

ANALISIS MANAJEMEN RISIKO PEMBIAYAAN KEPEMILIKAN RUMAH BERSUBSIDI SYARIAH PADA BANK ACEH SYARIAH CABANG JEURAM

Ismail Rasyid Ridla Tarigan¹

Mohd. Zahidi²

Israk Ahmadsyah³

ismail.rasyid@ar-raniry.ac.id

Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam, Universitas Islam Negeri Ar-Raniry Banda Aceh

ABSTRACT

Risk in Subsidized Home Ownership Financing occurs when customers have difficulty paying financing due to irregular income. Therefore, the longer the financing period, the risk borne by the bank will increase. This study aims to analyze the application of risk management in preventing potential losses due to the large number of customers with irregular income. The method used is qualitative with a descriptive approach. Researchers used two data sources, namely primary data and secondary data. The results showed that the house could be built after going through the mechanism established by Bank Aceh Syariah Jeuram Branch. The application of risk management is carried out by analyzing 5C + 1S (Character, Capacity, Capital, Collateral, Condition of economy, and Sharia Compliance) due to differences in payment mechanisms and income receipts between customers with fixed and irregular income. Obstacles occur when Subsidized PKR customers want to apply for financing without meeting the requirements or do a murabaha contract before the house is ready to be occupied, so the bank needs to explain transparently so that risk management runs smoothly. Thus, overall risk management at Bank Aceh Syariah is in accordance with the DSN-MUI fatwa which is supervised by the Sharia Supervisory Board.

Keywords: Murabahah Agreement, PKR, Risk Management.

ABSTRAK

Risiko pada Pembiayaan Kepemilikan Rumah Bersubsidi terjadi saat nasabah kesulitan membayar pembiayaan karena penghasilan yang tidak tetap. Oleh karena itu, semakin panjang jangka waktu pembiayaan, risiko yang ditanggung oleh bank akan semakin meningkat. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis penerapan manajemen risiko dalam mencegah potensi kerugian akibat dari banyaknya nasabah yang berpenghasilan tidak tetap. Metode yang digunakan adalah kualitatif dengan pendekatan deskriptif. Peneliti menggunakan dua sumber data yaitu data primer dan data sekunder. Hasil penelitian menunjukkan bahwa rumah dapat dibangun setelah melalui mekanisme yang ditetapkan oleh Bank Aceh Syariah Cabang Jeuram. Penerapan manajemen risiko dilakukan dengan menganalisis 5C+1S (*Character, Capacity, Capital, Collateral, Condition of economy, dan Sharia Compliance*)

Tarigan, Zahidi, Ahmadsyah : Analisis Manajemen Risiko Pembiayaan...

dikarenakan adanya perbedaan mekanisme pembayaran dan penerimaan pendapatan antara nasabah yang berpenghasilan tetap dan tidak tetap. Hambatan terjadi saat nasabah PKR Bersubsidi ingin mengajukan pembiayaan tanpa memenuhi syarat atau melakukan akad murabahah sebelum rumah siap ditempati, sehingga bank perlu menjelaskan secara transparan agar manajemen risiko berjalan lancar. Dengan demikian, keseluruhan manajemen risiko pada Bank Aceh Syariah sesuai fatwa DSN-MUI yang diawasi oleh Dewan Pengawas Syariah.

Kata Kunci: Akad Murabahah, PKR, Manajemen Risiko

A. PENDAHULUAN

Perekonomian memiliki peranan yang sangat penting di dalam suatu negara. Tanpa adanya sistem perekonomian yang baik, akan berdampak buruk pada keseluruhan tatanan negara. Oleh karena itu, sektor perbankan ikut berkontribusi dalam menjaga stabilitas perekonomian negara. Aktivitas utama perbankan adalah menghimpun dan menyalurkan dana kepada masyarakat melalui bank, yang diatur dalam Undang-Undang Pasal 1 ayat (2) UU No. 10 Tahun 1998 tentang perubahan UU No. 7 Tahun 1992 tentang perbankan. Di Indonesia, terdapat dua sistem perbankan, yaitu bank syariah dan konvensional. Bank konvensional adalah bank yang melaksanakan kegiatan usaha secara konvensional dalam lalu lintas pembayaran. Sedangkan bank syariah adalah bank yang beroperasi tanpa mengandalkan bunga. Bank syariah juga berlandaskan Al-Qur'an dan Hadits Nabi SAW. Dalam menjalankan kegiatan usahanya, bank syariah berdasarkan prinsip syariah, demokrasi ekonomi, dan prinsip kehati-hatian (Wahyuni dan Efriza, 2017). Dalam transaksi bank konvensional terdapat ribawi yang hanya satu pihak akan menghadapi risiko, yaitu pihak peminjam, sedangkan pemilik modal selalu mendapatkan keuntungan. Hal ini merupakan ketidakadilan yang nyata. Namun, hal tersebut tidak terjadi pada lembaga keuangan non-bunga atau bank syariah (Sobarna, 2021).

Hingga saat ini, bank syariah di Indonesia berkembang dengan baik, terutama di daerah Nanggroe Aceh Darussalam. Hal ini disebabkan oleh mayoritas penduduknya yang beragama Islam dan adanya kesadaran masyarakat Aceh terhadap prinsip-prinsip dan norma-norma keislaman. Dengan diberikannya otonomi khusus atau keistimewaan kepada Nanggroe Aceh Darussalam oleh Pemerintah Republik Indonesia, Pemerintah Aceh mengubah Bank Aceh dari bank konvensional menjadi Bank Aceh Syariah. Sejak tanggal 19 September 2016, Bank Aceh dioperasikan sebagai Bank Umum Syariah. Maka sejak saat itu produk pembiayaan yang ditawarkan oleh Bank Aceh Syariah kepada masyarakat sudah disesuaikan dengan prinsip-prinsip pembiayaan syariah. Saat ini, produk pembiayaan Bank Aceh Syariah mencakup pembiayaan Murabahah, Musyarakah, Mudharabah, Istishna, Salam, Qardhul Hasan, Rahn, Wakalah, dan pembiayaan Ijarah (Amri dkk., 2018).

Murabahah dalam perbankan syariah merupakan transaksi jual beli barang dengan mengenakan tambahan keuntungan untuk bank yang telah disepakati bersama antara bank dan nasabah (Nasution, 2021). Pembelian dan penjualan barang melalui akad murabahah dilakukan dengan pengetahuan kedua belah pihak mengenai harga pokok pembelian barang dan tingkat keuntungan yang diambil oleh penjual. Dalam pembiayaan Bank Syariah, akad murabahah masih menjadi akad pembiayaan yang paling umum digunakan karena sifatnya yang sederhana, mudah diaplikasikan, dan termasuk dalam kategori struktur akad Natural Certainty Contracts (NCC), yang menjadi alasan bagi Bank Syariah dalam mengaplikasikan akad ini pada produk pembiayaan (Harmoko, 2018). Akad murabahah sangat banyak digunakan dalam berbagai transaksi perbankan syariah, termasuk pembiayaan rumah bersubsidi syariah. Sampai dengan saat ini kebutuhan akan rumah di Indonesia terus bertambah setiap tahun, namun banyak masyarakat yang masih memiliki pendapatan rendah sehingga tidak mampu memenuhi kebutuhan perumahan yang diharapkan (Sandria dkk., 2016). Keikutsertaan perbankan dalam penyediaan perumahan bagi masyarakat sangat penting dan sejalan dengan program pemerintah. Oleh karena itu, pemerintah telah mengeluarkan UU No 4 tahun 1992 Bab 1 Pasal 1 yang menegaskan: "rumah adalah bangunan yang berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian dan sarana pembinaan keluarga".

Salah satu perbankan yang menawarkan pembiayaan rumah bersubsidi syariah yaitu Bank Aceh Syariah (BAS), pada Bank Aceh Syariah pembiayaan rumah bersubsidi syariah disebut dengan produk Pembiayaan Kepemilikan Rumah (PKR). Pembiayaan Kepemilikan Rumah diberikan kepada nasabah yang membutuhkan pinjaman khusus untuk membangun atau merenovasi rumah. Dalam menyalurkan pembiayaan ini bank melakukan penilaian yang selektif terhadap kelayakan usaha dan persyaratan yang diajukan oleh calon nasabah. Hal ini dilakukan agar pembiayaan dapat berjalan dengan baik dan menghindari kerugian akibat gagalnya pengembalian pembiayaan yang telah disalurkan (Sari dkk., 2022). Bank Aceh Syariah Kantor Cabang Jeuram mulai membuka pembiayaan rumah bersubsidi syariah pada tahun 2018 sampai dengan saat ini. pada setiap tahunnya pihak Bank Aceh Syariah Kantor Cabang Jeuram menargetkan dapat melakukan pembiayaan perumahan bersubsidi syariah pada 9 nasabah dan sampai dengan saat ini tercatat sudah 104 rumah yang telah berhasil dibangun dalam pembiayaan kepemilikan rumah bersubsidi syariah. Dana yang di pakai dalam pembiayaan rumah bersubsidi syariah sebagian besar merupakan dana dari pemerintah, yang mana dana dari Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) sebesar 75% sedangkan dana dari Bank Aceh sendiri hanya 25%.

Dengan semakin bertambahnya masyarakat yang tertarik dengan pembiayaan rumah bersubsidi syariah, maka Bank Aceh Syariah Kantor Cabang Jeuram harus lebih berhati-hati dalam menyeleksi dan memberikan penilaian terhadap nasabah yang akan diberikan pembiayaan PKR, hal ini dilakukan agar bank dapat terhindar

dari kerugian karena nasabah yang tidak dapat mengembalikan dana pinjamannya sesuai dengan perjanjian yang disepakati. Di dalam suatu lembaga perbankan, terdapat implementasi manajemen risiko yang meliputi pengawasan dan proses pengendalian risiko. Dengan demikian, sistem penyaluran pembiayaan dalam bank dapat memberikan umpan balik yang berguna sebagai evaluasi terhadap prosedur yang diterapkan. Pemberian pembiayaan oleh bank memiliki risiko pada bank itu sendiri. Risiko ini timbul ketika nasabah tidak mampu membayar angsuran atau melunasi pembiayaannya dikarenakan berbagai faktor. Oleh karena itu, semakin lama jangka waktu atau tenggat waktu yang diberikan bank kepada nasabah untuk melunasi pembiayaan, risiko yang harus ditanggung oleh bank semakin besar.

Oleh karena itu dilakukan penelitian yang berfokus pada bagaimana manajemen risiko yang diterapkan oleh Bank Aceh Syariah Jeuram. Penelitian ini diharapkan dapat memberikan gambaran yang jelas tentang pendekatan yang efektif dalam menangani pembiayaan bermasalah pada produk pembiayaan perumahan bersubsidi syariah dengan skema akad murabahah. Dengan demikian, penelitian ini dapat memberikan manfaat yang signifikan bagi Bank Aceh Syariah Cabang Jeuram dan masyarakat secara umum dalam mengatasi masalah pembiayaan yang bermasalah.

B. TEORI

Akad Murabahah

Bank syariah sebagai institusi keuangan berprinsip syariah memiliki fungsi intermediasi, di mana bank syariah mengumpulkan dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan mengalirkannya melalui skema pembiayaan. Salah satu bentuk penyaluran dana yang dilakukan oleh bank syariah adalah melalui produk pembiayaan murabahah (Ali dan Miftahurrohan, 2016). Dalam konteks perbankan syariah, murabahah mengacu pada transaksi jual beli barang dengan harga asli ditambah keuntungan yang disepakati antara bank dan nasabah. Dalam transaksi murabahah, penjual menyebutkan harga pembelian barang kepada pembeli, lalu menetapkan laba dengan jumlah tertentu. Dalam daftar istilah buku himpunan fatwa DSN (Dewan Syariah Nasional), murabahah dijelaskan sebagai penjualan barang dengan menetapkan harga beli kepada pembeli, dan pembeli membeli barang tersebut dengan harga yang lebih tinggi sebagai laba (Nizar, 2015).

Menurut Buchari alma (Dikutip dalam Kurniawan, 2019) menyebutkan bahwa rukun yang membentuk akad murabahah ada lima sesuai dengan kesepakatan jumbuh ahli hukum islam, yaitu :

1. Adanya ba'i (penjual);
2. Adanya musytari (pembeli);
3. Objek atau mabi' (barang) yang diperjual belikan.
4. Tsaman (harga) nilai jual barang berdasarkan mata uang.

5. Ijab shigat (qabul) atau akad, suatu pernyataan masing- masing pihak.
Adapun dalam jual beli Murabahah, terdapat beberapa syarat yang perlu dipenuhi, sebagai berikut: (Hannanong, 2017)

1. Penjual wajib menginformasikan biaya modal kepada nasabah.
2. Kontrak awal harus sah sesuai dengan persyaratan yang ditetapkan.
3. Kontrak harus bebas dari unsur riba.
4. Penjual harus menginformasikan kepada pembeli mengenai cacat barang setelah pembelian.
5. Penjual harus memberikan informasi lengkap terkait pembelian, misalnya jika pembelian dilakukan secara hutang.

Pembiayaan Kepemilikan Rumah

Pembiayaan Kepemilikan Rumah (PKR) adalah salah satu bentuk layanan pembiayaan yang disediakan oleh bank kepada nasabah yang memerlukan pinjaman khusus untuk membangun atau merenovasi rumah. Pembiayaan kepemilikan rumah ini ditujukan untuk masyarakat guna memenuhi kebutuhan dalam memiliki rumah sebagai tempat tinggal (Rhosyidy, 2019). Pemberian subsidi dalam sektor perumahan merupakan salah satu kebijakan pemerintah dalam menyediakan perumahan terutama bagi masyarakat dengan pendapatan rendah. Penyaluran dana FLPP dari PPP akan disalurkan kepada kelompok sasaran PKR sejahtera melalui bank pelaksana. Bank pelaksana adalah bank yang bekerja sama dengan Kementerian Perumahan Rakyat untuk memberikan pembiayaan kepemilikan rumah sejahtera. Penyaluran dana dilakukan dengan pola *executing*, di mana risiko ketidaktertagihan dana FLPP ditanggung oleh Bank Pelaksana (Kusumastuti, 2015).

Pada produk pembiayaan PKR Syariah, digunakan akad murabahah sebagai salah satu bentuk akad. Penerapan murabahah dalam pembiayaan PKR Bank Syariah melibatkan penjual, pembeli, dan barang yang akan dijual (Yulianto, 2018). Hal ini diperkuat dengan adanya Fatwa DSN-MUI No:04/DSN-MUI/IV/2000 yang telah mengizinkan penggunaan akad murabahah dalam pembiayaan PKR. Didalam fatwa tersebut menyatakan bahwa pembiayaan murabahah diperbolehkan karena masyarakat membutuhkan bantuan dana yang disalurkan oleh bank syariah berdasarkan prinsip jual beli. Oleh karena itu, bank syariah perlu menyediakan fasilitas pembiayaan murabahah bagi mereka yang membutuhkannya, termasuk dalam produk Pembiayaan Kepemilikan Rumah (Andriani, 2019).

Pembiayaan Bermasalah

Pembiayaan bermasalah merupakan salah satu risiko pada bisnis perbankan, yakni risiko pembiayaan. Keadaan ini akan terus melekat dalam kegiatan usaha bank, mengingat bisnis utama bank adalah menghimpun dana dari masyarakat, serta menyalurkannya kembali kepada masyarakat, dalam bentuk pembiayaan. Munculnya pembiayaan bermasalah sebetulnya sudah dapat diketahui, yakni melalui gejala–

gejala yang muncul sebelumnya. Apabila pihak bank jauh hari telah melakukan deteksi dini, pada nasabah yang mengalami gejala-gejala bermasalah pada pembiayaannya, maka kasus pembiayaan bermasalah dapat diminalisir dampaknya. Akan tetapi, apabila deteksi dini tersebut tidak berjalan, maka kondisi pembiayaan nasabah dapat berujung pada kemacetan atau gagal bayar (Harmoko, 2018).

Menurut Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 40/POJK.03/2019, kolektibilitas suatu pinjaman dikategorikan menjadi 5 jenis yaitu :

1. Lancar: Apabila pembayaran angsuran dan margin tepat waktu, tidak ada tunggakan.
2. Dalam perhatian khusus: Apabila terdapat tunggakan pembayaran angsuran pokok atau margin sampai dengan 90 hari.
3. Kurang lancar: Apabila terdapat tunggakan pembiayaan angsuran pokok atau margin yang telah melewati 90 hari sampai 120 hari.
4. Diragukan: Apabila terjadi tunggakan pembiayaan angsuran pokok dan atau margin yang telah melewati 120 hari sampai dengan 180 hari.
5. Macet: Apabila terjadi tunggakan pembayaran angsuran pokok dan atau margin yang telah melewati 180 hari.

Untuk menghindari terjadinya pembiayaan bermasalah maka perbankan dapat melakukan penanggulangan pembiayaan bermasalah melalui Upaya-upaya yang bersifat preventif dan represif/kuratif. Upaya-upaya yang bersifat preventif (pencegahan) dilakukan oleh bank sejak permohonan pembiayaan diajukan nasabah, pelaksanaan analisa yang akurat terhadap data pembiayaan, pembuatan perjanjian pembiayaan yang benar, pengikatan agunan yang menjamin kepentingan bank, sampai dengan pemantauan atau pengawasan terhadap pembiayaan yang diberikan. Sedangkan upaya-upaya yang bersifat represif/kuratif adalah upaya-upaya penanggulangan yang bersifat penyelamatan atau penyelesaian terhadap pembiayaan bermasalah (Madjid, 2018).

Manajemen Risiko

Manajemen risiko merupakan salah satu faktor penting dalam menjalankan operasional perusahaan karena dengan semakin berkembangnya dunia bisnis dan meningkatnya kompleksitas aktivitas perusahaan, tingkat risiko yang dihadapi oleh perusahaan juga meningkat. Tujuan utama dari penerapan manajemen risiko adalah untuk melindungi perusahaan dari potensi kerugian. Informasi yang diperoleh dari manajemen risiko sangat berharga bagi para pihak terkait seperti investor, pemasok, kreditur, pemegang saham, dan pihak lainnya (Arifudin dkk, 2020:17).

Penerapan manajemen risiko pada dasarnya memberikan banyak manfaat bagi Bank Syariah. Ini dapat meningkatkan nilai bagi pemegang saham dan memberikan pandangan kepada pengelola Bank Syariah mengenai potensi kerugian yang mungkin terjadi di masa depan, yang diperoleh melalui informasi yang tersedia

untuk mengevaluasi risiko. Selain itu, membantu pengelola manajemen risiko dalam menghadapi risiko yang muncul. Bank Syariah perlu memastikan bahwa setiap keputusan dan kebijakan terkait risiko telah sesuai dengan prosedur manajemen risiko yang berlaku dalam bisnis keuangan syariah (Julistia, 2022). Menurut penelitian Fachryana (2020), bahwa dalam menerapkan manajemen risiko untuk bank syariah perlu dilakukan proses manajemen risiko yaitu identifikasi risiko strategis, pengukuran risiko strategis, pemantauan risiko strategis, dan pengendalian risiko strategis, serta penggunaan sistem informasi manajemen risiko (SIM).

Didalam pemahaman islam manajemen risiko juga merupakan sebuah inisiatif yang bertujuan untuk mencapai tujuan perusahaan dengan menerapkan fungsi-fungsi manajemen dalam mengatasi risiko, dengan fokus pada pencapaian efektivitas dan efisiensi yang selaras dengan prinsip-prinsip ajaran Islam (suparmin, 2018). Didalam pemikiran manajemen Islam bersumber dari Al-Quran, As-Sunnah, dan nilai-nilai kemanusiaan, manajemen Islam menekankan pada pedoman syariah untuk risiko yang sempurna dan komprehensif. Berbeda dengan manajemen konvensional yang bersifat bebas dan hanya berfokus pada manfaat duniawi. Dari sudut pandang perusahaan, risiko tertinggi adalah kebangkrutan. Sementara dalam perspektif Islam, risiko tertinggi lebih berhubungan dengan akhirat, sedangkan risiko di dunia terfokus pada pencapaian tujuan utama ketentuan syariah (maqashid asy-syariah). Maqashid asy-syariah mewakili amanah dasar bagi kehidupan individu dan sosial, tercermin dalam pemeliharaan pilar-pilar kesejahteraan umat manusia yang melibatkan panca kemaslahatan, meliputi: menjaga agama (hifdh al-din), menjaga jiwa/kehidupan (hifdh an-nafs), menjaga keturunan (hifdh an-nasl), menjaga akal (hifdh al-'aql), menjaga harta atau dengan istilah hifdh al-mal (Hasanah dan Mahya, 2023).

C. METODE PENELITIAN

Penelitian ini merupakan penelitian kualitatif yang menjelaskan dan menganalisis fenomena yang terjadi pada individu atau kelompok, peristiwa, serta dinamika sosial. Penelitian yang dilakukan menggunakan pendekatan penelitian lapangan yang melibatkan pengumpulan data secara langsung di tempat lapangan atau lokasi yang terkait dengan penelitian (Bank Aceh Syariah Cabang Jeuram). Fokus penelitian ini adalah untuk menelusuri dan menganalisis informasi yang relevan dengan permasalahan yang ada. Pendekatan lapangan bertujuan untuk memperoleh pemahaman yang mendalam tentang objek yang diteliti.

Penelitian ini juga bertujuan untuk menyelidiki, menemukan, menggambarkan, dan menjelaskan kualitas atau fenomena yang menjadi objek penelitian. Dalam melakukan penelitian ini, landasan teori digunakan sebagai panduan untuk memastikan fokus penelitian sesuai dengan fakta-fakta yang ada di lapangan. Karena penelitian kualitatif memerlukan analisis yang mendalam dari peneliti, maka hasil penelitian ini bersifat deskriptif dan cenderung menggunakan analisis yang mendalam. Peneliti akan mencari informasi langsung mengenai Analisis Sistem

Pembiayaan Akad Murabahah Pada Rumah Bersubsidi Syariah pada Bank Aceh Syariah KC Jeuram. Lokasi penelitian dilakukan pada Bank Aceh Syariah Cabang Jeuram yang beralamat JL. Nasional Meulaboh–Jeuram No. 8, Jeuram, Kab. Nagan Raya.

Peneliti menggunakan dua sumber data untuk mendapatkan informasi yang dibutuhkan, yaitu data primer dan data sekunder. Pengumpulan data primer dilakukan melalui studi lapangan dan mengambil data dari sumber-sumber langsung di lapangan. Sumber data primer yang digunakan meliputi wawancara dengan pihak Bank Aceh Syariah Cabang Jeuram sebagai pemilik produk pembiayaan PKR Bersubsidi Syariah, nasabah yang menggunakan PKR Bersubsidi di Bank Aceh Syariah Cabang Jeuram, dan Dewan Pengawas Syariah yang bertugas mengawasi Industri Keuangan Syariah sesuai dengan aturan yang berlaku. Sedangkan data sekunder diperoleh secara tidak langsung dari objek penelitian melalui buku, jurnal, artikel ilmiah, dan publikasi lainnya. Peneliti menggunakan data sekunder untuk mendukung dan melengkapi informasi yang diperoleh dari data primer. Sehingga dengan menggunakan kedua sumber data ini, peneliti dapat mengumpulkan informasi yang komprehensif dan relevan untuk analisis sistem pembiayaan akad murabahah pada rumah bersubsidi syariah.

D. HASIL DAN PEMBAHASAN

Dalam proses Pembiayaan Kepemilikan Rumah kepada nasabah tentunya Bank Aceh Syariah harus selalu mengawasi kelancaran nasabah dalam melunasi pembiayaannya mulai dari nasabah tersebut melakukan pengajuan pembiayaan kepada bank, sehingga bank dapat mempersiapkan manajemen resiko yang baik terkait kelancaran atau tidaknya pelunasan angsuran apabila nasabah tersebut mengambil pembiayaan PKR di Bank Aceh Syariah Kantor Cabang Jeuram. Oleh karena itu nasabah harus sepenuhnya mematuhi ketentuan umum persyaratan dalam mengambil pembiayaan PKR bersubsidi dan Bank Aceh Syariah juga harus melakukan evaluasi kelayakan operasional usaha pada nasabah tersebut apabila nasabah bekerja sebagai wiraswasta.

Mekanisme Pembiayaan PKR Bersubsidi

Mekanisme Pembiayaan Kepemilikan Rumah Bersubsidi Syariah pada Bank Aceh Syariah Kantor Cabang Jeuram melakukan prosedur meliputi beberapa tahap:

1. Nasabah yang ingin mengajukan pembiayaan harus terlebih dahulu mencari lokasi rumah yang akan dibeli atau dibangun oleh developer.
2. Nasabah negosiasi harga rumah dan menanyakan besarnya deposito awal yang harus dibayarkan kepada developer.
3. Setelah kesepakatan dengan developer, nasabah melanjutkan proses ke Kantor Bank Aceh dan pihak karyawan Pembiayaan PKR Bersubsidi akan menjelaskan semua persyaratan yang harus dipenuhi.

4. Jika nasabah setuju dengan semua persyaratan, karyawan bank akan memandu nasabah untuk mendownload aplikasi "SiKasep" di smartphone dan mengisi data diri serta mengunggah dokumen-dokumen nasabah.
5. Nasabah dapat mengajukan permohonan Pembiayaan PKR Bersubsidi.
6. Pihak bank melakukan uji dini pada dokumen yang telah dilampirkan.
7. Jika nasabah lolos dari uji dini, bank akan menyetujui permohonan Pembiayaan Kepemilikan Rumah Bersubsidi.
8. Developer dapat memulai proses pembangunan rumah setelah persetujuan dari bank.
9. Setelah rumah selesai dibangun, bank akan melakukan pemeriksaan terhadap rumah tersebut.
10. Akad murabahah dibuat antara bank, nasabah, dan developer. Setelah itu, nasabah dapat mulai melakukan pembayaran angsuran setiap bulan sesuai perjanjian yang telah dibuat.

Penerapan Harga Jual Rumah Pada Pembiayaan PKR Bersubsidi

Dalam penerapan harga jual rumah pada Pembiayaan Kepemilikan Rumah Bersubsidi Bank Aceh Syariah Kantor Cabang Jeuram menetapkan batas harga pembelian rumah PKR Bersubsidi sebesar Rp.162.000.000 dengan ukuran tanah sebesar 160meter persegi. Peraturan yang dilakukan oleh Bank Aceh Syariah Kantor Cabang Jeuram. Sesuai dengan hasil keputusan yang ditetapkan oleh Kementerian PUPR, yang mana pemerintah telah menetapkan ketentuan melalui Keputusan Menteri PUPR Nomor 689/KTPS/M/2023 mengenai batasan luas, luas lantai, dan batasan harga jual rumah pada pelaksanaan fasilitas likuiditas pembiayaan perumahan, harga yang telah ditetapkan bervariasi sesuai dengan lokasi geografis masing-masing wilayah.

Proses penentuan angsuran pembiayaan PKR Bersubsidi ditentukan oleh deposito awal nasabah. Deposit awal minimal Rp.2.000.000 dengan tambahan subsidi pemerintah Rp.4.000.000. Pembiayaan bersubsidi juga melibatkan pengurangan deposito awal dan subsidi margin dari pemerintah. Plafon pembiayaan dapat mencapai Rp.156.000.000 dengan subsidi margin 5%. Dalam program pembiayaan bersubsidi dapat memungkinkan dilakukannya pelunasan dipercepat dan bahkan bank akan memberikan diskon kepada nasabah, tetapi hal ini harus dilaporkan terlebih dahulu kepada Kementerian PUPR untuk menghindari penyalahgunaan dan pemerintah mengatur bahwa rumah bersubsidi tidak boleh disewakan selama 5 tahun dan wajib dihuni oleh nasabah.

Jumlah Nasabah Pembiayaan PKR Bersubsidi

Jumlah nasabah penerima program PKR bersubsidi syariah pada Bank Aceh Syariah Kantor Cabang Jeuram dapat dilihat pada Tabel 1.

Tabel 1. Jumlah Nasabah PKR Bersubsidi

Tarigan, Zahidi, Ahmadsyah : Analisis Manajemen Risiko Pembiayaan...

Bank Aceh Syariah Kantor Cabang Jeuram tahun 2018-2023

No.	Tahun	Jumlah Nasabah
1	2018	10
2	2019	25
3	2020	24
4	2021	30
5	2022	6
6	2023	9

Sumber : Bank Aceh Syariah Kantor Cabang Jeuram, 2023

Sejak tahun 2018 hingga 2021 data menunjukkan pertumbuhan yang signifikan dalam Pembiayaan Kepemilikan Rumah (PKR) bersubsidi di Bank Aceh Syariah Kantor Cabang Jeuram. Meskipun terdapat penurunan pada tahun 2020 akibat dampak pandemi Covid-19 terhadap ekonomi dan pendapatan masyarakat sehingga sangat berdampak pada permintaan PKR bank syariah. Pada 2021 terjadi peningkatan positif karena pemulihan ekonomi yang stabil. Pada tahun 2022 Bank Aceh Syariah Kantor Cabang Jeuram menghadapi tantangan akibat persaingan ketat dari bank-bank pesaing yang intensif mempromosikan pembiayaan serupa. Hal ini menunjukkan bahwa pada tahun tersebut Bank Aceh Syariah kurang dalam promosi kepada masyarakat sehingga mengalami penurunan oleh karena itu melakukan promosi merupakan hal yang sangat penting agar Bank Aceh Syariah tetap maju dari bank-bank lainnya.

Meskipun menurunnya minat pada tahun sebelumnya, pada tahun 2023 Bank Aceh Syariah Kantor Cabang Jeuram mencatat pemulihan dengan bertambahnya jumlah nasabah yang memanfaatkan pembiayaan PKR bersubsidi. Hingga Oktober 2023, terdapat sembilan nasabah yang telah memanfaatkannya, meskipun jumlahnya lebih rendah dibandingkan tahun-tahun sebelumnya. Namun, bank berhasil mencapai targetnya, yaitu menyalurkan pembiayaan PKR bersubsidi untuk sembilan rumah setiap tahunnya. Hal ini mencerminkan tingginya tingkat usaha dan komitmen yang dimiliki oleh bank dalam mengatasi ketatnya persaingan dan mencapai tujuan yang telah ditetapkan, terutama di tengah situasi yang penuh dengan berbagai tantangan yang memerlukan strategi dan inovasi untuk mempertahankan eksistensi serta memenuhi harapan nasabah.

Penerapan Manajemen Risiko Pembiayaan PKR Bersubsidi

Manajemen risiko di Bank Aceh Syariah Kantor Cabang Jeuram menjadi sangat penting, terutama dalam penyaluran Pembiayaan Kepemilikan Rumah (PKR) Bersubsidi. Risiko pelunasan angsuran oleh nasabah dapat menyebabkan pembiayaan bermasalah, sehingga perlu dikelola secara hati-hati. Bank menerapkan manajemen risiko dengan mewawancarai calon nasabah tentang penghasilan dan mengevaluasi kemampuan nasabah membayar angsuran di masa mendatang. Bagi calon nasabah dengan penghasilan tidak tetap seperti petani atau wiraswasta, bank memerlukan informasi yang detail dan akurat tentang penghasilan bulannya. *Account Officer (AO)* harus cermat menilai kemampuan nasabah membayar pembiayaan PKR Bersubsidi di masa mendatang. Manajemen risiko dilakukan untuk meminimalkan risiko pembiayaan bermasalah dan menjaga stabilitas keuangan Bank Aceh Syariah Kantor Cabang Jeuram. Pengukuran risiko dalam pembiayaan PKR Sejahtera dilakukan dengan menerapkan konsep 5C+1S, yaitu:

1. *Character*: Bank menilai karakter dan integritas nasabah, termasuk latar belakang, rekam jejak keuangan, dan kemampuan melunasi kewajiban finansial untuk mengidentifikasi risiko moral.
2. *Capacity*: Bank evaluasi kemampuan nasabah membayar angsuran, termasuk analisis pendapatan dan kemampuan manajerial, khususnya bagi wiraswasta atau petani.
3. *Capital*: Bank Aceh Syariah Cabang Jeuram memerlukan kontribusi modal dari setiap nasabah yang mengajukan pembiayaan, tidak mendanai 100%.
4. *Collateral*: Bank nilai jenis jaminan dalam pembiayaan sebagai langkah manajemen risiko, dengan hak untuk menjual jaminan jika nasabah tidak dapat membayar angsuran.
5. *Conditional*: Bank akan mempertimbangkan kondisi usaha nasabah, termasuk faktor eksternal yang dapat memengaruhi kemampuan pembayaran pembiayaan.
6. *Sharia Compliance*: Bank Aceh Syariah Cabang Jeuram menilai bidang usaha calon nasabah untuk memastikan kepatuhan dengan prinsip syariah, menegaskan komitmen untuk tidak mendanai bidang usaha yang bertentangan dengan nilai-nilai agama.

Faktor-Faktor Terjadinya Penunggakan Pembiayaan PKR Bersubsidi

Permasalahan utama dalam pembiayaan perumahan bersubsidi syariah adalah keterlambatan pembayaran angsuran nasabah kepada bank. Nasabah yang signifikan mengalami penunggakan berprofesi sebagai petani dan wiraswasta, hal ini dikarenakan pemasukan dari nasabah yang bervariasi, sehingga risiko penunggakan menjadi lebih tinggi. Faktor-faktor penyebab penunggakan angsuran bagi nasabah petani termasuk perubahan musim tanam, bencana alam seperti banjir atau kekeringan, penurunan harga komoditas, dan kendala teknis seperti kegagalan

Tarigan, Zahidi, Ahmadsyah : Analisis Manajemen Risiko Pembiayaan...

panen. Bagi nasabah wiraswasta, masalah *cash flow*, kendala operasional seperti produksi dan distribusi, persaingan bisnis yang ketat, dan perubahan kebijakan pemerintah menjadi faktor yang mempengaruhi pembayaran pembiayaan rumah bersubsidi syariah. Dengan demikian penerapan strategi manajemen risiko yang sesuai berpengaruh bagi bank untuk mengatasi risiko penunggakan dari berbagai profesi, khususnya yang memiliki sumber pendapatan yang tidak tetap.

Faktor-faktor yang menyebabkan penundaan pembayaran pada pembiayaan Pembiayaan Pemilikan Rumah (KPR) tidak dapat sepenuhnya diprediksi secara akurat karena banyak variabel di luar kendali bank dan nasabah yang dapat memengaruhi situasi tersebut. Meskipun demikian, bank perlu untuk selalu menjalankan manajemen risiko secara efektif guna menghindari atau meminimalkan dampak dari risiko-risiko yang mungkin terjadi. Berdasarkan hasil analisis tersebut, menunjukkan Bank Aceh Syariah Kantor Cabang Jeuram telah berhasil mengimplementasikan praktik manajemen risiko dengan sangat efektif. Keberhasilan ini tidak hanya mencerminkan kualitas, tetapi juga tingginya komitmen yang dimiliki bank dalam memastikan pengelolaan risiko yang optimal.

Strategi Penanganan Nasabah yang Mengalami Pembiayaan Bermasalah

Dalam mengelola nasabah yang mengalami penunggakan pembayaran angsuran Pembiayaan PKR Bersubsidi, Bank mengimplementasikan pendekatan progresif dengan beragam tahapan yang bertujuan memberikan peluang kepada nasabah untuk menyelesaikan keterlambatan pembayaran dan menjaga hubungan yang baik antara bank dan nasabah.

1. Apabila nasabah sudah telat membayar selama 1 hari, bank akan mengirim pesan melalui WhatsApp sebagai pengingat.
2. Jika dalam waktu 1 minggu pembayaran belum diterima, bank akan mengirim pesan WhatsApp ke-2 sebagai tindakan lanjutan untuk mengingatkan nasabah tentang keterlambatan tersebut.
3. Apabila setelah 1 bulan pembayaran belum diproses, bank akan mengambil langkah lebih lanjut dengan menghubungi nasabah melalui telepon.
4. Jika penunggakan berlanjut lebih dari 1 bulan atau 30 hari, bank mengirimkan surat peringatan kepada nasabah.
5. Apabila nasabah masih belum melunasi pembayarannya setelah 2 bulan, pihak bank akan mengambil langkah lanjut dengan mengunjungi langsung rumah nasabah.
6. Setelah melakukan kunjungan ke rumah nasabah, jika ternyata nasabah tidak dapat melanjutkan pembiayaan dengan alasan yang sah, maka rumah yang digunakan sebagai jaminan atau yang dibangun melalui pembiayaan bersubsidi akan dijual atau dilelang.

Dalam menangani nasabah yang mengalami pembiayaan bermasalah sebagai lembaga keuangan, Bank Aceh Syariah Kantor Cabang Jeuram perlu menjaga stabilitas dan keberlanjutan operasinya. Dengan mengambil tindakan yang tepat sehingga bank dapat menjaga kesehatan keuangan dan menjalankan program pembiayaan PKR dengan lebih efisien

Hambatan Dalam Manajemen Risiko Pembiayaan PKR Bersubsidi

Manajemen risiko dalam penyaluran Pembiayaan Kepemilikan Rumah (PKR) bersubsidi oleh Bank Aceh Syariah Kantor Cabang Jeuram menunjukkan pendekatan yang hati-hati dalam mengelola potensi risiko. Meskipun demikian, terdapat kendala dalam berurusan dengan calon nasabah yang tidak memenuhi syarat, memerlukan kebijaksanaan dalam menjelaskan ketentuan dengan transparan. Dalam manajemen risiko PKR bersubsidi, tidak ada hambatan signifikan, tetapi bank perlu mengatasi keinginan calon nasabah untuk melakukan akad murabahah sebelum rumah siap ditempati, dengan penekanan pada prinsip syariah dan pencegahan potensi kecurangan dari developer.

Penerapan akad murabahah setelah rumah siap ditempati menjadi strategi manajemen risiko untuk meminimalkan potensi risiko dan memastikan pembiayaan sesuai dengan prinsip syariah. Selain itu pada Bank Aceh Syariah Kantor Cabang Jeuram juga mengalami hambatan terkait keterbatasan waktu dalam proses verifikasi data peminjam, penilaian risiko pembiayaan, dan analisis pasar property sehingga perlu dilakukan penyerhanaan dalam penanganannya.

Pandangan Syariah Pada Pembiayaan PKR Bersubsidi

Pembiayaan Kepemilikan Rumah (PKR) Bersubsidi Syariah pada Bank Aceh Syariah Kantor Cabang Jeuram dilakukan berdasarkan prinsip-prinsip syariah melalui penggunaan akad murabahah. Panduan syariah yang dilakukan oleh bank mengharuskan kepatuhan terhadap penerapan prinsip syariah pada Pembiayaan Kepemilikan Rumah Bersubsidi yang diharuskan sesuai dengan fatwa Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang akad murabahah yang dikeluarkan oleh Dewan Syariah Nasional (DSN) MUI harus dijalankan oleh bank syariah dibawah pengawasan Dewan Pengawas Syariah (DPS) yang merupakan sebuah lembaga yang bertugas mengawasi agar bank syariah mematuhi prinsip-prinsip syariah dalam setiap aspek operasionalnya.

Dalam PKR Bersubsidi apabila penerapan syariah yang dilakukan sudah sesuai maka dapat dipastikan bahwa manajemen risiko pada bank tersebut juga sudah dijalankan dengan baik. Berdasarkan pendapat dari Prof. Dr. Syahrizal Abbas, MA, selaku salah satu Dewan Pengawas Syariah di Provinsi Aceh bahwa manajemen risiko memiliki peran penting dalam perbankan syariah, terutama dalam pembiayaan

Tarigan, Zahidi, Ahmadsyah : Analisis Manajemen Risiko Pembiayaan...

kepemilikan rumah bersubsidi syariah. Bank sebagai lembaga intermediasi harus memastikan dana disalurkan dengan benar. Penerapan manajemen risiko menjadi keharusan untuk menghindari pembiayaan bermasalah. Pemilihan nasabah secara hati-hati dengan menggunakan prinsip 5C+1S adalah kunci untuk mencegah kerugian bank. Dewan Pengawas Syariah berperan besar dalam memastikan keamanan dana pihak ketiga dan meningkatkan kualitas manajemen risiko. Prinsip manajemen risiko mencerminkan nilai-nilai syariah dengan kejujuran sebagai aspek utama. Nasabah diharapkan jujur terkait pekerjaan dan pemasukan. Bank memiliki tanggung jawab untuk memastikan pembiayaan sesuai prinsip syariah. Indikator Dewan Pengawas Syariah menjadi tolak ukur penting untuk menilai kepatuhan bank terhadap prinsip syariah dan efektivitas manajemen risiko. Pengecekan dokumen oleh Dewan Pengawas Syariah khususnya dokumen nasabah dengan pembiayaan bermasalah menjadi langkah pertama dalam menilai risiko dan kepatuhan bank terhadap prinsip syariah.

E. KESIMPULAN

Berdasarkan hasil penelitian yang telah dilakukan, peneliti berhasil menyimpulkan beberapa hal, yaitu: Rumah dapat dibangun setelah melalui mekanisme yang ditetapkan oleh Bank Aceh Syariah dan negosiasi langsung dengan pengembang (*developer*) serta akad murabahah dilakukan saat rumah siap untuk ditempati. Kemudian prinsip analisis "5C+1S" (*Character, Capacity, Capital, Collateral, Condition of economy, dan Sharia Compliance*) menjadi landasan dalam pengukuran risiko pembiayaan PKR Bersubsidi. Dalam hal ini, kendala utama terjadi saat calon nasabah ingin mengajukan pembiayaan meskipun tidak memenuhi syarat, dan bank harus menjelaskan segala persyaratan dengan jelas, transparan, dan memberikan alternatif sesuai prinsip syariah. Dengan demikian, akad murabahah memberikan keamanan dalam manajemen risiko sesuai prinsip syariah, dan Bank Aceh Syariah Kantor Cabang Jeuram beroperasi sesuai fatwa DSN-MUI yang diawasi oleh DPS dan OJK.

DAFTAR PUSTAKA

- Ali, Herni dan Miftahurrohman. (2016). Determinan yang Mempengaruhi Pembiayaan Murabahah pada Perbankan Syariah di Indonesia. *Esensi: Jurnal Bisnis dan Manajemen* Vol 6 No.1 Hal 31-44.
- Andriani, F. (2019). Implementasi Akad Murabahah dan Musyarakah Mutanaqishah dalam Pembiayaan Pemilikan Rumah pada Perbankan Syariah (Studi Kasus Pada Bank Muamalat Indonesia). *Az-Zarqa': Jurnal Hukum Bisnis Islam*, Vol.11 No.1 Hal.96-127
- Arifudin, O., Wahrudin, U., & Rusmana, F. D. (2020). *Manajemen Risiko*. Jawa Barat: Penerbit Widina.

- Fachreza, I. (2023). Issuance of Bank Guarantees to Construction Service Providers at Islamic Banks. *Mutanaqishah: Journal of Islamic Banking*, 3(2), 97-105.
- Fachryana, F. A. H. (2020). Manajemen Risiko Strategis Bank Syariah. *Jurnal Manajemen, Ekonomi, Keuangan Dan Akuntansi*, Vol.1 No.2 Hal.61-66.
- Fajri, I., Muksal, E. G., & Kesuma, T. M. (2020). Risk Management Analysis In Gala Financing Procedures In Sharia Bank.
- Fariza, C., Ayumiati, A., & Muksal, M. (2023). Pengaruh Pembiayaan Murabahah Terhadap Return On Asset (ROA) Pada PT. Bank Aceh Syariah. *Jihbiz: Global Journal of Islamic Banking and Finance*, 5(1), 39-50.
- Hannanong, I. (2017). Murabahah (Prinsip dan Mekanismenya dalam Perbankan Islam). *DIKTUM: Jurnal Syariah dan Hukum*, Vol.15 No.1 Hal.83-93.
- Harmoko, Irfan. (2018). Mekanisme Restrukturisasi Pembiayaan Pada Akad Pembiayaan Murabahah Dalam Upaya Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah. *Qawanin (Journal of Economic Syaria Law)*. Vol.2 No.2 Hal.61-80.
- Hasanah, U., & Mahya, J. (2023). Memahami Manajemen Risiko Serta Landasan Hukum Dalam Agama. *Natuja: Jurnal Ekonomi Syariah*, Vol.2 No.2 Hal.066-079.
- Ismuadi, I., Muksal, M., & Yusuf, M. A. (2024). The Influence Of Education, Knowledge And Skills On The Performance Of PT Bank Aceh Syariah Employees. *EKOBIS SYARIAH*, 8(1), 49-55.
- Julistia, C. E., & Hayati, I. (2022). Analisis Manajemen Risiko Pembiayaan Kpr Griya Dengan Akad Murabahah Pada Bank Syariah Indonesia Kc Medan Gajah Mada. *Jurnal AKMAMI (Akuntansi Manajemen Ekonomi)*, Vol.3 No.3 Hal.515-526.
- Kurniawan, P. (2019). Implementasi Akad Murabahah di Perbankan Syariah Kota Padangsidempuan. *Jurnal Al-Maqasid: Jurnal Ilmu Kesyariahan dan Keperdataan*, Vol.5No.1 Hal.42-54.
- Kusumastuti, D. (2015). Kajian terhadap kebijakan pemerintah dalam pemberian subsidi di sektor perumahan. *Yustisia Jurnal Hukum*, Vol.4 No.3 Hal.541-557.
- Madjid, S. S. (2018). Penanganan Pembiayaan Bermasalah Pada Bank Syariah. *Jurnal Hukum Ekonomi Syariah*, Vol.2 No.2 Hal.95-109
- Miftahurrohman Amri, K., Quratul'aini, I., & Julianty, J. (2018). Preferensi Nasabah Memilih Produk Pembiayaan Bank Aceh Syariah di Kota Banda Aceh. *Jurnal Samudra Ekonomi dan Bisnis*. Vol.9 No.1 Hal.31-41.
- Muksal, M., Furqani, H., & Mustika, R. J. (2023). Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Keputusan Menjadi Nasabah Bank Aceh Syariah. *EKOBIS SYARIAH*, 7(1), 26-33.

- Nasution, S. F. (2021). Pembiayaan Murabahah Pada Perbankan Syariah di Indonesia. *AT-TAWASSUTH: Jurnal Ekonomi Islam*, Vol.6 No.1 Hal.132-152.
- Nizar, M. (2015). Implementasi Pembiayaan Murabahah Dalam Meningkatkan Profitabilitas. *State Islamic Institute of Tulungagung*. Vol.2 No.1 Hal 228-256
- Rhosyidy, M. D. (2019). "Implementasi Akad Istishna'Dalam Kredit Pemilikan Rumah (PKR) Syariah (Studi Kasus Pada Amany Residence Jember). *Al-tsaman: Jurnal Ekonomi dan Keuangan Islam*, Vol.1 No.1 Hal.40-60.
- Sandria, D., Adnan, N., & Yuliana, S. (2016). Analisis faktor yang mempengaruhi permintaan pembiayaan pemilikan rumah (PKR) di Kota Palembang: Kasus nasabah PKR Bank BTN. *Jurnal ekonomi pembangunan*. Vol.14 No.2 Hal.54-58.
- Sari, N., Ibrahim, A., Muzammil, M., & Muksal, M. (2024). Managing Financing Risk Of Islamic Banking Products In Indonesia: A Value At Risk Approach. *Jurnal Ilmiah Islam Futura*, 24(1), 213-240.
- Sari, N., Meutia, R., & Julita, J. (2022). Analisis Manajemen Risiko Pada Pembiayaan Kepemilikan Rumah (PKR) Sejahtera pada Bank Aceh Syariah. *IQTISHADIA Jurnal Ekonomi & Perbankan Syariah*, Vol.9 No.1 Hal.78-89.
- Sobarna Nanang. (2021). Analisis Perbedaan Perbankan Syariah Dengan Perbankan Konvensional. *Eco-Iqtishodi: Jurnal Ilmiah Ekonomi Dan Keuangan Syariah*. Vol.3 No.1 Hal 51-62.
- Suparmin, A. (2018). Manajemen Resiko Dalam Perspektif Islam. *El-Arbah: Jurnal Ekonomi, Bisnis Dan Perbankan Syariah*, Vol.2 No.02 Hal.27-47.
- Wahyuni, Molli, dan Ririn Eka Efriza. (2017). Analisis Perbandingan Kinerja Keuangan Bank Syariah Dengan Bank Konvensional Di Indonesia. *International journal of social science and business*, Vol.1 No.2 Hal.66-74.
- Yulianto, E. R. (2018). Analisa Pembiayaan Properti Menggunakan Akad Murabahah. *El-Arbah: Jurnal Ekonomi, Bisnis Dan Perbankan Syariah*, Vol.1 No.1 Hal.32-52.