transaksi kredit jual beli perumahan Syariah yang bermasalah dalam menyelesaikan pembayarannya?
2. Bagaimana prosedur penyelesaian masalah pada transaksi kredit jual beli perumahan syariah d'Ahsana Regency Gresik dalam pandangan Ekonomi Islam?

C. Tujuan Penelitian

Tujuan yang hendak dicapai dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Memaparkan praktik penerapan manajemen risiko yang diterapkan oleh perumahan syariah d'Ahsana Regency Gresik dalam meminimalisir risiko kredit bermasalah serta prosedur penanganan yang dilakukan oleh pihak Perumahan Syariah d'Ahsana Regency Gresik pada transaksi kredit jual beli perumahan syariah yang bermasalah dalam menyelesaikan pembayarannya.
2. Memaparkan prosedur penyelesaian masalah pada transaksi kredit jual beli perumahan syariah d'Ahsana Regency Gresik dalam pandangan Ekonomi Islam.

D. Manfaat Penelitian

Manfaat dilakukanya penelitian ini sebagai berikut:

1. Bagi peneliti

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat bagi peneliti dalam hal pengetahuan dan pemahaman yang mendalam tentang penerapan manajemen risiko pada transaksi kredit jual beli perumahan syariah d'Ahsana Regency Gresik serta prosedur penyelesaian masalah pada transaksi kredit jual beli perumahan syariah d'Ahsana regency Gresik dalam pandangan ekonomi Islam.

2. Bagi Pembaca

Secara umum dengan adanya penelitian ini dapat membantu memberikan suatu wawasan mengenai penerapan manajemen risiko pada transaksi kredit jual beli perumahan syariah d'Ahsana Regency Gresik serta prosedur penyelesaian masalah pada transaksi kredit jual beli perumahan syariah d'Ahsana regency Gresik dalam pandangan ekonomi Islam.

3. Bagi Universitas

Diharapkan dapat memberikan kontribusi berupa referensi ilmiah yang terpercaya serta dapat dipertanggung jawabkan, begitu juga dapat dijadikan sebagai informasi-informasi tambahan khususnya dalam bidang studi Ekonomi Islam.

E. Tinjauan Pustaka

Kajian Pustaka sangat diperlukan dalam penelitian karena bertujuan untuk menghindari duplikasi dan memperoleh konsep atau teori yang kelak dapat digunakan untuk analisis dan kegunaan lainnya. Berdasarkan kajian yang telah penulis lakukan terhadap kepustakaan atau karya ilmiah lainnya, maka penulis dapat membandingkan penelitian ini dengan penelitian sebelumnya, yakni sebagai berikut:

1. Skripsi Cici Paramita, Program Studi Perbankan Syariah Jurusan Syariah Dan Ekonomi Islam Sekolah Tinggi Agama Islam Negeri (STAIN) Salatiga 2014 Dengan Judul “*Analisis Manajemen Risiko Pembiayaan Pada Bank Muamalat Indonesia Cabang Solo*” dalam skripsinya membahas tentang bagaimana penerapan manajemen risiko pembiayaan pada Bank Muamalat Indonesia Cabang Solo. metode yang digunakan dalam penelitian ini yakni menggunakan metode penelitian kualitatif, yaitu melakukan analisis terhadap objek yang akan diteliti yakni Bank Muamalat cabang Solo. Sedangkan kesimpulan yang diperoleh dari penelitian ini yakni, Prosedur pelaksanaan pembiayaan di Bank Muamalat melalui beberapa tahapan, yaitu melakukan pengumpulan dan verifikasi data, membuat surat permohonan pembiayaan dengan memeriksa kelayakan calon nasabah melalui BI checking, taksasi, dan analisis yuridis, kemudian menunggu keputusan dari komite pembiayaan, pengikatan dengan penandatanganan akad, setelah semua proses selesai, maka akan dilakukan pencairan dana.

Selain itu kesimpulan yang kedua yakni penyebab timbulnya risiko berasal dari kesalahan nasabah yaitu dari nasabah tidak mampu membayar kewajibannya baik disengaja maupun tidak disengaja kemudian adanya faktor eksternal seperti kondisi perekonomian dan bencana alam. Selanjutnya yakni proses pengolahan risiko dilakukan dengan melakukan penagihan secara intensif, memberi teguran pada nasabah, melakukan proses revitalisasi, dan penyelesaian dengan jaminan.

2. Skripsi M. Irham, Program Studi Muamalat Fakultas Syariah dan Hukum Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta 2013 Dengan Judul "*Tinjauan Hukum Islam Terhadap Penyelesaian Kredit Macet di BMT Kube Sejahtera 020 Tlogoadi Mlati Sleman Yogyakarta*" dalam skripsinya membahas tentang bagaimana tinjauan hukum Islam terhadap penyelesaian kredit macet di BMT Kube Sejahtera 020 Tlogoadi. Penelitian ini termasuk dalam penelitian lapangan (*Field Research*) yang bersifat deskriptif analitik, yaitu dimana memaparkan serta menggambarkan keadaan serta fenomena yang lebih jelas mengenai situasi yang terjadi didalam BMT Kube Sejahtera 020, khususnya dalam pengelolaan kredit macet simpan pinjam yang sesuai dengan perspektif hukum Islam. Namun berdasarkan kajian pada bab-bab terdahulu maka dapat disimpulkan bahwa penelitian ini menurut hukum Islam cara penyelesaian kredit macet yang diterapkan oleh pihak BMT dengan cara pemutihan atau penghapusan hutang tidak sah.

Karena tidak sesuai dengan hukum Islam. Karena dalam hukum Islam hutang diwajibkan untuk dibayar dan pada pelaksanaan cara penyelesaian tersebut telah merugikan salah satu pihak. Selain itu penyelesaian kredit dengan jalan pemutihan atau pengikhlasan tidak sesuai dengan fatwa DSN NO : 19/DSN-MUI/IV/2001.

Perbedaan anantara penelitian sebelumnya yang telah dipaparkan diatas dengan penelitian yang akan penulis lakukan adalah terletak pada jenis dan obyek penelitiannya, yang mana penelitian yang akan dilakukan penulis yaitu tentang penerapan manajemen risiko dan penyelesaian masalah pada transaksi kredit jual beli perumahan syariah d'Ahsana regency Gresik dalam pandangan Ekonomi Islam.

F. Sistematika Pembahasan

Adapun sistematika penulisan skripsi yang merupakan laporan hasil penelitian terdiri dari:

BAB I PENDAHULUAN

- A. Latar Belakang
- B. Rumusan Masalah
- C. Tujuan Penelitian
- D. Manfaat Penelitian
- E. Kajian Pustaka
- F. Sistematika Pembahasan.

BAB II KERANGKA TEORITIK

- A. Definisi Risiko
- B. Macam-macam Risiko
- C. Pengertian Manajemen Risiko
- D. Tujuan Manajemen Risiko
- E. Teori Penerapan Manajemen Risiko Secara Umum
- F. Manajemen Risiko dalam Islam
- G. Kredit Bermasalah
- H. Pandangan Islam Tentang Jual Beli dengan Sistem Kredit
- I. Syarat Sah Jual Beli dengan Cara Kredit
- J. Pandangan Islam Dalam Melunasi Angsuran Kredit
- K. Jenis-jenis Mekanisme Penyelesaian Sengketa Ekonomi Secara Umum
- L. Jenis-jenis Mekanisme Alternatif Penyelesaian Sengketa (MAPS) dalam Perkara Ekonomi Syariah
- M. Nilai-Nilai Penyelesaian Sengketa dalam Islam

BAB III : METODE PENELITIAN

- A. Jenis Penelitian
- B. Sumber Data
- C. Metode Pengumpulan Data
- D. Metode Analisis Data
- E. Uji Keabsahan Data

BAB IV : HASIL PENELITIAN

- A. Gambaran Umum Objek Penelitian Meliputi Profil, Visi dan Misi, Struktur Organisasi Perumahan Syariah d'Ahsana Regency Gresik.
- B. Perbedaan Perumahan Syariah d'Ahsana Regency dengan perumahan pada Umumnya
- C. Spesifikasi Bangunan Perumahan Syariah d'Ahsana Regency Gresik
- D. Mekanisme Transaksi Pembelian dengan Akad Kredit pada Perumahan Syariah d'Ahsana Regency Gresik
- E. Kredit Bermasalah dan Faktor terjadinya Kredit bermasalah pada Perumahan Syariah d'Ahsana Regency Gresik
- F. Penerapan Manajemen Risiko pada Transaksi Kredit Jual beli Perumahan Syariah d'Ahsana Regency Gresik
- G. Prosedur Penanganan pada Transaksi Kredit Jual Beli Perumahan Syariah d'Ahsana Regency Gresik yang Bermasalah dalam Menyelesaikan Pembayaranannya.
- H. Analisis Penerapan Manajemen Risiko dan Prosedur Penyelesaian Masalah pada Transaksi Kredit Jual Beli Perumahan Syariah d'Ahsana Regency Gresik dalam Pandangan Ekonomi Islam.

BAB V : PENUTUP

- A. Kesimpulan
- B. Saran-Saran.