

PEMETAAN RESIKO PADA PEMBIAYAAN *ISTISHNA'* BMT RUKUN ABADI UNTUK PERUMAHAN SUBSIDI DI GRIYA WONOSARI

Firman Muhammad Abdurrohman Akbar¹, Bambang Dwi Hartono²,
Adina Rosidta³

Sekolah Tinggi Agama Islam Minhaajurroosyidiin¹,
Universitas Muhammadiyah Prof. Dr. Hamka², Universitas Terbuka³

ABSTRACT

This research aims to map the risks related to Istishna' financing by Baitul Maal wat Tamwil (BMT) Rukun Abadi for subsidized housing in the Griya Wonosari housing complex. Subsidized housing financing is an effort to facilitate access to housing for low-income people. However, the implementation of financing has its own risks that need to be identified and managed well. The research method used is qualitative descriptive research using a case study approach. Data was collected through in-depth interviews with BMT Rukun Abadi, document analysis, and direct observation in the field. This research evaluates various risks associated with Istishna' financing at BMT Rukun Abadi, including credit risk, liquidity risk, operational risk and legal risk. The purpose of this analysis is to assess whether a customer is eligible for financing or not. The results of the research show that risk management mapping and effective preventive analysis were carried out on subsidized housing istishna' financing at BMT Rukun Abadi for housing in Griya Wonosari to identify, analyze and mitigate various risks such as credit, liquidity, market, operational and sharia risks to ensure sustainability, and financing success.

Keywords: Rukun Abadi, Istishna', Subsidized Housing, Risk Mapping

ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk melakukan pemetaan risiko yang terkait pembiayaan *Istishna'* oleh Baitul Maal wat Tamwil (BMT) Rukun Abadi untuk perumahan subsidi di kompleks perumahan Griya Wonosari. Pembiayaan perumahan subsidi merupakan upaya memfasilitasi akses perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah. Namun, pelaksanaan pembiayaan memiliki risiko tersendiri yang perlu diidentifikasi dan dikelola dengan baik. Metode penelitian yang digunakan adalah penelitian deskriptif kualitatif dengan menggunakan pendekatan studi kasus. Data dikumpulkan melalui wawancara mendalam dengan pihak BMT Rukun Abadi, analisis dokumen, dan observasi langsung di lapangan. Penelitian ini mengevaluasi berbagai risiko yang terkait dengan pembiayaan *Istishna'* di BMT Rukun Abadi, termasuk risiko kredit, risiko likuiditas, risiko operasional, dan risiko hukum. Tujuan dari analisis ini adalah untuk menilai apakah seorang nasabah layak untuk mendapatkan pembiayaan atau tidak. Hasil penelitian menunjukkan Pemetaan manajemen risiko dan analisis preventif efektif dilakukan pada pembiayaan *istishna'* perumahan subsidi di BMT Rukun Abadi untuk perumahan di Griya Wonosari untuk mengidentifikasi, menganalisis, dan memitigasi berbagai risiko seperti risiko kredit, likuiditas, pasar, operasional, dan syariah guna memastikan keberlanjutan dan keberhasilan pembiayaan.

Kata Kunci : Rukun Abadi, *Istishna'*, Perumahan Subsidi, Pemetaan Risiko

Copyright (c) 2021 Firman Muhammad Abdurrohman¹, Bambang Dwi H², Adina Rosidta³.

✉ Corresponding author : Firman Muhammad Abdurrahman Akbar
Email Address : firmanmaa46@gmail.com

PENDAHULUAN

Pembiayaan *istishna'* perumahan subsidi di Griya Sakinah Wonosari merupakan bentuk pembiayaan yang bertujuan untuk memenuhi kebutuhan perumahan yang layak dan terjangkau bagi masyarakat. Griya Sakinah Wonosari adalah perumahan subsidi yang dikembangkan oleh pemerintah untuk meningkatkan akses perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah. Dalam konteks ini, pembiayaan *istishna'* digunakan untuk membiayai pembangunan rumah subsidi di Griya Sakinah Wonosari.

Pembiayaan *istishna'* merupakan instrumen pembiayaan syariah yang berbasis pada prinsip-prinsip Syariah (Budiono 2017). *Istishna'* adalah kontrak jual beli yang dilakukan melalui pesanan atau pemesanan barang yang belum ada atau belum jelas bentuk dan spesifikasinya (Mughni 2019). Dalam pembiayaan perumahan, *istishna'* digunakan untuk membiayai pembangunan rumah subsidi, di mana pihak bank atau lembaga pembiayaan syariah membangun rumah sesuai pesanan dari klien (penerima pembiayaan) (FIRDAUS 2018).

Meskipun pembiayaan *istishna'* perumahan subsidi di Griya Sakinah Wonosari memiliki banyak manfaat, namun juga dihadapkan pada tantangan yang perlu diatasi terkait manajemen risiko. Beberapa risiko yang terkait dengan pembiayaan ini meliputi risiko kredit, risiko likuiditas, risiko pasar, risiko operasional, dan risiko Syariah (Syafii and Siregar 2020). Manajemen risiko yang baik menjadi kunci penting dalam pembiayaan *istishna'* perumahan subsidi ini guna meminimalkan risiko-risiko tersebut dan menjaga kelangsungan pembiayaan perumahan.

Manajemen risiko merupakan suatu pendekatan sistematis dalam mengidentifikasi, menganalisis, dan mengelola risiko yang mungkin terjadi dalam suatu organisasi (As Sajjad et al. 2020). Tujuan dari manajemen risiko adalah untuk mengurangi kemungkinan kerugian atau dampak negatif yang dapat timbul akibat terjadinya peristiwa yang tidak diinginkan (Suriyadi and Azmi 2022). Pentingnya manajemen risiko sebagai upaya antisipasi terhadap risiko agar organisasi dapat menghindari atau meminimalkan kerugian yang mungkin terjadi (Kasidi 2010).

Di Indonesia, Bank Indonesia telah mengeluarkan peraturan Nomor 11/25/PBI/2010 yang mengatur tentang Penerapan Manajemen Risiko (Bank Indonesia, 2010). Menurut peraturan ini, risiko dapat didefinisikan sebagai potensi kerugian yang dapat terjadi akibat dari suatu peristiwa tertentu. Dalam konteks perbankan, manajemen risiko merupakan serangkaian metodologi dan prosedur yang digunakan oleh bank untuk mengidentifikasi, mengukur, memantau, dan mengendalikan risiko yang timbul dari seluruh kegiatan usahanya.

Manajemen risiko memiliki peran yang sangat penting dalam pembiayaan perumahan subsidi. Hal ini agar dapat mengurangi kredit macet seperti data yang ada di bawah ini:

Tabel 1. Data KPRS yang Bermasalah BMT Rukun Abadi Wonosari
Periode 2019-2021

No	Tahun	KPRS yang Bermasalah	KPRS yang Disalurkan
1	2019	Rp 21.657.789	Rp 150.000.000
2	2020	Rp 14.857.900	Rp 90.000.000
3	2021	Rp 17.849.346	Rp 110.000.000
Total		Rp 54,365,035	Rp 350,000,000

Sumber : Data BMT Rukun Abadi Wonosari

Dari data yang diberikan mengenai KPRS (Kredit Pemilikan Rumah Subsidi) yang bermasalah dan yang disalurkan oleh BMT Rukun Abadi Wonosari dalam periode 2019-2021, dapat dijelaskan bahwa manajemen risiko memiliki peran yang sangat penting dalam pembiayaan perumahan subsidi. Data tersebut menunjukkan adanya risiko kredit macet dalam pembiayaan perumahan subsidi yang disalurkan oleh BMT Rukun Abadi Wonosari. Total KPRS yang bermasalah selama periode tersebut mencapai Rp 54.365.035, sementara total KPRS yang disalurkan sebesar Rp 350.000.000. Perbandingan antara jumlah KPRS yang bermasalah dan jumlah KPRS yang disalurkan menunjukkan tingkat risiko kredit yang muncul dari pembiayaan perumahan subsidi. Analisis tren menunjukkan adanya penurunan jumlah KPRS yang bermasalah dari tahun 2019 hingga 2020, namun mengalami kenaikan pada tahun 2021. Oleh karena itu, perlu diterapkan manajemen risiko yang efektif guna mengurangi jumlah KPRS yang bermasalah dan mengelola risiko kredit macet. Analisis lebih lanjut mengenai faktor-faktor yang mempengaruhi risiko tersebut, serta upaya yang dilakukan dalam manajemen risiko, dapat memberikan informasi yang lebih mendalam untuk mengatasi masalah tersebut.

Tantangan yang dihadapi adalah risiko kredit, yaitu kemungkinan penerima pembiayaan tidak mampu memenuhi kewajiban pembayaran sesuai dengan perjanjian (Turmudi 2016). Untuk mengelola risiko ini, bank atau lembaga pembiayaan harus melakukan analisis kredit yang cermat sebelum memberikan pembiayaan. Hal ini meliputi penilaian terhadap kemampuan keuangan calon penerima pembiayaan, melihat riwayat pembayaran sebelumnya, dan memperhatikan rasio keuangan yang relevan.

Selain risiko kredit, risiko likuiditas juga perlu dikelola dengan baik. Risiko likuiditas terkait dengan kemampuan bank atau lembaga pembiayaan untuk memenuhi kewajiban pembayaran pada saat jatuh tempo (Winanti 2019). Dalam pembiayaan *istishna'*, risiko likuiditas dapat dihadapi jika ada kekurangan dana yang tidak mencukupi untuk membiayai proyek pembangunan perumahan. Oleh karena itu, bank atau lembaga pembiayaan perlu memiliki manajemen likuiditas yang baik untuk mengantisipasi risiko ini.

Selanjutnya, risiko pasar juga menjadi faktor penting dalam pembiayaan *istishna'* perumahan subsidi. Risiko pasar terkait dengan fluktuasi harga bahan baku, perubahan kebijakan pemerintah, atau kondisi ekonomi yang dapat mempengaruhi biaya pembangunan perumahan. Bank atau lembaga pembiayaan perlu melakukan pemantauan pasar yang cermat dan menganalisis dampaknya terhadap biaya proyek perumahan (Irdawati, Mardia, Vina Novela,

Edwin Basmar and Hengki Mangiring Parulian Simarmata, Arnold Sultantio Hutabarat Sardjana Orba Manullang 2021).

Selain itu, risiko operasional juga perlu diperhatikan. Risiko operasional terkait dengan kegagalan sistem, kelalaian, atau kesalahan manusia yang dapat mengganggu proses pembiayaan perumahan. Bank atau lembaga pembiayaan perlu memiliki prosedur dan kebijakan yang ketat dalam mengelola risiko operasional ini, termasuk pelatihan dan pengawasan staf yang terlibat dalam proses pembiayaan (Nengsih and Meidani 2021).

Terakhir, risiko syariah juga merupakan aspek penting dalam pembiayaan *istishna'* perumahan subsidi. Risiko syariah muncul jika pembiayaan tidak sesuai dengan prinsip-prinsip syariah yang berlaku. Untuk mengatasi risiko ini, bank atau lembaga pembiayaan perlu melibatkan tim ahli syariah dalam setiap tahap pembiayaan perumahan, memastikan kepatuhan terhadap prinsip-prinsip syariah, serta melakukan audit syariah secara berkala (Andriani and Tanjung 2015).

Pembiayaan *istishna'* perumahan subsidi di Griya Sakinah Wonosari memiliki relevansi yang tinggi dalam industri saat ini, terutama dalam konteks pembiayaan perumahan syariah. Dalam industri perbankan syariah, manajemen risiko menjadi aspek yang sangat penting untuk diimplementasikan. Manajemen risiko yang efektif akan membantu mengurangi risiko-risiko yang terkait dengan pembiayaan *istishna'* perumahan subsidi dan memperkuat kepercayaan masyarakat terhadap produk pembiayaan perumahan syariah.

Dalam hal ini, penelitian mengenai pemetaan risiko pada pembiayaan *istishna'* perumahan subsidi di Griya Sakinah Wonosari dari perspektif manajemen risiko memiliki relevansi yang tinggi dalam industri saat ini. Penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi dalam pengembangan manajemen risiko pada pembiayaan perumahan syariah dan memberikan rekomendasi yang dapat meningkatkan efektivitas manajemen risiko dalam pembiayaan *istishna'* perumahan subsidi di Griya Sakinah Wonosari.

METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif karena bertujuan untuk menguraikan kondisi nyata dari peristiwa yang terjadi, yaitu analisis manajemen risiko pada produk pembiayaan *istishna'* di BMT Rukun Abadi Wonosari untuk perumahan subsidi Griya Wonosari. Metode penelitian kualitatif tidak mengandalkan prosedur statistik atau metode kuantitatif lainnya, tetapi lebih fokus pada pengumpulan data, analisis, dan interpretasi. Penelitian ini bersifat deskriptif, dengan pendekatan analisis induktif.

Penelitian kualitatif memiliki karakteristik dalam mendeskripsikan keadaan yang sebenarnya atau yang disebut juga naturalistik, karena penelitian dilakukan berdasarkan fakta yang ada. Dalam hal ini, peneliti akan melakukan penelitian langsung ke lapangan untuk mengamati peristiwa secara detail dan mendapatkan pemahaman yang mendalam tentang kondisi yang diinginkan.

Pemetaan risiko pada pembiayaan *istishna'* BMT Rukun Abadi untuk perumahan subsidi di Griya Wonosari melibatkan analisis berdasarkan 5C, yaitu *Character* (karakter), *Capacity* (kapasitas), *Capital* (modal), *Collateral* (agunan), dan *Condition of Economy* (kondisi ekonomi). Tujuan dari analisis ini adalah untuk

menilai apakah seorang nasabah layak untuk mendapatkan pembiayaan atau tidak.

Dalam uji kevalidan data, metode penelitian kualitatif melibatkan beberapa aspek. Pertama adalah uji kredibilitas, yang mencakup memperpanjang observasi, meningkatkan ketekunan dalam penelitian, melakukan triangulasi, dan menganalisis kasus negatif. Selanjutnya, penggunaan bahan referensi dan melakukan membercheck juga merupakan langkah-langkah dalam memperkuat kredibilitas data. Uji transferabilitas dilakukan dengan menyusun laporan hasil penelitian secara lengkap dan jelas, sehingga pembaca dapat memahami dengan baik. Uji dependabilitas, yang juga disebut reliabilitas, dilakukan dengan mengaudit seluruh proses penelitian sehingga dapat diulang oleh orang lain. Terakhir, uji konfirmabilitas, juga dikenal sebagai objektivitas penelitian, dilakukan untuk memastikan bahwa hasil penelitian telah disetujui oleh berbagai pihak.

Dengan mengadopsi metode penelitian kualitatif dan melalui uji kevalidan data yang mencakup kredibilitas, transferabilitas, dependabilitas, dan konfirmabilitas, penelitian ini diharapkan dapat menghasilkan temuan yang akurat dan dapat diandalkan mengenai analisis manajemen risiko pada produk pembiayaan *istishna'* di BMT Rukun Abadi Wonosari untuk perumahan subsidi Griya Wonosari

HASIL DAN PEMBAHASAN

Pemetaan Manajemen Resiko

Pemetaan manajemen risiko merupakan proses yang penting dalam manajemen risiko, karena membantu mengidentifikasi, menganalisis, dan memahami berbagai indikator risiko yang terkait dengan pembiayaan perumahan (Radiansyah et al. 2023). Dalam tabel ini, menyajikan indikator risiko utama yang harus diperhatikan, yaitu risiko kredit, risiko likuiditas, risiko pasar, risiko operasional, dan risiko syariah.

Tabel 2. Pemetaan Manajemen Resiko

No	Indikator Resiko	Faktor
1	Resiko Kredit	<ol style="list-style-type: none"> 1. Kemampuan finansial peminjam, riwayat kredit, 2. Stabilitas pekerjaan, perubahan ekonomi 3. Pengangguran, kejadian tak terduga
2	Resiko Likuiditas	<ol style="list-style-type: none"> 1. Arus kas yang tidak stabil 2. ketidakpastian pendanaan 3. perubahan regulasi terkait pembiayaan perumahan
3	Resiko Pasar	<ol style="list-style-type: none"> 1. Fluktuasi nilai properti, 2. Suku bunga 3. Perubahan kebijakan moneter, 4. Kondisi ekonomi 5. Tren pasar properti
4	Resiko Operasional	<ol style="list-style-type: none"> 1. Kegagalan system, 2. proses,

No	Indikator Resiko	Faktor
		3. personel, 4. proses pembiayaan, 5. kegiatan operasional, 6. faktor internal dan eksternal, 7. kesalahan manusia, 8. kegagalan teknologi, 9. perubahan regulasi
5	Resiko Syariah	1. Kesesuaian produk dan proses pembiayaan dengan prinsip syariah, 2. Ketidapatuhan terhadap prinsip syariah, 3. Perubahan fatwa, 4. Ketidakjelasan hukum, 5. Validitas dan keabsahan transaksi pembiayaan

Tabel ini memberikan gambaran tentang indikator risiko dan faktor-faktor yang terkait dengan pembiayaan *istishna'* BMT Rukun Abadi untuk perumahan subsidi di Griya Wonosari. Berikut adalah analisis singkat untuk setiap indikator risiko:

1. Resiko Kredit:

Risiko kredit adalah kemungkinan terjadinya kerugian keuangan karena gagalnya debitur memenuhi kewajiban pembayaran pinjaman (Desda and Yurasti 2019). Risiko kredit adalah salah satu risiko yang perlu dipetakan dalam pembiayaan *istishna'* perumahan subsidi di Griya Wonosari. Risiko kredit berkaitan dengan kemungkinan terjadinya wanprestasi atau kegagalan pembayaran dari peminjam. Dalam pemetaan risiko kredit, perlu dianalisis potensi risiko yang timbul dari calon peminjam, termasuk kemampuan finansial, riwayat kredit, dan stabilitas pekerjaan. Faktor-faktor seperti perubahan ekonomi, pengangguran, atau kejadian tak terduga lainnya juga dapat mempengaruhi risiko kredit. Pemetaan risiko kredit harus melibatkan penilaian yang cermat terhadap kualitas kredit peminjam dan pengembangan strategi mitigasi risiko seperti persyaratan jaminan atau asuransi kredit.

2. Resiko Likuiditas:

Risiko likuiditas adalah risiko ketidakmampuan untuk mengubah aset menjadi uang tunai dengan cepat dan tanpa menimbulkan kerugian signifikan (Ichsan 2013). Risiko likuiditas berkaitan dengan ketersediaan dana yang cukup untuk membiayai proyek perumahan. Dalam pemetaan risiko likuiditas, perlu dianalisis kemampuan BMT Rukun Abadi untuk memenuhi kebutuhan pembiayaan perumahan secara tepat waktu. Faktor-faktor yang mempengaruhi risiko likuiditas antara lain arus kas yang tidak stabil, ketidakpastian pendanaan, dan perubahan regulasi terkait pembiayaan perumahan. Pemetaan risiko likuiditas harus mencakup evaluasi dan perencanaan keuangan yang matang untuk mengelola risiko likuiditas, termasuk pengelolaan aset dan kewajiban secara efektif.

3. Resiko Pasar:

Resiko pasar adalah risiko kerugian finansial yang disebabkan oleh fluktuasi atau perubahan dalam kondisi pasar, seperti perubahan harga saham, suku bunga, atau nilai tukar mata uang (Saripudin 2019). Risiko pasar berkaitan dengan fluktuasi nilai properti, suku bunga, atau faktor-faktor pasar lainnya yang dapat mempengaruhi pembiayaan perumahan. Dalam pemetaan risiko pasar, perlu dianalisis dampak perubahan kondisi pasar terhadap nilai properti dan tingkat suku bunga yang berlaku. Faktor-faktor seperti perubahan kebijakan moneter, kondisi ekonomi, atau tren pasar properti harus diperhatikan. Pemetaan risiko pasar harus melibatkan penggunaan alat analisis yang tepat untuk mengidentifikasi risiko pasar yang mungkin terjadi dan pengembangan strategi manajemen risiko seperti penggunaan instrumen derivatif atau diversifikasi investasi.

4. Resiko Operasional:

Resiko operasional adalah risiko kerugian yang timbul dari kegagalan atau ketidaksempurnaan dalam proses operasional, sistem, atau faktor manusia dalam suatu organisasi atau lembaga keuangan (Sofyan 2017). Risiko operasional berkaitan dengan kegagalan sistem, proses, atau personel yang dapat mempengaruhi kelancaran operasional BMT Rukun Abadi. Dalam pemetaan risiko operasional, perlu dianalisis potensi risiko yang timbul dari proses pembiayaan, kegiatan operasional, atau faktor internal dan eksternal lainnya. Faktor-faktor seperti kesalahan manusia, kegagalan teknologi, atau perubahan regulasi harus diperhatikan. Pemetaan risiko operasional harus melibatkan identifikasi dan evaluasi risiko yang mungkin terjadi serta pengembangan prosedur operasional yang memadai dan pelatihan staf yang sesuai.

5. Resiko Syariah:

Risiko syariah berkaitan dengan potensi ketidaksesuaian dengan prinsip-prinsip syariah yang dapat mempengaruhi validitas dan keabsahan transaksi pembiayaan (Keuangan, Perbankan, and Di 2022). Dalam pemetaan risiko syariah, perlu dianalisis kesesuaian produk dan proses pembiayaan dengan prinsip-prinsip syariah serta potensi risiko pelanggaran yang mungkin terjadi. Faktor-faktor seperti ketidakpatuhan terhadap prinsip syariah, perubahan fatwa, atau ketidakjelasan hukum harus diperhatikan. Pemetaan risiko syariah harus melibatkan penilaian dan pemantauan yang ketat terhadap kepatuhan terhadap prinsip-prinsip syariah, termasuk konsultasi dengan ahli hukum syariah dan lembaga pengawas syariah yang berwenang.

Preventif Resiko Pada Pembiayaan *Istishna'* pada Perumahan Bersubsidi

Pembiayaan *Istishna'* adalah salah satu bentuk pembiayaan dalam sistem keuangan Islam yang digunakan untuk membiayai pembangunan atau pembelian aset produktif, seperti perumahan (Furqon 2014). Pembiayaan *Istishna'* pada perumahan bersubsidi adalah bentuk pembiayaan yang ditujukan untuk membantu masyarakat dengan tingkat pendapatan rendah agar dapat memperoleh rumah subsidi dengan cara yang sesuai dengan prinsip-prinsip keuangan Islam (Umami 2020). Dalam pembiayaan *Istishna'* pada perumahan

bersubsidi, 5C (*Character, Capacity, Capital, Collateral, dan Condition of Economy*) dapat digunakan sebagai langkah preventif untuk memastikan kelayakan nasabah dalam mendapatkan pembiayaan. Berikut adalah tabel mengenai indikator analisis melalui elemen 5C:

Tabel 3. Tabel Elemen 5 C

No	Elemen	Indikator
1	<i>Character</i> (Karakter)	1. Riwayat Kredit 2. Kejujuran 3. Disiplin 4. Keandalan
2	<i>Capacity</i> (Kemampuan)	1. Pendapatan 2. Arus kas 3. Rasio pendapatan terhadap jumlah pinjaman 4. Rasio utang terhadap pendapatan
3	<i>Capital</i> (Modal)	5. Kecukupan modal 1. Likuiditas 6. Kualitas aset
4	<i>Collateral</i> (Agunan)	1. Nilai Jaminan 2. Kualitas Jaminan
5	<i>Condition of Economy</i>	1. Tren ekonomi 2. Stabilitas sektor properti 3. Kondisi pasar

Sumber : (Apriana, Wahyu, and Irwansyah 2017)

Analisis preventif risiko pada pembiayaan *istishna'* di BMT Rukun Abadi untuk perumahan subsidi di Griya Wonosari adalah suatu langkah penting dalam memastikan kelayakan nasabah untuk mendapatkan pembiayaan. Dalam analisis ini, BMT Rukun Abadi perlu mempertimbangkan beberapa faktor utama, yaitu *Character* (Karakter), *Capacity* (Kemampuan), *Capital* (Modal), *Collateral* (Agunan), dan *Condition of Economy* (Kondisi Ekonomi).

1. *Character* (Karakter):

Karakter merujuk pada integritas moral dan kualitas etika peminjam. Lembaga keuangan akan mengevaluasi sejarah kredit, rekam jejak pembayaran, dan reputasi peminjam dalam melunasi kewajiban keuangan sebelumnya. Faktor ini juga melibatkan penilaian terhadap kejujuran, keandalan, dan kemampuan peminjam untuk memenuhi komitmen pembayaran (Yunita et al. 2023). Analisis Karakter melibatkan penilaian terhadap integritas, reputasi, dan perilaku nasabah. BMT Rukun Abadi perlu melakukan evaluasi mendalam terhadap rekam jejak keuangan dan riwayat kredit nasabah. Hal ini meliputi meninjau apakah nasabah memiliki riwayat pembayaran kredit yang baik atau pernah mengalami gagal bayar sebelumnya. Dalam hal ini, kerjasama dengan lembaga informasi kredit seperti BI Checking sangat membantu dalam memperoleh informasi yang diperlukan. Jika nasabah memiliki riwayat pembayaran yang baik dan reputasi yang terjaga, maka risiko default dapat ditekan.

2. *Capacity* (Kemampuan):

Kemampuan mengacu pada kemampuan peminjam untuk melunasi kewajiban finansial di masa mendatang. Lembaga keuangan akan mengevaluasi penghasilan, arus kas, dan kemampuan peminjam untuk menghasilkan pendapatan yang memadai guna memenuhi kewajiban pembayaran (Ismanto et al. 2019). Analisis kemampuan nasabah untuk membayar kembali pembiayaan *istishna'* menjadi faktor kunci dalam menentukan kelayakan nasabah. BMT Rukun Abadi harus melakukan penilaian terhadap penghasilan nasabah, sumber penghasilan yang stabil, dan kemampuan finansial secara keseluruhan. Dalam hal ini, BMT Rukun Abadi dapat meminta nasabah untuk mengajukan dokumen pendukung, seperti slip gaji, laporan keuangan, atau bukti pembayaran tagihan rutin, untuk menilai kemampuan nasabah dalam membayar angsuran pembiayaan *istishna'*. Dengan melihat kemampuan nasabah untuk memenuhi kewajiban pembayaran, risiko gagal bayar dapat diminimalkan.

3. *Capital* (Modal):

Modal mencerminkan jumlah modal yang dimiliki oleh peminjam, termasuk tabungan, investasi, dan aset lainnya. Lembaga keuangan akan menilai apakah peminjam memiliki modal yang cukup untuk mendukung pinjaman yang diminta dan untuk menghadapi risiko finansial yang mungkin timbul. (Raharjo 2012). Analisis modal melibatkan penilaian terhadap tingkat ekuitas atau modal yang dimiliki oleh nasabah. BMT Rukun Abadi perlu mengevaluasi jumlah modal yang dimiliki oleh nasabah sebagai salah satu faktor penentu kelayakan dalam memberikan pembiayaan *istishna'*. Semakin besar modal yang dimiliki nasabah, semakin rendah risiko gagal bayar. Dalam hal pembiayaan perumahan, nasabah juga diharapkan memiliki sebagian modal sendiri yang dapat menjadi bukti keseriusan dalam membangun aset perumahan.

4. *Collateral* (Agunan):

Agunan adalah aset yang digunakan sebagai jaminan atau keamanan bagi lembaga keuangan jika peminjam gagal melunasi pinjaman. Agunan dapat berupa properti, kendaraan, atau aset berharga lainnya. Penilaian agunan dilakukan untuk menentukan nilai dan kelayakan agunan sebagai jaminan keuangan (Basri 2018). Analisis agunan melibatkan penilaian terhadap nilai dan kualitas agunan yang diajukan oleh nasabah. Dalam pembiayaan perumahan subsidi di Griya Wonosari 5C, BMT Rukun Abadi harus melakukan penilaian yang cermat terhadap nilai rumah sebagai agunan yang dapat menutupi risiko gagal bayar. Penilaian tersebut meliputi verifikasi kepemilikan agunan, penilaian nilai pasar yang obyektif, dan pengecekan legalitas dokumen-dokumen terkait. Jika nilai agunan cukup dan memadai, risiko kerugian dapat dikurangi.

5. *Condition of Economy* (Kondisi Ekonomi):

Kondisi ekonomi merujuk pada keadaan umum ekonomi di mana peminjam beroperasi. Lembaga keuangan akan mempertimbangkan faktor ekonomi yang lebih luas, seperti situasi industri, stabilitas pasar, tren pertumbuhan, dan faktor-faktor eksternal lainnya yang dapat mempengaruhi kemampuan peminjam untuk membayar kembali pinjaman

(Siamat 2007). Analisis kondisi ekonomi melibatkan penilaian terhadap stabilitas ekonomi secara keseluruhan. BMT Rukun Abadi harus memperhatikan faktor-faktor eksternal yang dapat mempengaruhi kemampuan nasabah dalam membayar pembiayaan *istishna'*, seperti kondisi pasar perumahan dan kestabilan ekonomi daerah. Analisis kondisi ekonomi ini melibatkan mengikuti tren pasar, memeriksa data makroekonomi, dan memantau kondisi industri terkait dengan perumahan. Risiko gagal bayar dapat meningkat jika kondisi ekonomi tidak stabil.

Selain itu, BMT Rukun Abadi juga perlu melaksanakan proses verifikasi dan analisis kredit yang komprehensif. Proses ini melibatkan menganalisis laporan keuangan nasabah secara rinci, memeriksa catatan kredit dari lembaga lain, serta melakukan wawancara dan penelitian tambahan terhadap nasabah. Dalam hal pembiayaan perumahan, BMT Rukun Abadi juga harus memperhatikan aspek legalitas properti, seperti surat-surat kepemilikan dan izin-izin yang diperlukan. Dengan melakukan analisis preventif risiko yang komprehensif ini, BMT Rukun Abadi dapat memastikan bahwa nasabah yang memperoleh pembiayaan *istishna'* untuk perumahan subsidi di Griya Wonosari adalah nasabah yang layak dan memiliki potensi untuk memenuhi kewajiban pembayaran secara tepat waktu. Hal ini akan membantu mengurangi risiko *default* dan meningkatkan keberhasilan program pembiayaan perumahan tersebut.

KESIMPULAN

Penelitian ini mengidentifikasi beberapa risiko yang perlu diperhatikan dalam pembiayaan *istishna'* perumahan subsidi di Griya Wonosari. Risiko kredit memerlukan analisis kemampuan finansial, riwayat kredit, dan stabilitas pekerjaan peminjam, serta strategi mitigasi seperti persyaratan jaminan atau asuransi kredit. Risiko likuiditas harus dipertimbangkan untuk memastikan ketersediaan dana yang cukup. Risiko pasar melibatkan fluktuasi nilai properti dan suku bunga, dan risiko operasional terkait dengan kelancaran operasional BMT Rukun Abadi. Risiko syariah juga menjadi perhatian khusus dalam pembiayaan ini. Dengan pemetaan dan pengelolaan risiko yang tepat, BMT Rukun Abadi dapat mengurangi risiko gagal bayar dan meningkatkan keberhasilan program pembiayaan perumahan subsidi di Griya Wonosari.

Pemetaan Risiko pada Pembiayaan *Istishna'* BMT Rukun Abadi untuk Perumahan Subsidi di Griya Wonosari" menekankan pentingnya analisis karakter, kapasitas, modal, agunan, dan kondisi ekonomi dalam mengevaluasi risiko pembiayaan *istishna'* perumahan subsidi. Analisis ini melibatkan penilaian integritas, reputasi, kemampuan finansial, modal nasabah, nilai dan kualitas agunan, serta kondisi ekonomi secara keseluruhan. Proses verifikasi dan analisis kredit yang komprehensif juga diperlukan untuk memastikan pembiayaan diberikan kepada nasabah yang layak dan dapat membayar tepat waktu, dengan tujuan mengurangi risiko *default* dan meningkatkan keberhasilan program pembiayaan perumahan subsidi di Griya Wonosari.

DAFTAR PUSTAKA

- Andriani, Maya, and Hendri Tanjung. 2015. "Analisis Manajemen Risiko Dalam Mengatasi Pembiayaan Bermasalah Pada Kredit Pemilikan Rumah (KPR) (Studi Kasus Bri Syariah Cabang Bogor)." *Al-Infaq, Jurnal Ekonomi Islam* 6(2): 217-61.
- Apriana, Shendy, Dwi Wahyu, and Irwansyah. 2017. "Analisis Pengaruh Prasyarat Kredit (5C) Terhadap Kelancaran Pembayaran Angsuran Nasabah Di Bank Kalsel Unit Sentra Antasari Banjarmasin." *Jurnal Bisnis dan Pembangunan, Edisi Januari-Juni 2017 Vol 6, No. 1, ISSN 2541-178X* 6(1): 10-18.
- As Sajjad, Mudrika Berliana, Salsabila Dea Kalista, Mualif Zidan, and Johan Christian. 2020. "Analisis Manajemen Risiko Bisnis." *Jurnal Akuntansi Universitas Jember* 18(1): 51.
- Basri, Akmal. 2018. "Nilai Agunan Terhadap Pemberian Kredit Bank Bri Hasanuddin Parepare (Analisis Ekonomi Islam)." *Al-Infaq, Jurnal Ekonomi Islam* 6(2): 217-61.
- Budiono, Arief. 2017. "Penerapan Prinsip Syariah Pada Lembaga Keuangan Syariah." *Law and Justice* 2(1): 54-65.
- Desda, Mia Muchia, and Yurasti Yurasti. 2019. "Analisis Penerapan Manajemen Risiko Kredit Dalam Meminimalisir Kredit Bermasalah Pada PT. BPR Swadaya Anak Nagari Bandarejo Simpang Empat Periode 2013-2018." *Mbia* 18(1): 94-106.
- FIRDAUS, A. 2018. "KESESUAIAN AKAD JUAL BELI MURĀBAḤAH PADA PEMBIAYAAN KPR DENGAN FATWA DSN-MUI No. 111/DSN-MUI/IX/2017 (STUDI KASUS BRI"
- Furqon, Ahmad. 2014. "Model-Model Pembiayaan Wakaf Tanah Produktif." *Economica: Jurnal Ekonomi Islam* 5(1): 1-20.
- Ichsan, Nurul. 2013. "PENGELOLAAN LIKUIDITAS BANK SYARIAH Nurul Ichsan 1." *Dr. Hamka (Uhamka), Jl. Limau II*: 82-103.
- Indonesia, Bank. 2010. "Peraturan Bank Indonesia Tentang Penerapan Manajemen Risiko Bagi Bank Umum." In *PBI No. 11/25/PBI/2010*,.
- Irdawati, Mardia, Vina Novela, Edwin Basmar, Astrie Krisnawati, and Yessy Kusumadewi Hengki Mangiring Parulian Simarmata, Arnold Sultantio Hutabarat Sardjana Orba Manullang. 2021. 1 Penerbit Yayasan Kita Menulis *Pengantar Manajemen Risiko Dan Asuransi*. Yayasan Kita Menulis. https://books.google.com/books?hl=en&lr=&id=QUsvEAAAQBAJ&oi=fnd&pg=PA55&dq=dinamika+penyerapan+tenaga+kerja+pada+masa+pandemi+covid+19&ots=NLpzOdJHS9&sig=Z40SxZK9cGpcYHM_WY Cwc6Nnlao.
- Ismanto, Hadi et al. 2019. *Perbankan Dan Literasi Keuangan*. Deepublish. https://books.google.com/books/about/Perbankan_Dan_Literasi_Keuangan.html?id=9qTODwAAQBAJ.
- Kasidi. 2010. *Ghalia Indonesia Manajemen Risiko*. Bumi Aksara.
- Keuangan, Lembaga, D A N Perbankan, and Syariah Di. 2022. "Manajemen." *Al-Infaq, Jurnal Ekonomi Islam* 11(1): 10.
- Mughni, Muzakky. 2019. "ANALISIS HUKUM ISLAM TERHADAP PRAKTIK AKAD ISTISHNA ' (Studi Kasus Di Hawe Mebel Desa Kutayu , Kecamatan Tonjong , Kabupaten Brebes)." *Universitas Muhammadiyah Surakarta*.

- Nengsih, Ifelda, and Dina Meidani. 2021. "Strategi Manajemen Menghadapi Risiko Operasional Pada Pt Bank Pembiayaan Rakyat Syariah (Bprs) Haji Miskin Pandai Sikek." *Jurnal Manajemen dan Profesional* 2(1): 12-31.
- Radiansyah, Adrian et al. 2023. *MANAJEMEN RISIKO PERUSAHAAN: Teori & Studi Kasus*. PT. Sonpedia Publishing Indonesia.
- Raharjo, S H Handri. 2012. *Cara Pintar Memilih Dan Mengajukan Kredit*. MediaPressindo.
https://books.google.com/books?hl=en&lr=&id=b9kZEAAAQBAJ&oi=fnd&pg=PR3&dq=analisis+kredit&ots=T-dl1DrDFk&sig=J_PUAe5xikrFJM0IRdIdNx0T-Bk.
- Saripudin. 2019. "Pengukuran Dan Manajemen Risiko Ekonomi Dan Translasi." *Jurnal Mimbar Bumi Sekawan* (1): 8.
- Siamat. 2007. "Manajemen Sumber Daya Manusia Di Lembaga Keuangan Syariah." *Manajemen Sumber Daya Manusia Di Lembaga Keuangan Syariah*: 300.
https://repository.uinjkt.ac.id/dspace/bitstream/123456789/38476/2/Buku_MSDM_editor.pdf.
- Sofyan, Syathir. 2017. "Analisis Penerapan Manajemen Risiko Pembiayaan Pada Lembaga Pembiayaan Syariah." *Bilancia: Jurnal Studi Ilmu Syariah dan Hukum* 11(2): 359-90.
- Suriyadi, Suriyadi, and Fachruddin Azmi. 2022. "Pengembangan Manajemen Resiko Pada Instansi Pendidikan." *Warta Dharmawangsa* 16(3): 543-53.
- Syafii, Indra, and Saparuddin Siregar. 2020. "Seminar Nasional Teknologi Komputer & Sains (SAINTEKS) Manajemen Risiko Perbankan Syariah." : 662-65. <https://prosiding.seminar-id.com/index.php/sainteks>.
- Turmudi, Muhamad. 2016. "Manajemen Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah Pada Lembaga Perbankan Syariah." *Li Falah: Jurnal Studi Ekonomi dan Bisnis Islam* 1(1): 95.
- Umami, Rizqa Dian. 2020. "Efektivitas Penyaluran Pembiayaan KPR Syariah Bersubsidi Terhadap Kesejahteraan Masyarakat Berpenghasilan Rendah Pada PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk, Kantor Cabang Pembantu Syariah Ciputat." *Suparyanto dan Rosad* (2015 5(3): 248-53.
- Winanti, Wiwin. 2019. "Manajemen Risiko Likuiditas Pada Perbankan Syariah." *EKSISBANK: Ekonomi Syariah dan Bisnis Perbankan* 3(1): 81-90.
- Yunita, Anggraeni et al. 2023. *Manajemen Risiko Risiko Fraud*. TOHAR MEDIA.