



KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
ANTASARI BANJARMASIN

Jalan A. Yani Km. 4.5 Banjarmasin 70235
Telepon (0511) 3257627 Faksimili (0511) 3254344
e-mail: info@uin-antasari.ac.id website: www.uin.antasari.ac.id

SURAT KETERANGAN HASIL UJI PLAGIASI

Nomor : B-347/Un.14/I/KP.07.6/05/2023

Yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Dr. Hj. Nida Mufidah, M.Pd
NIP : 196512141992032002
Pangkat/Gol : Pembina Tk. I / IV/b
Jabatan : Wakil Rektor Bidang Akademik dan Kelembagaan/
Ketua Pelaksana Evaluasi Karya Ilmiah
UIN Antasari Banjarmasin.

Telah memeriksa uji plagiasi dengan menggunakan www.turnitin.com kepada :

Nama : Dr. Muhaimin, S.Ag, MA
NIP : 197408171998031005
Pangkat/Gol : Pembina / IV/a
Jabatan : Lektor Kepala
Karya Ilmiah : Analisis Manajemen Resiko pada Pengelolaan Bisnis
Perumahan Syariah Al Mumtaz Residence Banjarmasin

Hasil Uji Plagiasi : 17%
Rekomendasi : Baik dengan Hasil 17%

Demikian surat keterangan ini dibuat untuk dapat dipergunakan sebagaimana mestinya.



Banjarmasin, 1 Mei 2023
Yang memeriksa

Dr. Hj. Nida Mufidah, M.Pd

REPUBLIC OF INDONESIA

MINISTRY OF HEALTH

DEPARTMENT OF HEALTH SERVICES

Director General of Health Services

Jakarta, Indonesia

Phone: (021) 5200000

STATE OF THE NATION REPORT

Year: 2000

1. Introduction

2. Health Status

3. Health Services

4. Health Policy

5. Health Financing

6. Health Human Resources

7. Health Information System

8. Health Research and Development

9. Health Legislation

10. Health Education

11. Health Promotion

12. Health Surveillance

13. Health Statistics

14. Health Economics

15. Health Law

16. Health Ethics

17. Health Management

18. Health Organization

19. Health Administration

20. Health Planning

21. Health Evaluation



KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI ANTASARI BANJARMASIN

Jalan A. Yani Km. 4.5 Banjarmasin 70235
Telepon (0511) 3257627 Faksimili (0511) 3254344
e-mail: info@uin-antasari.ac.id website: www.uin.antasari.ac.id

SSURAT KETERANGAN HASIL UJI KEMIRIPAN

No: 194/Un.14/IV/TV-CP/04/2023

Anggota Tim Verifikasi dan Validasi Karya Ilmiah Dosen UIN Antasari di bawah ini,

Nama Verifikator : Moh. Iqbal Assyauqi, M. Pd
Jabatan : Anggota Tim

telah melaksanakan uji kemiripan terhadap karya ilmiah yang berjudul “ANALISIS MANAJEMEN RESIKO PADA PENGELOLAAN BISNIS PERUMAHAN SYARIAH AL MUMTAZ RESIDENCE BANJARMASIN”, karya:

Nama : Dr. Muhaimin, S. Ag., MA
NIP : 197408171998031005
Pangkat/Gol : IV a
Jabatan : Lektor Kepala

Berdasarkan hasil pemeriksaan dengan menggunakan www.turnitin.com kemiripan karya di atas adalah 17 % (tujuh belas persen).

Demikian surat keterangan ini dibuat untuk dapat dipergunakan sebagaimana mestinya.

Banjarmasin, 13 April 2023
Koordinator Tim,



Muhammad Iqbal, S. Th.I., MSI., Ph. D
NIP 197709062008011011



5400-21226-1-PB.pdf

by

Submission date: 13-Apr-2023 10:37AM (UTC+0700)

Submission ID: 2063145555

File name: 5400-21226-1-PB.pdf (262.56K)

Word count: 6272

Character count: 40781



Analisis Manajemen Risiko Pada Pengelolaan Bisnis Perumahan Syariah Al Mumtaz Residence Banjarmasin

Muhaimin¹⁾, Muhammad Rajib Mubarak²⁾, Lida Aisyah³⁾

^{1,2}Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam, Universitas Islam Negeri Antasari Banjarmasin

³ Insitut Agama Islam Darussalam Martapura

*Email korespondensi: lidaaisyah33@gmail.com

Abstrak

This research was motivated by the existence of a sharia housing located in the city of Banjarmasin with the slogan "No Riba, No Interest" which was then carried out by the marketing party of Al Mumtaz Residence Syariah Housing far only to people who already understand sharia and are interested in using or consuming the sharia product. The purpose of this study is to find out what risks exist, how to measure and then manage the strategy carried out by Al Mumtaz Residence Syariah Housing. This research uses a type of field research with a qualitative descriptive approach because this research seeks to reveal something as it is. The data collection techniques used were observation, interviews, literature study and documentation. The results show that the risk management at Al-Mumtaz Residence consists of credit, market, liquidity, operational and marketing risks, the benchmarks used are measuring, analyzing, and evaluating in the evaluation. The measurement of risk management is of course based on the process of measuring or assessing risk and developing its management strategy. The existing risk management is by using effective risk management at the beginning.

Keywords: risk, management, No Riba, strategy

Saran sitasi: Muhaimin., Mubarak, M. R., & Aisyah, L. (2022). Analisis Manajemen Risiko Pada Pengelolaan Bisnis Perumahan Syariah Al Mumtaz Residence Banjarmasin. *Jurnal Ilmiah Ekonomi Islam*, 8(03), 3581-3592. doi: <http://dx.doi.org/10.29040/jiei.v8i3.5400>

DOI: <http://dx.doi.org/10.29040/jiei.v8i3.5400>

1. PENDAHULUAN

Era globalisasi membuat persaingan akan *real estate* semakin ketat. Globalisasi yang semakin berkembang membuat pangsa pasar akan kebutuhan primer perumahan juga semakin pesat, karena perumahan merupakan salah satu kebutuhan dasar manusia (*al-hajat al-asasiyah*) selain kebutuhan sandang dan pangan yang harus tercukupi. Setiap kegiatan *real estate* memaknai perkembangan globalisasi harus mempunyai kecepatan dalam melayani, kenyamanan, lokasi yang strategis, harga yang mampu bersaing, sampai pengetahuan konsumen mengenai keadaan pasar *real estate*. Artinya, bahwa bisnis jasa *real estate* tersebut memberi apa yang diinginkan konsumen dan yang dibutuhkan bagi mereka.

Di Indonesia, masalah perumahan menjadi masalah yang kompleks, khususnya bagi mereka yang tinggal di perkotaan dan pedesaan. Terbatasnya lokasi

dan mahal nya pembangunan perumahan menjadi alasan pemerintah dan pengembang perumahan memberikan solusi berupa Kredit Perumahan Rakyat (KPR), khususnya juga di Provinsi Kalimantan Selatan yang juga menjadi sasaran pemerintah dan pengembang dalam mendorong investasi perumahan untuk masa depan. Menurut data Badan Pusat Statistik Kalimantan Selatan, bahwa pertumbuhan *real estate* dilihat dari (YoY) merupakan salah satu yang mempunyai perkembangan positif setelah Jasa kesehatan, hal ini dapat dilihat dari triwulan III (YoY) pertumbuhan *real estate* sebesar 5,96% lebih besar jika dibandingkan dengan triwulan I dan Triwulan II. Perkembangan *real estate* di Kalimantan Selatan memberikan gambaran yang positif mengenai daya beli masyarakat akan kebutuhan primer meskipun masih dihadapkan dengan pandemi Covid-19.

Berdasarkan data BPS Kalsel tersebut menunjukkan *real estate* di Kalimantan Selatan

mempunyai tren positif, tetapi yang perlu diperhatikan adalah setiap kegiatan mempunyai tingkat risiko yang diakibatkan, sehingga memberikan dampak negative Dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 191/PMK.09/2008, manajemen risiko adalah pendekatan sistematis untuk menentukan tindakan terbaik dalam kondisi ketidakpastian (YAP, 2017). Artinya, setiap perusahaan harus mempunyai manajemen risiko untuk memproteksi risiko yang dapat menghambat tujuan dan sasaran perusahaan. Risiko mempunyai komponen risiko diantaranya kemungkinan terjadinya risiko dan dampak terjadinya risiko, sehingga risiko mempunyai ancaman dan peluang.

Enterprise Risk Management (ERM) merupakan proses yang sistematis dan harus berkelanjutan yang harus dirancang dan dijalankan oleh seorang manajemen (termasuk personal perusahaan) guna memberikan keyakinan yang memadai, karena tujuan manajemen risiko bukan berarti menghilangkan risiko. Hal ini yang dilakukan oleh pengembang *Real Estate* AL Mumtaz Residence. Seperti diketahui, AL Mumtaz Residence menawarkan tanpa bank, tanpa bunga (riba), tanpa denda, tanpa sita, tanpa BI Checking dan tanpa akad bathil. Proses persyaratan yang dijalankan oleh pengembang perumahan pastinya telah melalui *procces checking* melalui *Enterprise Risk Management* (ERM).

Proses yang ditawarkan kepada konsumen melalui item-item tersebut mempunyai risiko yang akan berdampak negative, karena konsumen ditawarkan tanpa bank, tanpa bunga (riba), tanpa denda, tanpa sita, tanpa BI *Checking* dan tanpa akad bathil. Hal ini akan menimbulkan konsekuensi yang cukup serius, apabila gagal mengelola risiko sehingga akan menyebabkan kerugian besar, karena didalam manajemen risiko sangat erat dengan pengendalian risiko (*risk control*) dan pendanaan risiko (*risk financing*).

Di satu sisi, AL Mumtaz Residence merupakan perumahan yang bergerak tanpa pembiayaan di bank. Meskipun pembiayaan yang dilakukan tanpa melalui bank, Developer tetap menerapkan nilai-nilai Islam yang salah satunya menggunakan skema akad *istishma'*. Secara konteks nyata pelaksanaan perumahan di Indonesia masih belum memiliki system baku terstandarisasi, sehingga hal ini sangat retan juga terhadap risiko yang akan ditimbulkan.

Penelitian yang dilakukan oleh Weol, dkk mengenai Analisis Manajemen Risiko Pada

Perusahaan *Real Estate*. Hasil penelitian ditemukan beberapa faktor risiko seperti tidak adanya *Quality Management System* yang digunakan untuk pedoman divisi IT, tidak adanya manajemen risiko yang terstruktur pada perusahaan, dan tidak adanya kriteria untuk menentukan *likelihood* dan *impact* bagi risiko-risiko yang ditemukan. Respon yang seharusnya dilakukan oleh perusahaan adalah membuat suatu *Quality Management System*.

Selanjutnya, penelitian Adityawarman mengenai Tinjauan Terhadap Pengelolaan Manajemen Risiko Dalam Industri Kredit Kepemilikan Rumah Syariah Tanpa Bank. Hasil penelitian menunjukkan implementasi penerapan manajemen risiko dari perumahan balad *residence* ialah dilakukan dengan cara mengidentifikasi risiko, pengukuran risiko, pemantauan risiko, dan pengendalian risiko.

Penelitian Selanjutnya oleh Erni Farida mengenai Manajemen Risiko Jual Beli Pesanan Pada Usaha Bengkel Las (Studi Kasus di CV. Yani Steel Handil Bakti Kecamatan Alalak) yang menunjukkan temuan-temuan *pertama*: risiko yang ada pada bengkel las CV. Yani Steel adalah keterlambatan pembayaran dari konsumen, pesanan tidak sesuai yang diinginkan (komplain), keterlambatan pemasangan atau penyerahan barang kepada konsumen, dan barang pesanan tidak diambil oleh konsumen. *Kedua*: faktor-faktor yang menjadi penyebab munculnya risiko adalah risiko sosial, risiko fisik dan risiko ekonomi. *Ketiga*: manajemen risiko yang dilakukan adalah melakukan identifikasi risiko, kemudian melakukan evaluasi & pengukuran risiko, yang terakhir adalah pengelolaan risiko dengan cara pengendalian risiko dan pendanaan risiko yang terjadi. Berdasarkan pemaparan dari permasalahan diatas dan kajian-kajian penelitian terdahulu, maka peneliti tertarik untuk meneliti lebih dalam mengenai Analisis Manajemen Risiko Pada Pengelolaan Bisnis Perumahan Syariah AL Mumtaz Residence Banjarmasin.

Landasan Teori

a. Manajemen

Kata manager diterjemahkan kedalam bahasa inggris dalam bentuk kata kerja *to manage* dengan kata *management*, dan manager untuk orang yang melakukan kegiatan manajemen. Secara istilah kata manajemen sebagaimana didefinisikan berikut: menurut George R. Terry mendefinisikan manajemen adalah: "*Management is distinct process consisting of planning, organizing, actuating and controlling perfomed to determine*

and accomplish stated objectivities by the use of human beings and other resources". Manajemen adalah suatu proses yang khas terdiri dari tindakan-tindakan, perencanaan, pengorganisasian, penggerakan dan pengendalian yang dilakukan untuk menentukan serta mencapai sasaran-sasaran yang telah ditetapkan melalui pemanfaatan sumber daya manusia dan sumber-sumber lainnya. Menurut Ahmad Ibrahim Abu Sinn, definisi manajemen ialah ilmu sekaligus teknik kepemimpinan di awal perkembangan Islam. Akan tetapi, pemikiran manajemen telah diterapkan dalam beberapa negara yang tersebar di penjuru dunia sebelum masa Islam.

Fungsi Manajemen: suatu kegiatan yang dilakukan oleh para manager sebagai usaha untuk mewujudkan tujuan yang ingin dicapai organisasi. Fungsi-fungsi manajemen, sebagaimana diterangkan oleh Terry dalam siagin terdiri dari empat fungsi, yaitu: (1) perencanaan (*planning*), (2) pengorganisasian (*organizing*), (3) pengawasan (*controlling*), (4) penggerakan (*actuating*).

- 1) Perencanaan (*Planning*): proses yang menyangkut upaya yang dilakukan untuk mengantisipasi kecenderungan di masa yang akan datang dan penentuan strategi dan taktik yang tepat untuk mewujudkan target dan tujuan organisasi. Kegiatan utama dalam fungsi perencanaan adalah: Menetapkan tujuan dan target bisnis, merumuskan strategi untuk mencapai tujuan dan target bisnis tersebut, menentukan sumber-sumber daya yang diperlukan, dan menetapkan standar/indikator keberhasilan dalam pencapaian tujuan dan target bisnis.
- 2) Pengorganisasian (*organization*), merupakan suatu proses pemberian perintah, pengalokasian sumber daya, serta pengaturan kegiatan secara terkoordinir kepada setiap individu dan kelompok untuk menerapkan rencana. Reeser mengemukakan "As managerial function, organizing is defined as grouping work activities into department, assigning authority and coordinating the activities of the different departments so that objectives are met and conflict sminimized.¹ Pendapat ini menekankan bahwa pengorganisasian itu berfungsi membagi kerja berbagai bidang, menetapkan

kewenangan dan pengorganisasian kegiatan bidang yang berbeda untuk menjamin tercapainya tujuan dan mengurangi konflik.

Kegiatan utama dalam fungsi pengorganisasian adalah sebagai berikut:

- a) Mengalokasikan sumber daya, merumuskan dan menetapkan tugas, dan menetapkan prosedur yang diperlukan.
 - b) Menetapkan struktur organisasi yang menunjukkan adanya garis kewenangan dan tanggung jawab.
 - c) Kegiatan perekrutan, penyeleksian, pelatihan, dan pengembangan sumber daya manusia/tenaga kerja.
 - d) Kegiatan penempatan SDM pada posisi yang paling tepat.
- 3) Penggerakan (*actuating*) atau disebut juga *motivating*, yaitu usaha memberi motivasi kepada seseorang agar mau melaksanakan pekerjaan, *directing* mengarahkan orang lain agar mau melaksanakannya, *staffing* menempatkan seseorang pada suatu pekerjaan agar mau mengerjakan perbuatan yang jadi tanggung jawabnya, dan *leading* yaitu memberikan bimbingan dan arahan kepada seseorang sehingga mau melaksanakan pekerjaan tertentu.¹
 - 4) Pengawasan (*controlling*), adalah proses yang dilakukan untuk memastikan seluruh rangkaian kegiatan yang telah direncanakan, diorganisasikan, dan diimplementasikan bisa berjalan sesuai dengan target yang diharapkan sekalipun berbagai perubahan terjadi dalam dunia bisnis yang dihadapi.

b. Prinsip Manajemen

Adapun prinsip-prinsip manajemen menurut Henry Fayol yaitu:¹

- 1) Pembagian kerja (*Division of Work*)
- 2) Wewenang dan Tanggung Jawab (*Authority and Responsibility*)
- 3) Disiplin (*Dicipline*)
- 4) Kesatuan (*Esprit's de Corps*)
- 5) Risiko

Tipe-tipe risiko terbagi menjadi dua yaitu:

- 1) Risiko murni (*pure risk*) adalah risiko dimana kemungkinan kerugian adalah ada, tetapi kemungkinan keuntungan tidak ada, contoh risiko tipe ini adalah kecelakaan, kebakaran, dan sebagainya.

2) Risiko spekulatif adalah risiko dimana kita mengharapkan terjadinya kerugian dan juga keuntungan, contoh tipe risiko ini adalah usaha bisnis. Setiap bisnis sudah pasti akan berhadapan dengan berbagai risiko sehingga tidak ada suatu bisnis yang tiada risiko, tingkat risiko yang berbeda satu sama lain. Pemberian pembiayaan sudah pasti mengandung risiko, dan disinilah peran *Account Officer* untuk memperkecil atau bahkan menghindarkan risiko dengan berbagai rambu yang dipersiapkan sebelumnya. Berbagai risiko yang perlu menjadi perhatian pengelola antara lain:

- a) Risiko Politik, politik yang stabil merupakan faktor yang sangat menentukan dalam keberhasilan kegiatan usaha/customer. Suatu negara yang sedang bergejolak seperti Indonesia pada kurun waktu 1997-2003 dan sendi-sendi perekonomian hancur, maka banyak usaha yang hancur berantakan, macet, dan bahkan sulit untuk kembali bangkit seperti sebelum terjadi krisis moneter pada pertengahan tahun 1997. Akibat krisis moneter ini, banyak perusahaan yang terpaksa gulung tikar dan akhirnya merefleksikan hancurnya bisnis perbankan yang berakhir dengan likuidasi beberapa bank.
- b) Risiko Sifat Usaha, setiap jenis usaha mempunyai risiko sesuai dengan karakter usahanya, bahkan antarusaha yang sejenis pun memiliki risiko yang berbeda pula.
- c) Risiko Geografis, risiko geografis ini dimungkinkan timbul karena kesalahan memilih lokasi usaha, sebagai akibat kurang cermatnya memilih lokasi yang tepat dan aman.
- d) Risiko Persaingan, bisnis apapun yang ingin digeluti oleh customer tidak akan terlepas dari akan terjadinya persaingan bisnis. persaingan ini dapat terjadi antara customer dengan usaha yang sejenis, atau dapat pula antarbank yang ingin membiayai proyek sejenis atau bahkan sama.
- e) Risiko Ketidakpastian, ketidakmampuan memprediksi kondisi yang akan datang berakibat fatal bagi bisnis. Akibatnya

banyak usaha yang dilakukan secara spekulasi dan bukan didasarkan pada perhitungan akurat.

Hubungan antara risiko dan hasil secara alami berkorelasi secara linier negatif. Semakin tinggi hasil yang diharapkan, dibutuhkan risiko yang semakin besar untuk dihadapi. Untuk itu, diperlukan upaya yang serius agar hubungan tersebut menjadi kebalikannya, yaitu aktivitas yang meningkatkan hasil pada risiko menurun. Manajemen risiko diperlukan untuk:

- 1) Mendukung pencapaian tujuan.
- 2) Memungkinkan untuk melakukan aktivitas yang memberikan peluang yang jauh lebih tinggi dengan mengambil risiko yang lebih tinggi.
- 3) Mengurangi kemungkinan kesalahan fatal.
- 4) Menyadari bahwa risiko dapat terjadi pada setiap aktivitas dan tingkatan dalam organisasi sehingga setiap individu harus mengambil dan mengelola risiko masing-masing sesuai dengan wewenang dan tanggung jawabnya.

Manajemen risiko dalam pandangan Islam adalah risiko sebagai fitrah bisnis. Islam merupakan agama fitrah yang komplit dan menyeluruh. Oleh karena itu tidak ada satu pun urusan fitrah manusia yang luput dari syariat Islam. Tidak ada sesuatu pun, dalam urusan dunia maupun akhirat, kecuali Islam telah menjelaskan perkaranya dalam Q.S. Al-An'am/6:38 yaitu:

وَمَا مِنْ دَابَّةٍ فِي الْأَرْضِ وَلَا طَائِرٍ يَطِيرُ بِجَنَاحَيْهِ إِلَّا أُمَمٌ أَمْثَلَكُمْ
مَا قَرَّرْنَا فِي الْكِتَابِ مِنْ شَيْءٍ ثُمَّ إِلَىٰ رَبِّهِمْ يُحْشَرُونَ

Artinya : "Dan tiadalah binatang-binatang yang ada di bumi dan burung-burung yang terbang dengan kedua sayapnya, melainkan umat (juga) seperti kamu. Tiadalah Kami alpakan sesuatupun dalam Al-Kitab, kemudian kepada Tuhanmulah mereka dihimpunkan".

Dari ayat di atas dapat disimpulkan bahwa Islam adalah *din* dan syariat yang mengatur hubungan manusia dengan Allah Swt, hubungan manusia dengan pribadinya sendiri, keluarganya, dan sesama manusia dalam bentuk muamalah (sosial) demi kemashlahatan hidup mereka. Oleh karena itu, Islam merupakan agama yang lengkap

dan sempurna mengatur segala aspek kehidupan manusia. Kegiatan perniagaan (bisnis) merupakan salah satu fitrah dari manusia karena dengan berniaga manusia dapat memenuhi berbagai kebutuhannya. Setiap bisnis yang dijalankan oleh manusia pasti akan menimbulkan dua konsekuensi di masa depan, yaitu keuntungan dan kerugian. Keduanya merupakan dua hal yang tidak terpisahkan dari kegiatan bisnis. Tidak ada satu pun yang bisa menjamin bahwa bisnis yang dijalankan oleh seseorang akan mengalami keuntungan atau kerugian di masa depan.

2. METODE PENELITIAN

Jenis penelitian ini adalah penelitian lapangan (*field research*) yang dilakukan dengan survey langsung ke objek data yang terkait dengan penelitian ke lokasi penelitian yaitu perumahan syariah Al Mumtaz Residence Banjarmasin. Selain itu, penelitian ini menggunakan pendekatan deskriptif kualitatif. Teknik pengumpulan data yang digunakan adalah observasi (pengamatan), wawancara, studi pustaka dan dokumentasi. Teknik analisis penelitian ini menggunakan teknik analisis model Miles dan Huberman, yaitu metode analisis data kualitatif secara aktif atau terus menerus sampai mendapatkan data jenuh. Berikut aktivitas dalam analisis data penelitian ini: (Matthew B. Miles, 2014)

a. Data Collection

Data Collection ialah pada teknik ini peneliti pertama kali yaitu sebelum masuk lapangan adalah mengumpulkan hasil-hasil penelitian terdahulu lalu menganalisisnya sebagai tahap awal untuk melakukan penelitian, dan mencari data-data sekunder agar dapat menentukan fokus penelitian. Bahan sekunder yang berupa buku-buku yang berkaitan dengan manajemen, manajemen risiko dan jurnal-jurnal yang berkaitan dengan perumahan non bank. Bahan sekunder ini pula dapat di kaji dengan beberapa penelitian yang telah dilakukan oleh sebelumnya.

b. Data Reduction (Reduksi Data)

Reduksi data ialah suatu proses merangkum, memilih dan memfokuskan hal-hal yang primer berdasarkan tema dan polanya. Dengan tujuan data hasil reduksi menjadikan sebuah gambaran lebih jelas dan kemudahan dalam pengumpulan data. Hasil tersebut jika ditemukan temuan yang dianggap asing atau tidak begitu dikenal maka dapat dijadikan fokus atau perhatian peneliti.

c. Data Display (Penyajian Data)

Menurut Miles dan Huberman dalam *Data Display (Penyajian Data)* untuk memudahkan dalam memahami suatu hasil laporan tentunya dapat digunakan dengan grafik, matrik, *network* (jejaring kerja), dan *chart*.

d. Conclusion Drawing /Verification

Tahap terakhir ini yaitu verifikasi atau *Conclusion Drawing*. Kesimpulan dalam penelitian kualitatif yaitu pengumpulan data dengan tujuan menjawab masalah atau rumusan masalah. Penjawaban masalah ini tentunya bersifat sementara sehingga apabila tidak ada bukti yang kuat dan mendukung dalam tahap pengumpulan data maka harus di ubah dan jika hasil kesimpulan awal pengumpulan memiliki data yang konsisten maka kesimpulan yang didapat adalah kesimpulan yang kredibel.

3. HASIL PENELITIAN

3.1. Risiko-Risiko Dalam Pengelolaan Perumahan Syariah Al Mumtaz Residence Banjarmasin

Risiko-risiko yang dihadapi dalam pengelolaan Perumahan Syariah Al Mumtaz Residence Banjarmasin diantaranya terbagi dalam beberapa hal yaitu,

a. Risiko Kredit (*Credit Risk*)

Risiko ini dapat disebabkan oleh kegagalan pihak yang tidak menjalankan kewajibannya atau kredit macet. hal ini juga dijelaskan bahwa risiko kredit atau sering disebut *default risk* merupakan risiko akibat kegagalan atau ketidakmampuan nasabah mengembalikan jumlah pinjaman yang diperoleh dari perusahaan beserta bunganya sesuai dengan jangka waktu yang telah ditentukan. Risiko kredit yaitu risiko yang muncul karena peminjaman mungkin melakukan gagal bayar. Fahmi (2014:18), mengemukakan bahwa risiko kredit merupakan bentuk ketidakmampuan suatu perusahaan, institusi, lembaga maupun pribadi dalam menyelesaikan kewajibannya secara tepat waktu baik pada saat jatuh tempo maupun sesudah jatuh tempo dan itu semua sesuai dengan aturan dan kesepakatan yang berlaku. Salah satu bentuk risiko kredit adalah kredit bermasalah, yang digolongkan atas kredit kurang lancar, diragukan dan macet. Pengendalian risiko kredit dilakukan melalui serangkaian proses manajemen risiko. Sehingga dalam hal ini yaitu yang menjadi salah satu risiko yang sangat

dikhawatirkan oleh Perumahan Al Mumtaz Residence dalam menjalankannya.

b. Risiko Pasar (*Market Risk*)

Risiko ini dapat disebabkan oleh perubahan yang dilakukan oleh variabel pasar dari sebuah bank yang dapat merugikan. Risiko ini dapat terjadi didalam sebuah pengelolaan perumahan, yang disebabkan oleh pergerakan variabel pasar dari portofolio yang dimiliki oleh bank yang dapat merugikan bank. Variabel pasar dalam hal ini adalah suku bunga dan nilai tukar termasuk derivasi dari kedua jenis risiko pasar tersebut yaitu perubahan harga option. Risiko pasar antara lain terdapat pada aktivitas fungsional bank seperti kegiatan *treasury* dan investasi dalam bentuk surat berharga dan pasar uang maupun penyertaan pada lembaga keuangan lainnya, penyediaan dana (pinjaman dan bentuk sejenis), dan kegiatan pendanaan dan penerbitan surat utang, serta kegiatan pembiayaan perdagangan.

Manajemen Risiko yang berkaitan dengan *Price* (Harga) ialah salah satu elemen pendapatan dalam *marketing mix*. Penentuan harga jual produk berupa jasa yang ditawarkan, dalam perbankan syariah merupakan salah satu faktor terpenting untuk menarik minat konsumen. Pengertian harga dalam perbankan syariah bisa dianalogikan dengan melihat seberapa besar pengorbanan yang dikeluarkan oleh konsumen untuk mendapatkan sebuah manfaat dalam bentuk jasa yang setimpal atas pengorbanan yang telah dikeluarkan oleh konsumen tersebut Harga adalah faktor penentu utama bagi konsumen untuk menentukan pilihannya dalam membeli suatu barang. List Price, yaitu daftar harga produk yang ditawarkan oleh perusahaan tersebut. Al Mumtaz Residence memiliki daftar harga yang sesuai dengan produk yang ditawarkan dengan disertai penjelasan tentang produknya juga. Discount, yaitu potongan harga.

Al Mumtaz Residence tidak memiliki discount untuk produknya tetapi disini Al Mumtaz Residence akan memberikan sebuah *free kitchen set* pada saat launching promo produknya. *Payment Periode*, yaitu lama waktu yang dibutuhkan untuk mencicil hutang dimana dalam perumahan Al Mumtaz Residence ini memiliki skema pembayaran dengan jangka waktu yang ditentukan 8 kali pembayaran (cicilan) dengan durasi 2 Tahun cicilan, dan 5 Tahun cicilan.

Sedangkan untuk *credit terms* dalam hal ini ialah sebuah kontrak untuk menjelaskan detail dari pembayaran yang akan dilakukan oleh konsumen kepada Al Mumtaz Residence.

Al Mumtaz Residence mempunyai beberapa langkah-langkah dalam menentukan nasabah yang berniat untuk melakukan pembelian rumah sehingga kontrak tersebut sudah ditentukan diawal saat calon naabah dapat melakukan akad atau dapat diterima oleh developer. Syarat yang ditentukan oleh perumahan syariah Al Mumtaz Residence ada beberapa namun dalam hal ini tawaran harga yang ditawarkan ialah cukup rendah atau dapat di jangkau oleh semua masyraakat umum. Pemberian Al Mumtaz Residence ini berdasarkan dengan harga yang didukung dengan dasar lahan dan biaya pembangunan-pembangunan dari kontraktor dalam type yang diinginkan.

Pengevaluasian dari developer ini tentunya melihat harga dari pesaing luar yang menawarkan, maka dari itu dapat disimpulkan dari harga bahwa Al Mumtaz Residence tentunya masih terbilang lebih terjangkau dari properti lainnya dengan fasilitas yang diberikan dan lingkungan yang mendukung. Demikian harga rumah dan berapa jenis metode pembayaran, dibagi menjadi dua tipe, yakni tipe 38 dan tipe 53 . dengan harga :

- 1) harga yang ditawarkan untuk Tipe 38 ialah 322.000.000 secara cash keras sedangkan 342 .000.000 cash bertahap dengan jangka waktu 12 bulan, tanpa DP dengan jangka waktu 3-5 tahun kemudian untuk jangka waktu 10 tahun diwajibkan dp dengan jangka waktu 10 tahun.
- 2) sedangkan Tipe 53 dengan harga 445.000.000 cash keras untuk 465.000.000 cash bertahap dengan jngka waktu 12 bulan dan tanpa DP dengan jangka waktu 3-5 tahun tetapi untuk waktu 10 tahun diwajibkan DP.

Analisis dalam risiko ini tentunya ialah dapat dijelaskan dengan bagaimana menghindari risiko pasar yang kurang efektif tujuannya ialah agar nabasah pada saat wawancara dapat menerima atau menolak dari ketentuan pihak developer Al Mumtaz Residence.

c. Risiko Likuiditas

Risiko dapat terjadi apa bila sebuah komponen dari sebuah kewajiban yang terjadi tidak terpenuhi secara teratur. Dalam hal ini yang

menjadi pengendali dalam penanggung jawab ialah HRD, tentunya risiko likuiditas dapat didefinisikan sebagai risiko ketidakmampuan untuk melikuidasi secara tepat waktu dengan harga yang wajar. tentunya risiko ini dapat dikendalikan dengan baik hal ini yang dapat menentukan dari sebuah pengendalian risiko yang terjadi.

Pengendalian risiko likuiditas yang dikhawatirkan oleh pihak developer dalam kaitannya ialah berdasarkan dari prinsip dari Al Mumtaz Residence yang tanpa BI Checking maka dari demikian dapat di kendalikan dengan mencari nasabah atau calon nasabah yang serius ingin mengambil rumah di Al Mumtaz Residence. Karena halnya ialah Al Mumtaz Residence ini menerapkan dari prinsip syariah yang murni tanpa riba. Analisis dari risiko ini ialah berkaitan dengan keterkaitan prinsip-prinsip Al Mumtaz Residence yang bebas dari bunga dan riba namun tetap memperhatikan dari risiko likuiditas walaupun tidak berdasarkan dengan pihak perbankan atau asuransi.

d. Risiko Operasional

Sebuah perusahaan / perumahan yang baru berdiri tentu sangat rentan dan perlunya adanya pendampingan dalam operasional. pendampingan ini diterapkan di awal hingga akhir dalam hal operasional karena tidak bekerjanya sistem internal yang berlaku, kesalahan manusia, kegagalan sistem dan faktor eksternal seperti bencana alam, demonstrasi besar, dll. Sumber terjadinya risiko operasional paling luas dibanding risiko lainnya yakni berasal dari aktivitas di atas juga bersumber dari kegiatan operasional dan jasa, akuntansi, sistem teknologi informasi, sistem informasi manajemen, atau sistem pengelolaan sumber daya manusia. Secara umum, risiko operasional terkait dengan sejumlah masalah yang berasal dari suatu proses atau prosedur kegagalan. Risiko operasional risiko yang mempengaruhi semua kegiatan karena suatu hal yang melekat dalam pelaksanaan suatu proses atau aktivitas operasional. Dengan demikian halnya dengan Al Mumtaz Residence memberikan salah satu controlling dalam hal yang berkaitan dengan bencana alam sebagai bentuk tolong menolong yang dilakukan, kecuali dalam hal pencurian, kehilangan asset dll yang disebabkan oleh kelalaian dari nasabah.

e. Risiko Promosi

Promosi yang dilakukan oleh Al Mumtaz Residence ialah dengan masuk ke komunitas-komunitas pengajian, mempromosikan via media online OLX, social media facebook, instagram, dan lain-lain serta brosur yang tersedia dikantor pemasaran. Selain itu Al Mumtaz Residence juga melakukan promosi di sebuah pameran Islamic Book Fair. Marketing dari Al Mumtaz Residence juga menemui calon konsumen secara langsung yang dilakukannya kegiatan promosi ini yakni bertujuan agar masyarakat luas mengetahui adanya perumahan syariah dengan developer yang murni syariah sehingga diharapkan bisa menambah market share perumahan syariah Al Mumtaz Residence tersebut.

Aspek promosi menjadi salah satu faktor pendukung kesuksesan Al Mumtaz Residence. Ditambah dengan brosur yang menjelaskan tentang Al-Mumtaz Residence sebagai perumahan Islami sebagai rumah yang tidak ada bunga atau riba. Beberapa fasilitas dan karakteristik islami yang ditawarkan oleh al-Mumtaz Residence termasuk Tidak bekerjasama dengan lembaga perbankan manapun, baik konvensional dan bank syariah.

Pengembang menganggap bahwa akad jual beli dalam Islam hanya melibatkan dua pihak yaitu pembeli dan penjual, sehingga keberadaan lembaga perbankan sebagai pihak ketiga tidak dibenarkan. Namun, pengembang tetap menerima pembayaran cicilan. Artinya pembayaran cicilan akan dikelola sendiri oleh developer, dengan tambahan janji model billing yang biasa dilakukan oleh lembaga perbankan seperti BI. Kemudian pemeriksaan, denda, dan penyitaan tidak akan dilakukan. Jika ada pembeli yang tidak membayar cicilan secara normal, dia akan dipanggil untuk melakukan diskusi dengan penjual dalam majelis khusus untuk menyatakan solusi. Pembelinya harus seorang Muslim, dan wajib pergi melalui proses wawancara untuk mengetahui komitmen pembeli dalam hal mewujudkan sunnah Nabi berupa silaturahmi, menghadiri majlis, dan mengenakan pakaian yang menutup sempurna bagian tubuh tertentu sesuai kepada hukum Islam.

3.2. Evaluasi dan Pengukuran Risiko Perumahan Syariah Al Mumtaz Residence Banjarmasin

Evaluasi dan pengukuran dalam Perumahan Syariah Al Mumtaz Residence Banjarmasin tentunya dapat dideskripsikan seperti pengukuran risiko umumnya yaitu, dengan cara menjalankan dengan lebih jelas tentang pengambilan beberapa langkah-langkah yang dilakukan dalam sebuah proses keputusan sehingga dalam pengukuran ini tentunya dapat dilakukan diantaranya ialah dengan melakukan pengukuran, analisis, dan pengevaluasian dalam pengevaluasian. Pengukuran manajemen risiko ini tentunya berdasarkan proses pengukuran atau penilaian risiko serta pengembangan strategi pengelolaannya. Dalam pengukuran keputusan dilakukan dengan memilih dengan menggunakan metode-metode untuk menangani masing-masing risiko yang diidentifikasi. Sebagian risiko dapat dihindari namun dapat ditanggung sendiri, dan lainnya mungkin dapat diasuransikan.

Perumahan Syariah Al Mumtaz Residence mengeluarkan salah satu produk unggulannya yaitu produk Perumahan Syariah dengan fasilitas pembiayaan konsumtif yang di berikan kepada anggota masyarakat untuk membeli, membangun, merenovasi rumah dan pembangunan serta pengalihan (*take-over*) dan *take over plus top up* dan membeli kavling serta rumah *indent*, yang besarnya disesuaikan dengan kebutuhan pembiayaan dan kemampuan membayar kembali masing-masing calon. Penentuan margin yang lebih rendah serta konsumen yang tidak dikenakan biaya administrasi, serta proses yang dilakukan juga lebih cepat dan lebih murah. Selain itu pemilihan lokasi yang menjadi pusat bisnis serta mudah di jangkau oleh konsumen tidak menyebabkan kegiatan ekonomi terganggu, sarana prasarana yang memadai, dan dekat dengan kota. Promosi penjualan di perlukan pengelolaan sumber daya manusia dalam memberikan keterampilan serta pengarahan yang efektif untuk menghadapi kompetisi dalam memasarkan produk Perumahan Syariah Al Mumtaz Residence.

Kemudian memberikan *training* kepada karyawan, dilakukan antara per 3 bulan atau 6 bulan dalam setiap training. Semua itu merupakan upaya untuk peningkatan market share dari segi *Marketing Mix* (4P'S). Perumahan Syariah Al Mumtaz Residence dalam menjalankan bisnisnya sesuai dengan prinsip syariah memasarkan produknya sesuai dengan aturan dengan selalu mengedepankan

kejujuran dalam menyampaikan produknya, melakukan transaksi yang adil, tidak melakukan kecurangan yang menimbulkan mudharat bagi orang lain. Perumahan Syariah Al Mumtaz Residence dalam melayani konsumen selalu bersikap baik dan ramah. Sikap melayani adalah sikap sopan santun serta tutur kata yang baik dan lemah lembut. Hal tersebut merupakan upaya untuk peningkatan market share dari segi Marketing syariah.

3.3. Pengelolaan Risiko Perumahan Syariah Al-Mumtaz Residence Banjarmasin

a. Identifikasi dan Pemetaan Risiko

- 1) Menetapkan kerangka kerja dalam menerapkan strategi risiko secara menyeluruh.
- 2) Pelajari tentang kerugian
- 3) Disusun dalam penerapan mekanisme dalam penerapan risiko.
- 4) Membuat tabel kategori risiko dalam penerimaan.

b. Kuantifikasi dalam Peringkat Risiko

- 1) Implementasi dalam pengukuran risiko
- 2) Menentukan tingkat frekuensi dan tingkat kerugian dari risiko berdasarkan data historis yang tersedia.
- 3) Perluasan dengan memanfaatkan tolak ukur (*benchmarking*) permodelan, dan peramalan yang berasal dari luar organisasi. Sumber eksternal yang dimaksud berasal dari praktik-praktik terbaik yang telah dilakukan didalam industry.

c. Menegaskan Profil Risiko dan Rencana Manajemen Risiko

- 1) Identifikasi selera risiko organisasi (*risk appetite*), apakah manajemen secara umum terdiri dari :
 - a) Penghindar Risiko
 - b) Penerimaan risiko sewajarnya
 - c) Pencari risiko
- 2) Identifikasi visi strategik dari organisasi, apakah organisasi berada dalam visi:
 - a) Agresif yang terobsesi untuk mengejar peningkatan volume usaha serta keuntungan sebesar-besarnya untuk mendukung pertumbuhan.
 - b) Konservatif yang ingin menjaga kelangsungan usaha pada situasi aman dengan volume usaha dan keuntungan yang stabil.

d. Solusi Risiko/ Implementasi Tindakan terhadap Risiko

- 1) Hindari : keputusan yang diambil ialah tindakan yang tidak dapat dilakukan dengan aktivitas.
- 2) Alihkan : pembagian risiko yaitu dengan pihak lain dengan konsekuensinya terhadap biaya yang dilakukan dengan keuntungan yang diperoleh.
- 3) Mitigasi Risiko : menerima risiko pada tingkat tertentu dengan melakukan tindakan untuk mitigasi risiko melalui kontroling, proses serta melakukan yang secara jelas terhadap proses aktivitas dan risikonya.
- 4) Menahan Risiko *Residual* : penerimaan risiko yang mungkin timbul dari aktivitas yang dilakukan. ketersediaan dari sebuah risiko tentunya berkaitan dengan persediaan kerugian dari risiko.

Tujuan manajemen risiko adalah sebagai berikut:

a. Formulasi Kebijakan

- 1) Kebijakan perusahaan untuk berusaha mengurangi sebesar mungkin biaya atas risiko yang apabila terjadi dapat mempengaruhi keuangan badan usaha.
- 2) Kebijakan untuk mentransfer risiko yang berada di atas tingkat kemampuan keuangan untuk menanggungnya.
- 3) Kebijakan perusahaan untuk menerapkan cara atau metode pencegahan kerugian sejauh memungkinkan dan diharapkan berhasil secara maksimal.

b. Perencanaan Program

- 1) Perencanaan kemungkinan kerugian
- 2) Perencanaan metode pengelolaan
- 3) Perencanaan pengawasan kerugian
- 4) Perencanaan penyelesaian klaim kerugian

c. Statemen kebijakan, statemen ini memuat garis besar manajemen risiko serta pengaturannya tentang *exposure* kerugian dan berfungsi mendidik eksekutif tingkat atas mengenai proses manajemen risiko, memberikan tolak ukur penilaian pelaksanaan menejer risiko, serta bagi manajemen tingkat bawah berfungsi sebagai pedoman didalam mengenai risiko.

d. *Review* berkala, supaya tetap dan berlaku, program manajemen risiko harus dikaji secara berkala, terutama dalam hal biaya, manajemen

risiko program keselamatan dan pencegahan kerugian harus selalu dimonitor.

Menurut Karim, manajemen risiko adalah mengidentifikasi, mengukur, memantau, dan mengendalikan pelaksanaan kegiatan usaha bank dengan tingkat risiko yang wajar secara terarah, terintegrasi, dan berkesinambungan. Sehingga dengan hal ini tentunya manajemen risiko yang ada dalam Perumahan Syariah Al Mumtaz Residence ialah dilakukannya pengendalian diawal dengan tujuan pembekalan SDM yang efektif.

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 Al-Mumtaz Residence tentang penerapan manajemen risiko dalam industri kepemilikan perumahan syariah tanpa bank adalah sebagai berikut:

a. Lokasi Tanah

Dalam hal ini pihak pengelola Al-Mumtaz 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.

Pembiayaan pengelola dari perumahan Al-Mumtaz Residence yang dinaungi oleh Developer Properti Syariah menerapkan system pembiayaan yang terjangkau dan bersahabat terhadap konsumen. Al-Mumtaz Residence menggunakan akad *Ishtisna* 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.

Permasalahan 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 Al-Mumtaz Residence adalah sistem syariah, yang mana tidak hanya sekedar keuntungan saja yang dicari tapi sikap saling tolong menolong terhadap sesama juga diterapkan.

b. Implementasi Akad Pembiayaan Rumah pada Al-Mumtaz Residence

Implementasi Penerapan Manajemen Risiko dari Al-Mumtaz Residence ialah dilakukan dengan cara mengidentifikasi risiko, pengukuran risiko, pemantauan risiko, dan pengendalian risiko. Dengan diterapkannya manajemen risiko tersebut pihak perumahan Al-Mumtaz 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.

Terdiri dari beberapa konsep, yaitu: menerapkan akad *istishna* sebagai landasan dalam pembiayaannya, Al-Mumtaz 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*).

c. Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah pada Al-Mumtaz 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 Al-Mumtaz Residence sedikit lebih tegas kepada pembeli. Tindakan yang dilakukan oleh pihak Al-Mumtaz Residence adalah mendatangi langsung pembeli/klien, dengan menetapkan *Reschedule* (penjadwalan kembali) dengan kesepakatan kedua belah pihak. Pembiayaan macet, pihak Al-Mumtaz 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 Al-Mumtaz Residence belum mengalami adanya masalah dalam hal kredit macet dari konsumen. Sedangkan mekanisme Pembiayaan Al-Mumtaz Residence Calon nasabah mengajukan permohonan pembiayaan rumah kepada Al-Mumtaz Residence dengan ketentuan pihak Al-Mumtaz 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 Al-Mumtaz Residence, kemudian pembeli/klien membayar DP sampai akhir pembayaran pembiayaan.

Namun dalam hal ini tentunya ada beberapa kekhawatiran yang dalam manajemen risiko yang diterapkan yaitu risiko yang melekat pada pembiayaan ini adalah risiko gagal bayar dan

risiko keterikatan akad. Sehingga ada beberapa langkah yang dilakukan yaitu Al-Mumtaz Residence melakukan wawancara diawal dan menjelaskan kepada calon pembeli dan meminta agunan kepada calon pembeli sebelum melakukan pembiayaan sebagai bentuk manajemen risiko dalam pembiayaan pemilikan rumah. Dengan demikian maka dapat diambil sebuah analisis bahwa manajemen risiko dalam pengelolaan yang dilakukan ialah dengan pengelolaan nasabah, dan menggunakan meminimalisir risiko yang terjadi pada Al-Mumtaz Residence.

4. KESIMPULAN

Berdasarkan uraian permasalahan dan temuan penelitian sebagaimana yang telah dijelaskan diatas, maka dapat diambil kesimpulan bahwa: Risiko yang ada pada Al-Mumtaz Residence tentunya memiliki kesamaan dengan risiko pada yang lainnya namun dalam hal ini hanya memiliki perbedaan dalam langkah awal yang dilakukan yaitu dengan melihat penghuni yang berdasarkan dengan keseriusan dan tentunya dapat menjalankan prinsip syariah. Manajemen Risiko yang ada pada Al-Mumtaz Residence terdiri dari risiko kredit, pasar, likuiditas, operasional dan pemasaran. dengan demikian yang dilakukan Perumahan Al Mumtaz Residence tentunya dapat dikendalikan atau terminimalisir untuk meningkatkan penjualan perumahan syariah Perumahan Al Mumtaz Residence dengan prinsip syariah.

Evaluasi dan pengukuran dalam Perumahan Syariah Al Mumtaz Residence Banjarmasin tentunya dapat dideskripsikan seperti pengukuran risiko umumnya yaitu, dengan cara menjalankan dengan lebih jelas tentang pengambilan beberapa langkah-langkah yang dilakukan dalam sebuah proses keputusan sehingga dalam pengukuran ini tentunya dapat dilakukan diantaranya ialah dengan melakukan pengukuran, analisis, dan pengevaluasian dalam pengevaluasian. Pengukuran manajemen risiko ini tentunya berdasarkan proses pengukuran atau penilaian risiko serta pengembangan strategi pengelolaannya.

Kemudian pengelolaan manajemen risiko yang ada ialah dengan cara menggunakan manajemen risiko yang efektif diawal yaitu dengan meminimalisir terjadinya, bahkan dengan prinsip-prinsip syariah yang dilakukan misalkan yaitu bebas dari BI Checking, Asuransi, bunga atau riba dan digunakan

tindakan musyawarah yang efektif agar mendapatkan jalan keluar yang baik dari dua belah pihak.

5. UCAPAN TERIMA KASIH

Penelitian ini dapat dilaksanakan dengan baik berkat bantuan dari berbagai pihak, untuk itu peneliti mengucapkan terimakasih yang sebesar-besarnya kepada Lisda Aisyah SE.,ME yang telah membantu menelaah penelitian ini untuk diterbitkan pada Jurnal Ilmiah Ekonomi Islam STIE Akademi Akuntansi Surakarta. Serta UIN Antasari Banjarmasin khususnya Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam yang telah memberikan kerjasama yang baik dalam penelitian ini.

6. DAFTAR PUSTAKA

- Adityawarman. "Tinjauan Terhadap Pengelolaan Manajemen Risiko Dalam Industri Kredit Kepemilikan Rumah Syariah Tanpa Bank." *Amwaluna: Jurnal Ekonomi dan Keuangan Syariah* 3, no. 2 (Juli 2019): 238–51. <https://doi.org/10.29313/amwaluna.v3i2.4599>.
- Amirullah. *Pengantar Manajemen Fungsi-Proses-Pengendalian*. Jakarta: Mitra Wacana Media, 2015.
- Anggraeni, Dewi. *Manajemen Risiko Pembiayaan Syariah*. Bandung: IPB Press, 2019.
- C, Rieseer. *Management Function and Modern Concepts*. Illonis: Scoot Foresmen and Company, 1937.
- Departemen Agama RI. *Alquran dan Terjemahnya*. Bandung: Sinar Baru Algensindo, 2011.
- Echols, John, M, dan Hasan Shadily. *Kamus Inggris Indonesia*. Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 1996.
- Farida, Emi. "Manajemen Risiko Jual Beli Pesanan Pada Usaha Bengkel Las (Studi Kasus di CV. Yani Steel Handil Bakti Kecamatan Alalak)." Universitas Islam Negeri Antasari, 2019.
- Firrizqi. *Manajemen Risiko Pembiayaan Kepemilikan Rumah Non Bank oleh Developer*. Bekasi: Universitas Airlangga, 2018.
- Hanafi, Mamduh. *Manajemen Resiko*. Yogyakarta: UPP AMP YKPN, 2016.
- Hery. *Manajemen Kinerja*. Jakarta: PT Grasindo, 2019.
- Ibrahim, Abu Ayub, dan Shahadat Hossain Khan. "Waqf Management in the Light of Maqasid al Shariah: Bangladesh Perspective." *Springer International Publishing* 2 (t.t.). <https://doi.org/10.1007/978-3-030-18449-0>.
- Idroes, Ferry, N. *Manajemen Risiko Perbankan*. Jakarta: Rajawali Pers, 2011.
- Kartoyo. *Dasar-Dasar Manajemen Teori, Definisi, Konsep*. Yogyakarta: Andi, 2016.

- Manullang, M. *Dasar-Dasar Manajemen*. Yogyakarta: Gajah Mada University Press, 2008.
- Muranaga, Ohsawa. *Measurement of liquidity risk in the context of market risk calculation*. Jepang: Insitute for Monetary and Economic Studies, 2002.
- Ramayulis. *Ilmu Pendidikan Islam*. Jakarta: Kalam Mulia, 2002.
- Saleem, Muhammad Yusuf. *Towards Institutional Mutawallis for the Management of Waqf Properties*, t.t.
- Sule, Ernie Tisnawati, dan Kurniawan Saefullah. *Pengantar Manajemen*. Jakarta: Kencana Prenada Media Grup, 2008.
- Terry, George, R. *Priciple of Management*. Ontario: Richard D. Irwin ING. Homewood Illionis. Irwin-dorsy Limited, 1977.
- Terry, George, R, dan Leslie Rue W. *Dasar-Dasar Manajemen penerjemah, G.A. Ticoalu*. Jakarta: Bumi Aksara, 2010.
- Usman, Husaini. *Manajemen Teori, Praktek dan Riset Penelitian*. Jakarta: PT. Bumi Aksara, 2006.
- Veithzal, Rivai, dan Andria Permata Veithzal. *Islamic Finansial Management*. Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2008.
- Weol, Anthony Loana, dkk. "nalisa Manajemen Risiko Pada Perusahaan Real Estate X." *Infra* 3, no. 2 (2015).

ORIGINALITY REPORT

17%

SIMILARITY INDEX

14%

INTERNET SOURCES

2%

PUBLICATIONS

10%

STUDENT PAPERS

MATCH ALL SOURCES (ONLY SELECTED SOURCE PRINTED)

6%

★ dspace.uii.ac.id

Internet Source

Exclude quotes On

Exclude bibliography On

Exclude matches < 2%