

## **Analisis Manajemen Risiko Pada UMKM Lexio Stay**

**Yuswardi<sup>1</sup>, Vonnylia<sup>2</sup>, Florensia Sutjali<sup>3</sup>, Nathania Jocelyn<sup>4</sup>, Johanes Prawira<sup>5</sup>, Angeline Aurellia<sup>6</sup>**

<sup>1,2,3,4,5,6</sup> Universitas Internasional Batam

### **Abstrak**

Manajemen risiko bisnis merupakan kemungkinan terjadinya suatu hal yang akan memberikan dampaknya. Lexio Stay sebagai UMKM yang bergerak pada bidang pengelolaan properti menerapkan pengaruh manajemen risiko bisnis. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis pengaruh penerapan manajemen risiko bisnis dalam UMKM. Metode penelitian menggunakan penelitian kualitatif dengan teknik pengumpulan data berupa studi kepustakaan. Sumber data yang digunakan bersifat sekunder yaitu berasal dari artikel, buku, dan berita. Hasil penelitian menunjukkan bahwa manajemen risiko yang diterapkan dengan baik dapat meminimalisir dampak yang akan terjadi pada Lexio Stay. Hal ini dapat terjadi karena ancaman risiko akan menjadi peluang jika diterapkan dengan baik. Risiko bisnis rentan terhadap setiap perusahaan yang akan berpengaruh pada faktor-faktor yang dapat mengurangi keuntungannya atau menyebabkan perusahaan gagal. Dengan menerapkan manajemen risiko pada perusahaan akan memberikan kegunaan dalam dalam mengelola perusahaannya.

**Kata Kunci:** Manajemen Risiko Bisnis, Ancaman, Peluang.

### **Abstract**

Risk management is the possibility of something happening that will give results. Lexio Stay as an MSME engaged in the management property sector applies the influence of business risk management. This study aims to analyze the effect of implementing business risk management in MSMEs. The research method uses qualitative research with data collection techniques in the form of library research. The data sources used are secondary, namely articles, books, and news. The results of the study indicate that risk management that is implemented properly can minimize the impact that will occur on Lexio Stay. This can happen because the threat of risk will become an opportunity if implemented properly. The risk of business vulnerability to every company which will affect the factors that can reduce its profits or cause the company to fail. By applying risk management to the company will provide usefulness in managing the company.

**Keywords:** Business Risk Management, Threats, Opportunities.

Copyright (c) 2022 Yuswardi

---

✉ Corresponding author :

Email Address : [yuswardi@gmail.com](mailto:yuswardi@gmail.com)

## **PENDAHULUAN**

Lexio Stay merupakan bisnis yang bergerak di jasa property management. Lexio Stay dibentuk pada Januari 2021 oleh Pak Wahyudi, Pak Calvin, dan Pak Wong Bun Hock. Perusahaan ini tidak memiliki kantor ataupun tempat bisnis, karena semua pekerjaan dilakukan secara work from home, hanya perlu survey ke

unit apartemen sesekali. Saat ini Lexio Stay telah mengelola 8 unit apartemen dengan berbagai tipe. Apartemen yang dikelola oleh Lexio Stay yakni Aston Residence, Nagoya Mansion, Harbour Bay Residence, Pollux Meisterstadt, dan One Residence. Lexio Stay menyewakan apartemen tersebut per-hari, per-minggu, per-bulan, bahkan per-tahun. Lexio Stay bekerja sama dengan pemilik apartemen yang tidak ditempati dan di kelola untuk di sewakan. Segala keperluan apartemen akan dikerjakan oleh manajemen Lexio Stay dan biayanya akan dimasukkan ke laporan keuangan setiap bulannya, dan akan dikirim ke pemilik apartemen, sehingga pemilik tidak perlu memikirkan hal tersebut. Proses reservasi dapat dilakukan secara online melalui aplikasi instagram, whatsapp, airbnb, agoda, serta booking.com. Tamu dapat melakukan check-in mandiri, dimana para tamu yang telah melakukan reservasi dapat segera melakukan check-in dengan arahan yang telah diberikan admin.

Alasan penulis memilih Lexio Stay karena salah satu anggota kelompok bekerja di UMKM ini sehingga dapat memudahkan pekerjaan anggota kelompok yang kebanyakan sudah bekerja. UMKM yang bergerak di bidang jasa ini juga memiliki banyak poin tambahan yang dapat mempermudah penulis dalam menganalisis risiko-risiko yang terdapat didalamnya.

Risiko bisnis merupakan ketidakpastian yang dihadapi sebuah perusahaan dalam menjalankan bisnis yang dapat menyebabkan kegagalan ataupun kerugian. Dalam menjalankan sebuah usaha, tidak akan pernah terlepas dari tantangan dan risiko, karena apa yang terjadi dimasa mendatang tidak pernah bisa diketahui secara pasti. Seperti halnya di Lexio Stay masih banyak terdapat risiko-risiko yang bisa saja terjadi dalam menjalankan bisnisnya.

Risiko - risiko yang dapat terjadi di Lexio Stay yakni :

1. Kemalingan, karena tidak ada orang yang memantau keadaan unit apartemen. Pada saat tamu melakukan check-out, tidak ada orang yang memastikan ruangan tetap dalam keadaan lengkap. Cleaning service tidak akan membersihkan dan memeriksa secara langsung ruangan sesaat setelah tamu pergi maka jika ada kerusakan perusahaan sulit meminta ganti rugi.

2. Adanya pengabaian aturan sewa, meskipun sudah terdapat aturan dalam menyewa ada beberapa tamu yang masih melanggar peraturan yang sudah ditetapkan. Contohnya seperti tamu yang mengabaikan aturan dilarang merokok di dalam kamar.

3. Bencana yang bisa terjadi dimana dan kapan saja. Sudah pasti ada banyak hal yang tidak bisa diprediksi dan dicegah seperti banjir, longsor dan kebakaran. Hal ini sudah menjadi risiko yang ditanggung banyak pebisnis karena tidak dapat diprediksi kedatangannya.

4. Persaingan yang ketat, usaha sejenis homestay ini sudah banyak dijalankan berbagai pengusaha. Para pengusaha berlomba menawarkan harga yang kompetitif, promosi yang menarik, layanan yang baik dan masih banyak lagi. Hal ini sudah menjadi risiko dasar yang dimiliki Lexio Stay.

5. Risiko double booking, double booking merupakan pemesanan satu barang oleh dua orang yang berbeda sehingga, salah satunya harus dikorbankan. Lexio Stay menggunakan beberapa aplikasi dalam memasarkan produk, jika ada tamu yang booking melalui salah satu aplikasi, maka aplikasi yang lain harus di block date secara manual oleh admin, jika admin telat memblock date, maka double book akan

terjadi dan pihak management Lexio Stay harus menghubungi salah satu tamu untuk meng-cancel booking.

## METODOLOGI

Metode menggambarkan masalah yang ada pada perusahaan dengan melihat keadaan serta mengumpulkan data berdasarkan fakta-fakta yang ada. Proses pengumpulan data dengan melihat masa lalu dan masa kini perusahaan untuk melihat proses berkembangnya sebuah perusahaan. Metode pengumpulan data dalam penelitian ini yaitu Personal interview. Personal Interview merupakan teknik pengumpulan data dengan peneliti sendiri yang turun kelapangan untuk melakukan wawancara dengan pemilik dan pekerja secara langsung. Kelebihan Personal Interview ini yaitu peneliti mendapatkan hasil yang sesuai dan tidak asal-asalan. Kelemahan dari teknik ini, yaitu cukup membuang banyak waktu.

Teknik pengolahan data yang digunakan dalam penelitian ini yaitu secara kualitatif. Teknik kualitatif merupakan proses pengolahan data yang dilakukan dengan cara membandingkan antara keadaan yang terjadi di lapangan dengan teori, yang kemudian dianalisa dan diuraikan dan yang terakhir diberikan pemecahan masalahnya.

## HASIL DAN PEMBAHASAN

### *4 Types of Risk*

#### 1. *Compliance risk*

Risiko yang terjadi karena tidak mematuhi aturan perundang-undangan dan ketentuan yang berlaku (Losiewicz-Dniestrzanska, 2015). Lexio Stay merupakan UMKM yang mengelola apartemen milik orang lain, sehingga saat ada pemilik apartemen yang ingin bekerja sama dengan Lexio Stay, maka pihak Lexio Stay akan mengecek apakah semua sudah berjalan sesuai dengan aturan serta hukum yang berlaku. Jika semuanya terbukti, maka Lexio Stay akan bekerja sama. Dalam menjalankan usaha ini, Lexio Stay berkomitmen untuk tidak melanggar aturan hukum dan sebisa mungkin menghindari berbagai masalah politik.

#### 2. *Hazard Risk*

Risiko yang dapat menghambat pencapaian misi perusahaan. Biasanya, ini adalah jenis risiko atau bahaya yang dapat diasuransikan, dan akan mencakup kebakaran, badai, banjir, cedera, dan sebagainya (Haryani, 2021). Kepulauan Riau merupakan salah satu provinsi di Indonesia yang jarang terjadi bencana alam, Batam termasuk salah satu kota yang paling aman. UMKM Lexio Stay ini merupakan perusahaan yang mengelola apartemen, yang dimana apartemen sudah mempunyai asuransi yang dimiliki oleh pemilik apartemen. Lexio Stay hanya mengelola apartemen, maka jika terjadi suatu bencana alam, yang bertanggung jawab dalam segala kerusakan adalah pihak dari *management* apartemen tersebut.

#### 3. *Control Risk*

Risiko yang telah terdeteksi namun sulit di kontrol oleh Lexio Stay yaitu pematuhan peraturan oleh tamu, karena manajemen Lexio Stay tidak tahu apa yang tamu lakukan di dalam apartemen karena tidak ada CCTV, walaupun ada peraturan dan smoke detector, hal tersebut tetap tidak dapat menghentikan tamu dalam melanggar aturan yang ada. Namun, Lexio Stay tetap berusaha memikirkan cara agar hal tersebut tidak terjadi.

#### 4. *Opportunity Risk*

Risiko yang biasanya sengaja diperkirakan oleh organisasi. Risiko-risiko tersebut muncul karena organisasi berusaha untuk meningkatkan pencapaian misi, meskipun mereka mungkin menghambat organisasi jika hasilnya merugikan (Hopkin, 2018). Risiko yang sudah terdeteksi oleh Lexio Stay yaitu risiko kehilangan dan kerusakan barang, risiko tidak kepatuhan, dan risiko kerugian yang disebabkan oleh sedikitnya tamu yang menginap. Management Lexio Stay sedang berusaha untuk mengurangi risiko-risiko tersebut dengan cara menerapkan sistem deposit agar dapat menutupi kerugian, menempelkan stiker pada barang-barang yang rawan dicuri, dan meningkatkan promosi.

#### ***Risk Respond***

Pengendalian risiko adalah suatu proses pada suatu organisasi yang bertujuan untuk mengurangi risiko yang kemungkinan terjadinya atau bisa disebut sebagai mengurangi efek risiko yang berkemungkinan terjadi. Menurut (Hasibuan, 2004) Ada 4 cara untuk menentukan strategi pengendalian risiko dengan menggunakan *4T's Risk Respond*:

##### 1. *Tolerating Risk*

Menoleransi Risiko biasanya terjadi karena adanya tindakan yang diambil untuk memitigasi atau mengurangi risiko. Biasanya ini terjadi karena kurangnya biaya untuk melembagakan kegiatan pengurangan risiko. Ketika risiko ini telah ditoleransi, maka perubahan pada masa depan tidak dapat ditoleransi lagi sehingga risiko harus tetap dipantau karena perubahan dimasa depan (Herrera, 2013). Risiko yang masih bisa ditoleransi oleh Lexio Stay yaitu kehilangan dan kerusakan barang-barang kecil yang harganya dibawah Rp1.000.000 dan tamu check out lebih lama dari waktu yang seharusnya, tetapi hal ini tidak dapat ditoleransi terus menerus, Lexio Stay tetap harus melakukan pencegahan yang tepat.

##### 2. *Transferring Risk*

Transfer risiko merupakan teknik yang dilakukan dengan memindahkan risiko ke pihak ketiga. Contohnya seperti perusahaan memberikan asuransi kepada pekerja. Dengan begitu, ketika ada kecelakaan pada pekerja perusahaan maka akan ditanggung oleh pihak ketiga, yaitu pihak asuransi (Ulin, 2019). Lexio Stay bekerja sama dengan pemilik unit apartemen. Segala kerugian yang terjadi dalam unit Lexio Stay, semuanya akan dibagi dengan pemilik unit apartemen dan juga *management* apartemen karena Lexio Stay telah membayar segala biaya apartemen setiap bulannya.

##### 3. *Treating Risk*

Respon perusahaan untuk mengambil tindakan pada risiko perusahaan yang paling serius untuk mengurangi kemungkinan atau keparahan risiko tersebut. Tujuan *Treating risk* yaitu untuk menjamin bahwa risiko yang diakui dan dikelola itu telah dikontrol dengan efektif sehingga memungkinkan perusahaan untuk menghindari kerugian finansial yang berkemungkinan, reputasi, dan operasional (Yuswardi & Wanto, 2022). Dalam menjalankan usahanya tentu saja terdapat banyak risiko yang terjadi, salah satunya kerusakan barang serta perabotan oleh para tamu. Untuk itu hal yang dapat dilakukan Lexio Stay agar mencegah kerugian yang besar yaitu dengan membuat surat kontrak dengan tamu yang akan menginap, sehingga jika terjadi kerusakan Lexio Stay dapat meminta ganti rugi kepada tamu tersebut.

##### 4. *Terminating Risk*

Upaya untuk menghilangkan risiko yang berdampak besar pada perusahaan. Bila risiko tersebut diketahui akan berdampak sangat besar bagi perusahaan, maka proses atau aktivitas yang menyebabkan risiko tersebut akan di-terminate secara langsung (Ulin, 2019). Dalam menjalankan usaha ini, Lexio Stay telah bertemu dengan berbagai jenis tamu, beberapa tamu-tamu tersebut akan menginap kembali di unit Lexio Stay. Jika ada tamu yang menurut Lexio Stay telah melanggar aturan hingga tidak dapat ditoleransi, Lexio Stay tidak akan menerima tamu tersebut untuk yang kedua kalinya, agar hal yang yang tidak diinginkan tidak terjadi lagi.

### ***Type of Control***

#### **Teknik Pengendalian Risiko**

##### **1. Pencegahan**

Kontrol yang dirancang untuk membatasi hasil yang tidak diinginkan seperti mengambil tindakan pencegahan supaya ada masalah yang akan datang tidak mengalami keributan, maka yang paling penting adalah menerapkan pencegahan yang tepat. kontrol yang dirancang untuk membatasi hasil yang tidak diinginkan seperti mengambil tindakan pencegahan supaya ada masalah yang akan datang tidak mengalami keributan, maka yang paling penting adalah menerapkan pencegahan yang tepat.

##### **2. Korektif**

Kegiatan pengendalian yang dilakukan untuk memperbaiki kondisi jika terdapat suatu permasalahan yang menyebabkan tidak tercapainya tujuan organisasi, yang telah ditemukan pada kegiatan pengendalian preventif maupun detektif. Kontrol ini dirancang untuk membatasi ruang lingkup kerugian dan mengurangi hasil yang tidak diinginkan yang telah diwujudkan. Untuk pencegahan korektif, Lexio Stay dapat membentuk team cleaning. Saat ini, Lexio Stay menggunakan cleaner freelancer, jadi ketika tamu keluar dengan waktu cleaner datang ke unit apartemen yang akan dibersihkan tidak pas, sehingga jika ada terjadi kerusakan dan kehilangan barang di dalam unit, cleaner maupun management Lexio Stay tidak dapat meminta tamu untuk ganti rugi, tetapi jika Lexio Stay memiliki team cleaningnya sendiri, akan lebih mudah untuk menyesuaikan waktu checkout dengan tamu.

##### **3. Transfer**

Transfer merupakan pemberian arahan seperti training untuk memastikan tidak ada kerugian yang terjadi. Transfer merupakan hal yang penting dalam memastikan karyawan bekerja dengan benar pada suatu perusahaan (Ulin, 2019). Teknik transfer ini telah diterapkan oleh management Lexio Stay, pendiri Lexio Stay sendiri sering melakukan rapat untuk meningkatkan kinerja Lexio Stay. Selain pendiri, karyawan juga akan ikut menghadiri rapat, sehingga apa yang disampaikan dapat langsung diterima dan dapat dijalankan oleh karyawan Lexio Stay.

##### **4. Detektif**

Detektif digunakan untuk mendeteksi suatu permasalahan yang sekiranya akan terjadi dalam perusahaan, detektif dilakukan untuk meminimalisir kerugian yang akan terjadi di masa depan (Hopkin, 2018). Dalam rapat yang berlangsung, pendiri dan karyawan bersama-sama membahas tentang apa yang harus di kembangkan dalam Lexio Stay dan sistem apa yang harus di kembangkan agar Lexio Stay berjalan dengan efisien. Untuk saat ini, risiko yang terdeteksi semua telah dibuat management risikonya.

## SIMPULAN

Lexio Stay merupakan bisnis jasa yang mengelola apartemen dengan cara bekerja sama dengan pemilik unit apartemen. Terdapat beberapa risiko pada Lexio Stay, yakni risiko kerusakan dan kehilangan barang, risiko bencana alam, risiko ketidakpatuhan tamu terhadap aturan, dan risiko double listing. Namun, risiko-risiko tersebut dapat di kontrol dengan beberapa cara yaitu preventif, korektif, transfer, dan detektif.

Lexio Stay merupakan UMKM yang berpotensi menjadi bisnis yang lebih besar. Lexio Stay dapat menjadi lebih besar jika dapat menjalankan manajemen risiko yang telah di analisa oleh penulis. Selain manajemen risiko yang telah di buat, Lexio Stay juga dapat menganalisa kembali hal-hal yang perlu di lakukan agar Lexio Stay dapat berkembang lebih dari saat ini.

## Referensi :

- Haryani, D.S dan P. R. K. S. (2021). Analisis Risiko Jasa Penyewaan Mobil Pada Cv. Rahmad Illahi. *Jurnal Manajemen Dan Bisnis Tanjungpinang*, 4(1), 66-74.
- Hasibuan, A. (2004). Analisis Manajemen Risiko Bisnis Pada Perusahaan Perhotelan Dengan Metode Delphi Di Hotel Xy Medan. 1-10.
- Herrera, M. (2013). Risk control planning: The Four T's Process. MHA Consulting. <https://www.mha-it.com/2013/03/27/the-four-ts-process/>
- Hopkin, P. (2018). *Fundamentals of Risk Management Understanding, evaluating and implementing effective risk management*.
- Nurofik, A., Rahajeng, E., Munti, N. Y. S., Hardiansyah, A., Firmansyah, H., Sani, A., ... & Wiyono, A. S. (2021). PENGANTAR TEKNOLOGI INFORMASI. Penerbit Insania.
- Sani, A. (2017). Sistem Manajemen Otomasi Perpustakaan Berbasis Open Source Senayan Library Management System (SLiMS)(Studi Kasus Perpustakaan H. Bata Ilyas STIE AMKOP Makassar). *SEIKO: Journal of Management & Business*, 1(1), 47-65.
- SYARIFUDDIN, S., ILYAS, J. B., & SANI, A. (2021). PENGARUH PERSEPSI PENDIDIKAN & PELATIHAN SUMBER DAYA MANUSIA PADA KANTOR DINAS DIKOTA MAKASSAR. *Bata Ilyas Educational Management Review*, 1(2).
- Boediman, S. F., Hendriarto, P., Satmoko, N. D., Sulistiyani, S., & Sani, A. (2021). The Relevance of Using Social Media Applications Strategies to Increase Marketing Potential of Indonesian Maritime Tourism (Analytical Study of Tourism Journals and Online Marketing). *Budapest International Research and Critics Institute (BIRCI-Journal): Humanities and Social Sciences*, 4(4), 8791-8799.
- Majid, A., & Sani, A. (2016). Pengaruh Pelatihan dan Supervisi Kepala Ruangan terhadap Kinerja Perawat Pelaksana Diruang Rawat Inap Bedah Rumah Sakit TK. II Pelamonia Makassar. *Jurnal Mirai Management*, 1(2), 310-412.
- Sani, A., & Hafidah, A. (2020). Pengaruh Shopping Life Style Dan Fashion Involvement Terhadap Impulse Buying Behavior Masyarakat High Income Makassar. *Jurnal Ilmiah Ecosystem*, 20(3), 231-238.
- Irsan, I., & Sani, A. (2018). Praktik Manajemen Pengetahuan Pustakawan Dalam Mengembangkan Koleksi Lokal Makassar Di Dinas Perpustakaan Kota Makassar. *Jurnal Mirai Management*, 3(1), 121-135.
- Munir, M., Fachmi, M., & Sani, A. (2020). Pengaruh Disiplin Dan Komunikasi Terhadap Kinerja Pegawai Dengan Kepuasan Kerja Sebagai Variabel Mediasi. *Jurnal Mirai Management*, 5(3), 161-170.
- Syarifuddin, U., Ilyas, G. B., Misbahuddin, M., Mustafa, H., & Sani, A. (2022). Strategi Pengembangan Usaha Kerajinan Anyaman Rotan dan Bambu melalui Pemasaran Online di Kecamatan Ma'rang Kabupaten Pangkep. *Bata Ilyas Educational Management Review*, 2(2), 1-24.

- Boediman, S. F., Hendriarto, P., Satmoko, N. D., Sulistiyani, S., & Amar Sani, A. S. (2021). Relevance of social media applications as a marketing strategy for Indonesian tourism destinations (literature analysis study). *Budapest International Research and Critics Institute-Journal (BIRCI-Journal)*, 4(3), 5705-5712.
- Makkira, M., Syakir, M., Kurniawan, S., Sani, A., & Ngandoh, A. M. (2022). Pengaruh Stres Kerja, Komunikasi Kerja dan Kepuasan Kerja terhadap Prestasi Kerja Karyawan pada PT. Prima Karya Manunggal Kabupaten Pangkep. *Amkop Management Accounting Review (AMAR)*, 2(1), 20-27.
- Asriani, A., Putri, N., Kurniawan, S., & Sani, A. (2022). Pengaruh Personal Selling terhadap Peningkatan Penjualan Alat Tulis pada CV. Etalase Mitra Jaya di Wajo pada Masa Lockdown Pandemi Covid 19. *Amkop Management Accounting Review (AMAR)*, 2(1), 13-19.
- Losiewicz-Dniestrzanska, E. (2015). Monitoring of Compliance Risk in the Bank. *Procedia Economics and Finance*, 26(15), 800-805. [https://doi.org/10.1016/s2212-5671\(15\)00846-1](https://doi.org/10.1016/s2212-5671(15)00846-1)
- Ulin, D. (2019). Risk Transfer - Definition, How It Works, and Methods. <https://corporatefinanceinstitute.com/resources/risk-management/risk-transfer/>
- Yuswardi, Y., & Wanto, I. (2022). Kinerja Karyawan dan Faktor-Faktor yang Mempengaruhinya pada Karyawan Bank Perkreditan Rakyat (BPR) di Batam. *Jesya (Jurnal Ekonomi & Ekonomi Syariah)*, 5(1), 920-926. <https://doi.org/10.36778/jesya.v5i1.670>