Jurnal Riset Manajemen dan Akuntansi (JURIMA)
Vol. 3 No. 3 Desember 2023
ISSN:2827-8569 (cetak), ISSN: 2827-8577 (Online), Hal 35-46
DOI: https:10.55606/jurima.v3i3.2408

ANALISIS MANAJEMEN RESIKO PEMBIAYAAN BERMASALAH AKAD ISTISHNA DI PERUMAHAN KAMPOENG TAHFIDZ AL-KAUTSAR MUARO JAMBI

Nurfahimah Ulfa
Universitas Islam Negeri Sulthan Thaha Saifuddin Jambi
Addiarrahman
Universitas Islam Negeri Sulthan Thaha Saifuddin Jambi
Ahmad Syahrizal
Universitas Islam Negeri Sulthan Thaha Saifuddin Jambi
ulfaazizah393@gmail.com, addiarrahman@uinjambi.ac.id, ahmadsyahrizal@uinjambi.ac.id

Abstract. *This study aims to determine the financing practices of Kampoeng Tahfidz Al-Kautsar Housing in Simpang Sungei Duren Village with an al-istishna contract, to determine the factors that cause cancellation of boking and cancellation of istishna' contracts in financing Housing of Kampoeng Tahfidz al-Kautsar of Simpang Sungei Duren Village, to knowing the impact of the cancellation of the istishna' contract on the financing of Kampoeng Tahfidz al-Kautsar housing, Simpang Sungei Duren Village. This study uses qualitative research methods with primary and secondary data types. The data collection techniques used in this study were observation, interviews, and documentation. In addition to processing the data, this research was analyzed by means of data reduction, data presentation and drawing a conclusion. Based on the research results, it can be seen that housing finance in Kampoeng Tahfidz al-Kautsar does not have any criteria regarding housing buyers. But on the other hand there are some consumers who have problems in making buying and selling transactions using an istishna contract. Where out of 135 people there were 3 people who had problems financing buying and selling houses at Kampoeng Tahfidz Al-Kautsar Muaro Jambi Housing Complex. The practice of financing buyers at Kampoeng Tanfidz al-Kautsar housing is carried out in stages that have been directed by the developer to minimize the risks that will occur. These risks include credit risk, legal risk, compliance risk, strategic risk and operational risk. The cancellation of the contract also has a negative impact on consumers and sellers. Among them are the black list carried out by the Sharia Bank and Housing Kampoeng Tahfidz al-Kautsar, the loss of trust from developers or sellers to consumers who commit defaults, to losses suffered by sellers.*
Keywords: *Istishna' Contract, Housing, Contract Cancellation*.

Abstrak. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui praktek pembiayaan Perumahan Kampoeng Tahfidz Al-Kautsar Desa Simpang Sungei Duren dengan akad al-istishna, untuk mengetahui faktor yang menyebabkan terjadinya batal boking dan batal akad istishna'dalam pembiayaan Perumahan Kampoeng Tahfidz al-Kautsar Desa Simpang Sungei Duren, untuk mengetahui dampak yang ditimbulkan dari batalnya akad istishna' pada pembiayaan Perumahan Kampoeng Tahfidz al-Kautsar Desa Simpang Sungei Duren. Penelitian ini menggunakan metode penelitian kualitatif dengan jenis data primer dan sekunder. Adapun teknik pengumpulan data yang dilakukan dalam penelitian ini ialah observasi, wawancara, dan dikumentasi. Selain itu untuk mengolah data, penelitian ini dilakukan analisis dengan cara reduksi data, penyajian data dan penarikan suatu kesimpulan. Berdasarkan hasil penelitian dapat diketahui bahwa pembiayaan perumahan Kampoeng Tahfidz al-Kautsar tidak memiliki kriteria apapun terkait pembeli perumahan. Namun di sisi lain terdapat beberapa konsumen yang bermasalah dalam melakukan transaksi jual beli dengan menggunakan akad istishna'. Di mana dari 135 orang terdapat 3 orang yang memiliki masalah dalam pembiayaan jual beli rumah di Perumahan Kampoeng Tahfidz Al-Kautsar Muaro Jambi. Praktik pembiayaan pembeli di Perumaha Kampoeng Tanfidz al-Kautsar dilakukan dengan tahapan-tahapan yang telah diarahkan oleh developer untuk meminimalisir

Received July 21, 2022; Revised July 28, 2023; Accepted August 18, 2023
*Corresponding author, e-mail address

risiko yang akan terjadi. Resiko-resiko tersebut seperti resiko kredit, resiko hukum, resiko kepatuhan, resiko strategis dan resiko operasional. Pembatalan akad tersebut juga menimbulkan dampak yang buruk bagi konsumen dan penjual. Dianratanya ialah black list yang dilakukan oleh pihak Bank Syariah dan Perumahan Kampoeng Tahfidz al-Kautsar, hilangnya kepercayaan developer atau penjual pada konsumen yang melakukan wanprestasi, hingga kerugian yang dialami oleh penjual.
Kata kunci: Akad Istishna', Perumahan, Batal Akad.

LATAR BELAKANG

Manajemen risiko sendiri diartikan sebagai metode atau pendekatan ilmiah untuk menangani risiko murni dengan cara mendesain dan melaksanakan prosedur untuk memperkecil kemungkinan terjadinya kerugian yang memiliki dampak terhadap masalah keuangan. Manajemen risiko mempunyai arti yang lebih luas, yaitu semua risiko yang terjadi di dalam masyarakat (kerugian harta, jiwa, keuangan, usaha dan lain-lain) ditinjau dari segi manajemen perusahaan.

Manajemen risiko berhubungan erat dengan fungsi perusahaan (fungsi keuangan, fungsi akuntansi, fungsi pemasaran, fungsi produksi, personalia, fungsi teknik dan pemeliharaan), oleh karena fungsi-fungsi tersebut mengandung banyak risiko dalam pengelolaan perusahaan. Tujuan yang hendak dicapai dengan manajemen risiko ialah dalam mengelola perusahaan supaya mencegah perusahaan dari kegagalan, mengurangi pengeluaran, menaikan keuntungan perusahaan, menekan biaya produksi, dan sebagainya.

Risiko Akad sebelumnya memiliki lebih banyak alat pengaman seperti dalam perhitungan bunga, dan lain sebagainya. Ada beberapa risiko yang dihadapi oleh bank Islam seperti risiko akad, risiko likuiditas, dan risiko pembiayaan. Risiko pembiayaan sering dikaitkan dengan risiko gagal bayar. Risiko ini mengacu pada potensi kerugian yang dihadapi bank ketika pembiayaan yang diberikan kepada debitur macet. Di mana debitur tidak mampu memenuhi kebutuhan mengembalikan modal. Selain pengembalian modal, risiko ini juga mencakup ketidakmampuan debitur menyerahkan porsi keuntungan yang seharusnya diperoleh oleh bank yang telah disepakati diawal. Konsekuensi penggunaan definisi ini adalah risiko pembiayaan hanya berlaku untuk akad berbasis utang, seperti qardhul hasan, jual beli muajjal dan jual beli salam. Debitur memberikan pembiayaan menggunakan skema akad-akad tersebut diwajibkan untuk membayar kembali kepada bank sesuai termin yang telah disepakati. Kegagalan debitur melunasi

kewajibannya dianggap sebagai kondisi gagal bayar, yaitu gagal dalam membayar cicilan pokok maupun keuntungan.

Analisis manajemen risiko pembiayaan adalah aktivitas yang memuat sejumlah kegiatan seperti mengurai, membedakan, memilih sesuatu untuk digolongkan dan dikelompokkan kembali menurut kriteria tertentu kemudian dicari kaitannya dan tafsiran maknanya. Di Perumahan Kampoeng Tahfidz Al-Kautsar Desa Simpang Sungei Duren merupakan salah satu lembaga keuangan syariah yang memperoleh pendapatan berupa margin dan bagi hasil yang diterima dari debitur. Dengan adanya kegiatan pemberian pembiayaan, maka bank sekaligus memasarkan produk-produk bank lainnya seperti tabungan, deposito, kiriman dan lain sebagainya. Sebagian besar risiko pembiayaan tidak terlepas dari pembiayaan bermasalah. Pembiayaan merupakan unit usaha yang mempunyai tingkat risiko tinggi, dikarenakan berbagai faktor seperti perubahan ekonomi ataupun kondisi lingkungan lainnya yang dapat menyebabkan terjadinya kredit 3 bermasalah. Risiko pembiayaan masih sangat dominan dibandingkan dengan risiko-risiko lainnya

Istishna merupakan kontrak penjualan antara pembeli dan pembuat barang. Dalam kontrak ini pembuat barang menerima pesanan dan pembeli. Pembuat barang lalu berusaha melalui orang lain untuk membuat atau membeli barang menurut spesifikasi yang telah disepakati dan menjualnya kepada pembeli akhir. Kedua bela pihak bersepakat atas harga serta sistem pembayaran; apakah pembayaran di lakukan di muka, melaui cicilan, atau ditangguhkan sampai suatu waktu pada masa yang akan datang.

Istishna termasuk kedalam kelompok akad jual beli karena memang pada akad istsihna pada prinsipnya adalah perjanjian jual beli, hanya saja berupa pesanan barang. Pada praktek, akad istishna yang dipraktekkan dalam akad istishna pararel. Hal ini dapat dipahami karena pertama, kegiatan istishna oleh bank syariah merupakan akibat dari adanya permintaan barang tertentu oleh nasabah dan kedua bank syariah bukanlah produsen barang yang dimaksud. Oleh karena itu, bank syariah membutuhkan keterlibatan pihak ketiga, yaitu pihak developer/pengembang untuk membuat atau memproduksi barang yang di pesan oleh nasabah kepada pihak bank.

Penerapan penjualan dengan akad istishna ini dilakukan oleh Kampoeng Tahfiz Al-Kautsar Desa Simpang Sungei Duren. Akad istishna ini dilakukan oleh salah satu perusahaan yang bernama Properti Hasanah. Dalam membangun perumahan Kampoeng

Tahfiz Al-Kaustar Desa Simpang Sungei Duren. Pada penjualan tersebut ada yang melakukan pembelian dengan Booking Fee, melangsungkan akad ada juga yang batal booking hingga batal akad. Hal ini berdasarkan data penjualan kavlingan pertahun 2020 mengalamin fluktuatif artinya masih belum stabil ini bisa dibuktikan setiap bulannya pembeli masih ada yang hampir batal booking di setiap bulannya. Terutama bulan Juni dan Desember yakni masing-masing 4 pembeli. Oleh karena itu peneliti berharap dengan judul yang saya ambil ini dapat memberikan saran dan masukan mengenai ketetapan harga dan penyesuaian angsuran bulanan penjualan.

Salah satu masalah yang dihadapi oleh Kampoeng Tahfiz Al-Kautsar dalam menjalankan usaha penjualan properti melalui akad isthisna adalah adanya nasabah yang wanprestasi. Wanprestasi sendiri adalah nasbah yang tidak memenuhi atau lalai melaksanakan kewajiban sebagaimana yang ditentukan dalam perjanjian yang dibuat antara pihak pengembang dan nasabah. Jadi nasbah telah melakukan wanprestasi, karena tidak atau terlambat melaksanakan prestasi dari waktu yang ditentukan, atau tidak sesuai menurut apa yang semestinya, dan ini merupakan sebuah pelanggaran hukum atau tindakan melawan hukum terhadap hak pembiayaan murabahah. Apabila suatu lembaga memberikan pembiayaan harus diperhatikan pula tentang resiko yang dihadapi. Resiko tersebut adalah kegagalan nasabah atau pihak lain dalam memenuhi kewajibanya, yaitu kelalaian nasabah untuk tidak membayar angsuran atas bantuan pengembang merupakan permasalahan yang banyak terjadi dalam pelaksanaan akad isthisna.

Pada tahun 2021 jumlah nasabah yang melakukan akad isthisna berjumlah 135 orang, dan masih ditemukan nasabah yang bermasalah dalam pelaksanaannya. Tahun 2021 tersebut jumlah nasabah yang bermasalah berjumlah 3 orang, yaitu gagal dalam melunasi angsuran rumah.

Dari data di atas dapat dilihat beberapa nasabah atau konsumen ada yang membooking rumah, menglangsungkan akad sebagai tanda jadi bahwa konsumen atau nasabah tersebut jadi membeli rumah, ada pula konsumen yang membatalkan booking hingga juga ada yang melakukan batal akad, dan ada juga yang melakukan wanprestasi atau gagal dalam melunasi angsurannya. Hal ini tentu berpengaruh dengan adanya akad istishna yang dilakukan antara penjual dan konsumen itu sendiri. Tentu hal ini memerlukan manajemen resiko yang baik. Oleh sebab itu peneliti sangat tertarik untuk

meneliti bagaimana pengelolaan manajemen resiko Properti Hasanah dalam melakukan akad istishna.

KAJIAN TEORITIS

Bagian ini menguraikan teori-teori relevan yang mendasari topik penelitian dan memberikan ulasan tentang beberapa penelitian sebelumnya yang relevan dan memberikan acuan serta landasan bagi penelitian ini dilakukan. Jika ada hipotesis, bisa dinyatakan tidak tersurat dan tidak harus dalam kalimat tanya.

Istilah manajemen berasal dari Bahasa perancis kuno, manajement, yang memiliki arti seni melaksankan dan mengatur. Ricky W. griffin mendefenisikan manajemen sebagai sebuah proses perencanaan, perorganisasian dan pengontrolan sumber daya untuk mencapai sasaran (goals) secara efektif dan efesien berarti tugas yang akan dilaksanakan secara benar, terorganisasidan sesuai dengan jadwal.

Resiko merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari kehidupan, bahkan ada orang yang mengatakan bahwa tidak ada hidup tanpa resiko, terlebih lagi dalam dunia bisnis di mana ketikpastian besreta resikonya merupakan suatu yang tidak dapat di abaikan begitu saja, melainkan harus diprhatikan secara cermat bila menginginkan kesuksesan

Manajemen resiko dapat diartikan sebagai proses terstruktur dan sistematis dalam mengindefikasi, mengukur, menetakkan mengembangkan alterntif penanganan resiko, dan memonitor serta mengendalikan implementasi penanganan resiko. Adapun tujuan dari manajemen risiko yaitu untuk menjamin bahwa sesuatu perusahaan dapat memahami, mengukur, dan memonitoring berbagai resiko yang terjadi, serta memastikan kebijakan-kebujakan yang telah dibuat dapat mengandalikan berbagai macam-macam risiko yang ada. agar supaya pelaksanaanya berjalan dengan baik perlu adanya dukungan dalam menyusun kebijakan dan pedoman manajemen risiko sesuai dengan kondisi suatu usaha atau perusahaan.

Penerapan manajemen resiko bagi Bank Umum Syariah dan Unit Usaha Syariah, terdapat 10 (sepuluh) resiko yang harus di kelola Bank. Kesepuluan jenis resiko tersebut adalah resiko kredit, resiko pasar, resiko operasional, resiko likuiditas, resiko kepatuhan, resiko hukum, resiko reputasi, resiko strategis, resiko imbal hasil, dan resiko investasi (peraturan Bank Indonesia No. 13/23/PBI/2011 tentang Penerapan Manajemen Resiko Bagi Bank Umum Syariah dan Unit Usaha Syariah). Manajemen resiko pada pembiayaan adalah resiko yang diakibatkan oleh pihak bank atau pihak lainnya di dalam memenuhi

kewajiban pada bank sesuai perjanjian yang telah disetujui oleh pihak-pihak yang bersangkutan. Di antaranya ialah kelompok resiko pembiayaan adalah resiko konsentrsi pembiayaan. Resiko konsentrasi pembiayaan meruoakan resiko yang timbul akibat konsentrasinya penyediaan dana kepada satu pihak atau sekelompok pihak industri, sektor dan area geografis.

METODE PENELITIAN

Jenis penelitian adalah penelitian kualitatif penulis meneliti langsung objek dengan mengambil data yang di perlukan dan tentunya berdasarkan kondisi rill yang terjadi di lokasi penelitian sebagaimana menurut botman dan taylor mengatakan bahwa penelitian kualitatif adalah prosedur penelitian yang menghasilkan data deskriptif berupa kata-kata tertulis atau lisan dari orang-orang yang berperilaku yang dapat diamati. Penelitian yang akan di deskripsikan seacara tekstual tentang masalah yang diteliti yakni mengenai "Analisis Manajemen Resiko Pembiaayan Bermasalah Akad Istishna Di Perumahan Kampoeng Tahfidz Al-Kautsar Muaro Jambi".

Dalam pengumpulan data, penulis menggunakan Pertama Teknik Survei atau Observasi untuk mendapatkan data tentang manajemen resiko pembiayaan al-istishna di Perumahan Kampoeng Tahfidz Al-Kautsar Muaro Jambi tahap awal yaitu survei langsung ke ADMIN PT hasanah madani perusahaan pengelola property bahwasanya manajemen resiko pembiayaan al istishna telah di laksanakan.

Kedua, Wawancara (Interview) penulis menggunakan wawancara untuk memperoleh informasi yang berkenaan dengan hal yang berkaitan dengan praktek pelaksanaan manajemen resiko akad istishna di perumahan kampoeng tahfidz Al-Kautsar Desa Simpang Sungei Duren.

Ketiga, Studi Dokumentasi Yang di maksud dengan studi dokumetansi adalah terhnik pengumpulan data yang di tunjukkan dengan subjek penelitian. Studi ini dilakukan dengan cara melihat dokumen serta arsip yang di jadikan objek penelitian yang berkaitan dengan masalah penelitian ini, seperti data nama-nama nasabah yang akan melakukan pembiayaaan istishna, dan laporan keuangan Perumahan Kampoeng Tahfidz tahun 2021-2022.

Keempat, Studi Pustaka dalam metode ini penulis melakukan penelitian dan mempelajari buku-buku kepustakaan, literature,artikel, bahan-bahan kuliah yang berkaitan erat dengan pembahasan skripsi ini.

Dalam mengelolah dan menganalisa data, penulis menggunakan metode analisis yang bersifat induktif, yaitu analisis yang lebih tepat dapat menemukan pengaruh bersama yang mempertajam hubungan-hubungan fenomena yang dapat menguraikan latar secara penuh dan dapat membuat keputusan-keputusan.[1] Data di olah dari data-data yang telah di kumpulkan dari perumahan kampoeng tahfidz AL-Kautsar, kemudian di kelompokkan dan di rumuskan hasil penelitian yang bersifat umum bagi perumahan kampoeng tahfidz Al-Kautsar Muaro Jambi.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Sebagaimana yang diketahui bahwa akad *Istishna* ialah akad jual beli yang mana barang yang diperjual belikan tersebut belum ada dan akan diserahkan secara tangguh, sementara pembayaran dilakukan dengan cara angsuran atau pun tunai. Dalam transaksinya harga barang yang akan dipesan serta spesifikasi barang sudah disepakati di awal akad.

Sedangkan pembeli atau konseumen di sini adalah seseorang atau pun kelompok baik itu dalam bentuk perusahaan atau komunitas yang melakukan permintaan pesanan untuk dibuatkan sesuatu seperti rumah, tempat jualan dan sebagainya. Dalam hal ini pembeli memesan sebuah unit rumah pada developer perumahan Kampoeng Tahfidz al-Kautsar Muaro Jambi. Kriteria konsumen yang baik dari muslim maupun non mulim ialah bebas, akan tetapi ada persyaratan khusus bagi non muslim yaitu tidak diperbolehkan mengadakan kegiatan kebaktian dalam rumah dan tidak diperbolehkan memelihara hewan seperti anjing dan babi.

Konsep serta sistem yang dijadikan patokan Perumahan Kampoeng Tahfidz al-Kautsar pada implementasinya ialah harus sesuai dengan ketentuan al-Qur'an dan As-Sunnah sehingga bisa menerapakan prinsip syariah dengan baik. Namun di sisi lain untuk keamanan dalam transaksi serta kemudahan dalam proses akad maka dibuat beberapa persyaratan untuk melengkapi administrasi konsumen. Adapun syarat bagi konsumen yang ingin melakukan pembelian rumah di Perumahan Kampoeng Tahfidz Al-Kautsar Muaro Jambi yaitu, FC KTP suami istri, FC KK, FC buku nikah, Slip gaji (PNS/karyawan swasta), Surat keterangan usaha (wiraswasta), Laporan keuangan usaha (wiraswasta), Rek korban 3 bulan terkhir.

[1]Lexy J.Moleong, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, (Bandung: Remaja Rosdakarya, 2005), hlm. 6.

Perumahan Kampoeng Tahfidz Al-Kautsar tidak menggandeng bank yang terdapat unsur riba atau suku bunga. Riba adalah sesuatu yang tidak dibenarkan dalam syariat Islam. Dalam bank konvesional umumnya terkandung riba yang bisa ditemui dalam pembayaran seperti cicilan, deposito, tabungan dan sebagainya. Bank yang berperan sebagai kreditor memberikan suatu pinjaman memberi syarat dengan bunga yang dilakukan di awal transaksi.

Sedangkan dalam bisnis atau usaha tidak selamanya akan untung, kemungkinan rugi juga pasti ada. Oleh karena itu meninkatkan suku bunga untuk suatu pinjaman atau transaksi yang lain merupakan tindakan yang memastikan sesuatu yang tidak pasti. Oleh karena itu hukumnya adalah haram.

Di kampoeng tahfidz al-kautsar juga tidak menerapkan sistem asuransi. Tanpa pinalti: pinalti muncul ketika ada konsumen ingin melunaskan sisa cicilanya lebih cepat dari waktu tenor yang di berikan. Di perbankan biasanya, ketika adakunsumen ingin segera melunaska hutangnya, pihak perbankan akan memberikan pinalti beberpah persen. Beda halnya dengan property konsep syariah, jika konsumen ingin lebih cepat melunaskan hutangnya akan lebih baik. Artinya nilai yang disepakati di awal sampe lunas, tidak ada perubahan secara niai harga maupun hutang. Jika terjadi batal akad, konsumen mengajukan batal akad kepada developer.

Jenis-Jenis Resiko yang terdapat di Akad Istishna /Perjanjian Pembiayaan Perumahan Kampoeng Tahfidz Al-Kautsar Desa Simpang Sungai Duren

Setelah mengetahui bagaimana praktek dari pembiayaan yang dilakukan di Perumahan Kampoeng Tahfidz Al-Kautsar Muaro Jambi, pada hasil penelitian ini juga akan menunjukkan resiko-resiko yang muncul dari adanya pembiayaan dalam pembiayaan Perumahan Kampoeng Tahfidz Al-Kautsar Muaro Jambi. Bersadarkan hasil penelitian yang telah peneliti lakukan terdapat lima jenis resiko yang kemungkinan besar terjadi jika terjadi pembatalan akad atau keterlambatan membayar cicilan di Perumahan Kampoeng Tahfidz Al-Kautsar Muaro Jambi. Menurut Ikatan Bank Indonesia, resiko pembiayaan terdiri dari resiko kredit, resiko operasional, resiko hukum, resiko strategis, resiko kepatuhan.

Resiko yang pertama ialah resiko kredit, hal ini disebabkan karena terlalu mudah proses pembiayaan pada cicilan di Perumahan Kampoeng Tahfidz Muaro Jambi. Seperti yang dibahas sebelumnya bahwa cicilan di Perumahan Kampoeng Tahfidz Al-Kautsar ini

tidak menggunakan bunga, hal ini disebabkan pihak developer lakukan untuk menghindari riba'.

Resiko operasional ini disebabkan oleh ketidak cukupan atau tidak berfungsinya internal seperti kurangnya pengawasan dari pihak developer hingga terjadinya gagal akad saat ada konsumen yang melakukan pembatalan boking atau akad. Resiko operasional ini besar kemungkinan terjadi apabila adanya kegagalan dalam transaksi jual beli perumahan. Tentu resiko seperti ini harus diminimalisir agar tidak terjadi kerugian yang cukup besar bagi pihak developer perumahan. Dalam wawancaranya bapak Vreddy melanjutkan penjelasannya terkait dengan tata cara mengatasi resikonya yakni dengan menjual rumah yang tidak jadi beli tersebut kepada konsumen lainnya dengan memasarkannya kembali.

Kemudian Resiko Hukum, karena berkaitan dengan jual beli tentu ada surat perjanjian pada saat melakukan pembelian perumahan sebagai dokumen tertulis yang kuat di dalam hukum. Maka dalam Pembiayaan Perumahan Kampoeng Tahfidz Al-Kautsar ini juga terdapat resiko hukum. Di mana konsumen bisa saja melakukan wanprestasi atau secara sepihak melanggar perjanjian yang telah disepakati.

Resiko Strategis, Resiko ini disebabkan oleh adanya penerapan dan pelasanaan strategi bank yang tidak tepat, pengambilan keputusan bisis yang tidak tepat atau bank tidak mematuhi maupun melaksanakan perubahan Undang-Undang dan ketentuan lain yang berlaku. Pengelolaan resiko ini tentu dilakukan melalui penerapan sistem pengendalian internal secara konsisten. Indikasi dalam resiko strategi ini dapat dilihat dari kegagalan dalam mencapai target penjualan yang telah ditetapkan.

Resiko Kepatuhan, Resiko kepatuhan juga menjadi salah satu resiko yang bisa saja terjadi pada Pembiayaan Perumahan Kampoeng Tahfidz Al-Kautsar. Resiko ini disebabkan oleh tidak dipatuhinya ketentuan yang telah dibuat, baik internal maupun eksternal seperti ketentuan cicilan dan tenggang waktu hingga ketentuan akad jual beli, dalam hal ini di Perumahan Kampoeng Tahfidz Al-Kautsar menggunakan Akad Istishna'. Resiko ini dapat bersumber dari perilaku bank yang menyimpang atau melanggar ketentuan undang-undang.

Manajemen Resiko Yang Di Lakukan Oleh Perumahan Kampoeng Tahfidz Al-Kautsar Desa Simpang Sungei Duren Terhadap Pembatalan Akad

Adapun cara mengatasi resiko bagi konsumen yang membatalkan booking atau akad membeli rumah. Batal booking: kondisi dimana konsumen yang telah melaksanakan cek lokasi, berkas-berkas sudah di terimah dan sudah ada pembayaran pendaftaran. Setelah itu konsumen menyatakan tidak melanjutka.

Handle perusahaan: menanyakan sebab kenapa batal booking dan memberikan edukasi dan penjelasan kepada konsumen jika penyebab batal booking karena ada sesuatu yang tidak sesuai dengan keinginan mereka. Jika ini tertanya konsumen tetap menyatakan batal boking,di sini terdapat 2 kondisi,kondisi pertama:jika batal bookingnya sebelum ada proses wawancara dan verikasi berkas dari kantor, maka booking akan fee akan dikembalikan 100%.Sebaliknya jika ternyata data konsumen sudah diverikasi dan sudah wawancara,setelah itu konsumen menyatakan batal.Berarti pembatalannya dari pihak konsumen,dikondisi ini maka booking fee konsumen di anggap hangus.

Vreddy Eria Arman selaku Keuangan Atau Administrasi Perumahan Kampoeng Tahfidz juga menjelaskan Batal akad merupakan suatu kondisi di mana konsumen telah melaksanakan cicilan selama beberapa waktu atau beber apa bulan. Namun di perjalanannya Karena suatu dan lain hal.Konsumen mengajukan batal akad. Jika alasan konsumen karena masalah finansisal.Disini pihak perusahaan akan melihat track record konsumen dalam melakukan pembayaran sebelumnya apakah lancar atau tidak ,jika ternyata lancar,pihak perusahaan akan memberikan tenggang beberapa bulan kepada konsumen (sifatnya dinamis),jika memang tidak mampu sampai batas waktu yang ditentukan,maka akan dilaksanakan batal akad.Namun sebaliknya,jika riwayat pembayaran konsumen sering macet sebelumnya,perusahaan akan langsung menerima pembatalan akad konsumen. Untuk konsumen yang memiliki riwayat pembayaran bagus bisa juga di berikan dispensasi pemotongan biaya cicilan selama beberapa bulan. Akan tetapi tidak mengurangi harga jual seperti yang di sepakati di awal perjanjian.

Akad yang digunakan dalam jual beli rumah ini adalah akad istishna'/pesan unit, artinya rumah konsumen dibangun apabila telah mencapai nilai yang sama-sama di sepakati di awal. Jadi, untuk pembangunan rumah konsumen ini adalah murni dari uang Dp yang di cicil oleh konsumen dari awal adanya subsidi langsung developer. Adanya keinginan konsumen yang menurut konsumen tidak terealisasi masalah finansial konsumen dan pindah domisili.

KESIMPULAN DAN SARAN

Berdasarkan beberapa penjelasan di atas maka dapat ditarik kesimpulan mengenai Analisis Manajemen Resiko Pembiayaan Bermasalah Akad Istishna Di Perumahan Kampoeng Tahfidz Al-Kautsar Muaro Jambi yakni sebagai yaitu praktek pembiayaan Perumahan Kampoeng Tahfidz al-Kautsar Muaro Jambi yakni memiliki konsep serta sistem yang dijadikan patokan Perumahan Kampoeng Tahfidz al-Kautsar pada implementasinya ialah harus sesuai dengan ketentuan al-Qur'an dan As-Sunnah sehingga bisa menerapakan prinsip syariah dengan baik. Namun di sisi lain terdapat beberapa konsumen yang bermasalah dalam melakukan transaksi jual beli dengan menggunakan akad istishna'. Di mana dari 135 orang terdapat 3 orang yang memiliki masalah dalam pembiayaan jual beli rumah di Perumahan Kampoeng Tahfidz Al-Kautsar Muaro Jambi.

Terdapat lima jenis resiko yang berpotensi terjadi dalam akad istishna' pada pembiayaan Perumahan Kampoeng Tahfidz Al-Kautsar Muaro Jambi. Diantara resiko-resiko tersebut ialah resiko kredit yang disebabkan oleh tidak mengambil keuntungan dari bunga, resiko operasional yang disebakan oleh gagalnya suatu sistem seperti gagalnya pembelian dari konsmen, resiko hukum yang disebabkan lemahnya peraturan perundang-undangan yang kemudian harus dibuat suatu perjanjian dalam bentuk surat perjanjian dan surat jual beli rumah, resiko kepatuhan yang muncul dari pihak internal maupun eksternal tergantung kepatuhan pihak penjual dan pembeli terhadap ketentuan yang telah dibuat dan disepakati bersama, terakhir resiko strategis di mana penjualan dan pemasaranlah yang menjadi faktor utama terjadinya resiko strategis ini.

Manajemen resiko yang dipraktekan oleh perumahan Kampoeng Tahfidz Al-Kautsar yakni menanyakan sebab kenapa batal booking dan memberikan edukasi dan penjelasan kepada konsumen jika penyebab batal booking karena ada sesuatu yang tidak sesuai dengan keinginan mereka. Jika ini tertanya konsumen tetap menyatakan batal boking,di sini terdapat 2 kondisi,kondisi pertama:jika batal bookingnya sebelum ada proses wawancara dan verikasi berkas dari kantor.

DAFTAR REFERENSI

Al-Qur'an dan Terjemahnya, Surabaya: Mekar, 2014.

Abu Bakar Ibn Mas'ud Al-Kasanial, Bada'i Was-Sana'i Fi Tartib Al-Shara'i (Beirut Darul-Kitab Al-Arabi Edisi Ke 2) Review Buku Muhammad Syafi'i Antonio, Bank Syariah Dari Teori Ke Praktik, Jakarta:Gema Insani Pres, 2009.

Ahmad Azhar Basyir, Utang-Piutang dan Gadai, Bandung: Al-Ma'arif, 1983.

Ahmad Kamaluddin dan Muhammad Alfan, Etika Manajemen Islam, Bandung: CV Pustaka Setia, 2010.

Ardiwarman Azwar Karim dan Oni Sahroni, Grarar dan Kaidah-Kaidah Ekonomi Syariah, Jakarta: Rajawali Pers, 2015.

Ascarya, Akad dan Produk Bank Syariah, Jakarta: Rajawali Pers, 2013.

Bramantyo Djohanputro, "Manajemen Resiko Koporat", Jakarta: PPM, 2008.

Deddy Supriyadi, Manajemen Resiko (Buku Ajar), Institut Manajemen Koperasi Indonesia (IKOPIN).

Fachmi Basyaib, Manajemen Resiko, Jakarta :PT Grasindo, 2007.

Ferry N.I Droes, Manajemen Resiko Perbankan, Jakarta: Jajawali Pers, 2011.

Herman Darmawi, Manajemen Resiko, Jakarta: Bumi Askara, , 2006.

Huda Nurul dan Muhammad Haikal, Lembaga Keuangan Islam, Jakarta: PT. Fajar Interpramata Mandiri, 2010.

Ilham Pratama, Selaku Manager, wawawancara pada 27 Oktober 2022

Imam Wahyudi dkk, Manajenen Resiko Bank Islam, Jakarta: Salemba Empat, 2013.

Imam Wahyudi, Manajemen Risiko Bank Islam, Jakarta: Selemba Empat, 2010.

Inur, Selaku Konsumen Perumahan Kampoeng Tahfidz Al-Kautsar, wawawancara pada 30 Oktober 2022

Kasmir, Dasar-Dasar Perbankan, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2003.

Lexy J. Moleong, Metodologi Penelitian Kualitatif, Bandung: Remaja Rosdakarya, 2005.

Mardani, Fikih Ekonomi Syariah, Jakarta: Prenada Media, 2012.

Muhammad Syafi'i Antonio, Bank Syariah Teori ke Praktek, Jakarta: Gema Insani, 2001.

Muhammad, Manajemen Keuangan Syariah, Yogyakarta: STIM YKPM, 2014

Ronny Kountur, Manajemen Resiko Operasional, Jakarta: PPM, 2004.

Sukandar Rumidi, Metode Penelitian (Petunjuk Praktis Untuk Peneliti Pemula), Yokyakarta: UGM Press, 2004.

Usma Rachmadi, Produk dan Akad Perbankan Syariah Indonesia, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2009.

Vreddy Eria Arman, Selaku Keuangan Atau Administrasi, wawawancara pada 13 September 2022

Warman Djohan, Kredit Bank Alternatif Pembiayaan dan Pengajuannya, Jakarta: Mutiara Sumber Widya OOF, Set.

Zainul Arifin, Dasar-Dasar Manajemen Bank Syariah, Jakarta: Azkia Publisher, 2009.

Ziani Tamin, "Implementasi Akad Ba'i Ishtishna' Untuk Pemesanan Parsel Hari Raya di Koperasi Sakinah Siduardjo", Jurnal Keislaman IV, 2017.