

BAB IV

DATA DAN ANALISIS

A. Profil Perumahan Syariah Al Mumtaz Residence Banjarmasin

Perumahan Syariah Al Mumtaz Residence Banjarmasin merupakan salah satu perumahan syariah pertama di Banjarmasin yang memiliki peminat yang terbilang cukup dengan proyeksi jumlah rumah yang dibangun sangat terbatas yaitu hanya kurang lebih 30-40 atau 36 unit dengan dua type yang berbeda. Persaingan kawasan ini merupakan Kawasan elit dan strategis yang terletak berada pada wilayah didalam kota Banjarmasin (yang terkenal dengan kota seribu sungai) dengan daya saing yang tinggi dan letak lokasi yang sangat strategis ini pulan menjadikan Perumahan Syariah Al Mumtaz Residence sangat memiliki minat beli dalam hal pembelian sangat banyak dan ketertarikan dari berbagai kalangan apa lagi didukung dengan slogan yang terlampir di brosur. Perumahan Syariah Al Mumtaz Residence Banjarmasin ini memiliki keunggulan yaitu lokasi di Jalan Hikmah Banua, Kelurahan Pemurus Luar, Kecamatan Banjarmasin Timur, Kota Banjarmasin, Kalimantan Selatan. Dengan akses-akses yang mendukung atau tempat yang tidak jauh dengan tempat belanja, perkantoran, terminal, klinik, kampus dan sekolah misalnya yaitu, Pasar Pagi Pramuka, Alfamart dan Indomaret Pramuka. Perkantoran dan Layanan Masyarakat yang mendukung KPKNL Banjarmasin, Klinik Asyifa Banjarmasin, dan Terminal Pal 6. Kemudian Perumahan Syariah Mumtaz Residence dalam pendidikan yang dilingkungan Perumahan Syariah Al

Mumtaz Residence Banjarmasin ialah SMP N 16 Banjarmasin, SMK Bina Banua, Kampus STIA Bina Banua dan Universitas Sari Mulia (Sarmul Banjarmasin). Hal ini menjadikan daya Tarik tersendiri dalam perkembangan Perumahan Syariah Al Mumtaz Residence yang tentunya memiliki minat dan dukungan, bahkan dalam lingkungan Perumahan Syariah Al Mumtaz Residence juga akan dibangun beberapa fasilitas yang mendukung diantaranya Masjid, Sekolah Tahfiz, tempat olahraga dan juga lingkungan yang agamis dan menjalankan sunnah Nabi Muhammad saw.

1. Identitas Informan

Informan dalam penelitian ini ialah

a. Informan 1

Nama : Agus Firmansyah

Jabatan : Manajer Perumahan Syariah Al Mumtaz Residence
Kalsel-teng

Alamat : Jln A Yani KM 6 Jln Pramuka Kom. Al-Mumtaz
Residence

Perumahan Syariah Al Mumtaz Residence ialah salah satu perumahan syariah di Banjarmasin yang terletak di wilayah perkotaan Kota Banjarmasin, selain Banjarmasin yang terkenal dengan kota seribu sungai, kota Banjarmasin juga terkenal akan halnya dengan pariwisata halal, makanan halal, dan juga fashion syariah maka dengan hal ini maraknya perkembangan hunian syariah. Hunian syariah ini juga dikenal dengan perumahan syariah, yang satu-satunya ialah Perumahan Syariah Al Mumtaz Residence. Perumahan ini maka dikenal dengan “Tanpa Bunga, Tanpa Riba” slogan ini menjadikan keunikan tersendiri yang mana Perumahan Syariah Al Mumtaz Residence ini dijelaskan dengan tanpa bank yang mana

dalam transaksi dalam pihak ini dijelaskan dengan developer dan nasabah secara langsung, tanpa perantara atau pembiayaan Bank. Tanpa Riba, selain berdasarkan dengan Firman Allah dalam Alquran Q.S. Al-Baqarah 275

لَّذِينَ يَأْكُلُونَ الرِّبَا لَا يَقُومُونَ إِلَّا كَمَا يَقُومُ الَّذِي يَتَخَبَّطُهُ الشَّيْطَانُ مِنَ الْمَسِّ ۗ
 ذَلِكَ 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

Artinya :

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 Tuhannya, lalu terus berhenti (dari mengambil riba), maka baginya apa yang telah diambilnya dahulu (sebelum datang larangan); dan urusannya (terserah) kepada Allah. Orang yang kembali (mengambil riba), maka orang itu adalah penghuni-penghuni neraka; mereka kekal di dalamnya. (Q.S. Al-Baqarah 275:2). (Departemen Agama, 2001)

maka dijelaskan bahwa Bunga atau Riba ialah hukumnya ialah haram, maka hal ini secara jelas bahwa perumahan ini tidak akan pernah memberikan bunga dalam transaksinya. Selain itu tanpa denda, yang mana jika pembeli terlambat maka tidak akan mendapatkan denda sehingga hal ini tidak akan terlibat dalam riba. Tanpa Sita ialah dijelaskan bahwa apabila terjadi kesulitan keuangan, *property* tidak akan disita hal ini pembeli dan penjual akan melaksanakan musyawarah mencari jalan keluar bersama guna terjalinnya kesepakatan antara dua belah pihak. Tanpa BI *Checking* ialah selama pembeli bersedia membeli dan bersedia dengan kemampuannya membayar maka pihak developer akan menerima dengan baik hal ini

dijelaskan dengan tujuan agar tidak terikat dengan ketentuan perbankan. Tanpa Akad Ganda, akad ganda ini ialah titik dimana sering terjadi di perumahan-perumahan yang lain. Akad Ganda dalam Islam ialah tidak boleh artinya ada dua akad dalam satu pembelian, sehingga didalam Syariah akad ini hanya dilakukan oleh jual beli hanya 2 pihak tanpa ada pihak ketiga dan saat DP masuk maka rumah ialah menjadi hak pembeli. dan terakhir Tanpa Asuransi ialah bahwa Asuransi mengandung riba, gharar dan maysir maka perumahan syariah tidak mengandungnya namun dalam hal ini ada asuransi yang diberikan tapi tidak berdasarkan dengan keterikatan pihak lain, hanya antara pembeli dan developer.

Hal ini dengan kriteria yang dijelaskan bahwa perumahan syariah tentunya memiliki beberapa ketentuan dalam memilih nasabah. Pemilihan Nasabah ini tentunya beragama Islam, dan juga adanya pengenalan-pengenalan yang dilakukan oleh para pihak manajer tentang Perumahan Syariah Al Mumtaz Residence yang mana tujuannya ialah agar penghuni ini berdasarkan dengan Syariah. Hunian syariah ini yaitu dengan beberapa fasilitas penunjang yaitu olahraga, rumah hafidz Alquran, dan tentunya masjid yang sebagai pusat penghidupan. sehingga dengan hal ini menjadikan manajemen risiko sedikit banyaknya dapat dikendalikan. Manajemen risiko yang dilakukan oleh perumahan syariah ini halnya sama saja dengan manajemen yang lain, namun bedanya adalah dari manajemen risiko diawal bagi nasabah yang tujuannya risiko dapat dikendalikan. salah satu yang dilakukan dalam hal ini yaitu pihak deplover meminta DP sebesar

2 juta rupiah yang tujuannya itu meminta keseriusan pihak calon nasabah untuk memiliki rumah.

b. Informan 2

Nama : Nopriyanti
TTL : Banjarmasin, 15- 11-1996
Jabatan : HRD Perumahan Syariah Al Mumtaz Residence Kalsel
Alamat : Pramuka Komp Rahayu, KM 6 Kec Banjarmasin Timur
Kota Banjarmasin

Sebagai seorang HRD atau *Human Resource Departement* tentunya memiliki tugas sebagai pengelola sumber daya manusia didalam sebuah organisasi. Pengelolaan ini tentunya dilakukan dalam sebuah pemberdayaan sebuah perencanaan sumber daya manusia, rekrutmen, pengembangan, manajemen perfoma dan dalam Perumahan Syariah Al Mumtaz Residence sehingga dapat dikatakan bahwa tugas dari HRD adalah suatu rangkaian kegiatan yang ada didalam suatu perusahaan dan dilakukan secara terorganisir dengan waktu tertentu agar mampu meningkatkan kualitas kerja dan keterampilan karyawan guna dapat mengendalikan risiko yang ada dalam pengendalian sebuah jalannya manajemen.(Nopriyanti, Wawancara langsung) Manajemen risiko di Al Mumtaz Residence Banjarmasin ini tentunya sama halnya dengan pengendalian risiko yang ada pada umumnya yang terdiri dari beberapa yaitu keuangan, pasar, dan likuiditas. Pengendalian ini tentunya dapat dikendalikan berdasarkan dengan manajemen pengendalian yang dijalankan berdasarkan pengelolaan. Sehingga berjalannya sebuah manajemen ini tidak akan terlepas dengan prinsip syariah.

c. Informan 3

Nama : Lutpi Sahal
TTL :Jambu Burung, 21 September 1981
Jabatan :Marketing Perumahan Syariah Al Mumtaz Residance Banjarmasin
Alamat :Desa Cindai Alus RT 8 RW 3 No 16 Komplek Griya Asri Modern I , Martapura Kota, Kabupaten Banjar Kalimantan Selatan.

Menurut Informan dijelaskan bahwa tugas dari seorang marketing ialah mencari konsumen yang berniat untuk mengambil perumahan di perumahan syariah dalam hal ini semua yang serius ingin mengambil rumah Perumahan Syariah Al Mumtaz Residance Kalimantan Selatan. Sedangkan diinformasikan oleh para konsumen bahwa syarat awal yang dilakukan untuk pengambilan perumahan ini ialah 2 juta rupiah. Tujuan awal dari uang dua juta ini ialah untuk keseriusan dari masyarakat untuk mengambil rumah, kemudian tugas dari marketing ini ialah hanya berkaitan dengan pengenalan kepada nasabah kemudian berikutnya konsumen ini di *handle* langsung oleh HRD dan Manajer dari Perumahan Syariah Al Mumtaz Residance Kalimantan Selatan. Tanpa terlibat langsung dengan informasi, atau tindak lanjut yang diberikan Perumahan Syariah Al Mumtaz Residance.

Secara teknis disampaikan bahwa marketing dalam hal ini tidak ikut dalam pengendalian namun disini sebagai pemasar dari Perumahan Syariah Al Mumtaz Residance Kalimantan Selatan. Dengan cara rekrutmen yang dilakukan sebelum menjadi Marketing, maka tentunya apa lagi yang berkaitan dengan nasabah. (Lutpi Sahal, Wawancara Langsung).

Sehingga dapat disimpulkan bahwa pengendalian risiko yang dilakukan oleh Perumahan Syariah Al Mumtaz Residance Kalimantan

Selatan atau Kalimantan Tengah (Kalsel-Teng) tentunya dengan cara dilakukannya pengelolaan diawal baik itu marketing, nasabah dan pengelolaan. Semua yang terlibat disini diawali dengan bekal, kemudian musyawarah dan tentunya dilakukan beberapa tahapan pengendalian risiko yang mana tujuannya adalah meminimalisir diawal. Sehingga diakhir tanpa ada kendala yang diinginkan, misalnya pengelolaan risiko terjatuh dengan perbankan, atau pengelolaan manajemen operasional dan pasar yang tentunya berkaitan dengan slogan dari Perumahan Syariah Al Mumtaz Residence “ Tanpa Riba, Tanpa Bunga”.

B. Risiko – Risiko dalam pengelolaan Perumahan Syariah Al Mumtaz Residence Banjarmasin

Risiko tentunya berkaitan dengan manajemen. Sehingga manajemen ialah sebuah proses yang didasari dengan kerangka kerja yang berdasarkan dari tujuan organisasi yang terjadi. Untuk hal ini tentunya tujuan dari manajemen ialah mengendalikan resiko yang dikelola dengan pengelolaan dan dilaksanakan dengan manajer. Menurut Kontur manajemen risiko ialah sebuah langkah yang bertujuan untuk mengendalikan probelematika yang disebabkan oleh potensi risiko. Dengan proses mengidentifikasi, mengukur, dan menangani risiko yang berpotensi diperusahan. Menurut Karim, manajemen risiko adalah identifikasi, mengukur, memantau dan mengendalikan pelaksanaan dari sebuah kegiatan dan tersistematis. Sehingga manajemen risiko ialah sebuah aktivitas yang dilakukan dengan cara mengontrol sebuah kegiatan yang berjalan secara spekulatif dengan

sistematika prosedur dengan tujuan identifikasi, pengukuran, dan pengendalian yang terjadi dari sebuah kegiatan usaha yang dilakukan. Kegiatan yang dilakukan ini tentunya bersifat tidak pasti dan tidak dapat diperkirakan namun berpotensi dapat terjadi. 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 jamgka 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 yang terjadi dapat disebabkan oleh perubahan yang dilakukan oleh variable pasar dari sebuah bank yang dapat merugikan. Risiko pasar ini dapat terjadi didalam sebuah pengelolaan perumahan dapat disebabkan oleh pergerakan variabel pasar (*adverse movement*) 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 yaitu discount atau 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 nasabah 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 masyarakat 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 nasabah 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 (Muranaga, 2002,hal.77.) 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.

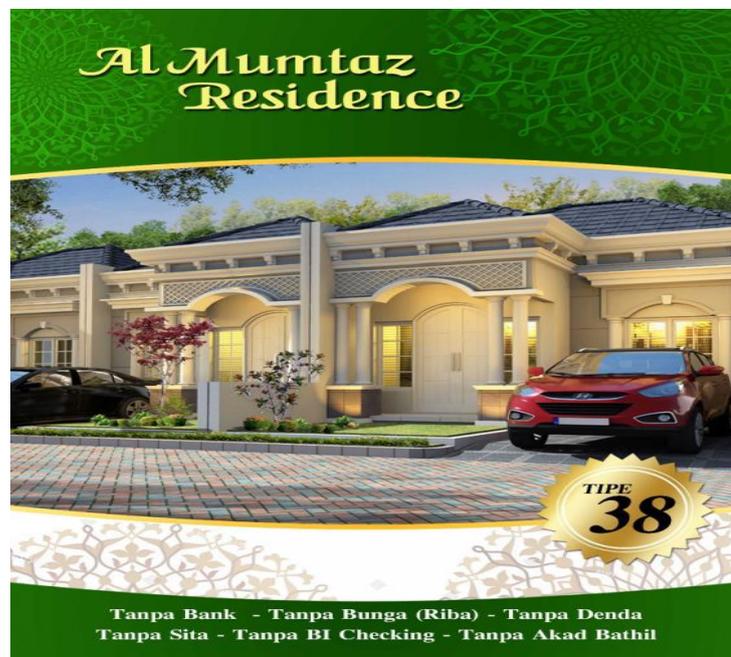
d. Risiko Operasional

Risiko Operasional sangat di khawatirkan apa lagi sebuah perusahaan atau perumahan yang baru berdiri hal ini tentunya 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 adalah kegiatan yang dilakukan perusahaan untuk menunjukkan, mengkomunikasikan produk yang dihasilkannya kepada masyarakat. 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 promotion (Promosi) harus menjadi salah satu faktor pendukung kesuksesan Al Mumtaz Residence. Kemudian didukung dengan brosur yang dipasarkan seperti gambar dibawah.



Gambar Brosur Kediaman Al-Mumtaz

Brosur ini 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.

C. Evaluasi dan Pengukuran Resiko 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. Kemudian 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. Metode penanganan risiko telah dipilih maka Langkah berikutnya adalah rencana pengadministrasian program lembaga. Didalam hal ini ada beberapa sistematika yang dapat dilakukan, dan strategi yang dapat diambil antara lain adalah memindahkan risiko kepada pihak lain, menghindarkan risiko, mengurangi efek negatif risiko, dan menampung sebagian atau semua konsekwensi risiko tertentu ini tentunya diukur berdasarkan ukuran frekuensi, keparahan, dan variabilitasnya.(Amir Machmud, Rukmana, 2010,hal.66.).

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 di kenakan biaya administrasi, serta proses yang dilakukan juga lebih cepat dan lebih murah. Selain itu pemilihan lokasi tempat yang menjadi pusat bisnis serta mudah di jangkau oleh konsumen sehingga tidak menyebabkan kegiatan ekonomi terganggu, sarana perasarana 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.

D. Pengelolaan Risiko Perumahan Syariah Al Mumtaz Residence Banjarmasin

Rumah merupakan salah satu kebutuhan pokok manusia, (AM Salleh, FM Rosli, 2018,hal.77) dimana dari segi harga merupakan aset yang paling mahal dibandingkan dengan barang konsumsi lainnya. Rumah pada umumnya berfungsi sebagai tempat berteduh dari perubahan cuaca serta tempat mengistirahatkan jiwa dan raga (Saleem, n.d.,hal.33) Manajemen adalah suatu proses atau kerangka kerja, yang melibatkan bimbingan atau pengarahan suatu kelompok orang-orang kearah tujuan-tujuan organisasional atau maksud-maksud yang nyata. Manajemen adalah suatu kegiatan, pelaksanaannya adalah “*managing*” Pengelolaan, sedang pelaksanaannya disebut manager atau pengelola (George R. Terry, Leslie W. Rue ; penerjemah, 2010,hal.44.). Manajemen berasal dari kata to manage yang artinya mengatur. Pengaturan dilakukan melalui proses dan diatur berdasarkan urutan dari fungsi - fungsi manajemen itu. Manajemen merupakan suatu proses untuk mewujudkan suatu keinginan (Hasibuan, 2009,hal.90.).

Kemudian dikaitkan dengan pola hunian ini dengan manajemen yang kemudian dijabarkan dengan skema yang berkaitan dengan manajemen risiko yang ada, seperti gambar dibawah ini:



s

a. Identifikasi dan Pemetaan Risiko (Idroes, 2011)

- 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.

Penghindar risiko tidak bersedia menerima risiko dengan tingkat tinggi. Sebaliknya, pencari risiko bersedia menerima risiko tinggi untuk mendapatkan hasil yang lebih tinggi.

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.

Manajemen Risiko dalam hal ini berfungsi sebagai pemberian peringatan dini terhadap penerapan dalam sebuah perusahaan, dalam hal ini tujuan manajemen risiko sebagai berikut:

- a. Formulasi Kebijakan

Fungsi manajemen risiko sangat erat kaitannya dengan kebijakan dasar dari top manajemen. Formulasi kebijakan dibidang manajemen risiko merupakan bagian dari tujuan umum manajemen yang ingin dicapai. Kebijakan harus memberikan pengarahan atas tindakan yang akan dilakukan melalui aturan atau batasan dalam melakukan tindakan baik secara sempit ataupun secara luas. Hal yang perlu diperhatikan dalam formulasi kebijakan dalam manajemen risiko adalah :

- 1) Kebijakan perusahaan untuk berusaha mengurangi sebesar mungkin biaya atas risiko yang apabila terjadi dapat mempengaruhi kondisi 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

Dalam kegiatan perencanaan ini menyangkut penyusunan apa yang akan dilakukan sehubungan dengan pengelolaan risiko dalam masa (periode) tertentu. Yang termasuk dalam perencanaan program ini antara lain :

- 1) Perencanaan kemungkinan kerugian, meliputi kerugian terhadap diri seseorang, kerugian atas harga milik, kerugian atas tanggung jawab hukum.
- 2) Perencanaan metode pengelolaan, meliputi asumsi/retensi, transfer pada pihak lain, kombinasi, pencegahan kerugian, penelitian kerugian dan sebagainya.
- 3) Perencanaan pengawasan kerugian, meliputi pengawasan hazard, pengawasan mata rantai peristiwa, pengawasan manusia dan lingkungan.

4) Perencanaan penyelesaian klaim kerugian, meliputi biaya klaim atas kerugian yang diderita, baik terhadap pihak lain ataupun intern perusahaan.

c. Statemen kebijakan

Statemen kebijakan manajemen risiko perlu disusun agar administrasi program manajemen risiko lebih efektif. 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. Catatan kerugian harus juga diperiksa apakah terdapat perubahan frekuensi dan kegawatan kerugian. Perkembangan baru akan mempengaruhi penanggulangan risiko termasuk metodenya. Akhirnya, manejer risiko harus menentukan kebijakan manajemen risiko seluruh perusahaan yang sedang dilaksanakan dan bekerjasama secara terpadu dengan departemen lain dalam menjalankan fungsinya.

Manajemen risiko merupakan kegiatan mengontrol kemungkinan atau potensi kerugian yang berasal dari kondisi natural maupun perilaku spekulatif (Azwar, 1995,hal.66). Manajemen risiko dengan lebih lengkap dapat didefinisikan sebagai serangkaian prosedur dan metodologi yang digunakan untuk mengidentifikasi, mengukur, memantau dan mengendalikan risiko yang timbul dari kegiatan usaha bank. Risiko juga identik dengan ketidakpastian (*uncertainty*) yang merupakan deviasi dari hasil yang diharapkan. Ketidakpastian tersebut dapat dikelompokkan ke dalam dua bentuk yaitu *general uncertainty* yang berarti potensi ketidakpastian yang tidak dapat diperkirakan untuk menentukan proyeksi hasil yang diinginkan. Sedangkan bentuk kedua adalah *specific uncertainty* yang lebih bersifat objektif dimana proyeksi dan potensi hasil yang diinginkan dapat diperkirakan (Alma & Priansa, 2014,hal.23.)

Menurut Kontur, mendefinisikan manajemen risiko adalah cara-cara yang digunakan manajemen untuk menangani berbagai permasalahan yang disebabkan oleh adanya risiko. Proses manajemen dimulai dengan mengidentifikasi, mengukur, dan menangani risiko-risiko yang dihadapi perusahaan. 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.

Secara umum Manajemen Risiko dapat diartikan sebagai suatu potensi terjadinya peristiwa yang dapat menimbulkan kerugian bagi perusahaan seperti risiko pembiayaan, pemasaran, ataupun dalam hal menentukan lokasi perumahan yang akan dibangun. 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 mementukan 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:

1. 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 (Anggraeni, 2019, hal.66.).

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. (Anggraeni, 2019, hal.10.)

2. 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 Balad 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*).

3. Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah pada Al-Mumtaz Residence

Kategori pembiayaan bermasalah yaitu, pembiayaan tidak lancar, Pembiayaan diragukan, pembiayaan macet. Dari ketiga kategori permasalahan pihak Perumahan Al-mumtaz 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 Residance, 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 Residance 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 Residance.