

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Perkembangan zaman yang begitu pesat membuat kehidupan terus mengalami perubahan, demikian pula perkembangan bisnis *real estate*. Secara umum, bisnis perumahan sangat menjanjikan bagi para pembisnis yang bergerak di bidang perumahan. Bisnis *Real estate* merupakan kebutuhan primer bagi manusia setelah kebutuhan sandang dan pangan untuk mencapai kesejahteraan masyarakat, tetapi bisnis ini harus memperhitungkan pertumbuhan ekonomi dan pendapatan per kapita bagi daerah, dimana bisnis *real estate* itu dilakukan. Aspek perilaku konsumen harus diperhatikan mengenai permintaan masyarakat terhadap sektor *real estate*. Faktor-faktor permintaan perlu diperhatikan sebagai dasar bagi pengembang dalam melihat daya beli masyarakat.

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 mahalnya 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 salahsatu 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,hal.25). 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(Hery, 2019,hal.45)

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 (Hery, 2019,hal.56). Hal ini yang dilakukan oleh pengembang *Real Estate* AL Mumtaz Residance. Seperti diketahui, Al Mumtaz Residance 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-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 lain, Al Mumtaz Residance 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 *istishna'*. Namun, secara konteks nyata pelaksanaan perumahan di Indonesia masih belum memiliki system baku terstandarisasi, sehingga hal ini sangat retan juga terhadap risiko yang akan ditimbulkan. (Firrizqi, 2018,hal,70)

Penelitian yang dilakukan oleh Anthony Loana Weol,dkk mengenai Analisis Manajemen Risiko Pada Perusahaan *Real Estate* . Hasil penelitian menunjukkan bahwa, 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* yang dapat digunakan untuk memberikan panduan dan pedoman bagi divisi IT untuk melaksanakan tugas dan kewajiban, serta menerapkan suatu manajemen risiko yang digunakan untuk mengetahui, menganalisa, dan mengidentifikasi cara– cara mencegah dan menghindari risiko – risiko terjadi. (Weol, Anthony Loana, 2015,hal,67)

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 (Adityawarman, 2019,hal.56).

Penelitian Selanjutnya, Skripsi dari 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. (Farida, 2019,hal 89)

Berdasarkan pemaparan latar belakang masalah dan kajian-kajian penelitian terdahulu, maka peneliti tertarik mengangkat Judul Skripsi yang dituangkan dalam Karya Ilmiah berbentuk skripsi dengan Judul “**ANALISIS MANAJEMEN RISIKO PADA**

PENGELOLAAN BISNIS PERUMAHAN SYARIAH AL MUMTAZ RESIDANCE BANJARMASIN”.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah dipaparkan, maka rumusan masalahnya adalah sebagai berikut

1. Apa saja risiko yang terjadi pada Perumahan Al-Mumtaz Residence?
2. Bagaimana Evaluasi dan Pengukuran Risiko Pada Perumahan Al-Mumtaz Residence?
3. Bagaimana Pengelolaan Risiko Pada Perumahan Al-Mumtaz Residence ?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah tersebut, maka tujuan penelitian ini sebagai berikut :

- a. Untuk mengetahui risiko yang terjadi pada Perumahan Al-Mumtaz Residence.
- b. Untuk mengetahui Evaluasi dan Pengukuran Risiko Pada Perumahan Al-Mumtaz Residence.
- c. Untuk Mengetahui Pengelolaan Risiko Pada Perumahan Al-Mumtaz Residence.

D. Manfaat Penelitian

Manfaat yang diharapkan dari penelitian ini adalah :

- a. Memberikan kontribusi terhadap ilmu pengetahuan mengenai manajemen risiko.

- b. Memberikan kontribusi kepada para pengambil kebijakan dalam mengambil sebuah keputusan dalam penanganan manajemen risiko.
- c. Memberikan kontribusi kepada penelitian lain, untuk dapat meneliti mengenai konteks manajemen risiko.
- d. Memberikan kontribusi terhadap kampus secara umum mengenai kegiatan-kegiatan skripsi mahasiswa sebagai bentuk Tri Dharma Perguruan Tinggi, Khususnya bagi mahasiswa.

E. Definisi Operasional

- a. Manajemen yang dimaksud dalam penelitian ini adalah proses perencanaan, pengorganisasian, pengarahan dan pengawasan yang dilakukan untuk usaha-usaha pengorganisasian dan penggunaan sumberdaya yang lain dengan tujuan mencapai keberhasilan usaha yang dijalankan Al-Mumtaz Residence.
- b. Risiko yang di maksud dalam penelitian ini adalah kondisi ketidak pastian dalam menjalankan kegiatan usaha yang dilakukan oleh Al-Mumtaz Residence.
- c. *Enterprise Risk Management* yang dimaksud dalam penelitian ini adalah proses sistematis untuk memberikan keyakinan mengenai risiko yang terjadi telah diidentifikasi dan dikelola oleh Al-Mumtaz Residence sesuai dengan tingkat risiko yang diambil perusahaan.

F. Penelitian Terdahulu

- a. Penelitian yang dilakukan oleh Anthony Loana Weol,dkk (2015) mengenai Analisis Manajemen Risiko Pada Perusahaan *Real Estate*. Hasil penelitian menunjukkan bahwa, 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* yang dapat digunakan untuk memberikan panduan dan pedoman bagi divisi IT untuk melaksanakan tugas dan kewajiban, serta menerapkan suatu manajemen risiko yang digunakan untuk mengetahui, menganalisa, dan mengidentifikasi cara – cara mencegah dan menghindari risiko – risiko terjadi (Anthony Loana Weol, 2015, hal.10).
- b. Penelitian Adityawarman (2019) 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 (Adityawarman, 2019,hal.20).
- c. Skripsi 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. (Farida, 2019,hal.3.).

G. Sistematika Penulisan

Untuk lebih sistematisnya penyusunan laporan penelitian ini, maka sistematika penulisan skripsi ini terdiri atas 5 (lima) Bab, yaitu:

Bab I berisi Pendahuluan yang memuat latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, signifikansi penelitian, definisi operasional, penelitian terdahulu, dan sistematika penulisan.

Bab II berisi Landasan Teoritis yang memuat teori manajemen resiko terdiri atas pengertian manajemen, fungsi manajemen, prinsip manajemen, risiko dan macam-macam risiko.

Bab III berisi Metode Penelitian yang memuat jenis, pendekatan, lokasi, subjek, objek, data, sumber data, teknik pengumpulan data, teknik pengolahan data, analisis data, dan tahapan penelitian.

Bab IV berisi Laporan Hasil Penelitian dan Pembahasan

Bab V berisi Penutup yang berisi kesimpulan dan saran-saran.