

SKRIPSI

**ANALISIS MANAJEMEN RISIKO PEMBIAYAAN AKAD
MURABAHAH PADA RUMAH BERSUBSIDI SYARIAH**

(Studi Kasus Bank Aceh Syariah Kantor Cabang Jeuram)



Disusun Oleh :

MOHD. ZAHIDI

NIM. 190603067

**PROGRAM STUDI PERBANKAN SYARIAH
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI AR-RANIRY
BANDA ACEH
2023 M/ 1445 H**

PERNYATAAN KEASLIAN KARYA ILMIAH

Yang bertandatangan di bawah ini

Nama : Mohd. Zahidi

NIM :190603067

Program Studi : Perbankan Syariah

Fakultas : Ekonomi dan Bisnis Islam

Dengan ini menyatakan bahwa dalam penulisan skripsi ini, saya:

- 1. Tidak menggunakan ide orang lain tanpa mampu mengembangkan dan mempertanggungjawabkan.*
- 2. Tidak melakukan plagiasi terhadap naskah karya orang lain.*
- 3. Tidak menggunakan karya orang lain tanpa menyebutkan sumber asli atau tanpa izin pemilik karya.*
- 4. Tidak melakukan manipulasi dan pemalsuan data.*
- 5. Mengerjakan sendiri karya ini dan mampu bertanggungjawab atas karya ini.*

Bila di kemudian hari ada tuntutan dari pihak lain atas karya saya, dan telah melalui pembuktian yang dapat dipertanggungjawabkan dan ternyata memang ditemukan bukti bahwa saya telah melanggar pernyataan ini, maka saya siap untuk dicabut gelar akademik saya atau diberikan sanksi lain berdasarkan aturan yang berlaku di Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam UIN Ar-Raniry Banda Aceh.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya.

جامعة الرانيري

Banda Aceh, 01 Desember 2023

Yang Menyatakan

A R - R A N I R Y



DB3AKX690762210 nidi)

PERSETUJUAN SIDANG MUNAQASYAH SKRIPSI

**Analisis Manajemen Risiko Pembiayaan Akad Murabahah Pada
Rumah Bersubsidi Syariah**

(Studi Kasus Bank Aceh Syariah Kantor Cabang Jeuram)

Disusun Oleh:

Mohd. Zahidi

NIM: 190603067

Disetujui untuk disidangkan dan dinyatakan bahwa isi dan formatnya telah memenuhi syarat penyelesaian studi pada

Program Studi Ekonomi Syariah

Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam

Universitas Islam Negeri Ar-Raniry Banda Aceh

Pembimbing I

Pembimbing II

Israk Ahmadisyah, B.Ec., M.Ec., M.Sc., Ph.D
NIP. 197209072000031001

Ismail Rasyid Ridla tarigan, MA
NIP. 198310282015031001

Mengetahui,

☐ Ketua Prodi,

جامعة الرانيري

A R - R A N I R Y

Dr. Nevi Hasnita, M.Ag

NIP. 197711052006042003

PENGESAHAN SIDANG MUNAQASYAH SKRIPSI

**Analisis Manajemen Risiko Pembiayaan Akad Murabahah Pada
Rumah Bersubaidi Syariah
(Studi Kasus Bank Aceh Syariah Kantor Cabang Jeuram)**

Mohd. Zahidi
NIM: 190603067

Telah Disidangkan oleh Dewan Penguji Skripsi
Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam UIN Ar-Raniry Banda Aceh
dan Dinyatakan Lulus serta Diterima Sebagai Salah Satu Syarat untuk
Menyelesaikan Program Studi Strata Satu (S-1) dalam Bidang Ekonomi Syariah

Pada Hari/Tanggal: Selasa, 12 Desember 2023 M
28 Jumadil Awal 1445 H

Banda Aceh
Dewan Penguji Sidang Skripsi

Ketua

Sekretaris

Israk Ahmadsyah, B.Ec., M.Ec., M.Sc, Ph.D
NIP. 197209072000031001

Ismail Rasyid Ridla Tarigan.M.A
NIP. 198310282015031001

Penguji I

Penguji II

Dr. Jalaluddin, M.A., AWP.,CWC.
NIDN. 2030126502

A. Rahmat Adi, S.E., M.Si
NIDN. 2025027902

AR - RANIRY

Mengetahui,
Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam
UIN Ar-Raniry Banda Aceh,

Prof. Dr. Hafas Furgani, M.Ec
NIP. 198006252009011009



KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI AR-RANIRY BANDA ACEH
UPT. PERPUSTAKAAN

Jl. Syaikh Abdur Rauf Kopelma Darussalam Banda Aceh
Telp. 0651-7552921, 7551857, Fax. 0651-7552922

Web: www.library.ar-raniry.ac.id Email: library@ar-raniry.ac.id

**FORM PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA
ILMIAH MAHASISWA UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIK**

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama Lengkap : Mohd. Zahidi
NIM : 190603067
Fakultas/Jurusan : Ekonomi dan Bisnis Islam/Perbankan Syariah
E-mail : 190603067@student.ar-raniry.ac.id

Demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada UPT Perpustakaan Universitas Islam Negeri (UIN) Ar-Raniry Banda Aceh, Hak Bebas Royalti Non-Eksklusif (*Non-exclusive Royalty-Free Right*) atas karya ilmiah:

Tugas Akhir KKU Skripsi

Yang berjudul:

Analisis Manajemen Risiko Pembiayaan Kepemilikan Rumah (Studi Kasus Bank Aceh Syariah Kantor Cabang Jeuram)

Beserta perangkat yang diperlukan (bila ada). Dengan Hak Bebas Royalti Non-Eksklusif ini, UPT Perpustakaan UIN Ar-Raniry Banda Aceh berhak menyimpan, mengalih media formatkan, mengelola, mendiseminasikan, dan mempublikasikannya di internet atau media lain.

Secara *fulltext* untuk kepentingan akademik tanpa perlu meminta izin dari saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis, pencipta dan atau penerbit karya ilmiah tersebut. UPT Perpustakaan UIN Ar-Raniry Banda Aceh akan terbebas dari segala bentuk tuntutan hukum yang timbul atas pelanggaran Hak Cipta dalam karya ilmiah saya ini.

Demikian pernyataan ini yang saya buat dengan sebenarnya.

Dibuat di : Banda Aceh

Pada tanggal : 20 Desember 2023

AR-RANIRY
Mengetahui,

Penulis

Mohd. Zahidi
NIM. 190603067

Pembimbing I

Israk Ahmadisyah, B.Ec, M.Sc, MF, Ph.D
NIP. 197209072000031001

Pembimbing II

Ismail Rasyid Ridla Tarigan, MA
NIP. 198310282015031001

KATA PENGANTAR



Bismillahirrahmanirrahim,

Alhamdulillah, segala puji hanya milik Allah SWT, Tuhan yang maha pengasih lagi maha penyayang yang dengan rahmat dan kasih sayang-Nya, penulis berhasil menyelesaikan perjalanan penyusunan skripsi ini. Penulis menyampaikan penghargaan setinggi-tingginya kepada-Nya, yang telah memberikan nikmat kesehatan, kekuatan, dan petunjuk sehingga skripsi berjudul **"Analisis Manajemen Risiko Pembiayaan Akad Murabahah Pada Rumah Bersubsidi Syariah (Studi Kasus Bank Aceh Syariah Kantor Cabang Jeuram)"** dapat diselesaikan. Shalawat dan salam senantiasa penulis panjatkan kepada Nabi Besar Muhammad Saw, utusan Allah yang membawa petunjuk hidup dari kegelapan jahiliyah menuju cahaya Islam. Semoga limpahan shalawat dan salam tercurahkan kepada junjungan kita, keluarga, sahabat-sahabatnya, dan para pengikutnya yang sholih hingga akhir zaman.

Dalam perjalanan penulisan ini, penulis menyadari bahwa tidak ada usaha yang sempurna. Kendati begitu, dengan kerendahan hati penulis mengakui segala kesilapan dan kesulitan yang mungkin terjadi dalam penyusunan skripsi ini. Namun, berkat bantuan dan dukungan dari berbagai pihak, penulis dapat menyelesaikan tugas

akhir ini dengan baik. sehingga dengan tulus penulis ingin mengungkapkan rasa terimakasih yang mendalam kepada:

1. Prof. Dr. Hafas Furqani, M.Ec selaku Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Negeri Ar-Raniry Banda Aceh.
2. Dr. Nevi Hasnita, S. Ag., M. Ag dan Inayatillah, MA, Ek selaku Ketua dan Sekretaris Program Studi Perbankan Syariah Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam UIN Ar-Raniry Banda Aceh.
3. Hafiizh Maulana, SP., S.Hi. M.E selaku Ketua Laboratorium Fakultas Ekonomi & Bisnis Islam UIN Ar-Raniry Banda Aceh
4. Bapak Israk Ahmadsyah, B.Ec., M.Ec., M.Sc, Ph.D, sebagai pembimbing pertama, yang telah memberikan arahan, bimbingan, dan inspirasi yang tak ternilai dalam setiap fase penulisan skripsi ini. Dan juga kepada Bapak Ismail Rasyid Ridla Tarigan, M.A, sebagai penasihat akademik dan pembimbing kedua, terima kasih atas dedikasi waktu dan pengetahuan yang telah diberikan selama proses bimbingan, memastikan penulisan skripsi ini mencapai hasil yang memuaskan. Bantuan berharga dari keduanya telah memberikan dorongan dan motivasi bagi saya untuk selalu memberikan yang terbaik dalam penelitian ini.
5. Bapak Dr.Jalaluddin, M.A., AWP., CWC selaku penguji I dan Bapak A. Rahmat Adi, S.E., M.Si. selaku penguji II yang telah mengarahkan serta memberi masukan sehingga penulisan skripsi ini menjadi lebih bermutu.

6. Terima kasih kepada dosen-dosen dan staf akademik di Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam, khususnya di Program Studi Perbankan Syariah, atas ilmu pengetahuan yang berharga. Dedikasi mereka telah memperkaya pemahaman saya dalam perbankan syariah.
7. Informan penelitian khususnya pimpinan dan karyawan PT. Bank Aceh Syariah Cabang Jeuram serta nasabah PKR Syariah. Izin dan data yang diberikan oleh mereka menjadi pondasi penting bagi penulisan skripsi ini.
8. Keluarga saya Bapak A.Rani.A dan Ibu Ainal Mardhiah, Nenek Nur Aini serta Abang dan Kakak saya Ari Syahputra, Mariani, Eka Junita beserta seluruh keluarga, yang selalu memberikan dukungan, doa, dan semangat dalam setiap langkah perjalanan ini.
9. Yana Ikhwana S.TP., M.T yang telah menjadi bagian dari setiap proses, berkontribusi banyak dalam penulisan skripsi ini, menemani dalam keadaan suka maupun duka dan yang selalu memberikan dukungan, semangat, tenaga, pikiran, sehingga peneliti dapat menyelesaikan skripsi ini.
10. Semua sahabat-sahabat seangkatan 2019 Perbankan Syariah UIN AR-Raniry Aceh yang selalu memberikan semangat dan motivasi kepada penulis dalam menyelesaikan karya ilmiah ini. Dukungan dari teman-teman sejawat sangat berarti dan telah melengkapi perjalanan penelitian ini dengan kehangatan serta semangat kolektif.

Semoga skripsi ini dapat bermanfaat bagi pembaca dan menjadi sumbangan kecil dalam pengembangan ilmu pengetahuan, khususnya di bidang ekonomi dan bisnis syariah. Akhir kata, penulis mengucapkan rasa hormat dan terima kasih sebesar-besarnya kepada semua pihak yang telah turut serta dalam perjalanan ini



TRANSLITERASI ARAB-LATIN DAN SINGKATAN

Keputusan Bersama Menteri Agama dan Menteri P dan K
Nomor: 158 Tahun 1987 – Nomor: 0543b/u/1987

1. Konsonan

No.	Arab	Latin	No.	Arab	Latin
1	ا	Tidak dilambangkan	16	ط	Ṭ
2	ب	B	17	ظ	Ẓ
3	ت	T	18	ع	'
4	ث	S	19	غ	G
5	ج	J	20	ف	F
6	ح	H	21	ق	Q
7	خ	Kh	22	ك	K
8	د	D	23	ل	L
9	ذ	Ẓ	24	م	M
10	ر	R	25	ن	N
11	ز	AR - Ẓ ANIRY	26	و	W
12	س	S	27	ه	H
13	ش	Sy	28	ء	'
14	ص	Ş	29	ي	Y
15	ض	Ḍ			

2. Vokal

Vokal Bahasa Arab, seperti vokal bahasa Indonesia, terdiri dari vokal tunggal atau monoftong dan vokal rangkap atau diftong.

1. Vokal Tunggal

Vokal tunggal bahasa Arab yang lambangnya berupa tanda atau harkat, transliterasinya sebagai berikut:

Tanda	Nama	Huruf Latin
◌َ	<i>Fathah</i>	A
◌ِ	<i>Kasrah</i>	I
◌ُ	<i>Dammah</i>	U

2. Vokal Rangkap

Vokal rangkap bahasa Arab yang lambangnya berupa gabungan antara harkat dan huruf, transliterasinya gabungan huruf, yaitu:

Tanda dan Huruf	Nama	Gabungan Huruf
◌َ ي	<i>Fathah dan ya</i>	Ai
◌َ و	<i>Fathah dan wau</i>	Au

Contoh:

كيف : *kaifa*

هول : *haul*

3. Maddah

Maddah atau vokal panjang yang lambangnya berupa harkat dan huruf, transliterasinya berupa huruf dan tanda, yaitu:

Harkat dan Huruf	Nama	Huruf dan Tanda
اَ / اِي	<i>Fathah</i> dan <i>alif</i> atau <i>ya</i>	Ā
اِ / اِي	<i>Kasrah</i> dan <i>ya</i>	Ī
اُ / اِي	<i>Dammah</i> dan <i>wau</i>	Ū

Contoh:

قَالَ : *qāla*
رَمَى : *ramā*
قِيلَ : *qīla*
يَقُولُ : *yaqūlu*

4. Ta Marbutah (ة) جامعة الرانري

Transliterasi untuk ta marbutah ada dua.

1. Ta marbutah (ة) hidup

Ta marbutah (ة) yang hidup atau mendapat harkat *fathah*, *kasrah* dan *dammah*, transliterasinya adalah *t*.

2. Ta marbutah (ة) mati

Ta marbutah (ة) yang mati atau mendapat harkat *sukun*, transliterasinya adalah *h*.

3. Kalau pada suatu kata yang akhir katanya ta marbutah (ة) diikuti oleh kata yang menggunakan kata sandang al, serta bacaan kedua kata itu terpisah maka ta marbutah (ة) itu ditransliterasikan dengan h.

Contoh:

رَوْضَةُ الْأَطْفَانِ : *Rauḍah al-atfāl/ rauḍatulatfāl*

الْمَدِينَةُ الْمُنَوَّرَةُ : *Al-Madīnah al-Munawwarah/alMadīnatulMunawwarah*

طَلْحَةُ : *Talḥah*

Catatan:

Modifikasi

1. Nama orang berkebangsaan Indonesia ditulis seperti biasa tanpa transliterasi, seperti M. Syuhudi Ismail, sedangkan nama-nama lainnya ditulis sesuai kaidah penerjemahan.
Contoh: Ḥamad Ibn Sulaiman.
2. Nama Negara dan kota ditulis menurut ejaan Bahasa Indonesia, seperti Mesir, bukan Misr; Beirut, bukan Bayrut; dan sebagainya.
3. Kata-kata yang sudah dipakai (serapan) dalam kamus Bahasa Indonesia tidak ditransliterasi. Contoh: Tasauf, bukan Tasawuf.

ABSTRAK

Nama : Mohd. Zahidi
NIM. : 190603067
Fakultas/Prodi : Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam/ Perbankan Syariah
Judul : Analisis Manajemen Risiko Pembiayaan Akad Murabahah Pada Perumahan Bersubsidi Syariah (Studi Kasus Bank Aceh Syariah Kantor Cabang Jeuram)
Pembimbing I : Israk Ahamadsyah, B.Ec., M.Ec., M.Sc., Ph.D
Pembimbing II : Ismail Rasyid Ridla Tarigan, M.A

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*) 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*

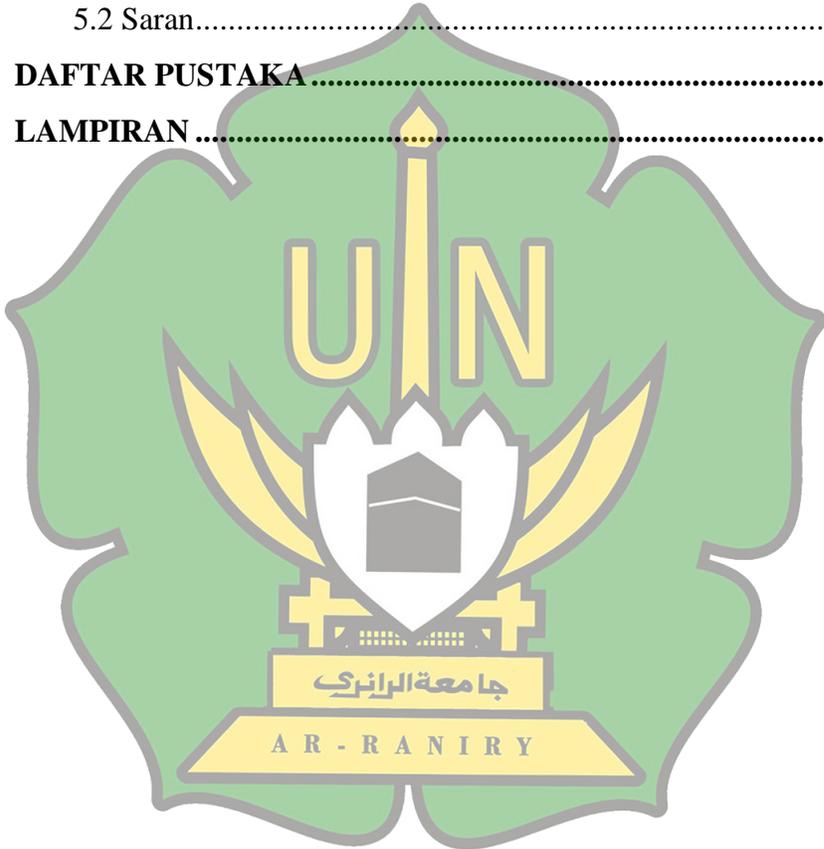
DAFTAR ISI

PERNYATAAN KEASLIAN KARYA ILMIAH	I
PERSETUJUAN SIDANG MUNAQASYAH SKRIPSI.....	II
PENGESAHAN SIDANG MUNAQASYAH SKRIPSI	III
PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI	IV
KATA PENGANTAR.....	VI
TRANSLITERASI ARAB-LATIN DAN SINGKATAN.....	X
ABSTRAK.....	XIV
DAFTAR ISI	XV
DAFTAR TABEL	XIX
DAFTAR GAMBAR.....	XX
DAFTAR LAMPIRAN	XXI
BAB I PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Rumusan Masalah.....	9
1.3 Tujuan Penelitian	9
1.4 Manfaat Penelitian	10
1.5 Sistematika Penulisan.....	11
BAB II. LANDASAN TEORI.....	14
2.1 Bank Syariah.....	14
2.2 Pembiayaan.....	16
2.2.1 Pengertian Pembiayaan	16
2.2.2 Produk-produk Pembiayaan.....	18
2.3 Akad Murabahah.....	22
2.3.1 Pengertian Akad Murabahah	22
2.3.2 Landasan Hukum Akad Murabahah.....	23
2.3.3 Rukun dan Syarat Murabahah.....	26

2.4	Pembiayaan Kepemilikan Rumah (PKR).....	27
2.4.1	Pengertian Pembiayaan Kepemilikan Rumah (PKR)	27
2.4.2	Akad Murabahah Dalam Pembiayaan Kepemilikan Rumah Bersubsidi Syariah	29
2.4.3	Persyaratan Pembiayaan Perumahan PKR Bank Aceh Syariah.....	31
2.4.4	Perbedaan Pembiayaan Kepemilikan Rumah Bersubsidi Syariah dan Konvensional.....	34
2.5	Pembiayaan Bermasalah.....	37
2.5.1	Pengertian Pembiayaan Bermasalah	37
2.5.2	Indikator-Indikator Pembiayaan Bermasalah	39
2.5.3	Sebab-Sebab Pembiayaan Bermasalah.....	41
2.6	Manajemen Risiko	43
2.6.1	Pengertian Manajemen risiko	43
2.6.2	Manajemen Risiko Dalam Islam.....	46
2.6.3	Tujuan dan Manfaat Manajemen Risiko	49
2.6.4	Jenis-Jenis Risiko	50
2.6.5	proses manajemen risiko	55
2.7	Penelitian Terkait	58
2.8	Kerangka Berpikir	61
BAB III	METODE PENELITIAN	64
3.1	Jenis Penelitian.....	64
3.2	Lokasi Penelitian.....	65
3.3	Sumber Data	65
3.3.1	Data Primer	65
3.3.2	Data Sekunder.....	66
3.4	Teknik Pengumpulan Data	66
3.4.1	Wawancara	67
3.4.2	Dokumentasi	68
3.5	Teknik Analisis Data.....	69
BAB IV	HASIL DAN PEMBAHASAN.....	72
4.1	Gambaran umum Bank Aceh Syariah.....	72

4.1.1 Sejarah Singkat Bank Aceh Syariah	72
4.1.2 Visi Misi dan Motto Bank Aceh Syariah	75
4.1.3 Produk dan Layanan PT. Bank Aceh Syariah Kantor Cabang Jeuram.....	76
4.2 Hasil Penelitian	78
4.2.1 Mekanisme Pembiayaan PKR Bersubsidi	79
4.2.1.1 Penerapan Harga Jual Rumah Pada Pembiayaan PKR Bersubsidi	84
4.2.1.2 Jumlah Nasabah Pembiayaan PKR Bersubsidi	88
4.2.2 Penerapan Manajemen Risiko Pembiayaan PKR Bersubsidi	90
4.2.2.1 Faktor-Faktor Terjadinya Penunggakan Pembiayaan PKR Bersubsidi	95
4.2.2.2 Strategi Penanganan Nasabah yang Mengalami Pembiayaan Bermasalah	98
4.2.3 Hambatan Dalam Manajemen Risiko Pembiayaan PKR Bersubsidi.....	101
4.2.4 Pandangan Syariah Pada Pembiayaan PKR Bersubsidi	104
4.3 Pembahasan Hasil Penelitian	108
4.3.1 Analisis Mekanisme Pembiayaan PKR Bersubsidi	108
4.3.1.1 Analisis Penerapan Harga Jual Rumah Pada Pembiayaan PKR Bersubsidi	111
4.3.1.2 Analisis Jumlah Nasabah Pembiayaan PKR Bersubsidi	113
4.3.2 Analisis Penerapan Manajemen Risiko Pembiayaan PKR Bersubsidi.....	115
4.3.2.1 Faktor-Faktor Terjadinya Penunggakan Pembiayaan PKR Bersubsidi	118
4.3.2.2 Analisis Strategi Penanganan Nasabah yang Mengalami Pembiayaan Bermasalah	120
4.3.3 Analisis Hambatan Dalam Manajemen Risiko Pembiayaan PKR Bersubsidi	122

4.3.4 Pandangan Syariah Pada Pembiayaan PKR Bersubsidi	123
BAB V	127
KESIMPULAN	127
5.1 Kesimpulan.....	127
5.2 Saran.....	128
DAFTAR PUSTAKA	129
LAMPIRAN	139



DAFTAR TABEL

Tabel 3.1 Subjek Penelitian.....	67
Tabel 4.1 Jumlah Nasabah PKR Bersubsidi Bank Aceh Syariah Kantor Cabang Jeuram tahun 2018-2023.....	88



DAFTAR GAMBAR

Gambar 2.1 Kerangka Berpikir..... 62



DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1 : Wawancara 139



BAB I PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

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. Perbankan juga merupakan lembaga kepercayaan dalam suatu negara yang menjadi perantara keuangan untuk mendukung dan menjadi aspek kunci dalam menjaga kelancaran perekonomian, maka untuk memastikan kesehatan perekonomian, keberhasilan operasional perbankan di suatu negara memiliki peranan yang sangat penting (Dangnga dan Haeruddin, 2018: 33).

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. Keduanya memiliki persamaan dalam beberapa hal, seperti penerimaan uang, mekanisme transfer, teknologi komputer yang digunakan, serta syarat-syarat umum untuk memperoleh pembiayaan. Menurut Antonio (dikutip dalam Sobarna, 2021) menyebutkan bahwa perbedaan mendasar antara keduanya terletak pada aspek legal, struktur organisasi dan usaha yang dibiayai, dan lingkungan kerja.

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).

Menurut Wibowo (dikutip dalam Syukron, 2013) menyatakan bahwa perkembangan bank syariah di Indonesia dimulai dengan berdirinya Bank Muamalat Indonesia pada tahun 1992 sebagai bank umum yang melaksanakan kegiatan usaha berdasarkan prinsip bagi hasil. Undang-undang yang diberlakukan pada tahun 1992, yaitu UU No.7 Tahun 1992 tentang Perbankan, belum secara tegas mencantumkan kata-kata "prinsip syariah" dalam kegiatan usahanya, namun menggunakan istilah bank bagi hasil. Meskipun pada awalnya perkembangan bank Syariah pertama di Indonesia belum berjalan dengan baik, namun secara mengejutkan, saat krisis moneter melanda Indonesia pada tahun 1997 hingga 1998, Bank Muamalat Indonesia terbukti mampu

bertahan dan tidak terdampak secara signifikan oleh krisis tersebut (Khusna dkk, 2021).

Saat krisis moneter tahun 1998 melanda Indonesia, sejumlah bank besar di Indonesia mengalami kebangkrutan dan akhirnya ditutup. Pemerintah pun terpaksa mengalokasikan dana sebesar ratusan triliun melalui obligasi rekapitulasi guna menyelamatkan institusi perbankan tersebut. Beberapa bank yang berhasil bertahan tanpa bantuan pemerintah adalah Bank Muamalat. Namun, terungkap bahwa Bank Muamalat tidak benar-benar kebal terhadap krisis 1998, dan pada akhirnya, *Islamic Development Bank (IDB)* ikut menyuntikkan dana untuk mencegah kebangkrutan. Ini membuktikan bahwa Bank Muamalat tidak sepenuhnya kebal terhadap krisis ekonomi yang terjadi pada saat itu, namun Bank muamalat tidak mengalami kehancuran seburuk bank-bank konvensional (Effendi dan Hariani, 2020).

Dalam kondisi keuangan bank syariah yang mampu bertahan lebih baik dari pada bank konvensional dalam krisis ekonomi dan kesehatan bank syariah tidak mengalami gangguan yang signifikan, sehingga bank syariah dianggap aman, sehat, dan dapat dipercaya (Ihsan dan Kartika, 2015). Sehingga hal ini menarik perhatian pemerintah Indonesia untuk mendukung eksistensi perbankan syariah melalui perubahan Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 menjadi Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang perbankan Indonesia. Selain itu, pemerintah juga mengeluarkan regulasi terbaru yang mengatur secara khusus

mengenai Perbankan Syariah melalui Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 (Pratikto dan Sugianto, 2017).

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. Dalam skema ini, penjual menginformasikan harga pembelian barang kepada pembeli, dan selanjutnya menentukan besaran laba dengan jumlah yang telah ditentukan sebelumnya. Dalam perbankan syariah, murabahah berfungsi sebagai mekanisme untuk memberikan fasilitas pembiayaan kepada nasabah yang

membutuhkan, akan tetapi dengan transaksi tanpa unsur riba yang dilarang oleh prinsip Syariah (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). Dalam akad rumah bersubsidi syariah yang menggunakan sistem murabahah, bank syariah harus memberitahukan harga perolehan rumah dari pihak *developer* kepada nasabah. Bank syariah kemudian menetapkan keuntungan yang akan diambil, dan margin keuntungan ini disepakati oleh kedua belah pihak (Heykal, 2014).

Dalam menyukseskan program pemerintah untuk membantu masyarakat berpenghasilan rendah yang ingin memiliki rumah. Maka, 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%. Hal ini merupakan bentuk dukungan yang diberikan oleh Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat untuk Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) yang ingin memiliki rumah layak huni dengan gaji yang rendah.

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 akan 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. Ketika pembayaran pembiayaan terhambat karena nasabah mengalami kesulitan untuk mengembalikan pinjaman atau hutangnya kepada bank, kondisi ini dikenal sebagai pembiayaan bermasalah atau *Non Performing Loan (NPL)*. Pembiayaan bermasalah bukanlah hal yang mudah untuk dihindari oleh bank (Lenas dan Adi, 2021). Sehingga setiap bank harus membangun sistem manajemen risiko yang bertujuan untuk mengidentifikasi, mengukur, mengelola, dan memitigasi risiko-risiko yang dapat mempengaruhi kesehatan dan keberlanjutan operasional bank. Berdasarkan wawancara dengan pihak Bank Aceh Syariah Kantor cabang Jeuram, Keterlambatan atau penunggakan dari nasabah dikarenakan pembiayaan rumah bersubsidi syariah diberikan dan dikhususkan kepada masyarakat ekonomi menengah kebawah yang belum memiliki rumah. Penunggakan angsuran yang paling banyak terjadi pada Bank Aceh Syariah Kantor Cabang Jeuram yaitu pada masyarakat yang berkerja sebagai wiraswasta.

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan, maka diperlukan penanganan yang tepat untuk dilakukan oleh pihak Bank Aceh Syariah Kantor Cabang Jeuram. 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.

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah yang telah diuraikan di atas, maka yang menjadi perumusan pokok permasalahan dalam penelitian ini sebagai berikut :

1. Bagaimana mekanisme pembiayaan akad murabahah pada rumah bersubsidi syariah Bank Aceh Syariah KC Jeuram?
2. Bagaimana penerapan manajemen risiko pada pembiayaan pemilikan rumah bersubsidi syariah dengan menggunakan akad murabahah pada Bank Aceh Syariah KC Jeuram
3. Apa saja hambatan yang dihadapi Bank Aceh Syariah KC Jeuram dalam menerapkan manajemen risiko dalam pembiayaan kepemilikan rumah bersubsidi syariah?
4. Bagaimana pandangan syariah atas penerapan manajemen risiko dalam bank syariah?

1.3 Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah di atas, maka yang menjadi tujuan dalam penelitian ini sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui mekanisme pembiayaan akad murabahah pada rumah bersubsidi syariah Bank Aceh Syariah Kantor Cabang Jeuram.

2. Untuk mengetahui bagaimana penerapan manajemen risiko pada pembiayaan pemilikan rumah bersubsidi syariah dengan menggunakan akad murabahah pada Bank Aceh Syariah KC Jeuram
3. Untuk mengetahui hambatan yang dihadapi Bank Aceh Syariah KC Jeuram dalam menerapkan manajemen risiko dalam pembiayaan kepemilikan rumah bersubsidi syariah
4. Untuk mengetahui bagaimana pandangan syariah atas penerapan manajemen risiko dalam bank syariah

1.4 Manfaat Penelitian

Adapun penelitian ini dapat berguna dan memperoleh beberapa manfaat bagi:

1. Bagi Masyarakat

Untuk mengetahui penerapan yang ada di Bank Aceh Syariah dan untuk menambah informasi dalam memilih produk murabahah yang ditawarkan di Bank Aceh Syariah.

2. Bagi Bank Aceh Syariah

Agar dapat memberikan informasi tentang bagaimana penerapan kesyariahan Bank Aceh Syariah, karena kesyariahan Bank Aceh Syariah sangat berpengaruh pada produk murabahah yang ada di Bank Aceh Syariah.

3. Bagi Penulis

Penelitian ini dapat menyesuaikan dan mengetahui bagaimana ilmu teori yang telah didapatkan dikampus dan dilapangan, dan dapat menambah ilmu pengetahuan, dan

wawasan tentang bagaimana kesyariahan produk murabahah di dunia perbankan.

4. Bagi peneliti berikutnya

Penelitian ini diharapkan dapat menjadi tambahan referensi dan bacaan bagi peneliti berikutnya.

1.5 Sistematika Penulisan

Sistematika penulisan ini bertujuan untuk menggambarkan alur pemikiran penulis dari awal hingga akhir. Skripsi ini terdiri dari 5 bagian utama yang terdiri dari bab-bab berikut: Bab I, Bab II, Bab III, Bab IV, dan Bab V.

Bab pertama merupakan pendahuluan yang merangkum kerangka berpikir penelitian ini. Bab ini mencakup latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penulisan, manfaat penulisan, serta sistematika penulisan. Dalam latar belakang masalah, akan dijelaskan mengapa penelitian ini dilakukan dan mengapa topik ini penting untuk diteliti. Selain itu, rumusan masalah akan mengidentifikasi pertanyaan-pertanyaan penelitian yang akan dijawab dalam skripsi ini. Tujuan penulisan akan menjelaskan apa yang ingin dicapai melalui penelitian ini, sedangkan manfaat penulisan akan menggambarkan kontribusi dan implikasi dari penelitian ini. Terakhir, sistematika penulisan akan memberikan gambaran tentang struktur dan alur penulisan pada bab-bab berikutnya.

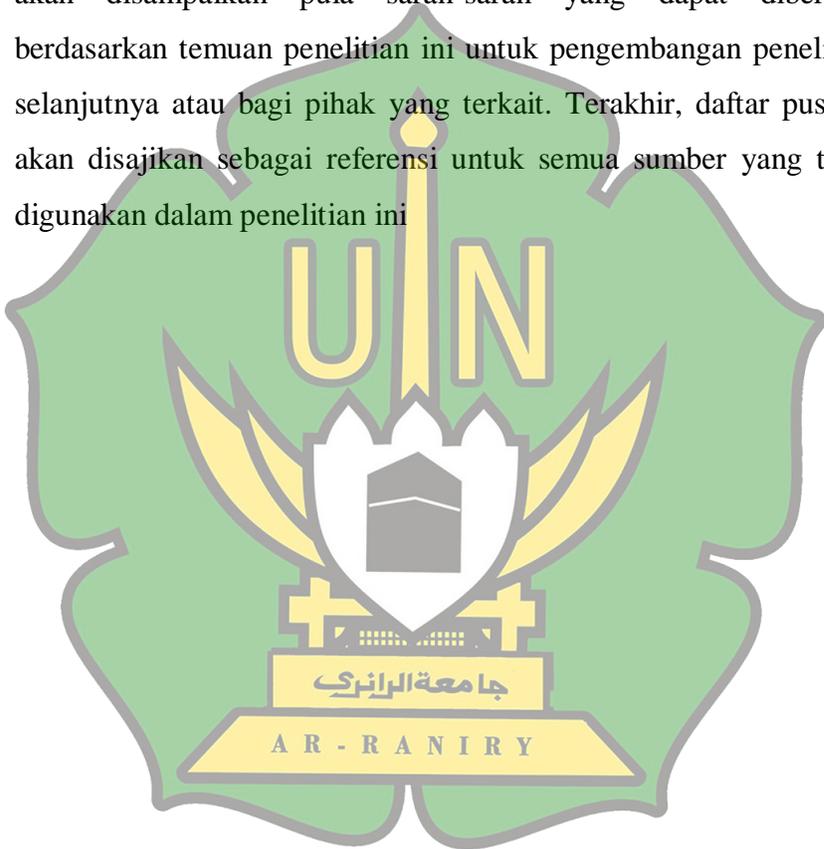
Bab kedua merupakan landasan teori yang berisi telaah pustaka tentang teori-teori yang mendukung penelitian ini. Dalam

bab ini, akan dipaparkan penelitian terdahulu yang relevan dengan topik penelitian dan kerangka teoritik yang digunakan dalam penelitian ini. Telaah pustaka ini akan menjadi dasar bagi pemahaman yang lebih baik tentang topik penelitian dan memberikan landasan teoritis untuk penelitian ini.

Bab ketiga berisi tentang metode penelitian yang membahas tentang jenis penelitian, populasi penelitian, objek penelitian, sumber dan jenis data yang digunakan, teknik pengumpulan data, dan teknis analisis data. Pada bab ini, akan dijelaskan secara rinci mengenai desain penelitian, pemilihan populasi penelitian, objek yang diteliti, serta sumber dan jenis data yang digunakan dalam penelitian ini. Selain itu, akan dijelaskan pula teknik pengumpulan data yang digunakan dan teknis analisis data yang diterapkan dalam penelitian ini.

Bab keempat menjelaskan tentang analisis data dan pembahasan yang berisi hasil penelitian dan pembahasan terhadap hasil yang diperoleh. Pada bab ini, akan dipresentasikan hasil penelitian yang telah diperoleh melalui teknik analisis data yang telah dijelaskan sebelumnya. Selanjutnya, hasil penelitian tersebut akan dianalisis dan dibahas secara mendalam dengan mengaitkannya dengan teori-teori yang telah dipaparkan dalam bab kedua. Pembahasan ini bertujuan untuk memberikan pemahaman yang lebih komprehensif tentang temuan penelitian dan implikasinya.

Bab kelima merupakan penutup yang berisi kesimpulan dari hasil penelitian, saran-saran, dan dilengkapi dengan daftar pustaka. Pada bab ini, akan dijelaskan kesimpulan yang dapat diambil berdasarkan hasil penelitian yang telah dilakukan. Selanjutnya, akan disampaikan pula saran-saran yang dapat diberikan berdasarkan temuan penelitian ini untuk pengembangan penelitian selanjutnya atau bagi pihak yang terkait. Terakhir, daftar pustaka akan disajikan sebagai referensi untuk semua sumber yang telah digunakan dalam penelitian ini



BAB II. LANDASAN TEORI

2.1 Bank Syariah

Secara umum, bank adalah sebuah lembaga yang memiliki tiga fungsi utama, yaitu mengumpulkan dana, menyalurkan dana, dan memberikan layanan jasa keuangan. Fungsi-fungsi utama tersebut biasanya dilakukan oleh bank konvensional dengan menggunakan sistem bunga (riba). Namun, bank syariah memiliki empat fungsi utama dalam menjalankan kegiatan operasionalnya. Selain tiga fungsi utama bank konvensional, bank syariah juga memiliki fungsi sosial, seperti mengumpulkan dan menyalurkan dana zakat, infak, dan sedekah, serta memberikan pinjaman dana dalam bentuk kebajikan (Nofinawati, 2016).

Perbankan syariah adalah sistem perbankan yang beroperasi berdasarkan prinsip-prinsip syariah. Prinsip utamanya adalah kemitraan dan kebersamaan, di mana baik pihak bank maupun nasabah memperoleh keuntungan. Hal ini terjadi karena perbankan syariah tidak menggunakan sistem bunga seperti dalam perbankan konvensional, melainkan mengadopsi sistem bagi hasil. Dengan demikian, keuntungan bersama dicapai melalui keterlibatan dan partisipasi aktif dari kedua belah pihak dalam kegiatan perbankan Syariah (Yuliawan, 2011).

Berdasarkan Pasal 1 Angka 7 Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah (UU Perbankan Syariah), Bank syariah diartikan sebagai lembaga keuangan yang beroperasi sesuai dengan prinsip-prinsip syariah. Jenis bank syariah terdiri

dari Bank Umum Syariah (BUS) dan Bank Pembiayaan Rakyat Syariah (BPRS). Bank Umum Syariah adalah lembaga keuangan syariah yang memberikan layanan dalam transaksi pembayaran, sedangkan BPRS adalah bank syariah yang tidak menyediakan layanan dalam transaksi pembayaran. Selain itu, UU Perbankan mengenal Unit Usaha Syariah (UUS) yang merupakan unit kerja dari kantor pusat Bank Umum Konvensional. UUS berfungsi sebagai induk dari kantor atau unit yang melaksanakan kegiatan usaha dengan mengikuti prinsip-prinsip syariah, yang berdasarkan Fatwa yang dikeluarkan oleh lembaga yang memiliki wewenang dalam menetapkan Fatwa di bidang syariah (Abubakar dan Handayani, 2017).

Implementasi tata kelola yang efektif dalam sektor perbankan syariah merupakan salah satu langkah untuk menjaga kepentingan para pemangku kepentingan (*stakeholders*) dan meningkatkan kepatuhan terhadap peraturan hukum yang berlaku serta nilai-nilai etika yang umum diakui, termasuk prinsip-prinsip syariah. Prinsip-prinsip syariah yang terdapat dalam Qur'an dan hadis diartikan dalam bentuk Fatwa yang dikeluarkan oleh Dewan Syariah Nasional (DSN). Fatwa ini kemudian menjadi acuan dalam pembentukan undang-undang yang mengatur aktivitas keuangan syariah di Indonesia. Pertumbuhan perbankan syariah tidak terlepas dari keberhasilannya dalam berperan sebagai *agent of services* dan *agent of trust*. Mempertahankan dan meningkatkan kepercayaan masyarakat terhadap produk dan layanan perbankan yang sesuai

dengan prinsip syariah menjadi salah satu strategi untuk mempercepat pertumbuhan perbankan syariah (Abubakar dan Handayani, 2017).

Dalam praktiknya, bank syariah juga harus berperan dalam melakukan transformasi sosial-ekonomi masyarakat menuju kehidupan yang harmonis antara aspek material dan spiritual. Selain itu, bank syariah juga harus ikut serta dalam mengatasi permasalahan sosial yang ada di tengah masyarakat. Tujuan bank syariah bukan hanya fokus pada keuntungan semata, tetapi juga memperhatikan kehidupan sosial (Pratiwi dkk., 2021).

2.2 Pembiayaan

2.2.1 Pengertian Pembiayaan

Pembiayaan berdasarkan Prinsip Syariah adalah penyediaan dana atau tagihan yang disamakan dengan itu berdasarkan kesepakatan antara bank dan pihak lain yang mengharuskan pihak yang menerima pembiayaan untuk mengembalikan dana atau tagihan tersebut setelah periode waktu tertentu dengan imbalan atau pembagian keuntungan (sebagaimana diatur dalam UU Republik Indonesia No. 10 Tahun 1998). Menurut Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah, Bagian I, Pasal 1 ayat 25, pembiayaan mencakup:

1. Transaksi bagi hasil seperti mudharabah dan musyarakah.
2. Transaksi sewa-menyewa seperti ijarah atau sewa beli seperti ijarah muntahiya bittamlik.

3. Transaksi jual beli seperti piutang murabahah, salam, dan istishna.
4. Transaksi pinjam-meminjam seperti piutang qardh.
5. Transaksi sewa-menyewa jasa seperti ijarah untuk transaksi multijasa berdasarkan kesepakatan antara Bank Syariah dan/atau UUS serta pihak lain yang menetapkan bahwa pihak yang menerima pembiayaan dan/atau fasilitas dana harus mengembalikan dana tersebut setelah periode waktu tertentu dengan imbalan ujah, tanpa imbalan, atau pembagian keuntungan (Turmudi, 2016)

Dalam Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, disebutkan bahwa kegiatan usaha bank syariah adalah menyediakan pembiayaan dan melakukan kegiatan lainnya berdasarkan prinsip syariah sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan oleh Bank Indonesia. Pembiayaan berdasarkan prinsip syariah merupakan penyediaan uang atau tagihan yang disamakan nilainya dengan uang berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara bank dengan pihak lain yang dibiayai, dengan imbalan atau bagi hasil sebagai imbalan (Waluyo, 2016).

Dalam pembiayaan perbankan syariah, kepercayaan memegang peranan penting, di mana lembaga pembiayaan sebagai shahibul mal (pemberi modal) menaruh kepercayaan kepada individu atau pihak lain untuk melaksanakan amanah yang diberikan. Dana tersebut harus digunakan dengan benar, adil, dan

harus dilakukan dalam kerangka perjanjian yang jelas seta saling menguntungkan kedua belah pihak (Ilyas, 2018).

2.2.2 Produk-produk Pembiayaan

Menurut Otoritas Jasa Keuangan (OJK), dalam memberikan dana kepada nasabah, produk pembiayaan syariah secara umum dibagi menjadi empat kategori berdasarkan tujuan penggunaannya. Keempat kategori tersebut adalah: 1) Pembiayaan berdasarkan prinsip jual-beli, 2) Pembiayaan berdasarkan prinsip sewa, 3) Pembiayaan berdasarkan prinsip bagi hasil.

1) Prinsip jual Beli (Ba'i)

Prinsip jual beli (Ba'i) merupakan prinsip yang diterapkan berdasarkan peralihan kepemilikan barang atau benda (transfer of property). Keuntungan bank telah ditentukan sebelumnya dan menjadi bagian dari harga barang yang dijual. Transaksi jual-beli dapat dibedakan berdasarkan cara pembayaran dan waktu pengiriman barangnya, sebagai berikut:

a) Pembiayaan murabahah

Murabahah adalah bentuk transaksi jual beli di mana bank menyebutkan jumlah keuntungannya. Istilah "murabahah" berasal dari kata "ribhu" yang berarti keuntungan. Dalam transaksi ini, bank bertindak sebagai penjual sementara nasabah bertindak sebagai pembeli. Harga jual ditentukan oleh bank

berdasarkan harga beli dari pemasok ditambah dengan keuntungan (marjin).

Kedua belah pihak harus menyetujui harga jual dan jangka waktu pembayaran. Harga jual ini dicatat dalam akad jual beli dan tidak dapat berubah setelah akad tersebut berlaku. Dalam konteks perbankan, murabahah biasanya dilakukan melalui pembayaran cicilan yang disebut "bi tsaman ajil" atau "muajjal". Dalam transaksi ini, barang diserahkan kepada nasabah segera setelah akad terjadi, sementara pembayaran dilakukan secara tangguh atau melalui pembayaran cicilan.

b) **Pembiayaan Salam**

Salam merupakan suatu bentuk transaksi jual beli di mana barang yang akan diperdagangkan belum ada. Sebagai akibatnya, pengiriman barang tersebut ditunda sementara pembayaran dilakukan secara tunai. Dalam transaksi ini, bank berperan sebagai pembeli sedangkan nasabah berperan sebagai penjual. Meskipun pada awalnya transaksi ini terlihat mirip dengan jual beli ijon, namun dalam salam, kuantitas, kualitas, harga, dan waktu pengiriman barang harus ditentukan dengan pasti.

Dalam praktik perbankan, setelah barang diserahkan kepada bank, bank akan menjualnya kepada mitra

nasabah atau bahkan kepada nasabah itu sendiri dengan pembayaran secara tunai atau melalui pembayaran secara cicilan. Harga jual yang ditentukan oleh bank adalah harga beli bank dari nasabah ditambah dengan keuntungan. Jika bank menjualnya secara tunai, sering kali disebut sebagai pembiayaan talangan (bridging financing). Namun, jika bank menjualnya dengan pembayaran secara cicilan, maka akan terdapat mekanisme pembayaran dalam jangka waktu tertentu.

c) Pembiayaan Istishna'

Produk istishna' memiliki kemiripan dengan produk salam, namun dalam istishna', pembayaran dapat dilakukan oleh bank dalam beberapa termin pembayaran. Skema istishna' umumnya digunakan oleh Bank Syariah dalam pembiayaan sektor manufaktur dan konstruksi.

Pada umumnya, persyaratan pembiayaan istishna' adalah adanya spesifikasi yang jelas mengenai barang pesanan, seperti jenis, ukuran, mutu, dan jumlahnya. Harga jual yang telah disepakati akan dicantumkan dalam akad istishna' dan tidak boleh berubah selama akad berlaku. Jika terdapat perubahan dalam kriteria pesanan dan harga setelah

akad ditandatangani, seluruh biaya tambahan akan ditanggung oleh nasabah.

2) Prinsip Sewa (Ijarah)

Transaksi ijarah didasarkan pada perpindahan manfaat. Pada dasarnya, prinsip ijarah sama dengan prinsip jual beli, namun perbedaannya terletak pada objek transaksi. Jika dalam jual beli objek transaksinya adalah barang, dalam ijarah objek transaksinya adalah jasa. Pada akhir masa sewa, bank memiliki opsi untuk menjual barang yang telah disewakan kepada nasabah. Oleh karena itu, dalam perbankan syariah dikenal istilah ijarah muntahiyah bittamlik, yang merujuk pada sewa yang diikuti dengan transfer kepemilikan. Harga sewa dan harga jual disepakati pada awal perjanjian.

3) Prinsip Bagi Hasil (Syirkah)

Berikut adalah beberapa produk pembiayaan syariah yang didasarkan pada prinsip bagi hasil:

a) Pembiayaan musyarakah

Salah satu bentuk umum dari pembiayaan bagi hasil adalah musyarakah (syirkah atau syarikah).

Transaksi musyarakah dilakukan dengan tujuan para pihak yang bekerja sama untuk meningkatkan nilai aset yang mereka miliki secara bersama-sama. Segala bentuk usaha yang melibatkan dua pihak atau lebih, di mana mereka secara bersama-sama

menggabungkan semua jenis sumber daya yang ada, baik yang berwujud maupun yang tidak berwujud.

- b) Mudharabah merupakan bentuk kerjasama antara dua atau lebih pihak, di mana pemilik modal memberikan modal kepada pengelola (mudharib) melalui perjanjian pembagian keuntungan. Bentuk ini menekankan kerjasama dalam kontribusi 100% modal tunai dari shahib al-maal dan keahlian dari mudharib. Transaksi semacam ini tidak mengharuskan adanya wakil shahib al-maal dalam manajemen proyek. Sebagai seorang amanah, mudharib harus bertindak dengan hati-hati dan bertanggung jawab atas setiap kerugian yang timbul akibat kelalaian. Sebagai wakil shahib al-maal, dia diharapkan untuk mengelola modal dengan cara yang ditentukan guna mencapai laba yang optimal.

2.3 Akad Murabahah

2.3.1 Pengertian 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 Miftahurrohman, 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).

Pembiayaan murabahah selalu menjadi pilihan yang populer dibandingkan dengan produk perbankan syariah lainnya. Hal ini terlihat dari data Otoritas Jasa Keuangan (OJK) mengenai perkembangan pembiayaan murabahah yang terus mengalami peningkatan setiap bulannya. Salah satu faktor penyebabnya adalah sistem penentuan margin yang transparan dalam murabahah, karena harga pokok dan keuntungan disepakati antara kedua belah pihak. Dalam akad murabahah, bank menaikkan harga (mark-up) sesuai dengan keuntungan yang telah disepakati dalam perjanjian awal. Dalam perjanjian murabahah, bank membiayai pembelian barang atau aset yang dibutuhkan oleh nasabah dengan membeli barang tersebut dari pemasok, kemudian menjualnya kepada nasabah dengan menambahkan mark-up atau keuntungan (Afrida, 2016).

2.3.2 Landasan Hukum Akad Murabahah

Secara mendasar, dalam Al-Qur'an tidak terdapat acuan langsung yang berkaitan dengan murabahah, meskipun ada beberapa acuan yang membahas tentang keuntungan, kerugian, dan

perdagangan. Demikian pula, tampaknya tidak ada hadis yang secara langsung mengacu kepada murabahah. Landasan hukum untuk murabahah didasarkan pada dasar hukum jual beli yang halal (Muhammadiyah dan Zulhamdi, 2022).

Adapun landasan hukum yang memperbolehkan penggunaan akad murabahah dalam perbankan Syariah antara lain:

1. Al-Qur'an

a) Al-Qur'an Surah Al – Baqarah [2] : 275

يَتَخَبَّطُهُ الَّذِي يَقُومُ كَمَا إِلَّا يَقُومُونَ لَا الرِّبَا يَأْكُلُونَ الَّذِينَ
بِالرِّبَا مِثْلُ الْبَيْعِ إِنَّمَا قَالُوا بِأَنَّهُمْ ذَلِكَ الْمَسِّ مِنَ الشَّيْطَانِ
مِنْ مَوْعِظَةٍ جَاءَهُ فَمَنْ الرِّبَا وَحَرَّمَ الْبَيْعَ اللَّهُ وَأَحَلَّ
فَأُولَئِكَ عَادَ وَمَنْ اللَّهُ لِيَا وَأَمْرُهُ سَلَفٌ مَا فَلَهُ فَاَنْتَهَى رَبِّهِ
خُلِدُونَ فِيهَا النَّارِ هُمْ أَصْحَابُ

Artinya :Orang-orang yang memakan riba tidak dapat berdiri melainkan seperti berdirinya orang yang kemasukan setan karena gila. Yang demikian itu karena mereka berkata bahwa jual beli sama dengan riba. Padahal Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba. Barangsiapa mendapat peringatan dari Tuhannya, lalu dia berhenti, maka apa yang telah diperolehnya dahulu menjadi miliknya dan urusannya (terserah) kepada Allah. Barangsiapa mengulangi, maka mereka itu penghuni neraka, mereka kekal di dalamnya

b) Al-Qur'an Surah An-Nisa' [4]:29

أَنْ لَّا يَأْكُلُوا مِمَّا بَاءَ بِهِنَّ مِنْهُنَّ بِبَاطِلٍ بَيْنَهُنَّ مَوَالِكُهُنَّ أَتَأْكُلُونَهَا
لَا أَمْنُوا الَّذِينَ يَأْتِيهَا
اللَّهُ إِنَّ أَنْفُسَكُمْ تُؤْتُونَ تَقَى وَلَا مِنْكُمْ تَرَاضٍ عَنْ تِجَارَةٍ تَكُونُ
رَحِيمًا بِكُمْ كَانِ

Artinya :Wahai orang-orang yang beriman! Janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil (tidak benar), kecuali dalam perdagangan yang berlaku atas dasar suka sama suka di antara kamu. Dan janganlah kamu membunuh dirimu. Sungguh, Allah Maha Penyayang kepadamu

2. Hadist

a) Hadist Rasulullah Riwayat Tirmidzi:

"Dari Rifa'ah Ibn Rafi', bahwa Rasulullah ditanya: "wahai Rasulullah, pekerjaan apa yang paling baik"? Rasulullah menjawab pekerjaan orang dengan tangannya sendiri dan jual beli secara mabrur" (Riwayat Ahmad, Al Bazzar dan Ath Thabrani)

b) Hadist Rasulullah Riwayat Tirmidzi

Dari Abu Sa'id Al-Khudri bahwa Rasulullah SAW bersabda, "Sesungguhnya jual beli itu harus dilakukan suka sama suka". (HR. Al-Baihaqi dan Ibnu Majah, dan dinilai shahih oleh Ibnu Hibban)

c) Hadist Rasulullah Riwayat Ibnu Majah:

Nabi bersabda, "ada tiga hal yang mengandung berkah: jual beli tidak secara tunai, muqharadah (mudharabah), dan

mencampur gandum dengan jiewawut untuk keperluan rumah tangga, bukan untuk dijual”. (HR. Ibnu Majah dari Shuhaib)

3. Kaidah Ushul Fiqh

“Segala bentuk muamalah pada dasarnya boleh untuk dilakukan, kecuali terdapat dalil yang mengharamkannya” (Khusna dkk., 2021).

Beberapa nash dalam Al-Quran, Hadis, dan prinsip fiqih di atas setidaknya memberikan dasar bahwa Allah telah membedakan antara praktik jual beli dan riba, menghalalkan praktik jual beli, serta mengharamkan riba. Jual beli yang halal tentunya merupakan jual beli yang dilakukan sesuai dengan prinsip-prinsip syariah, di mana terdapat kesepakatan antara penjual dan pembeli, namun juga harus sesuai dengan aturan-aturan Islam.

2.3.3 Rukun dan Syarat Murabahah

Menurut Buchari alma (Dikutip dalam Kurniawan, 2019) menyebutkan bahwa rukun yang membentuk akad murabahah ada lima sesuai dengan kesepakatan jumhur 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 formula akad, suatu pernyataan kehendak oleh masing-masing pihak yang disebut Ijab dan Qabul

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.

2.4 Pembiayaan Kepemilikan Rumah (PKR)

2.4.1 Pengertian Pembiayaan Kepemilikan Rumah (PKR)

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. PKR menjadi solusi karena semakin meningkatnya permintaan akan kepemilikan rumah tanpa diimbangi dengan daya beli yang memadai dari masyarakat. 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. Kenaikan harga pasar perumahan yang sangat tinggi membuat sulit bagi masyarakat berpenghasilan rendah untuk memiliki rumah. Pemberian subsidi ini diharapkan dapat memfasilitasi masyarakat, terutama yang berpenghasilan rendah dalam memiliki rumah. 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. Tarif PKR sejahtera yang dikenakan oleh bank pelaksana kepada kelompok sasaran PKR sejahtera dalam rangka kepemilikan rumah akan sesuai dengan ketentuan peraturan yang dikeluarkan oleh Menteri yang bertanggung jawab dalam urusan keuangan (Kusumastuti, 2015).

Bentuk subsidi dalam PKR subsidi meliputi:

1. Subsidi dalam bentuk pengurangan beban pembiayaan, di mana peran pemerintah sangat penting. Pemerintah membantu membayar sebagian dari jumlah pembiayaan atau angsuran yang seharusnya dibayarkan oleh penerima pembiayaan.

2. Pemerintah juga memberikan bantuan kepada masyarakat untuk perbaikan atau pembangunan rumah. Dengan demikian, penerima pembiayaan tidak perlu menanggung seluruh biaya perbaikan atau pembangunan rumah tersebut.

PKR non-subsidi merupakan bentuk pembiayaan kepemilikan rumah yang dapat diakses oleh seluruh kalangan masyarakat. Dibandingkan dengan PKR subsidi yang memiliki aturan yang ditetapkan oleh pemerintah, ketentuan PKR non-subsidi ditentukan oleh bank berdasarkan kebijakan internal bank tersebut (Juniarti dkk., 2023).

2.4.2 Akad Murabahah Dalam Pembiayaan Kepemilikan Rumah Bersubsidi Syariah

Pembiayaan PKR Syariah adalah bagian dari Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP). Pada produk pembiayaan PKR Syariah, digunakan akad murabahah sebagai salah satu bentuk akad. Penerapan murabahah dalam pembiayaan PKR Bank Syariah Indonesia melibatkan penjual, pembeli, dan barang yang akan dijual. Seperti yang kita ketahui, dalam murabahah, barang dibeli dengan harga pokok ditambah keuntungan yang telah disepakati antara bank dan nasabah. Dalam hal murabahah, penjual mengumumkan harga pembelian barang kepada pembeli dan menetapkan keuntungan dalam jumlah tertentu (Yulianto, 2018).

Murabahah adalah bentuk akad yang digunakan dalam perjanjian jual beli barang dengan menetapkan harga pokok barang

dan keuntungan (margin) yang disepakati antara penjual dan pembeli. Dalam pembiayaan murabahah, bank menyediakan dana untuk sebagian atau seluruh harga pembelian barang yang telah disepakati, di mana bank sebagai pemilik barang membeli barang tersebut atas namanya sendiri. Kemudian, bank menjual barang tersebut kepada nasabah dengan harga jual yang terdiri dari harga pokok barang ditambah dengan margin yang ditetapkan oleh bank. Untuk memperoleh barang yang dibutuhkan oleh nasabah, bank dapat memberikan kuasa kepada nasabah untuk membeli barang tersebut dari pihak ketiga atas nama bank. Namun, akad murabahah baru dapat dilakukan setelah barang tersebut secara sah menjadi milik bank. Pembayaran oleh nasabah dapat dilakukan secara tunai atau ditangguhkan (pada akhir periode atau dengan angsuran) sesuai dengan kesepakatan yang dibuat. Jangka waktu pembayaran harga barang oleh nasabah kepada bank ditentukan berdasarkan kesepakatan antara bank dan nasabah (Andriani, 2019).

Fatwa DSN-MUI No: 04/DSN-MUI/IV/2000 telah mengizinkan penggunaan akad murabahah dalam pembiayaan PKR. Hal ini didasarkan pada pertimbangan bahwa fatwa tersebut menyatakan bahwa pembiayaan murabahah diperbolehkan karena masyarakat membutuhkan bantuan dana yang disalurkan oleh bank syariah berdasarkan prinsip jual beli. Masyarakat juga membutuhkan bantuan tersebut untuk melanjutkan dan meningkatkan kesejahteraan dalam berbagai kegiatan. Organisasi Konferensi Islam (OKI), akademisi Islam, dan Dewan Syariah dari

hampir seluruh bank syariah juga telah menyetujui peningkatan harga komoditas melalui penanguhan, yang dalam hal ini diterapkan dalam jual beli murabahah. Oleh karena itu, bank syariah perlu menyediakan fasilitas pembiayaan murabahah bagi mereka yang membutuhkannya, termasuk dalam produk Pembiayaan Kepemilikan Rumah (Andriani, 2019).

2.4.3 Persyaratan Pembiayaan Perumahan PKR Bank Aceh Syariah

Berdasarkan Petunjuk *Standar Operasional Prosedur* (SOP) Bank Aceh Syariah Kantor Cabang Jeuram mengenai kriteria nasabah dan persyaratan yang harus dilengkapi oleh nasabah agar dapat menerima Pembiayaan Kepemilikan Rumah (PKR) Bersubsidi di PT Bank Aceh Syariah Cabang Jeuram, yaitu sebagai berikut:

Kriteria nasabah

- a. Warga Indonesia yang memiliki e-KTP dan tinggal di Indonesia
- b. Berusia 21 tahun atau telah menikah dan tidak memiliki tempat tinggal
- c. Baik penerima maupun pasangan (suami/istri) tidak memiliki rumah dan belum pernah menerima subsidi rumah dari pemerintah.
- d. Maksimal Penghasilan untuk nasabah PKR bersubsidi yang belum menikah sebesar 7 juta dan sudah menikah 8 juta (jika digabung gaji suami dan istri)

- e. Memiliki pengalaman kerja minimal satu tahun.
- f. Memiliki Surat Pemberitahuan (SPT) atau Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP) Tahunan Pajak Penghasilan (PPH) orang pribadi sesuai dengan perundang-undangan yang berlaku.
- g. Belum pernah menerima pembiayaan perumahan PKR bersubsidi.

Persyaratan Umum

- a. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk Elektronik (e-KTP)
- b. Surat Keterangan Domisili desa/kecamatan setempat bagi kelompok sasaran yang tidak memiliki alamat tinggal yang sesuai dengan KTP
- c. Fotokopi Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP)
- d. Pas foto terbaru nasabah suami/istri 3 lembar 4 x 6
- e. Fotokopi Kartu Identitas Keluarga (KK)
- f. Fotokopi Surat Keterangan Nikah atau Buku Nikah dari Kantor Catatan Sipil
- g. Fotokopi SPT Tahunan Pajak Penghasilan Orang Pribadi
- h. Surat Kuasa Pendebetan/Transfer
- i. Surat keterangan dari kepala desa/kechik belum memiliki rumah
- j. Surat keterangan penghasilan (baik penghasilan tetap ataupun penghasilan tidak tetap)
- k. Surat Pernyataan dan Permohonan

Persyaratan khusus

1. Pegawai Negeri Sipil (PNS)
 - a. Fotokopi kartu NIP, SK Terakhir, SK pengangkatan dan suami/istri pemohon.
 - b. Slip Gaji Terakhir dari pemohon dan suami/istri pemohon.
 - c. Surat kuasa pemotongan gaji atau penghasilan lainnya untuk pembayaran angsuran.
 - d. Fotokopi rekening koran tabungan dari tiga bulan terakhir
2. Pegawai Swasta
 - a. Fotokopi kartu NIP, SK terakhir, keterangan kerja atau SK pengangkatan pemohon dan suami/istri.
 - b. Slip gaji terakhir gaji pemohonan suami/istri pemohon.
 - c. Surat kuasa memotong gaji/penghasilan lainnya untuk keperluan angsuran pembiayaan.
 - d. Fotokopi rekening koran tabungan atau giro selama tiga bulan terakhir.
3. Wiraswasta
 - a. Menginformasikan rincian pendapatan suami atau istri pemohon.
 - b. Fotokopi rekening koran tabungan atau giro selama tiga bulan terakhir.
 - c. Untuk usaha mikro dan kecil diperlukan Surat Izin Usaha Perdagangan (SIUP) dan Tanda Daftar Perusahaan (TDP) atau IUMK.
 - d. Laporan Keuangan untuk tiga bulan terakhir

4. Profesional

- a. Fotokopi dokumen izin praktek
- b. Fotokopi kartu NIP, SK terakhir dan SK pengangkatan suami/istri.
- c. Slip Gaji Terakhir suami/istri.
- d. Surat Kuasa memotong gaji atau penghasilan lainnya untuk angsuran pembiayaan.
- e. Fotokopi rekening koran tabungan atau giro selama tiga bulan terakhir.

2.4.4 Perbedaan Pembiayaan Kepemilikan Rumah Bersubsidi Syariah dan Konvensional

Produk-produk dalam perbankan syariah memiliki perbedaan mendasar dengan produk yang ada pada bank konvensional salah satunya yaitu pada produk pembiayaan PKR (Febrina, 2013). Perbedaan ini terkait dengan prinsip dan karakteristik yang berbeda antara perbankan syariah dan perbankan konvensional. Dalam perbankan syariah penarikan imbalan jasa untuk bank berdasarkan sistem bagi hasil, konsep bagi hasil adalah hal yang umum digunakan didalam perbankan syariah, salah satunya yang termasuk dalam transaksi pembiayaan perumahan bersubsidi syariah (Nurlatifah, 2015). Sementara itu, bank konvensional menggunakan sistem suku bunga. Dalam produk yang dikenal sebagai PKR syariah, terdapat beberapa karakteristik yang berbeda, seperti tidak adanya penerapan sistem pembiayaan yang ada dalam perbankan konvensional. Di sisi lain, perbankan

syariah mengenal konsep murabahah berbasis margin dan musyarakah mutanaqisah dengan partisipasi kepemilikan. PKR syariah juga dapat menggunakan akad murabahah berdasarkan prinsip jual beli. Dalam praktik perbankan syariah, konsep murabahah adalah konsep perdagangan berdasarkan jual beli yang pembayarannya dilakukan secara tangguh atau melalui angsuran (Hiya dkk., 2022).

Dalam akad murabahah bank syariah berperan sebagai penjual yang akan menjual aset kepada nasabahnya dengan sistem tangguh atau melalui angsuran. Bank syariah akan menjual barang dagangan kepada nasabahnya dengan keuntungan yang telah disepakati oleh kedua belah pihak. Dalam PKR syariah yang menggunakan sistem murabahah, bank syariah perlu menginformasikan kepada nasabah mengenai harga perolehan rumah yang diperoleh bank syariah dari developer. Berdasarkan harga tersebut, bank syariah menetapkan keuntungan yang akan diperolehnya melalui margin keuntungan yang disepakati oleh kedua belah pihak (Hiya dkk., 2022).

Menurut Fauziah dan Zaky (2016), bahwa perbedaan antara PKR (Pembiayaan Kemilikan Rumah) Konvensional dengan PKR Syariah dapat dikelompokkan sebagai berikut:

1. Akad atau perjanjian awal: PKR Konvensional menggunakan satu akad, sedangkan PKR Syariah menggunakan tiga jenis akad, yaitu Murabahah, Musyarakah Mutanaqisah, dan Ijarah Muntahiyahh Bit Tamlik.

2. Pengenaan margin: PKR Konvensional menambahkan bunga sebagai margin, sementara PKR Syariah menggunakan sistem bagi hasil.
3. Biaya tambahan: Secara keseluruhan, biaya tambahan pada PKR Konvensional dan Syariah hampir sama. Namun, pada akad Ijarah Muntahiyah Bit Tamlik dan Musyarakah Mutanaqishah, ditambahkan biaya balik nama untuk sertifikat tanah pada akhir masa angsuran.
4. Sifat cicilan: PKR Konvensional menggunakan bunga fluktuatif atau kompetitif, sedangkan cicilan PKR Syariah tetap sama hingga akhir masa angsuran untuk akad Murabahah. Namun, pada akad Ijarah Muntahiyah Bit Tamlik dan Musyarakah Mutanaqishah menggunakan metode efektif.
5. Total harga: Total harga pada PKR Konvensional termasuk bunga yang dapat disesuaikan dengan suku bunga negara lain di kawasan ASEAN. Jika suku bunga Konvensional rendah, maka total harga bisa lebih murah daripada PKR Syariah yang tetap. Namun, sebaliknya juga berlaku.
6. Jaminan: Jenis jaminan yang digunakan untuk PKR Konvensional dan PKR Syariah sama saja, tergantung pada produk perbankan masing-masing. Perbedaan ada pada prosedur ekspansi jaminan. Pada PKR Konvensional, Surat Peringatan (SP) dikirimkan kepada nasabah saat kolektibilitas mencapai 5, sedangkan pada PKR Syariah, SP

dikirimkan saat kolektibilitas mencapai 3 dan akan dikirim sebanyak tiga kali sesuai dengan praktik yang direkomendasikan dalam syariah.

7. Pengenaan denda: Perbedaan mencolok pada pengenaan denda adalah transparansi. PKR Konvensional tidak mengungkapkan besarnya prosentase denda di awal perjanjian, sementara PKR Syariah memberitahukan besaran denda sejak awal perjanjian beserta alasan mengapa denda dikenakan.

8. Penalti: Sebenarnya, Dalam pengenaan penalti pada PKR Syariah tidak memberlakukan sistem penalti kepada nasabahnya. Namun, pada bank konvensional yang menerapkan penalty.

2.5 Pembiayaan Bermasalah

2.5.1 Pengertian Pembiayaan Bermasalah

Penyebab kerugian pada lembaga keuangan yang bergerak pada usaha simpan pinjam dan pembiayaan syariah adalah pembiayaan bermasalah atau macet. Permasalahan ini bukan permasalahan yang baru pada lembaga keuangan akan tetapi telah menjadi masalah klasik (Hidayat, 2016). Dalam pengelolaannya, pembiayaan merupakan produk yang memiliki tingkat risiko yang signifikan akibat dari nasabah pembiayaan yang tidak mampu memenuhi kewajiban pembayaran. Situasi pembiayaan yang mengalami kesulitan pembayaran merupakan kondisi di mana debitur, yang merupakan pihak yang meminjam, tidak mampu

melunasi sebagian atau seluruh jumlah uang yang telah disepakati sesuai dengan jangka waktu pembayaran atau angsuran yang telah ditetapkan. (Turmudi, 2016).

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 Ma'ruf (2021) Pembiayaan bermasalah menjadi hal yang tidak bisa terlepas pada lembaga keuangan, risiko ini tidak dapat dilepaskan pada lembaga keuangan karena sebagai lembaga yang memberikan kontribusi kemitraan dalam usaha anggota. Maka dalam hal penanganan pembiayaan bermasalah perlu dilakukan:

1. Perlu adanya langkah-langkah antisipasi pembiayaan yakni dengan penanganan fasilitas sesuai dengan tingkat kolektibilitasnya.

2. Rescheduling atau penjadwalan Ulang seperti memberikan grace period, moderasi waktu pembayaran dan jumlah angsuran.
3. Reconditioning merupakan upaya persyaratan kembali dengan perubahan sebagian atau seluruh syarat pembiayaan seperti perubahan jadwal pembayaran, jangka waktu, perubahan pengurus, status perusahaan.

2.5.2 Indikator-Indikator Pembiayaan Bermasalah

Otoritas Jasa Keuangan memiliki perhatian terhadap risiko pembiayaan yang berpotensi mengalami masalah sebagai bagian dari upayanya untuk memelihara stabilitas sistem keuangan syariah, berdasarkan kriteria yang sudah ditetapkan oleh Bank Indonesia kategori yang termasuk dalam *Non Performing Loan (NPF)* adalah pembiayaan dalam perhatian khusus, kurang lancar, diragukan dan macet (Kholik, 2021).

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, sesuai dengan persyaratan akad, selalu menyampaikan laporan keuangan secara teratur dan akurat, secara dokumentasi perjanjian piutang lengkap dan pengikatan agunan kuat.

2. Dalam perhatian khusus

Apabila terdapat tunggakan pembayaran angsuran pokok atau margin sampai dengan 90 hari. Akan tetapi selalu menyampaikan laporan keuangan secara teratur dan akurat, dokumentasi perjanjian piutang lengkap dan pengikatan agunan kuat, serta pelanggaran terhadap persyaratan perjanjian piutang yang tidak prinsipil.

3. Kurang lancar

Apabila terdapat tunggakan pembiayaan angsuran pokok atau margin yang telah melewati 90 hari sampai 120 hari, penyampaian laporan keuangan tidak secara teratur dan meragukan, dokumentasi perjanjian piutang kurang lengkap dan pengikatan agunan kuat. Terjadi pelanggaran terhadap persyaratan pokok perjanjian piutang dan berupaya melakukan perpanjangan piutang untuk menyembunyikannya kesulitan keuangan.

4. Diragukan

Apabila terjadi tunggakan pembiayaan angsuran pokok dan atau margin yang telah melewati 120 hari sampai dengan 180 hari. Nasabah tidak menyampaikan informasi keuangan atau tidak dapat dipercaya, dokumentasi perjanjian piutang tidak lengkap dan pengikatan agunan lemah serta terjadi pelanggaran yang prinsipil terhadap persyaratan pokok perjanjian

5. Macet

Apabila terjadi tunggakan pembayaran angsuran pokok dan atau margin yang telah melewati 180 hari, dan dokumentasi perjanjian piutang dan pengikatan agunan tidak ada

2.5.3 Sebab-Sebab Pembiayaan Bermasalah

Dalam pembiayaan bermasalah menjadi hal yang sangat penting untuk memahami sebab-sebab timbulnya pembiayaan bermasalah tersebut, karena pembiayaan bermasalah dapat menurunkan tingkat kesehatan bank dan juga akan berpengaruh pula kepada keamanan dana nasabah yang ada di bank tersebut. Menurut Saroinsong dkk, (2022) faktor penyebab pembiayaan bermasalah ada dua faktor yaitu:

Faktor Internal:

1. **Jaminan:** Jaminan yang diberikan oleh debitur kepada bank dapat mempengaruhi tingkat pembiayaan macet. Jaminan yang rendah terhadap jumlah pembiayaan yang diberikan oleh bank dapat menyebabkan peningkatan pembiayaan macet, sedangkan jaminan dengan nilai yang besar dapat mengurangi risiko pembiayaan macet.
2. **Pengawasan pembiayaan:** Kualitas pengawasan yang dilakukan oleh bank terhadap pembiayaan dapat mempengaruhi tingkat pembiayaan macet. Jika pengawasan pembiayaan kurang baik, maka kemungkinan terjadinya pembiayaan macet akan meningkat. Sebaliknya,

jika pengawasan pembiayaan dilakukan dengan baik, risiko pembiayaan macet dapat berkurang.

Faktor Eksternal:

1. Karakter debitur: Karakter debitur juga berpengaruh terhadap tingkat pembiayaan macet. Debitur dengan karakter yang kurang baik cenderung memiliki risiko pembiayaan macet yang lebih tinggi, sedangkan debitur dengan karakter yang baik memiliki potensi untuk mengurangi pembiayaan macet.
2. Kondisi Usaha: Kondisi usaha debitur juga dapat mempengaruhi tingkat pembiayaan macet. Jika kondisi usaha debitur tidak menguntungkan, maka risiko pembiayaan macet akan meningkat. Sebaliknya, jika kondisi usaha debitur membaik, risiko pembiayaan macet dapat berkurang.

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).

Sebelum memberikan pembiayaan kepada calon debitur lembaga keuangan memiliki prosedur, tahapan, dan aturan yang harus diikuti dengan melakukan penilaian pembiayaan seperti prinsip 5C. prinsip 5C memiliki peran yang sangat penting dalam industri perbankan untuk menilai kelayakan calon nasabah dalam mendapatkan pembiayaan dari bank syariah. Selain itu, bank juga harus tetap menjaga stabilitas NPF (*Non Performing Financing*). semakin rendah NPF, kondisi bank akan semakin baik dan optimal, sebaliknya jika NPF tinggi, kondisi bank dapat memburuk. Dalam konteks ini, penilaian dan keputusan tentang kelayakan pemberian pembiayaan kepada calon nasabah menjadi hal yang sangat penting untuk diperhatikan (Rumpoko dan Aluf, 2022).

2.6 Manajemen Risiko

2.6.1 Pengertian 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).

Menurut Standar ISO:31000:2009 manajemen risiko adalah aktivitas terorganisasi yang dilakukan untuk mengarahkan dan mengelola organisasi dalam rangka menangani risiko. Jadi dapat disimpulkan bahwa manajemen risiko merupakan sebuah metode yang terorganisasi secara sistematis dan logis yang dilakukan untuk mengarahkan, mengidentifikasi, memonitor, menetapkan solusi, melaporkan risiko, dan mengelola organisasi dalam rangka untuk menangani risiko (Sajjad dkk, 2020).

Standar ISO 31000:2009 mengungkapkan bahwa manajemen risiko suatu organisasi harus mengikuti 11 prinsip dasar agar dapat dilaksanakan secara efektif. Berikut adalah prinsip-prinsip tersebut: (Qintharah, 2019)

1. Manajemen risiko menciptakan nilai tambah (*creates value*)
2. Manajemen risiko adalah bagian integral proses dalam organisasi (*an integral part of organizational processes*)
3. Manajemen risiko adalah bagian dari pengambilan keputusan (*part of decision making*)
4. Manajemen risiko secara eksplisit menangani ketidakpastian (*explicitly addresses uncertainty*)
5. Manajemen risiko bersifat sistematis, terstruktur dan tepat waktu (*systematic, structured and timely*)
6. Manajemen risiko berdasarkan informasi terbaik yang tersedia (*based on the best available information*)

7. Manajemen risiko dibuat sesuai kebutuhan (*tailored*)
8. Manajemen risiko memperhitungkan factor manusia dan budaya (*takes human and cultural factors into account*)
9. Manajemen risiko bersifat transparan dan inklusif (*transparent and inclusive*)
10. Manajemen risiko bersifat dinamis, iteratif dan responsive terhadap perubahan (*dynamic, iterative and responsive to change*)
11. Manajemen risiko memfasilitasi perbaikan dan pengembangan berkelanjutan organisasi (*facilitates continual improvement and enhacement of the organization*).

Otoritas Jasa Keuangan telah mengeluarkan peraturan OJK no. 65 / POJK.03/2016 tentang Penerapan Manajemen Risiko Bagi Bank Umum Syariah dan Unit Usaha Syariah. Pada pasal 2 pada bab Ruang Lingkup Manajemen Risiko diuraikan bahwa Bank wajib menerapkan manajemen risiko secara efektif, penjelasan lebih lanjut ada pada pasal 3 menjelaskan tentang uraian tersebut yaitu penerapan manajemen paling sedikit mencakup pengawasan aktif Direksi, Dewan Komisaris, dan Dewan Pengawas Syariah; kecukupan kebijakan dan prosedur manajemen risiko serta penetapan limit risiko; kecukupan prosedur identifikasi, pengukuran, pemantauan, dan pengendalian risiko serta sistem informasi manajemen risiko dan sistem pengendalian intern yang menyeluruh. Penerapan manajemen risiko pada pasal 3 tersebut

wajib disesuaikan dengan tujuan, kebijakan usaha, ukuran dan kompleksitas serta kemampuan bank. Sehingga perbankan dapat mengembangkannya sesuai dengan kebutuhan dan tantangan yang dihadapi, namun tetap dilakukan secara sehat, istiqomah dan sesuai prinsip syariah. Manajemen risiko perbankan diterapkan pada seluruh kegiatan, satu diantaranya adalah kegiatan pemberian pembiayaan (pembiayaan). Kegiatan pemberian pembiayaan adalah kegiatan yang mengandalkan kepercayaan pihak bank kepada debitur untuk menggunakan sejumlah dana bank dan dikembalikan pada waktu yang telah disepakati (Sahla, 2018).

2.6.2 Manajemen Risiko Dalam Islam

Manajemen dalam Islam merupakan sebuah inisiatif yang bertujuan untuk mencapai tujuan perusahaan dengan menerapkan fungsi-fungsi manajemen dalam mengatasi risiko. Langkah-langkah ini melibatkan aktivitas perencanaan, pengorganisasian, pengarahan, dan pengendalian, dengan fokus pada pencapaian efektivitas dan efisiensi yang selaras dengan prinsip-prinsip ajaran Islam (suparmin, 2018). 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 (Hasanah dan Mahya, 2023).

Perspektif Islam dalam pengelolaan risiko dapat dianalisis melalui ayat-ayat Al-Qur'an, khususnya Surat Yusuf ayat 43-49,

yang telah ditafsirkan oleh M. Quraish Shihab dalam tafsir Al-Misbah. Pada periode tersebut, Nabi Yusuf mentakwilkan mimpi seorang raja, di mana tujuh ekor sapi melambangkan tujuh tahun masa pertanian. Kegemukan atau kurusnya sapi merepresentasikan kesuburan atau kesulitan di bidang pertanian, dan bulir-bulir gandum melambangkan ketersediaan pangan dengan setiap bulir mewakili satu tahun.

Dari kisah ini, terungkap bahwa pada tujuh tahun kedua akan terjadi kekeringan yang panjang, menjadi suatu risiko bagi negeri Nabi Yusuf. Namun, dengan ditakwilkannya mimpi raja oleh Nabi Yusuf, sehingga mampu dilakukan pengukuran dan pengendalian risiko dengan menyarankan agar rakyat menyimpan sebagian hasil panen selama tujuh tahun pertama, sebagai upaya menghadapi masa kekeringan pada tujuh tahun berikutnya. Tindakan ini merupakan contoh pengelolaan risiko yang efektif, dimana Nabi Yusuf melibatkan pemahaman risiko, evaluasi dan pengukuran, serta melakukan pengelolaan risiko dengan tepat (Rohmaniyah dan Cecep, 2023).

Selain itu terdapat beberapa ayat al-Qur'an lainnya yang memberikan penjelasan terkait dengan konsep manajemen risiko, salah satunya terdapat dalam Surah Luqman ayat 34

وَمَا الْأَرْحَامُ فِي مَا وَيَعْلَمُ الْغَيْبُ وَيُنزِّلُ السَّاعَةَ عِلْمٌ عِنْدَ اللَّهِ إِنَّ
أَرْضٍ بِأَيِّ نَفْسٍ تَدْرِي وَمَا غَدًا تَكْسِبُ مَاذَا نَفْسٌ تَدْرِي
خَيْرٌ □ عَلِيمٌ اللَّهُ إِنَّ تَمُوتُ

Artinya : Sesungguhnya hanya di sisi Allah ilmu tentang hari Kiamat; dan Dia yang menurunkan hujan, dan mengetahui apa yang ada dalam rahim. Dan tidak ada seorang pun yang dapat mengetahui (dengan pasti) apa yang akan dikerjakannya besok. Dan tidak ada seorang pun yang dapat mengetahui di bumi mana dia akan mati. Sungguh, Allah Maha Mengetahui, Maha Mengenal

Dalam Al-Qur'an, Surah Luqman ayat 34 dengan tegas menyatakan bahwa tidak ada seorang pun di alam semesta ini yang dapat dengan pasti mengetahui apa yang akan diusahakannya besok atau apa yang akan diperolehnya. Oleh karena itu, dengan ajaran tersebut, seluruh manusia diinstruksikan untuk melakukan investasi sebagai persiapan untuk kehidupan dunia dan akhirat. Selain itu, juga diwajibkan untuk berusaha agar kejadian yang tidak diharapkan tidak berdampak pada kehancuran, dengan melakukan mitigasi risiko (Supriyo 2017).

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).

2.6.3 Tujuan dan Manfaat Manajemen Risiko

Pelaksanaan Manajemen Risiko dilakukan dengan tujuan tertentu, salah satunya adalah untuk menjaga keamanan perusahaan. Tujuan ini mencakup perlindungan dari risiko bisnis yang berpotensi merugikan, sehingga perusahaan dapat tetap beroperasi dan bertahan meskipun menghadapi berbagai tantangan dan hal-hal negatif. Dalam pelaksanaannya, manajemen risiko memiliki dua tujuan utama, yaitu sebelum terjadinya risiko dan setelah terjadinya risiko. Tujuan sebelum terjadinya risiko mencakup aspek ekonomis, non-ekonomis, dan kewajiban terhadap pihak ketiga atau entitas di luar perusahaan. Sedangkan tujuan setelah terjadinya risiko melibatkan penyelamatan operasional perusahaan, kelangsungan operasi perusahaan, pemastian pendapatan perusahaan tetap berjalan, kelanjutan pertumbuhan bisnis perusahaan yang sedang mengembangkan usahanya, dan memenuhi tanggung jawab sosial perusahaan (Arta dkk., 2021:16).

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 Arta dkk. (2021:24) penerapan manajemen risiko dalam suatu perusahaan membawa beberapa manfaat, di antaranya:

1. Perusahaan memiliki dasar yang kuat untuk mengambil keputusan, sehingga para manajer lebih berhati-hati dan selalu mempertimbangkan berbagai aspek dalam setiap keputusan.
2. Memberikan panduan bagi perusahaan untuk memahami dampak-dampak yang mungkin timbul baik dalam jangka pendek maupun jangka panjang.
3. Mendorong para manajer untuk menghindari risiko dan kerugian finansial secara aktif dalam pengambilan keputusan.
4. Memungkinkan perusahaan untuk mengurangi risiko kerugian sebanyak mungkin.
5. Dengan memiliki konsep manajemen risiko yang terperinci, perusahaan mencerminkan komitmen dalam membangun arah dan mekanisme yang berkelanjutan untuk keberlangsungan bisnis.

2.6.4 Jenis-Jenis Risiko

Berdasarkan penelitian Fasa (2016), bahwa penerapan Manajemen Risiko merupakan hal yang penting bagi Bank Umum Syariah dan Unit Usaha Syariah, karena terdapat sepuluh jenis risiko yang harus dikelola oleh bank. Kesepuluh jenis risiko

tersebut adalah risiko kredit, risiko pasar, risiko operasional, risiko likuiditas, risiko kepatuhan, risiko hukum, risiko reputasi, risiko strategis, risiko imbal hasil, dan risiko investasi (sesuai dengan Peraturan Bank Indonesia No. 13/23/PBI/2011 tentang Penerapan Manajemen Risiko Bagi Bank Umum Syariah dan Unit Usaha Syariah). Pembahasannya dapat diuraikan sebagai berikut:

1. Risiko Pembiayaan

Resiko pembiayaan merupakan risiko yang timbul akibat ketidakmampuan pihak lain untuk memenuhi kewajibannya. Dalam bank syariah, risiko pembiayaan mengalami kegagalan dalam pembayaran hutang/pinjaman dapat disebabkan oleh nasabah tidak mampu membayar atau karena nasabah tidak mau membayar.

2. Risiko Pasar

Pada risiko pasar kerugian terjadi pada portofolio bank dikarena fluktuasi variabel pasar (*Adverse movement*) seperti perubahan nilai tukar dan suku bunga yang tiba-tiba naik setelah bank membelikannya untuk nasabah. Menurut Amanda dan Pratomo (2013), menyebutkan bahwa Semua perusahaan dapat terkena pengaruh risiko pasar akibat perubahan yang terjadi di pasar. Perubahan-perubahan tersebut bersifat eksternal dan diluar kendali perusahaan itu sendiri, biasanya dipengaruhi oleh beberapa faktor seperti kondisi perekonomian pada waktu tertentu, tingkat inflasi, perubahan suku bunga, fluktuasi nilai tukar mata uang,

sistem perpajakan pemerintah, siklus bisnis, kebijakan pemerintah, dan faktor-faktor makro lainnya.

3. Risiko Likuiditas

Resiko tersebut terjadi ketika bank mengalami kesulitan dalam membayar sejumlah uang kepada pihak ketiga karena ada ketidaksesuaian antara jumlah dana yang masuk dari Dana Pihak Ketiga (DPK) dan kewajiban untuk memenuhi kontrak pembiayaan pada saat jatuh tempo. Hal ini dapat menyebabkan ketidakmampuan bank untuk memenuhi kewajibannya secara tepat waktu.

4. Risiko Operasional

Resiko yang muncul dapat disebabkan oleh berbagai faktor, antara lain adalah ketidakcukupan atau tidak berfungsinya proses internal, human error, kegagalan sistem, atau masalah yang mempengaruhi operasional bank. Ketidaksempurnaan dalam sistem internal dan manusia dapat menyebabkan kesalahan-kesalahan yang berpotensi menyebabkan masalah operasional dalam bank. Selain itu, kegagalan sistem teknologi atau infrastruktur juga dapat menjadi sumber resiko operasional yang serius. Jika tidak ditangani dengan baik, resiko-operasional dapat berdampak negatif pada efisiensi dan kinerja bank secara keseluruhan.

5. Risiko Hukum

Resiko tersebut dapat berasal dari kelemahan aspek yuridis, yang meliputi situasi seperti adanya tuntutan hukum, kurangnya dukungan dari peraturan perundang-undangan, atau kelemahan dalam perjanjian, seperti ketidakpenuhiannya terhadap syarat keabsahan suatu kontrak atau pengikatan agunan yang tidak sempurna. Hal ini menyebabkan potensi risiko hukum dan ketidakpastian dalam pelaksanaan perjanjian antara bank dengan pihak debitur. Selain itu, kesalahan dalam pemenuhan persyaratan hukum dapat berdampak negatif pada operasional bank dan menyebabkan potensi risiko yang lebih tinggi dalam proses pemulihan atau penyelesaian permasalahan hukum.

6. Risiko Reputasi

Resiko reputasi adalah salah satu bentuk risiko yang bisa timbul karena adanya pemberitaan atau publikasi yang negatif yang terkait dengan aktivitas bank, atau karena adanya pandangan negatif yang berkembang mengenai bank tersebut. Risiko ini dapat muncul akibat berbagai faktor, seperti pelanggaran etika, ketidakpatuhan terhadap peraturan, atau masalah lain yang dapat merugikan reputasi dan citra bank di mata masyarakat, nasabah, investor, dan pihak-pihak terkait lainnya.

7. Risiko Strategis

Resiko strategis adalah salah satu jenis risiko yang timbul karena implementasi dan pelaksanaan strategi bank

yang tidak sesuai atau keputusan bisnis yang kurang tepat. Risiko ini juga dapat terjadi jika bank tidak mematuhi atau tidak melaksanakan perubahan dalam peraturan perundang-undangan dan ketentuan yang berlaku. Untuk mengelola risiko strategis ini, bank harus menerapkan sistem pengendalian internal secara konsisten dan efektif.

8. Risiko Kepatuhan

Risiko ketidakpatuhan terjadi akibat ketidaksalingpatuhan pada berbagai ketentuan yang berlaku, termasuk ketentuan internal maupun ketentuan eksternal. Risiko ini muncul ketika bank syariah tidak mematuhi prinsip syariah yang telah ditetapkan oleh fatwa Dewan Syariah Nasional (DSN) Majelis Ulama Indonesia dan Otoritas Jasa Keuangan (OJK).

9. Risiko Imbal Hasil

Risiko yang muncul karena adanya perubahan tingkat imbal hasil yang dibayarkan kepada nasabah, terkait dengan perubahan tingkat imbal hasil yang diterima bank dari penyaluran dana, dapat berdampak pada perilaku nasabah dalam menempatkan dana di pihak ketiga bank.

10. Risiko Investasi

Risiko yang muncul karena bank ikut menanggung kerugian usaha nasabah yang dibiayai melalui pembiayaan berbasis bagi hasil merupakan aspek penting yang perlu dikelola secara hati-hati oleh bank. Dalam pembiayaan

berbasis bagi hasil, bank berbagi risiko dengan nasabah karena bank berperan sebagai mitra bisnis dalam pembiayaan tersebut. Jika usaha nasabah menghadapi kendala atau mengalami kerugian, bank juga akan turut menanggung bagian dari kerugian tersebut sesuai dengan kesepakatan bagi hasil yang telah disepakati.

2.6.5 proses manajemen risiko

Menurut penelitian Fachryana (2020), bahwa dalam menerapkan manajemen risiko untuk Bank Syariah, penting untuk memperhatikan beberapa hal dalam proses identifikasi, pengukuran, pemantauan, dan pengendalian risiko, serta dalam penggunaan sistem informasi manajemen risiko (SIM). Adapun hal-hal yang perlu diperhatikan dalam penerapan manajemen risiko meliputi:

1. Identifikasi Risiko Strategis
 - a. Bank syariah harus melakukan identifikasi dan penilaian terhadap perbedaan atau deviasi yang terjadi karena tidak tercapainya atau kurang efektifnya pelaksanaan strategi bisnis dan rencana yang telah ditetapkan, terutama jika memiliki dampak yang signifikan pada modal bank syariah.
 - b. Bank syariah harus melakukan analisis risiko khususnya terhadap strategi-strategi yang memerlukan banyak sumber daya atau memiliki tingkat risiko tinggi, seperti strategi

ekspansi ke pasar yang baru, strategi akuisisi, atau strategi diversifikasi produk dan jasa.

2. Pengukuran Risiko Strategis

- a. Pengukuran risiko strategis pada bank syariah dapat dilakukan dengan menggunakan indikator atau parameter seperti tingkat kompleksitas strategi bisnis, posisi bank syariah di industri, dan pencapaian rencana bisnis.
- b. Bank syariah dapat melakukan uji coba implementasi strategi (street test) untuk mengidentifikasi setiap peristiwa atau perubahan dalam lingkungan bisnis yang dapat berdampak negatif pada pemenuhan asumsi awal dari rencana strategis, serta mengukur potensi dampak negatif peristiwa tersebut pada kinerja bank syariah, baik secara finansial maupun non-keuangan.
- c. Hasil uji coba implementasi strategi harus memberikan umpan balik yang berarti bagi proses perencanaan strategi.
- d. Jika hasil uji coba implementasi strategi menunjukkan tingkat risiko yang melebihi kemampuan bank syariah untuk menyerap risiko tersebut (toleransi risiko), maka bank syariah harus mengembangkan rencana kontingensi atau strategi untuk mengurangi risiko tersebut.

3. Pemantauan Risiko Strategis

- a. Bank syariah harus memiliki proses untuk secara rutin memantau dan mengendalikan perkembangan implementasi strategi. Pemantauan ini dilakukan dengan

memperhatikan pengalaman kerugian masa lalu yang disebabkan oleh risiko strategis atau ketidaksesuaian pelaksanaan rencana strategi.

- b. Isu-isu strategis yang timbul akibat perubahan operasional dan lingkungan bisnis yang dapat berdampak negatif pada kondisi bisnis atau keuangan bank syariah harus dilaporkan tepat waktu kepada direksi, lengkap dengan analisis dampak terhadap risiko strategis dan langkah-langkah perbaikan yang diperlukan.

4. Pengendalian Risiko Strategis

Bank syariah harus menyediakan sistem dan mekanisme pengendalian untuk memonitor kinerja, termasuk kinerja keuangan, dengan cara membandingkan "hasil aktual" dengan "hasil yang diharapkan" guna memastikan bahwa tingkat risiko yang diambil masih berada dalam batas toleransi yang ditetapkan. Selain itu, deviasi yang signifikan juga harus dilaporkan kepada direksi. Sistem pengendalian risiko ini harus disetujui dan secara berkala ditinjau ulang oleh direksi untuk memastikan kesesuaiannya yang berkelanjutan.

5. Sistem Informasi Manajemen Risiko Strategis

- a. Bank syariah harus memverifikasi bahwa sistem informasi manajemen (SIM) yang dimilikinya telah mencukupi untuk mendukung proses perencanaan dan pengambilan keputusan strategis, serta diperiksa ulang secara berkala.

- b. Unit atau fungsi yang bertanggung jawab atas manajemen risiko untuk risiko strategis harus memastikan bahwa semua risiko material yang muncul akibat perubahan lingkungan bisnis dan pelaksanaan strategi dilaporkan kepada direksi dengan tepat waktu.

2.7 Penelitian Terkait

Dalam penelitian ini, peneliti bertujuan untuk menganalisis manajemen risiko Pembiayaan Kepemilikan Rumah (PKR) pada Bank Aceh Syariah. Penelitian ini didasarkan pada berbagai referensi dari penelitian-penelitian terdahulu yang telah dilakukan oleh beberapa peneliti sebelumnya. Referensi tersebut diharapkan dapat membantu peneliti dalam mendapatkan informasi yang relevan untuk pengembangan penelitian ini. Dalam upaya untuk menghindari plagiarisme dan kesamaan, penulis juga melakukan kajian terhadap beberapa penelitian terdahulu yang telah dilakukan, termasuk di antaranya adalah :

No	Penelitian dan Judul	Metode	Persamaan	Perbedaan
1.	Julita (2021). Analisis Manajemen Risiko Pada Pembiayaan Kepemilikan Rumah (PKR) Sejahtera	Penelitian ini termasuk penelitian kualitatif dengan pendekatan deskriptif analisis untuk	Memiliki kesamaan yang meneliti tentang manajemen risiko PKR Bersubsidi pada Bank	Peneliti hanya melakukan Penelitian pada mekanisme operasional PKR bersubsidi dan penerapan manajemen risiko.

	(Studi Pada Pt. Bank Aceh Syariah Kantor Cabang Banda Aceh)	memaparkan data-data yang di dapat dilapangan.	Aceh Syariah	
2.	Via Almaida (2021). Implementasi Akad Murabahah pada Pembiayaan Pemilikan Rumah di Bank Tabungan Negara Syariah Banda Aceh	Penelitian ini merupakan penelitian kualitatif yang sumber datanya berasal dari field Research dengan pendekatan fenomenologi	Memiliki kesamaan menggunakan akad muarabahah dalam penyaluran pembiayaan PKR Bersubsidi	Perbedaannya terletak pada fenomena yang diangkat yaitu untuk meneliti bank BTN Syariah yang merupakan unit dari Bank BTN Konvesional sehingga menimbulkan keraguan pada nasabah
3.	Maulvi Ramadhani (2020). Manajemen Risiko Produk KPR Sejahtera BRI Syariah iB dalam Menimalisir Kerugian Bank (Studi Kasus di	Penelitian ini menggunakan metode R A N kualitatif. Dimana sumber data diperoleh dari data primer dan data sekunder.	Memiliki kesamaan dalam meneliti manajemen risiko pada pembiayaan rumah bersubsidi agar dapat Menimalisir Kerugian pada	Perbedaannya yaitu penelitian ini hanya meneliti satu rumusan masalah yang ingin melihat pada penerapan manajemen risikonya saja.

	PT. Bank BRI Syariah Pusat)		Bank	
4.	Yuni Nurisza (2023). Analisis Penerapan Prinsip 5C pada Penilaian Kelayakan Pembiayaan Kepemilikan Rumah Sejahtera (Subsidi) pada PT. Bank Aceh Syariah Cabang Jeuram.	Penelitian ini menggunakan metode penelitian kualitatif dengan jenis penelitian lapangan (field research).	Memiliki kesamaan dalam meneliti pembiayaan kepemilikan rumah pada Bank Aceh Syariah Kantor Cabang Jeuram	Perbedaannya yaitu penelitian tersebut hanya berfokus pada Prinsip 5C yang diterapkan oleh bank dalam menyalurkan pembiayaan.
5.	Cut Sara Dara Meutia (2020). Pengaruh Manajemen Risiko Terhadap Profitabilitas PT. Bank Aceh Syariah	Penelitian ini menggunakan penelitian kuantitatif dengan pengujian hipotesis.	Memiliki kesamaan dalam meneliti manajemen risiko pada Bank Aceh Syariah.	Perbedaannya yaitu penelitian ini menggunakan metode penelitian kuantitatif dan ingin meneliti manajemen risiko keseluruhan didalam Bank Aceh Syariah.

6.	Nurhidayah (2019) Implementasi Manajemen Risiko Pada Pembiayaan Di Bank Btn Syariah Parepare	penelitian ini menggunakan penelitian dengan metode deskriptif dengan pendekatan kualitatif.	Memiliki kesamaan dalam melakukan penelitian dengan kualitatif dalam manajemen risiko pada pembiayaan	Memiliki perbedaan pada fenomena dan rumusan masalah yang diangkat.
----	--	--	---	---

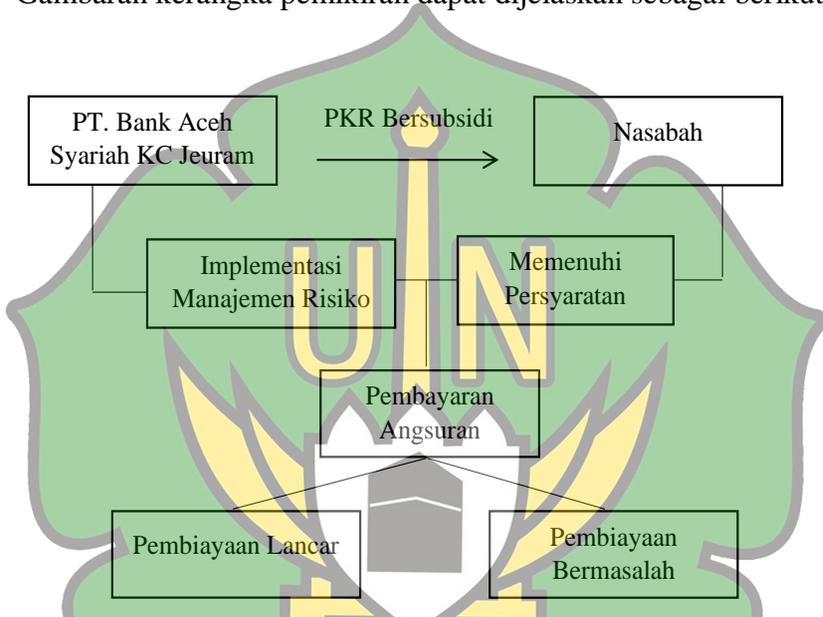
Sumber : Data Diolah (2023)

2.8 Kerangka Berpikir

Risiko yang umumnya terjadi pada Bank Aceh Syariah Cabang Jeuram yaitu risiko ketidaktepatan pembayaran angsuran oleh nasabah sesuai dengan jadwal yang telah ditetapkan. Penelitian ini dilakukan untuk mengetahui bagaimana Bank Aceh Syariah Cabang Jeuram meminimalkan risiko dan proses manajemen risiko. Peneliti akan memfokuskan kajiannya pada satu produk, yaitu pembiayaan murabahah. Penelitian ini bertujuan untuk mengamati penerapan manajemen risiko pada Bank Aceh Syariah Cabang Jeuram. Untuk mengantisipasi risiko pembiayaan, PT Bank Aceh Syariah Cabang Jeuram perlu menerapkan manajemen risiko meliputi identifikasi risiko, pengukuran risiko, pemantauan risiko dan pengendalian risiko. Oleh karena itu, diperlukan sebuah kerangka pemikiran yang menjadi dasar untuk meneliti masalah ini dengan tujuan menemukan, menguji, dan

mengembangkan kebenaran dari penelitian tersebut. Dengan memiliki kerangka berpikir yang kuat, peneliti dapat mengorganisir informasi secara terstruktur, menghubungkan konsep yang relevan, dan menyusun argumen yang koheren.

Gambaran kerangka pemikiran dapat dijelaskan sebagai berikut:



Gambar 2.1 Kerangka Berpikir

Berdasarkan kerangka berpikir yang telah diuraikan di atas, Bank Aceh Syariah - Kantor Cabang Jeuram memberikan Pembiayaan Kepemilikan Rumah Bersubsidi kepada nasabah yang mengharuskan nasabah memenuhi semua persyaratan yang ditetapkan oleh bank untuk memberikan pembiayaan PKR tersebut. Persyaratan ini diterapkan agar bank dapat mengimplementasikan manajemen risiko yang efektif terhadap pembiayaan PKR Bersubsidi. Setelah menerima pembiayaan PKR bersubsidi nasabah harus membayar angsuran setiap bulan sesuai dengan perjanjian

akad murabahah. Sehingga jika nasabah membayar secara rutin pada tanggal yang telah ditentukan maka pembiayaan dapat dikategorikan sebagai pembayaran lancar dan apabila nasabah mengalami kemacetan dalam pembayarannya maka dapat dikategorikan kedalam pembiayaan bermasalah. Oleh karena itu harus dilakukan manajemen risiko yang sangat teliti sebelum nasabah diterima untuk mengambil pembiayaan PKR Bersubsidi pada Bank Aceh Syariah Kantor Cabang jeuram.



BAB III METODE PENELITIAN

3.1 Jenis 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.

3.2 Lokasi Penelitian

Lokasi penelitian merupakan tempat penelitian dilakukan untuk mengamati kondisi sebenarnya dari objek yang diteliti. Tujuan utamanya adalah untuk memperoleh data penelitian yang benar dan akurat. Lokasi penelitian dilakukan pada Bank Aceh Syariah Cabang Jeuram yang beralamat JL. Nasional Meulaboh–Jeuram No. 8, Jeuram, Kab. Nagan Raya. Waktu penelitian akan dilakukan setelah seminar proposal dan mendapatkan surat izin untuk melakukan penelitian.

3.3 Sumber Data

Peneliti menggunakan dua sumber data untuk mendapatkan informasi yang dibutuhkan, yaitu data primer dan data sekunder.

3.3.1 Data Primer

Menurut Suhono dan Fatta (2021), Data primer merupakan data yang diperoleh secara langsung dari objek penelitian atau merupakan data yang berasal dari sumber asli atau utama. Jenis data ini tidak tersedia dalam bentuk file. Pengumpulan data primer dilakukan melalui berbagai metode seperti wawancara langsung dengan responden, wawancara melalui telepon, email, dan sebagainya. Dalam rangka mengumpulkan data primer, biasanya digunakan alat penelitian yang dikenal sebagai kuesioner. Dalam penelitian ini, peneliti melakukan 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, DPS yang bertugas mengawasi Industri Keuangan Syariah sesuai dengan aturan yang berlaku.

3.3.2 Data Sekunder

Menurut Sari dan Zefri (2019), data sekunder merupakan data yang diperoleh secara tidak langsung dari objek penelitian. Data sekunder ini bisa diperoleh dari berbagai sumber. Data ini dapat diperoleh melalui buku, jurnal, artikel ilmiah, dan publikasi lainnya. Peneliti menggunakan data sekunder untuk mendukung dan melengkapi informasi yang diperoleh dari data primer.

Dengan menggunakan kedua sumber data ini, peneliti dapat mengumpulkan informasi yang komprehensif dan relevan untuk analisis sistem pembiayaan akad murabahah pada rumah bersubsidi syariah.

3.4 Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data merupakan strategi atau cara yang digunakan untuk memperoleh informasi dan keterangan yang diperlukan dalam penelitian. Hal ini merupakan langkah paling strategis dalam penelitian karena tujuan utamanya adalah mendapatkan data. Tanpa mengetahui mengenai teknik pengumpulan data, peneliti tidak akan dapat memperoleh data yang memenuhi standar yang ditetapkan (Sugiyono, 2017: 224). Metode pengumpulan data dalam penelitian ini dilakukan melalui penelitian lapangan dengan melakukan peninjauan langsung pada instansi atau perusahaan yang menjadi objek penelitian. Dalam

penelitian kualitatif, peneliti menggunakan metode wawancara dan studi dokumen untuk mengumpulkan data.

3.4.1 Wawancara

Menurut Fadhallah (2021:2), wawancara merupakan interaksi antara dua pihak atau lebih yang dapat dilakukan secara langsung, di mana salah satu pihak bertindak sebagai pewawancara dan pihak lainnya sebagai responden, dengan tujuan untuk memperoleh informasi atau mengumpulkan data.

Peneliti menggunakan wawancara terstruktur di mana peneliti menentukan pertanyaan sendiri untuk mendapatkan jawaban yang relevan dengan topik penelitian. Tujuannya adalah untuk memperoleh informasi atau data primer yang berhubungan dengan penelitian yang sedang dilakukan. Adapun informan penelitian tersebut tercantum dalam tabel di bawah ini:

Tabel 3.1 Subjek Penelitian

No	Informan	Jumlah	Tujuan	Keterangan
1.	Kepala bagian pembiayaan BAS	1	Untuk menjawab rumusan masalah yang pertama, kedua, ketiga dan keempat	Informan 1 (I 01)
2.	Karyawan BAS bagian pembiayaan PKR	1	Untuk menjawab rumusan masalah yang pertama, kedua, ketiga, dan keempat	Informan 2 (I 02)

3.	Dewan Pengawas Syariah	1	Untuk menjawab rumusan masalah yang keempat	Informan 3 (I 03)
4.	Nasabah	5	Untuk menjawab rumusan masalah yang kedua dan ketiga	Informan 4 (I 04) Informan 5 (I 05) Informan 6 (I 06) Informan 7 (I 07) Informan 8 (I 08)

Sumber: Data Diolah (2023)

3.4.2 Dokumentasi

Dokumentasi berasal dari kata dokumen, yang artinya barang-barang tertulis, metode dokumentasi menggambarkan cara menghimpun informasi dengan mencatat data yang telah ada sebelumnya. Tujuan dari proses ini adalah untuk mendapatkan data dan informasi dalam berbagai bentuk, seperti buku, arsip, dokumen, dan gambar (Hardani dkk., 2020:149). Dokumentasi digunakan untuk mendapatkan data sekunder. Metode ini tidak melibatkan subjek penelitian secara langsung, tetapi melalui dokumen. Dalam penelitian ini, peneliti menggunakan dokumen

atau bukti data yang terkait dengan pembiayaan PKR Bersubsidi sebagai metode dokumentasi. Dengan menggunakan metode wawancara dan studi dokumen, peneliti dapat mengumpulkan data yang diperlukan untuk menjalankan analisis sistem pembiayaan PKR Bersubsidi dengan pendekatan kualitatif.

3.5 Teknik Analisis Data

Menurut Sugiyono, (2011:224), teknik Analisis data merupakan proses sistematis dalam mencari dan menyusun data yang diperoleh dari hasil wawancara, catatan lapangan, dan dokumentasi. Proses ini melibatkan pengorganisasian data ke dalam kategori, menjelaskan ke dalam unit-unit, melakukan sintesa, menyusun pola, serta memilih dan memfokuskan pada data yang penting untuk dipelajari. Hasil analisis tersebut akan digunakan untuk membuat kesimpulan yang mudah dipahami oleh peneliti sendiri maupun orang lain.

Penelitian ini menggunakan pendekatan analisis deskriptif kualitatif, yang merupakan suatu metode penelitian yang bertujuan untuk memberikan deskripsi yang sistematis dan akurat mengenai suatu situasi faktual yang spesifik. Setiap informasi yang terkumpul dalam penelitian, baik itu melalui catatan lapangan, hasil wawancara, maupun sumber data lainnya, akan melalui proses analisis data. Tujuan dari analisis data ini adalah untuk menghasilkan analisis yang berkualitas dan menyimpulkan temuan dari penelitian. Dalam penelitian kualitatif, analisis data dilakukan secara interaktif dan berkesinambungan seiring dengan

pengumpulan data. Proses analisis data ini melibatkan beberapa tahap, yaitu :

1. Pengumpulan Data: Tahap pertama adalah pengumpulan data, di mana peneliti mengumpulkan informasi yang relevan melalui wawancara, observasi, atau sumber data lainnya. Data yang dikumpulkan dapat berupa transkrip wawancara, catatan lapangan, dokumen, atau rekaman audio/video.
2. Reduksi Data: Setelah data terkumpul, tahap berikutnya adalah reduksi data. Peneliti melakukan penyusutan dan seleksi data yang paling relevan dan signifikan. Data-data yang tidak mendukung tujuan penelitian dapat dieliminasi atau disaring. Proses ini bertujuan untuk memfokuskan analisis pada inti dari data yang dikumpulkan.
3. Penyajian Data: Setelah data direduksi, tahap penyajian data dilakukan. Peneliti mempresentasikan data yang telah terpilih dengan menggunakan metode-metode seperti pemilahan tema, pengkodean, atau pemetaan konsep. Penyajian data ini bertujuan untuk mengorganisasi dan menggambarkan pola-pola, temuan, atau kategori yang muncul dari analisis.
4. Pembuatan Kesimpulan atau Verifikasi: Tahap terakhir adalah pembuatan kesimpulan atau verifikasi. Pada tahap ini, peneliti menganalisis temuan-temuan yang telah disajikan untuk mencapai pemahaman yang lebih mendalam

tentang fenomena yang diteliti. Kesimpulan atau verifikasi ini didasarkan pada analisis data yang dilakukan sebelumnya dan dapat melibatkan pengaitan kembali dengan teori atau kerangka konseptual yang relevan.

Selama keseluruhan proses ini, peneliti harus mempertimbangkan ketelitian, keobjektifan, dan keakuratan dalam analisis data. Selain itu, proses analisis data kualitatif bersifat iteratif, di mana tahapan-tahapan tersebut dapat berulang dan saling terkait untuk mendapatkan pemahaman yang lebih komprehensif dan mendalam tentang fenomena yang diteliti.



BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN

4.1 Gambaran umum Bank Aceh Syariah

4.1.1 Sejarah Singkat Bank Aceh Syariah

PT. Bank Aceh Syariah merupakan sebuah institusi perbankan yang dimiliki oleh Pemerintah Provinsi Aceh dan Pemerintah Kabupaten/Kota. Awal mula berdirinya Bank Aceh Syariah yaitu atas prakarsa Pemerintah Daerah Istimewa Aceh dengan Surat Keputusan Nomor 7/DPRD/5 pada tanggal 7 September 1957. Dalam mendirikan suatu Bank yang diberi nama “PT Bank Kesejahteraan Atjeh, NV” dengan modal dasar sejumlah Rp25.000.000. Pada tanggal 2 Februari 1960 Menteri Keuangan memberikan izin kepada PT Bank Kesejahteraan Atjeh, NV dengan Surat Keputusan No. 12096/BUM/II dan bentuk hukum disetujui oleh Menteri Kehakiman dengan Surat Keputusan No. J.A.5/22/9 pada tanggal 18 Maret 1960. Pada tahun 1963 Pemerintah Daerah Provinsi Aceh mengeluarkan Peraturan Daerah No. 12 Tahun 1963 yang menetapkan dasar untuk pendirian Bank. Peraturan tersebut menyatakan bahwa tujuan pendirian Bank tersebut adalah untuk menyediakan dana untuk melaksanakan pembangunan daerah.

Pada tanggal 7 April 1973, Gubernur Aceh mengeluarkan Surat Keputusan No. 54/1973 yang menetapkan pengalihan PT Bank Kesejahteraan Aceh NV menjadi Bank Pembangunan Daerah Istimewa Aceh. Perubahan status secara resmi dimulai pada tanggal 6 Agustus 1973, sehingga tanggal tersebut menjadi hari pendirian Bank Pembangunan Daerah Istimewa Aceh. Untuk memberikan

Bank Pembangunan Daerah Istimewa Aceh lebih banyak ruang untuk bergerak, pemerintah daerah mengubah beberapa Peraturan Daerah. Sehingga pada tanggal 2 Maret 1999 ditetapkan Peraturan Daerah Nomor 2 Tahun 1999 tentang Perubahan Bentuk Badan Hukum Bank Pembangunan Daerah Istimewa Aceh menjadi PT Bank Pembangunan Daerah Istimewa Aceh, yang disahkan oleh Menteri Dalam Negeri dengan Keputusan Nomor : 584.21.343 tanggal 31 Desember 1999.

Dalam Akta Pendirian Perseroan, PT Bank BPD Aceh memiliki modal dasar sebesar Rp150 miliar. Namun, berdasarkan Akta Notaris Husni Usman, SH No.42, tanggal 30 Agustus 2003, modal dasar PT Bank BPD Aceh ditambah menjadi Rp500 miliar. Selain itu, bank ini memulai operasi perbankan syariah dengan menerima surat dari Bank Indonesia No. 6/4/Dpb/BNA pada tanggal 19 Oktober 2004 yang memberikan izin untuk membuka kantor cabang syariah dalam aktivitas komersial bank. Sehingga pada 5 November 2004, bank mulai beroperasi dengan prinsip syariah.

Berdasarkan Akta Notaris Husni Usman tentang Pernyataan Keputusan Rapat No. 10 tanggal 15 Desember 2008, notaris di Medan memutuskan untuk meningkatkan modal dasar Perseroan menjadi Rp1.500.000.000.000. dan juga dilakukan pergantian nama menjadi PT. Bank Aceh telah disetujui oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dengan nomor AHU-44411. AH.01.02 tanggal 9 September 2009. Dan pada tanggal 29

September 2010, Keputusan Gubernur Bank Indonesia Nomor 12/61/KEP.GBI/2010 menyetujui perubahan nama menjadi PT. Bank Aceh.

Hasil rapat RUPSLB (Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa) tanggal 25 Mei 2015 menjadi sejarah baru bagi Bank Aceh. Hasil tersebut menetapkan bahwa Bank Aceh akan mengubah kegiatan usaha dari sistem konvensional menjadi sistem syariah sepenuhnya. Izin operasional konversi ditetapkan berdasarkan Keputusan Dewan Komisiner OJK Nomor. KEP- 44/D.03/2016 tanggal 1 September 2016 perihal pemberian izin perubahan kegiatan usaha bank umum konvensional menjadi bank umum syariah PT. Bank Aceh Syariah. Berdasarkan Keputusan Dewan Komisiner OJK Nomor. KEP- 44/D.03/2016 pada tanggal 1 September 2016, Dewan Komisiner OJK telah memberikan persetujuan untuk mengubah kegiatan usaha bank umum konvensional menjadi bank umum syariah. Dengan demikian, sistem operasional Bank Aceh diubah secara bersamaan di seluruh jaringan kantornya pada tanggal 19 September 2016. Berdasarkan Ketentuan PBI Nomor 11/15/PBI/2009, Bank Aceh kini dapat menyediakan layanan kepada masyarakat dan nasabahnya dengan sistem syariah.

4.1.2 Visi Misi dan Motto Bank Aceh Syariah

1. Visi

Visi dari Bank Aceh Syariah adalah Bank Aceh Syariah ingin menjadi Bank Syariah terdepan dan terpercaya dalam pelayanan di Indonesia

2. Misi

1. Menjadi penggerak perekonomian Aceh dan pendukung agenda Pembangunan daerah
2. Memberi layanan terbaik dan lengkap berbasis TI dengan semua segmen nasabah, terutama sektor usaha kecil, menengah, sektor pemerintahan, maupun korporasi.
3. Menjadi bank yang memotifasi karyawan, nasabah dan stakeholders untuk menerapkan prinsip syariah dalam muamalah secara komprehensif (syumul)
4. Memberi nilai tambah yang tinggi bagi pemegang saham dan Masyarakat Aceh umumnya.
5. Menjadi Perusahaan pilihan utama bagi professional perbankan syariah di Aceh.

3. Motto Bank Aceh Syariah

1. Kepercayaan

Kepercayaan adalah suatu manifestasi dan wujud bank sebagai Amanah dari nasabah, pemilik dan Masyarakat secara luas untuk menjaga kerahasiaan serta mengamankan kepercayaan tersebut.

2. Kemitraan

Kemitraan adalah suatu jalinan Kerjasama usaha yang erat dan setara antara bank dan nasabah yang merupakan staregi bisnis bersama dengan prinsip saling membutuhkan, saling memperbesar dan saling menguntungkan diikuti dengan pembinaan dan pengembangan secara berkelanjutan.

4.1.3 Produk dan Layanan PT. Bank Aceh Syariah Kantor Cabang Jeuram

PT Bank Aceh Syariah memiliki beragam produk penghimpunan dana, penyaluran dana, dan pelayanan jasa yang serupa dengan Bank Syariah lainnya. Kegiatan usaha pada PT Bank Aceh Syariah menawarkan berbagai inovasi dan pembaruan demi meningkatkan kualitas produk dan layanan yang diharapkan mampu memenuhi kebutuhan nasabah yang dirancang dengan prinsip-prinsip syariah, hal ini menjadikan Bank Aceh Syariah Kantor Cabang Jeuram menjadi pilihan yang baik bagi nasabah dan bisnis yang ingin menjalani keuangan sesuai dengan prinsip syariah.

1. Penghimpunan dana

Adapun bentuk-bentuk penghimpunan dana pada PT. Bank Syariah Kantor Cabang Jeuram adalah: Giro Bank Aceh, Deposito Mudharabah, Tabungan Aneka Guna IB, Tabungan SIMPEDA IB, Tabungan Seulanga IB, Tabungan

Firdaus IB, Tabungan Sahara IB, Tabungan Pensiun IB, TabunganKu IB, Tabungan Simpel IB

2. Penyaluran Dana

Adapun bentuk-bentuk penyaluran dana pada PT. Bank Syariah Kantor Cabang Jeuram adalah sebagai berikut: Rahn (Gadai Emas), Pembiayaan Kepemilikan Rumah, Pembiayaan Rekening Koran Syariah (PRKS), Pembiayaan Pensiun, Pembiayaan Mikro Bank Aceh, Pembiayaan Ritel, Pembiayaan Multiguna

3. Pelayanan Jasa dan lainnya

Adapun bentuk-bentuk pelayanan jasa pada PT. Bank Syariah Kantor Cabang Jeuram adalah sebagai berikut: Transfer, RTGS, Inkaso, Kliring, Penerimaan BPIH/SISKOHAT, Penerimaan Pajak, Jaminan Pelaksana, Jaminan Penawaran, Referensi Bank, Layanan ATM, Layanan ATM Bersama, Layanan CRM, Pembayaran Telepon, Pembayaran Listrik, Pembayaran Tagihan Ponsel, Pengisian Pulsa Ponsel, Pembayaran Pensiun, Pengelolaan Dana kebajikan, Pengiriman uang ke Luar Negeri.

Secara keseluruhan, PT Bank Aceh Syariah memiliki berbagai produk dan layanan yang dapat memenuhi berbagai kebutuhan keuangan nasabah. Namun, dalam konteks penelitian ini, fokus lebih ditekankan pada produk pembiayaan yang mereka tawarkan, khususnya pada Pembiayaan Kepemilikan Rumah (PKR) bersubsidi syariah.

4.2 Hasil Penelitian

PT. Bank Aceh Syariah merupakan bank syariah yang menawarkan berbagai produk untuk membantu nasabah memfasilitasi segala keinginannya, salah satunya adalah memiliki tempat tinggal yang layak dan nyaman. Bank Aceh Syariah menawarkan produk Pembiayaan Kepemilikan Rumah (PKR), yaitu salah satu jenis layanan keuangan yang diberikan Bank Aceh Syariah kepada nasabah yang menginginkan pinjaman khusus untuk memenuhi kebutuhan pembangunan rumah. Pembiayaan ini merupakan program subsidi pemerintah yang memberikan pembiayaan kepemilikan rumah dengan fasilitas pembiayaan perumahan kepada seluruh Masyarakat yang berpenghasilan rendah dengan angsuran yang rendah dan menggunakan prinsip syariah sehingga masyarakat tidak perlu khawatir akan adanya riba.

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.

4.2.1 Mekanisme Pembiayaan PKR Bersubsidi

Berdasarkan hasil wawancara yang telah dilakukan dengan I 02 dalam proses pemberian Pembiayaan Kepemilikan Rumah Bersubsidi oleh PT Bank Aceh Syariah Kantor Cabang Jeuram kepada nasabah, tahap awal sebelum nasabah mengajukan pembiayaan tersebut maka nasabah harus terlebih dahulu untuk mencari lokasi rumah yang ingin dibeli atau yang akan dibangun oleh *developer* sehingga memudahkan pihak bank dalam memproses pembiayaan tersebut. Hal ini dikarenakan untuk melakukan akad murabahah dalam pengajuan pembiayaan rumah bersubsidi diharuskan pada rumah yang sudah jadi atau siap untuk ditempati.

Apabila nasabah mengambil rumah dilokasi perumahan yang dibangun oleh *developer* maka nasabah dapat menjumpai *developer* tersebut dan melakukan negosiasi mengenai harga rumah yang akan dibangun, serta nasabah juga dapat menanyakan harga deposito awal yang dikenakan kepada calon pembeli pada rumah tersebut. Setelah tahap negosiasi dengan *developer* maka dapat dilanjutkan ke kantor Bank Aceh Syariah Kantor Cabang Jeuram sehingga dari pihak karyawan Pembiayaan Kepemilikan Rumah (PKR) Bersubsidi dapat menjelaskan segala hal mengenai persyaratan-persyaratan yang harus dilengkapi oleh nasabah yang ingin mengambil pembiayaan tersebut. Dari karyawan pembiayaan

juga akan menjelaskan hal-hal penting lainnya yang berkaitan dengan Pembiayaan Kepemilikan Rumah (PKR) Bersubsidi dan jika nasabah kurang paham dapat bertanya langsung kepada karyawan pembiayaan PKR.

Dalam Pembiayaan Kepemilikan Rumah (PKR), lokasi rumah tidak hanya dikhususkan pada perumahan, akan tetapi nasabah juga bisa membeli rumah atau rumah toko dengan lokasi yang diinginkan. Dalam mekanisme pengajuan pengambilan PKR bersubsidi pada rumah (baik di perumahan ataupun tidak dalam perumahan) dan ruko mekanisme pembeliannya sama, hanya saja dalam hal ini bank akan langsung mentransfer/memberikan uangnya kepada penjual rumah (selain perumahan) dan ruko tersebut, hal tersebut didasarkan hasil wawancara dengan I 01

Dalam wawancara dengan I 02 untuk langkah selanjutnya apabila nasabah sudah sepakat dengan segala persyaratan yang telah dijelaskan oleh karyawan Pembiayaan PKR Bersubsidi, maka karyawan bank akan mengarahkan nasabah untuk mendownload aplikasi “SiKasep” pada smartphone nasabah. Kemudian nasabah dapat menginput data diri dan foto KTP serta persyaratan-persyaratan lainnya didalam aplikasi tersebut. Sesudah itu nasabah dapat memilih lokasi rumah idaman yang akan dibeli dan juga nasabah dapat menentukan Bank tujuan pembiayaan didalam aplikasi “SiKasep”. Setelah itu, apabila nasabah dikategorikan lulus atau berhasil dalam menyelesaikan semua tahapan di aplikasi “SiKasep” maka nasabah bisa mengajukan permohonan

Pembiayaan PKR Bersubsidi ke Bank Aceh Syariah Kantor Cabang Jeuram.

Aplikasi “SiKasep” merupakan sebuah gagasan dari Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (PUPR) yang diluncurkan pada 19 Desember 2019. “Sikasep” adalah singkatan dari Sistem Informasi PKR Subsidi Perumahan, yang dibuat oleh pemerintah untuk memberikan subsidi kepada orang-orang yang ingin memiliki rumah tetapi memiliki keterbatasan keuangan. Tujuan program ini adalah untuk meningkatkan akses ke perumahan yang layak dan terjangkau bagi semua lapisan masyarakat.

Setelah dilakukan pengajuan pembiayaan PKR bersubsidi dan melengkapi segala persyaratan umum dan persyaratan khusus kepada Bank Aceh Syariah Kantor Cabang Jeuram, pihak I 02 menyebutkan akan melakukan uji dini terhadap nasabah dan setiap berkas yang telah dilampirkan. Bank melakukan uji dini untuk memastikan bahwa calon nasabah pembiayaan memenuhi syarat-syarat yang ditetapkan oleh pemerintah dan Bank Aceh Syariah untuk program PKR bersubsidi, uji dini merupakan salah satu bentuk manajemen risiko yang dilaksanakan oleh Bank Aceh Syariah untuk terhindar dari nasabah yang akan terjadi penunggakan dalam masa pembiayaan kedepannya.

Beberapa hal yang dapat diuji selama proses uji dini yaitu seperti bank akan melihat pendapatan calon nasabah yang mana

maksimal bagi yang belum menikah adalah 7 juta dan yang sudah menikah 8 juta. Dalam hal ini bank juga akan melihat kepemilikan rumah dari calon nasabah, dikarenakan calon nasabah pembiayaan PKR bersubsidi dikhususkan untuk membantu nasabah yang belum memiliki rumah. Selanjutnya kelayakan calon peminjam dapat dipengaruhi oleh seberapa banyak anggota keluarga dan tanggungannya kepada calon nasabah. Bank juga akan memeriksa semua dokumen yang ada didalam persyaratan Pembiayaan Kepemilikan Rumah Bersubsidi Syariah.

Apabila calon nasabah bisa lolos dari uji dini maka bank akan menyetujui untuk calon nasabah tersebut melakukan Pembiayaan Kepemilikan Rumah Bersubsidi Syariah pada Bank Aceh Syariah Kantor Cabang Jeuram. Setelah itu *developer* dapat memulai membangun rumah tersebut sampai dengan selesai, Setelah rumah selesai dan siap untuk dihuni, akad murabahah akan dibuat antara bank, nasabah, dan *developer*. Hal ini dikarenakan didalam hukum syariah islam akad murabahah baru bisa dijalankan apabila rumah sudah bisa di tempati. Akan tetapi sebelum dilakukan pencairan dana, pihak bank akan memeriksa terlebih dahulu rumah yang akan dibeli atau diakadkan tersebut. Sehingga setelah itu dilakukan pencairan dana dari bank kepada pihak *developer*.

Dari hasil wawancara I 02 dalam terjadinya akad juga dilakukan pengikatan hak tanggungan rumah yang dilakukan oleh notaris, hal ini dikarenakan *developer* akan membuat sertifikat

rumah tersebut atas nama nasabah, akan tetapi dikarenakan ini merupakan pembiayaan dari bank maka sertifikat tersebut ditahan oleh bank selama proses pelunasan pembiayaan. Setelah proses pengajuan dan akad dilakukan, nasabah dapat melakukan pembayaran angsuran setiap bulannya dengan harga pokok rumah dan ditambah dengan margin sebesar 5% yang dilunaskan dalam jangka waktu 5 sampai dengan 20 tahun, dan rata-rata nasabah mengambil pembiayaan dengan jangka waktu 10 tahun.

Kemudian I 02 juga menjelaskan bank mengatur asuransi bagi setiap nasabah yang mengambil pembiayaan PKR bersubsidi. Asuransi yang diterapkan meliputi asuransi jiwa dan juga asuransi rumah tempat tinggal nasabah. Tujuan dari asuransi ini adalah untuk melindungi kepentingan nasabah dan bank. Dengan asuransi jiwa, nasabah memiliki perlindungan finansial dalam situasi yang tidak diinginkan, seperti kehilangan nyawa. Ini memastikan bahwa keluarga nasabah tidak akan terbebani oleh kewajiban pembiayaan rumah jika nasabah mengalami kejadian yang mengakhiri nyawanya.

Selain itu, asuransi rumah juga memberikan perlindungan terhadap risiko kerusakan atau kehilangan properti. Dalam hal terjadinya kerusakan atau kehilangan pada rumah yang digunakan sebagai jaminan, bank akan menanggung kerugian tersebut. Ini memberikan rasa aman bagi nasabah dan memastikan bahwa rumah yang dijamin pembiayaan tetap dalam kondisi yang baik.

Penerapan asuransi ini adalah salah satu strategi manajemen risiko yang diambil oleh Bank Aceh Syariah Kantor Cabang Jeuram. Ini membantu bank untuk mengelola risiko-risiko yang mungkin terjadi dalam pembiayaan PKR bersubsidi.

4.2.1.1 Penerapan Harga Jual Rumah Pada Pembiayaan PKR Bersubsidi

Berdasarkan hasil wawancara dengan pihak I 02 mengenai harga jual rumah pada PKR Bersubsidi Bank Aceh Syariah Kantor Cabang Jeuram ditentukan sesuai dengan kebijakan Kementerian yang menetapkan batas maksimal harga pembelian rumah di Pulau Sumatera sebesar Rp.162.000.000. Sehingga bagi nasabah yang ingin mendapatkan pembiayaan rumah melampaui angka tersebut, pembiayaan yang diterima tidak akan masuk dalam kategori PKR yang bersubsidi. Dalam hal ini, bank mengikuti pedoman pemerintah untuk memastikan bahwa PKR bersubsidi hanya diberikan kepada nasabah yang memenuhi kriteria pendapatan rendah dan rumah dengan harga terjangkau. Hal ini mendukung tujuan pemerintah untuk memberikan akses kepemilikan rumah kepada warga yang membutuhkan.

Kementerian juga memiliki aturan terkait luas tanah untuk rumah yang memenuhi syarat Pembiayaan PKR Bersubsidi, yaitu sebesar 160 meter persegi. sehingga nasabah tidak diperbolehkan untuk mengambil rumah dengan ukuran tanah yang melebihi batas ini dalam skema PKR Bersubsidi. Di sisi lain, rumah yang diambil oleh nasabah juga harus memenuhi ukuran minimal, yang mana

seharusnya setidaknya memiliki ukuran rumah tipe 36. Aturan-aturan ini ditetapkan sesuai dengan ketentuan pemerintah, termasuk ukuran dan harga rumah yang terjangkau bagi warga yang memenuhi kriteria.

Dalam wawancara dengan I 07 bahwa harga pembayaran angsuran kepada nasabah ditentukan oleh deposito awal yang nasabah berikan pada saat pengajuan PKR Bersubsidi Syariah. Apabila semakin besar deposito awal yang diberikan oleh nasabah maka angsuran bulanan yang akan dikenakan juga akan semakin rendah dan begitu pula sebaliknya. Hal ini sesuai dengan hasil wawancara I 02 bahwa Bank Aceh Syariah Kantor Cabang Jeoram menetapkan bahwa deposito awal minimal yang diperbolehkan adalah sebesar Rp.2.000.000. Selain itu, nasabah akan diberikan subsidi dari pemerintah sebesar Rp.4.000.000 sebagai tambahan untuk deposito awal yang mereka berikan. Misalnya apabila nasabah memberikan deposito awal pada batas minimal yaitu Rp.2.000.000 ditambah subsidi dari pemerintah Rp.4.000.000. maka total deposito awal yang diberikan oleh nasabah adalah Rp.6.000.000. Apabila nasabah memutuskan untuk mengambil pembiayaan PKR Bersubsidi untuk sebuah rumah dengan harga sebesar Rp. 162.000.000, maka akan ada pengurangan dari deposito awal yang telah disetorkan oleh nasabah sebelumnya, yaitu sebesar Rp. 6.000.000. Dengan demikian, plafon pembiayaan yang dapat diterima oleh nasabah di Bank Aceh Syariah adalah sebesar Rp. 156.000.000. Selain pengurangan dari deposito awal, subsidi

lainnya yang diberikan oleh pemerintah adalah pada margin pembiayaan.

Menurut I 01 dalam situasi pembiayaan PKR yang tidak bersubsidi, margin rata-rata biasanya sekitar 12%. Dalam upaya mendukung masyarakat berpenghasilan rendah, pemerintah menyediakan subsidi sebanyak 7% dari margin ini, sehingga masyarakat yang mengambil pembiayaan PKR Bersubsidi hanya perlu menanggung 5% dari margin tersebut. Subsidi ini akan diberikan oleh Kementerian PUPR dan akan diteruskan oleh Bank Aceh Syariah Kantor Cabang Jeuram. Namun, subsidi dari pemerintah hanya akan dibayarkan ke bank setelah akad pembiayaan telah terlaksana sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Dengan adanya subsidi ini, diharapkan Pembiayaan Kepemilikan Rumah yang terjangkau akan lebih mudah diakses oleh masyarakat yang memenuhi syarat.

Pembiayaan kepemilikan rumah bersubsidi memungkinkan nasabah untuk melakukan pelunasan dipercepat dan bank memberikan diskon kepada nasabah yang memutuskan untuk melakukannya. Namun, hal ini harus didasari oleh alasan yang jelas dan prosesnya melibatkan pembuatan surat yang perlu dilaporkan kepada Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (PUPR) sebagai bagian dari koordinasi yang diperlukan dalam program pemerintah ini. Penting untuk memahami bahwa program pembiayaan perumahan bersubsidi ditujukan untuk masyarakat

berpenghasilan rendah, dan pertanyaan yang muncul adalah dari mana nasabah bisa mendapatkan jumlah uang yang cukup besar untuk melakukan pelunasan dipercepat. Untuk menghindari penyalahgunaan program ini, pemerintah telah menetapkan beberapa aturan. Salah satunya adalah rumah yang dibiayai melalui program PKR bersubsidi tidak boleh disewakan kepada pihak lain selama periode 5 tahun setelah pembiayaan diberikan. Hal ini bertujuan untuk memastikan bahwa rumah tersebut tetap ditempati oleh nasabah yang memenuhi syarat sebagai penerima manfaat program ini.

Selain itu, rumah yang dibiayai juga wajib untuk dihuni oleh nasabah. Ini adalah salah satu persyaratan utama yang harus dipatuhi oleh nasabah yang mengambil pembiayaan PKR bersubsidi. Tujuan utama dari ketentuan ini adalah untuk memastikan bahwa rumah yang dibiayai digunakan sebagaimana mestinya oleh nasabah dan bukan digunakan untuk tujuan lain yang mungkin melanggar aturan atau mengurangi manfaat dari program ini. Dengan adanya peraturan-peraturan ini pemerintah berusaha untuk memastikan bahwa program pembiayaan kepemilikan rumah bersubsidi dapat berjalan sesuai dengan tujuan awalnya, yaitu memberikan kesempatan kepada masyarakat berpenghasilan rendah untuk memiliki rumah yang layak huni. Selain itu, aturan-aturan ini juga bertujuan untuk menghindari penyalahgunaan program dan memastikan bahwa manfaatnya benar-benar sampai kepada mereka yang membutuhkannya.

4.2.1.2 Jumlah Nasabah Pembiayaan PKR Bersubsidi

Menurut wawancara dengan I 02, Bank Aceh Syariah Kantor Cabang Jeuram memulai sejarah penting dengan memperkenalkan program Pembiayaan Kepemilikan Rumah bersubsidi pada tahun 2018. Program ini merupakan bagian dari inisiatif pemerintah yang bertujuan untuk mendorong sektor perumahan dan memfasilitasi akses masyarakat kurang mampu lebih luas ke perumahan yang terjangkau, serta mendorong pertumbuhan ekonomi dan kesejahteraan. I 02 Untuk jumlah nasabah penerima program PKR bersubsidi syariah pada Bank Aceh Syariah Kantor Cabang Jeuram dapat dilihat pada tabel berikut:

Table 4.1 Jumlah Nasabah PKR Bersubsidi 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

Berdasarkan tabel 4.1 jumlah Pembiayaan Kepemilikan Rumah (PKR) Bersubsidi pada Bank Aceh Syariah Kantor Cabang

Jeuram pada tahun 2018 berjumlah 10 nasabah, dan meningkat pada tahun berikutnya dengan tambahan 15 nasabah sehingga berjumlah 25 nasabah dalam tahun 2019. Namun, mengalami penurunan nasabah sebanyak 1 nasabah pada tahun 2020 sehingga jumlah nasabah menjadi 24 nasabah. Perkembangan PKR semakin meningkat pada tahun 2021 dengan total nasabah mencapai 30 nasabah yaitu terjadi penambahan nasabah sebanyak 6 nasabah. Nasabah juga semakin menurun drastis pada tahun 2022, dimana hanya 6 nasabah yang terdaftar dalam Bank Aceh Syariah Kantor Cabang Jeuram dengan penurunan 24 nasabah dari tahun sebelumnya, dan pada tahun 2023 minat nasabah bertambah menjadi 3 nasabah dengan total 9 nasabah..

Dari data tersebut, dapat disimpulkan bahwa sejak Pembiayaan bersubsidi pertama kali diterbitkan pada tahun 2018 hingga tahun 2021, terjadi peningkatan signifikan dalam jumlah nasabah yang memanfaatkan pembiayaan PKR. Meskipun pada tahun 2020 terjadi sedikit penurunan dalam jumlah nasabah yang mengambil pembiayaan PKR, hal ini disebabkan oleh dampak pandemi Covid-19 yang menyebabkan berbagai masalah ekonomi di masyarakat, sehingga pendapatan masyarakat terganggu. Namun, setelah pandemi Covid-19 berakhir, pada tahun 2021 terjadi perubahan positif yang signifikan dalam jumlah nasabah yang kembali mengambil pembiayaan PKR. Banyak nasabah kembali mengambil pembiayaan ini karena situasi menunjukkan ekonomi yang sudah stabil.

Namun, pada tahun 2022, Kantor Cabang Bank Aceh Syariah di Jeuram mengalami tantangan karena menurunnya minat masyarakat untuk menggunakan pembiayaan PKR Bersubsidi dari bank ini. Hal ini disebabkan oleh persaingan yang semakin ketat dari bank-bank pesaing yang mulai aktif mempromosikan pembiayaan serupa. Bank kompetitor juga menjalin kerja sama dengan developer perumahan untuk merekomendasikan bank mereka kepada calon pembeli rumah yang ingin menggunakan pembiayaan PKR Bersubsidi. Pada tahun 2023, Bank Aceh Syariah Kantor Cabang Jeuram mulai mengalami pemulihan dengan bertambahnya nasabah yang menggunakan pembiayaan PKR Bersubsidi. Hingga akhir Oktober 2023, terdapat 9 nasabah yang menggunakan pembiayaan ini, meskipun jumlahnya tidak sebanyak tahun-tahun sebelumnya. Namun, Bank Bank Aceh Syariah Kantor Cabang Jeuram berhasil mencapai targetnya, yaitu menyalurkan pembiayaan PKR Bersubsidi untuk 9 rumah setiap tahunnya. Ini menunjukkan perjuangan dan usaha bank dalam menghadapi persaingan dan mencapai sasaran dalam situasi yang kompetitif.

4.2.2 Penerapan Manajemen Risiko Pembiayaan PKR Bersubsidi

Risiko adalah faktor yang memiliki potensi untuk menyebabkan kerugian bagi Bank Aceh Syariah Kantor Cabang Jeuram, Oleh karena itu, bank perlu melakukan manajemen risiko terhadap setiap pembiayaan yang akan disalurkan, termasuk dalam Pembiayaan Kepemilikan Rumah (PKR) Bersubsidi. Salah satu

risiko yang paling sering terjadi adalah risiko pelunasan angsuran pembiayaan oleh nasabah, yang dikenal sebagai pembiayaan bermasalah. Untuk itu, bank perlu menerapkan manajemen risiko untuk mengidentifikasi risiko pembiayaan sebelum menerima seseorang sebagai nasabah bank dalam program pembiayaan PKR Bersubsidi. I 01 menjelaskan bahwa proses manajemen risiko dimulai dengan menanyakan kepada calon nasabah apakah mereka memiliki penghasilan tetap atau tidak. Setelah itu, dilakukan evaluasi terhadap kemampuan calon nasabah dalam membayar angsuran pembiayaan di masa mendatang.

Bagi calon nasabah yang memiliki penghasilan yang tidak tetap, seperti petani atau wiraswasta lainnya, bank perlu menggali informasi yang mendetail dan akurat tentang penghasilan bulanannya. Tugas utama dalam mengidentifikasi kelayakan calon nasabah dalam membayar pembiayaan ini menjadi tanggung jawab Account Officer (AO) bank. AO harus secara cermat menilai apakah nasabah tersebut memiliki kemampuan untuk melunasi pembiayaan PKR Bersubsidi di masa mendatang.

Manajemen risiko ini penting untuk meminimalkan risiko pembiayaan bermasalah dan menjaga stabilitas keuangan Bank Aceh Syariah Kantor Cabang Jeoram. Dengan pendekatan yang tepat, bank dapat mengurangi risiko kerugian dan memberikan pembiayaan PKR Bersubsidi kepada nasabah yang memenuhi persyaratan dan mampu membayar angsuran dengan lancar.

Pengukuran risiko dalam pembiayaan PKR Sejahtera merupakan langkah penting yang dilakukan oleh Bank Aceh Syariah Kantor Cabang Jeuram untuk mengevaluasi dan memahami potensi risiko-risiko yang dapat muncul dalam program ini. Pendekatan ini didasarkan pada prinsip analisis penilaian pemberian pembiayaan yang dikenal sebagai konsep 5C+1S, yaitu *character* (watak/kepribadian), *capacity* (kemampuan), *capital* (modal), *collateral* (jaminan), *conditional* (keadaan usaha), serta *Sharia Compliance* (kepatuhan Syariah).

1. *Character* (Watak/Kepribadian) : Dalam prinsip ini, penilaian karakter dan integritas calon nasabah sangat ditekankan. Hal ini mencakup latar belakang nasabah, baik dalam hal pekerjaan maupun aspek-aspek pribadi seperti gaya hidup, situasi keluarga, dan interaksi sosial. Bank melakukan penilaian terhadap rekam jejak keuangan nasabah, sejarah pembiayaan sebelumnya, serta kemampuan nasabah dalam melunasi kewajiban finansial. Pendekatan ini membantu bank dalam menilai risiko moral yang mungkin timbul dari nasabah.
2. *Capacity* (Kemampuan) : Dalam pendekatan ini bank mengevaluasi kemampuan nasabah dalam membayar angsuran pembiayaan dilakukan secara cermat. Bank mengevaluasi apakah nasabah memiliki pendapatan yang memadai untuk memenuhi kewajiban pembiayaan yang akan diberikan. Analisis ini membantu bank dalam

menentukan sejauh mana pendapatan nasabah memungkinkan mereka untuk membayar pembiayaan tepat waktu sesuai dengan perjanjian yang telah ditetapkan. Khususnya untuk nasabah yang bekerja sebagai wiraswasta atau petani, bank harus menganalisis pengalaman dan kemampuan nasabah dalam mengelola usaha mereka.

3. *Capital* (Modal) : Faktor modal mengacu pada kapasitas nasabah untuk menyediakan dana atau modal awal nasabah dalam pembiayaan. Hal ini menjadi pertimbangan penting dalam menilai risiko dan kelangsungan pembiayaan. Semakin besar modal atau dana yang dimiliki nasabah, semakin besar kemampuan mereka untuk mengembalikan pembiayaan yang telah diambil. Bank Aceh Syariah Kantor Cabang Jeuram tidak akan mendanai nasabah 100%, yang berarti setiap nasabah yang mengajukan permohonan pembiayaan harus memiliki kontribusi modal sendiri.
4. *Collateral* (Jaminan) : Bank melakukan evaluasi terhadap jenis jaminan yang dapat digunakan sebagai jaminan dalam pembiayaan. Jaminan ini berperan dalam mengurangi risiko, terutama jika nasabah mengalami kesulitan dalam membayar. Ini merupakan langkah manajemen risiko yang diterapkan oleh bank, di mana pembiayaan PKR Sejahtera memiliki rumah sebagai jaminan. Dalam kasus ketidakmampuan nasabah membayar angsuran, bank

memiliki hak untuk menjual jaminan atau anggunan tersebut.

5. *Conditional* (Keadaan Usaha) : Prinsip ini mencakup analisis kondisi dan prospek usaha nasabah yang memperoleh pembiayaan. Bank akan mempertimbangkan faktor-faktor eksternal seperti kondisi ekonomi dan industri yang mungkin memengaruhi kemampuan nasabah untuk membayar pembiayaan. dikarenakan usaha nasabah seringkali sangat tergantung pada faktor eksternal, ini menjadi pertimbangan penting dalam menilai risiko.
6. *Sharia Compliance* (kepatuhan syariah): Dalam mengimplementasikan Prinsip Syariah pada Pembiayaan Kepemilikan Rumah, Bank Aceh Syariah cabang Jeuram melakukan penilaian terhadap bidang usaha calon nasabah yang mengajukan pembiayaan murabahah. Pendekatan ini dirancang untuk memastikan bahwa usaha tersebut tidak melanggar prinsip syariah dan untuk menilai apakah kebutuhan pembiayaan sesuai dengan jenis pembiayaan yang berdasarkan prinsip syariah. Bank Aceh Syariah kantor cabang Jeuram menegaskan komitmennya untuk tidak memberikan pembiayaan pada bidang usaha yang bertentangan dengan nilai-nilai agama.

Pendekatan 5C+1S ini memungkinkan Bank Aceh Syariah Kantor Cabang Jeuram untuk melakukan evaluasi holistik terhadap risiko yang terkait dengan pembiayaan PKR Bersubsidi. Hal ini

membantu bank untuk membuat keputusan yang bijak dalam memberikan pembiayaan kepada nasabah yang memenuhi syarat, serta meminimalisir risiko yang mungkin timbul dalam proses pembiayaan ini. Penerapan prinsip 5C+1S sangat penting untuk menilai kelayakan nasabah dalam mengambil Pembiayaan Kepemilikan Rumah Bersubsidi di Bank Aceh Syariah Kantor Cabang Jeuram.

4.2.2.1 Faktor-Faktor Terjadinya Penunggakan Pembiayaan PKR Bersubsidi

Berdasarkan wawancara dengan pihak I 02 bahwasanya di dalam pembiayaan perumahan bersubsidi syariah permasalahan yang paling banyak terjadi yaitu terkait keterlambatan atau penunggakan pembayaran angsuran wajib nasabah kepada Bank Aceh Syariah yang mana seharusnya pada setiap bulannya nasabah wajib menyetorkan angsurannya sesuai dengan perjanjian antara nasabah dengan pihak Bank Aceh Syariah. Keterlambatan atau penunggakan dari nasabah terjadi oleh berbagai faktor, salah satu faktornya dikarenakan pembiayaan rumah bersubsidi syariah diberikan dan dikhususkan kepada masyarakat ekonomi menengah kebawah yang belum memiliki rumah.

Meskipun mayoritas pembiayaan PKR Bersubsidi diambil oleh nasabah yang bekerja sebagai Pegawai Negeri Sipil (PNS), akan tetapi penunggakan angsuran terbanyak terjadi di kalangan nasabah yang berprofesi sebagai petani dan wiraswasta. Fenomena ini dapat terjadi karena perbedaan mekanisme pembayaran dan

penerimaan pendapatan nasabah yang berbeda antara PNS dan profesi lainnya. PNS yang mengambil pembiayaan PKR Bersubsidi memiliki keunggulan dalam hal pembayaran angsuran karena gaji nasabah secara rutin ditransfer ke rekening Bank Aceh Syariah. Dalam proses ini, tagihan pembiayaan PKR Bersubsidi otomatis terpotong dari gaji nasabah setiap bulan. Sehingga peluang terjadinya penunggakan angsuran menjadi sangat rendah. PNS memiliki kestabilan pendapatan yang tinggi, sehingga memiliki kemampuan finansial untuk memenuhi kewajiban secara konsisten.

Di sisi lain, nasabah yang bekerja sebagai petani atau wiraswasta memiliki mekanisme pembayaran yang berbeda. Nasabah harus secara mandiri menyetor setiap angsuran bulanan yang seringkali tergantung pada pemasukan yang bervariasi. Jika terjadi masalah dalam hal pemasukan, seperti penurunan hasil panen bagi petani atau fluktuasi pendapatan bagi wiraswasta, nasabah mungkin mengalami kesulitan dalam membayar angsuran secara teratur. Oleh karena itu, meskipun jumlah nasabah PNS yang mengambil pembiayaan PKR Bersubsidi lebih banyak, risiko penunggakan lebih tinggi terjadi pada nasabah yang bekerja sebagai petani dan wiraswasta. Penerapan strategi manajemen risiko yang sesuai menjadi suatu hal yang penting bagi bank untuk meminimalkan risiko penunggakan pada nasabah dari berbagai profesi, termasuk mereka yang memiliki sumber pendapatan yang tidak tetap.

Menurut I 01, ada beberapa faktor yang dapat menyebabkan keterlambatan atau penunggakan pada angsuran Pembiayaan Kepemilikan Rumah bersubsidi syariah bagi nasabah yang bekerja sebagai petani diantaranya perubahan musim tanam sehingga petani mengalami fluktuasi pendapatan yang sangat tinggi pada musim panen dan rendah pada musim tanam. Kemudian faktor lainnya dikarenakan bencana alam, sehingga petani mengalami kerugian yang signifikan akibat bencana alam seperti banjir, kekeringan, atau badai. Penurunan harga komoditas juga menjadi penyebab terhadap penunggakan pembayaran pembiayaan rumah bersubsidi syariah. Adapun kendala teknis yang dihadapi petani seperti kegagalan panen, masalah dengan alat dan mesin pertanian, atau masalah dengan bibit yang digunakan. Kendala-kendala tersebut dapat mempengaruhi produktivitas petani dan kemampuan mereka untuk membayar pembiayaan rumah bersubsidi syariah.

Keterlambatan atau penunggakan pada pembayaran pembiayaan rumah bersubsidi syariah bagi nasabah yang bekerja sebagai wiraswasta yaitu permasalahan dalam *cash flow* jika usaha yang dijalankan oleh nasabah tidak menghasilkan pendapatan yang stabil. Kemudian kendala operasional sebagai wiraswasta seperti masalah produksi, persediaan, atau distribusi yang dapat mempengaruhi produktivitas dan kemampuan nasabah untuk membayar pembiayaan rumah bersubsidi tepat waktu. Persaingan bisnis yang ketat juga menjadi salah satu penyebab terjadinya penunggakan. Saat bersaing dengan bisnis sejenis, nasabah

wiraswasta mengalami kesulitan dalam mempertahankan pangsa pasar dan menghasilkan pendapatan yang cukup. Faktor lainnya yaitu perubahan kebijakan pemerintah yang berdampak pada usaha nasabah seperti perubahan tarif pajak atau regulasi bisnis. Sehingga kendala-kendala tersebut mempengaruhi nasabah wiraswasta dalam memenuhi kewajiban pembayaran pembiayaan rumah bersubsidi syariah.

4.2.2.2 Strategi Penanganan Nasabah yang Mengalami Pembiayaan Bermasalah

Berdasarkan pernyataan I 02 dalam mengelola nasabah yang mengalami penunggakan pembayaran angsuran Pembiayaan Kepemilikan Rumah, Bank Aceh Syariah Kantor Cabang Jeuram mengimplementasikan pendekatan progresif yang mencakup beragam tahapan penanganan. Tujuan utama dari pendekatan ini adalah memberikan peluang kepada nasabah untuk menyelesaikan keterlambatan pembayaran dan menjaga hubungan yang baik antara bank dan nasabah. Pertama, ketika seorang nasabah mengalami penunggakan selama 1 atau 2 bulan, bank akan mengambil langkah awal dengan menghubungi nasabah melalui telepon atau mengirim pesan melalui aplikasi WhatsApp. Tujuan dari hal ini adalah memberikan pengingat kepada nasabah mengenai kewajiban pembayaran dan memberi kesempatan untuk memperbaiki pembayaran yang tertunggak.

Pada umumnya jika seorang nasabah hanya telat membayar selama 1 hari, bank akan mengirim pesan melalui WhatsApp

sebagai pengingat. Jika dalam waktu satu minggu pembayaran belum diterima, bank akan mengirim pesan WhatsApp kedua sebagai tindakan lanjutan untuk mengingatkan nasabah tentang keterlambatan tersebut. Apabila setelah satu bulan pembayaran belum diproses, bank akan mengambil langkah lebih lanjut dengan menghubungi nasabah melalui telepon. Hal ini dilakukan untuk memberikan kesempatan terakhir kepada nasabah untuk memperbarui pembayarannya. Jika penunggakan berlanjut lebih dari 1 bulan atau 30 hari, bank akan mengirimkan surat peringatan kepada nasabah. Surat peringatan ini berisi pemberitahuan serius mengenai kewajiban pembayaran yang harus dipenuhi oleh nasabah.

Apabila nasabah masih belum melunasi pembayarannya setelah 2 bulan, pihak bank akan mengambil langkah lebih lanjut dengan mengunjungi langsung rumah nasabah. Tujuan dari kunjungan ini adalah memahami situasi nasabah dengan lebih baik dan mencari solusi bersama untuk menyelesaikan keterlambatan pembayaran. Sebagai tanggapan terhadap tindakan yang diambil oleh bank, nasabah biasanya akan membayar tagihan pembiayaannya. Jika nasabah belum memiliki dana penuh untuk membayar seluruh tunggakan, karyawan bank yang bertanggung jawab atas PKR Bersubsidi dapat memberikan kelonggaran dengan memungkinkan nasabah untuk membayar sebagian dari tunggakan tersebut. Dengan demikian, nasabah dapat melunasi sisa tunggakan pada bulan berikutnya bersamaan dengan pembayaran angsuran

yang seharusnya dibayarkan. Akan tetapi, tindakan ini tidak selalu menjadi bagian dari prosedur standar operasi (SOP) di Bank Aceh Syariah Kantor Cabang Jeuram, namun hal ini merupakan bentuk kelonggaran atau solusi yang diberikan oleh bank kepada nasabah yang mengalami kendala pada pemasukan mereka. Hal ini mencerminkan komitmen bank untuk bekerja sama dengan nasabah dalam menyelesaikan masalah pembayaran tanpa mengorbankan aspek keadilan dan integritas dalam manajemen pembiayaan PKR Bersubsidi.

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. Ini adalah langkah terakhir yang diambil oleh bank untuk memulihkan dana yang telah diberikan kepada nasabah yang tidak dapat memenuhi kewajibannya dalam membayar pembiayaan PKR Bersubsidi. Proses penjualan atau pelelangan ini diatur sesuai dengan aturan dan regulasi yang berlaku serta dengan mempertimbangkan hak-hak nasabah.

Sebagai contoh yang baru-baru ini terjadi dalam program Pembiayaan Kepemilikan Rumah Bersubsidi, dapat dilihat bahwa meskipun program ini diperkenalkan oleh Bank Aceh Syariah Kantor Cabang Jeuram pada tahun 2018, hingga saat ini hanya ada satu nasabah yang mengalami penunggakan dalam pembayaran pembiayaannya, yang terjadi pada tahun 2023. Penyebab utama

dari pembiayaan bermasalah ini dikarenakan nasabah telah kehilangan sumber pendapatan tetap, yang mengakibatkan ketidakmampuan untuk melanjutkan pembiayaan tersebut. Dalam situasi ini, Bank Aceh Syariah Kantor Cabang Jeuram harus mengambil tindakan tegas. Apabila nasabah dinyatakan tidak mampu untuk melunasi pembiayaannya, ada kemungkinan rumah yang menjadi objek pembiayaan tersebut harus diambil alih oleh pihak bank. Apabila memungkinkan rumah tersebut dapat dijual secara langsung kepada keluarga nasabah. Namun, jika pihak keluarga tidak berminat untuk membeli rumah tersebut, maka bank harus memilih metode lelang untuk menjual rumah tersebut. Tindakan ini dilakukan untuk melindungi kepentingan bank dan meminimalkan risiko pembiayaan bermasalah. Sebagai lembaga keuangan, Bank Aceh Syariah Kantor Cabang Jeuram perlu menjaga stabilitas dan keberlanjutan operasinya. Dengan mengambil tindakan yang tepat dalam kasus pembiayaan bermasalah bank dapat menjaga kesehatan keuangan dan menjalankan program pembiayaan PKR dengan lebih efisien.

4.2.3 Hambatan Dalam Manajemen Risiko Pembiayaan PKR Bersubsidi

Dalam manajemen risiko yang diterapkan oleh Bank Aceh Syariah Kantor Cabang Jeuram pada penyaluran Pembiayaan Kepemilikan Rumah (PKR) bersubsidi berdasarkan hasil wawancara dengan karyawan yang terlibat dalam program tersebut dapat diamati bahwa bank telah mengambil pendekatan yang

sangat cermat dalam mengelola risiko yang mungkin timbul dalam pembiayaan PKR bersubsidi. Meskipun demikian, dalam proses berhadapan dengan nasabah yang mengajukan pembiayaan PKR Bersubsidi terdapat kendala yang dapat terjadi.

Sesuai dengan hasil wawancara yang diperoleh dari I 02 bahwa salah satu hambatan yang sering muncul adalah ketika calon nasabah berusaha untuk mengajukan pembiayaan rumah bersubsidi, namun calon nasabah tidak memenuhi persyaratan yang ditentukan oleh bank. Akan tetapi, ada situasi dimana calon nasabah tetap bersikeras ingin mendapatkan pembiayaan tersebut. Bank perlu mengelola kendala seperti ini dengan bijaksana menjelaskan syarat dan ketentuan dengan jelas dan transparan, serta memberikan alternatif jika memungkinkan dengan tetap memastikan kepatuhan terhadap prinsip syariah.

Di sisi lain, dalam manajemen risiko pada pembiayaan PKR bersubsidi tidak terdapat hambatan yang signifikan. Namun, terkadang beberapa calon nasabah berkeinginan untuk langsung melakukan akad murabahah, meskipun rumah yang mereka inginkan belum dibangun atau belum siap ditempati. Pada keadaan tersebut, bank harus menjelaskan dengan jelas bahwa penerapan akad murabahah harus berdasarkan rumah yang sudah jadi atau siap ditempati. Hal ini bukan hanya mengikuti prosedur akad, tetapi juga merupakan langkah manajemen risiko yang dilakukan oleh bank untuk mencegah potensi tindakan kecurangan dari developer.

Dalam kasus di mana akad dilakukan sebelum rumah dibangun, ada risiko bahwa developer mungkin meninggalkan proyek atau membangun dengan kualitas yang buruk setelah menerima dana dari bank. Dengan melaksanakan akad murabahah setelah rumah siap huni, bank dapat mengurangi risiko dalam pembiayaan dan menjamin bahwa nasabah memperoleh Pembiayaan Kepemilikan Rumah (PKR) Bersubsidi yang aman dan sesuai dengan prinsip syariah.

Hambatan lainnya dalam menerapkan manajemen risiko yaitu terbatasnya waktu, keterbatasan waktu menjadi tantangan utama dalam melakukan manajemen risiko yang holistik. Proses verifikasi data peminjam, penilaian risiko kredit, dan analisis pasar properti membutuhkan waktu yang cukup, dan kurangnya waktu dapat menghambat kemampuan lembaga keuangan dan pemerintah untuk merinci risiko dengan baik sebelum memberikan pembiayaan.

Proses pengambilan keputusan yang tergesa-gesa dapat mengarah pada penilaian risiko yang dangkal dan kurang akurat, sehingga meningkatkan peluang terjadinya kesalahan. Dalam jangka panjang, ini dapat berdampak negatif pada performa pembiayaan, dengan meningkatnya risiko pembiayaan yang tidak terdeteksi dengan baik atau penilaian pasar properti yang kurang memadai. Dengan begitu, keterbatasan waktu dapat merugikan keberlanjutan dan kesuksesan pembiayaan kepemilikan rumah. Sehingga untuk mengatasi keterbatasan waktu pada manajemen

risiko pembiayaan kepemilikan rumah melibatkan penyederhanaan proses administratif, pemanfaatan teknologi, dan kolaborasi antara pemerintah, lembaga keuangan, serta pemangku kepentingan lainnya. Dengan langkah-langkah ini, manajemen risiko dapat dilakukan lebih rinci dan akurat, mendukung keberlanjutan pembiayaan kepemilikan rumah, terutama dalam program subsidi.

4.2.4 Pandangan Syariah Pada Pembiayaan PKR Bersubsidi

Hasil wawancara dengan I 01 mengungkapkan bahwa Pembiayaan Kepemilikan Rumah Bersubsidi pada Bank Aceh Syariah Kantor Cabang Jeuram sangat sesuai dengan prinsip-prinsip syariah, terutama melalui penggunaan akad murabahah. Dalam akad murabahah telah diatur persyaratan yang ketat, yang mencakup ketersediaan rumah yang sudah siap untuk ditempati sebelum akad dilakukan, hal ini dilakukan untuk menjaga agar nasabah mendapatkan properti yang layak huni. Proses ini melibatkan adanya pembeli, developer, dan bank yang menyediakan pembiayaan untuk pembelian rumah. Prinsip-prinsip syariah menekankan pada keadilan, transparansi, dan ketentuan yang jelas dalam transaksi finansial. Dengan demikian, akad murabahah memastikan bahwa setiap elemen dalam transaksi telah terpenuhi dengan benar. Akad murabahah memberikan dasar yang kuat untuk pembiayaan kepemilikan rumah bersubsidi syariah, yang tidak hanya memenuhi prinsip-prinsip syariah tetapi juga memberikan kepastian kepada semua pihak yang terlibat dalam transaksi ini. Ini adalah langkah yang sangat penting dalam

menjaga keadilan dan transparansi dalam pembiayaan kepemilikan rumah bersubsidi yang berlandaskan syariah.

Narasumber dari I 02 menjelaskan bahwa panduan syariah dalam Bank Aceh Syariah Kantor Cabang Jeuram memerlukan kepatuhan terhadap peraturan yang dikeluarkan oleh Otoritas Jasa Keuangan (OJK) yang merupakan lembaga yang mengawasi sektor keuangan di Indonesia. Selain itu, penerapan prinsip syariah pada Pembiayaan Kepemilikan Rumah Bersubsidi diharuskan sesuai dengan fatwa Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang akad murabahah yang dikeluarkan oleh Dewan Syariah Nasional (DSN) MUI harus dipatuhi 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. Peraturan dari OJK dan fatwa-fatwa dari DSN MUI menjadi pedoman utama dalam menjaga agar bank syariah beroperasi sesuai dengan prinsip syariah. Lembaga-lembaga ini memiliki peran penting dalam menjamin integritas dan kepatuhan bank syariah. Oleh sebab itu Bank Aceh Syariah Kantor Cabang Jeuram harus memastikan bahwa semua kebijakan, produk, dan layanan yang ditawarkan sesuai dengan pedoman dan fatwa yang telah ditetapkan.

Hal ini sesuai dengan hasil wawancara bersama pihak Dewan Pengawas Syariah Prof. Dr. Syahrizal Abbas, MA, bahwasanya penerapan manajemen risiko memiliki peran yang sangat penting dalam konteks perbankan syariah, khususnya dalam

pembiayaan kepemilikan rumah bersubsidi syariah. Hal ini disebabkan oleh peran bank sebagai lembaga intermediasi yang menghubungkan antara pihak surplus dana dengan pihak defisit dana. Dalam perspektif syariah nasabah surplus dana menitipkan amanah kepada bank agar dana tersebut dapat dikelola dengan tujuan membagi hasil keuntungan. Oleh karena itu, bank akan menyalurkan dana melalui pembiayaan kepada pihak yang memerlukan dana, salah satunya pada pembiayaan kepemilikan rumah bersubsidi dengan menggunakan akad murabahah. Dalam konteks manajemen risiko bank perlu memastikan bahwa dana dari pihak ketiga tersebut dimanfaatkan dan disalurkan secara benar, tepat, dan aman. Oleh karena itu, penerapan manajemen risiko dalam perbankan syariah menjadi suatu keharusan untuk menghindari potensi pembiayaan bermasalah yang dapat menyebabkan kerugian bagi bank.

Dalam menerapkan manajemen risiko bank diharuskan sangat berhati-hati dalam memeriksa nasabah yaitu dengan menggunakan prinsip 5C+1S kepada nasabah yang akan diberikan pembiayaan, terutama karena dana yang digunakan bukan berasal dari bank itu sendiri. Kehati-hatian dalam pemilihan nasabah pembiayaan menjadi kunci penting untuk mencegah terjadinya pembiayaan bermasalah yang berpotensi merugikan bank. Oleh karena itu, Dewan Pengawas Syariah memiliki kepentingan yang besar dalam memastikan penerapan prinsip manajemen risiko guna menjaga keamanan dana pihak ketiga dan memastikan keberhasilan

pengelolaan dana tersebut. Dewan Pengawas Syariah juga mengambil langkah dengan melakukan pengawasan ke kantor-kantor cabang bank syariah. Apabila terdapat pelanggaran atau ketidakpatuhan syariah, Dewan Pengawas Syariah akan memberikan saran-saran konstruktif untuk dilakukan penyempurnaan. Dengan demikian, tindakan pengawasan yang dilakukan oleh Dewan Pengawas Syariah bukan hanya berperan sebagai pemastian kepatuhan, tetapi juga sebagai upaya untuk mendorong perbaikan dan peningkatan kualitas manajemen risiko dalam aktivitas perbankan syariah, sehingga akan memperkuat integritas dan kepercayaan masyarakat terhadap lembaga keuangan syariah.

Pada dasarnya prinsip yang terdapat dalam manajemen risiko dalam konteks perbankan syariah mencerminkan nilai-nilai syariah, dimana kejujuran menjadi salah satu aspek kuncinya. Dalam mengajukan pembiayaan kepada bank nasabah diharapkan memiliki sifat jujur terutama terkait dengan pekerjaan dan pemasukan yang dimilikinya. Kejujuran nasabah merupakan landasan utama yang akan meyakinkan bank untuk memberikan pembiayaan sesuai dengan prinsip syariah yang menekankan keadilan dan keterbukaan dalam setiap transaksi keuangan. Bank juga memiliki tanggung jawab untuk memastikan bahwa pekerjaan yang dimiliki oleh nasabah memiliki potensi menghasilkan keuntungan yang layak untuk mendapatkan pembiayaan yang diajukan. Proses evaluasi ini dilakukan secara detail yang

melibatkan penilaian terhadap stabilitas pekerjaan nasabah dan potensi pendapatan yang dapat dihasilkan. Bank perlu memastikan bahwa pembiayaan yang diberikan sesuai dengan prinsip syariah dan memastikan bahwa keuntungan yang diperoleh dari pembiayaan tersebut bersifat adil dan sesuai dengan nilai-nilai syariah.

Indikator Dewan Pengawas Syariah dalam penerapan manajemen risiko pada bank syariah merupakan suatu tolak ukur penting untuk menilai sejauh mana bank syariah menjalankan prinsip syariah dan efektivitas manajemen risiko yang diterapkan. Ketika dewan pengawas syariah melakukan pengecekan langkah pertama yang diambil adalah memeriksa dokumen-dokumen bank khususnya pada dokumen nasabah yang mengalami pembiayaan bermasalah. Pengecekan dokumen ini dilakukan dengan teliti guna mengidentifikasi potensi risiko dan melihat sejauh mana kepatuhan bank terhadap prinsip-prinsip syariah dalam proses pembiayaan. Keberhasilan bank dalam mengelola risiko dan memastikan kepatuhan terhadap prinsip syariah menjadi tanggung jawab utama Dewan Pengawas Syariah.

4.3 Pembahasan Hasil Penelitian

4.3.1 Analisis Mekanisme Pembiayaan PKR Bersubsidi

Dalam pembahasan analisis penelitian akan diuraikan hasil analisis yang kemudian akan dibandingkan dengan teori-teori dari penelitian-penelitian sebelumnya. Dengan demikian, penelitian ini tidak hanya menghasilkan penelitian empiris, tetapi juga

memberikan kontribusi pada pemahaman ilmiah dengan membandingkan dan mengaitkan penelitian tersebut dengan kerangka teoritis yang telah ada sebelumnya. Dalam mekanisme Pembiayaan Kepemilikan Rumah Bersubsidi Syariah pada Bank Aceh Syariah Kantor Cabang Jeuram dapat disimpulkan bahwa prosedurnya meliputi beberapa tahap yaitu dimulai dari nasabah harus mencari lokasi rumah sebelum mengajukan pembiayaan. Jika rumah dibeli dari developer, nasabah dapat menegosiasikan harga dan menanyakan deposito awal. Setelah itu, nasabah dapat mengunjungi Bank Aceh Syariah Kantor Cabang Jeuram untuk mendapatkan informasi lebih lanjut dan melengkapi persyaratan. Setelah nasabah sepakat dengan syarat-syaratnya. Nasabah diminta untuk mengunduh aplikasi "SiKasep" dan menginput data diri serta persyaratan lainnya. Jika nasabah lulus dari uji dini yang dilakukan oleh bank maka bank akan menyetujui pembiayaan PKR bersubsidi dan nasabah dapat memilih rumah idaman, dan apabila telah selesai maka akan dilakukan akad murabahah antara bank, nasabah, dan developer.

Dalam mekanisme pembiayaan yang dijalankan oleh Bank Aceh Syariah Kantor Cabang Jeuram, hasil penelitian ini sejalan dengan penelitian Sari dkk. (2022) bahwa proses dimulai ketika calon nasabah yang memiliki kebutuhan untuk memiliki rumah, tetapi tidak memiliki dana tunai, mengajukan pembiayaan PKR Sejahtera kepada Bank Aceh Syariah Banda Aceh melalui pendaftaran di aplikasi Sikasep. Bank kemudian melakukan

verifikasi melalui Sikasep untuk memastikan kevalidan data. Setelah pengajuan, nasabah diwajibkan melengkapi persyaratan umum dan khusus sesuai ketentuan yang telah ditetapkan. Dilanjutkan dengan uji dini, dimana bank menyampaikan daftar rekapitulasi kelompok sasaran kepada nasabah yang lulus verifikasi kepada PPDPP. Persetujuan akad dari calon nasabah kemudian menjadi tahapan berikutnya. Bank melakukan checking terhadap agunan, yang dalam konteks ini adalah rumah yang akan dibeli oleh nasabah. Pencairan dana dilakukan setelah semua proses verifikasi dan persetujuan telah selesai, melibatkan pihak nasabah dan developer. Nasabah kemudian membayar harga pokok serta margin keuntungan sesuai kesepakatan awal antara bank dan nasabah.

Dari hasil survei lapangan yang telah dilakukan mengungkapkan bahwa proses yang dilakukan mencerminkan langkah-langkah teruji dan konsisten dalam penyelenggaraan Pembiayaan Kepemilikan Rumah Bersubsidi di Bank Aceh Syariah Kantor Cabang Jeuram. Pengajuan pembiayaan pada bank ini melibatkan prosedur yang sangat selektif dan detail. Setiap calon nasabah yang ingin mengambil pembiayaan harus memenuhi syarat-syarat yang telah ditentukan. Pendekatan ini menunjukkan komitmen bank dalam menjalankan manajemen risiko secara efektif, sehingga bank dapat mengelola dan mengurangi potensi risiko yang mungkin timbul di masa depan. Dengan demikian, Bank Aceh Syariah Kantor Cabang Jeuram menjaga keberlanjutan

dan keamanan dalam memberikan pembiayaan kepemilikan rumah bersubsidi kepada nasabahnya.

4.3.1.1 Analisis 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 160 meter 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.

Pada keputusan yang ditandatangani oleh Menteri PUPR Basuki Hadimuljono pada tanggal 23 Juni 2023 tersebut ditetapkan bahwa harga jual rumah bersubsidi yaitu untuk wilayah Jawa (kecuali Jakarta, Bogor, Depok, Tangerang, Bekasi) dan Sumatra (kecuali Kepulauan Riau, Bangka Belitung, Kepulauan Mentawai) untuk tahun 2023 sebesar Rp.162.000.000 dan akan mengalami kenaikan pada tahun 2024 sebesar Rp.166.000.000. Dapat disimpulkan bahwa Bank Aceh Syariah Kantor Cabang Jeuram saat ini secara cermat mengikuti ketentuan yang telah ditetapkan oleh

pemerintah. Langkah-langkah peraturan yang diambil oleh bank tersebut selaras dengan kebijakan dari pemerintah terkait pembiayaan perumahan. Kesesuaian ini mencerminkan komitmen bank dalam mendukung dan mematuhi aturan yang berlaku demi tercapainya tujuan pemerintah terkait kepemilikan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah (Kementerian PUPR, 2023).

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%. Hal ini sesuai dengan penelitian yang dilakukan oleh Norenza dkk. (2021) dengan judul Strategi Pemasaran Pembiayaan Kepemilikan Rumah Bersubsidi Masa Pandemi Covid-19 Bank Sumut Cabang Syariah Sibolga bahwa uang muka dalam pembiayaan PKR disubsidi oleh pemerintah serta margin yang diberikan oleh Bank Sumut Cabang Syariah Sibolga yaitu 5% sesuai dengan yang ditetapkan oleh Bank Aceh Syariah Kantor Cabang Jeuram yang mengikuti ketentuan Peraturan Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (PUPR)

Program pembiayaan bersubsidi memungkinkan pelunasan dipercepat dan bahkan bank akan memberikan diskon kepada nasabah, tetapi hal ini harus dilaporkan ke Kementerian PUPR

untuk menghindari penyalahgunaan dan pemerintah mengatur bahwa rumah bersubsidi tidak boleh disewakan selama 5 tahun dan wajib dihuni oleh nasabah. Hal ini sesuai dengan penelitian yang dilakukan oleh Ridha (2020) dengan judul Penerapan Anuitas Pada Perhitungan Margin Pembiayaan Murabahah Menurut Hukum Islam (Suatu Penelitian Pada Bank Aceh Syariah Cabang Banda Aceh) bahwa nasabah debitur dapat melakukan pelunasan dipercepat yang menyebabkan angsuran yang seharusnya diangsur tidak sampai akhir dari jangka waktu pelunasan. Hal ini membuat bank memberikan pemotongan angsuran tanpa ada kesepakatan diawal. Pemberian pemotongan jumlah angsuran merupakan kebijakan bank sepenuhnya sehingga nominal pemotongan tergantung kebijakan dari bank, namun sebelum bank menyetujui pelunasan dipercepat maka nasabah harus melengkapi segala persyaratannya terlebih dahulu. Dari hasil analisis tersebut dapat dilihat bahwa Bank Aceh Syariah akan memberikan diskon kepada nasabah yang melakukan pelunasan yang dipercepat akan tetapi diharuskan untuk melengkapi persyaratan karena bank harus mengetahui dari mana uang tersebut didapatkan oleh nasabah sedangkan nasabah yang diberikan pembiayaan merupakan nasabah yang memiliki penghasilan yang rendah.

4.3.1.2 Analisis Jumlah Nasabah Pembiayaan PKR Bersubsidi

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 sesuai dengan analisis hasil penelitian dari Imanah (2021) yang berjudul Dampak Covid-19 Terhadap Permintaan Pembiayaan Gria Faedah (Studi Pada Pt. Bank Syariah Indonesia Kcp Bengkulu Panorama) bahwa permintaan pembiayaan Gria Faedah KCP Bengkulu Panorama mengalami deflasi diantara tahun 2019 sampai 2020.

Jumlah penurunan nasabah pada tahun 2020 yaitu sebesar -2% dari tahun sebelumnya 2019 berjumlah 149 nasabah ke 145 nasabah pada tahun 2020, dimana nasabah yang turun yaitu sebanyak 4 nasabah. Hal ini dikarenakan adanya penurunan pendapatan dari masyarakat yang berpengaruh terhadap daya beli masyarakat pada pembiayaan perumahan. Permintaan dan pembelian pada produk pembiayaan gria faedah mengalami penurunan terutama ketika pertama-tama pandemi berlangsung, di mana adanya sistem *physical distancing* dan bekerja dari rumah. Hal ini membuktikan covid-19 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.

4.3.2 Analisis 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 bulanannya. *Account Officer* (AO) harus cermat menilai kemampuan nasabah membayar pembiayaan PKR Bersubsidi di masa mendatang sebagaimana dalam penelitian Almaira (2020) yang berjudul Mekanisme Pemberian Pembiayaan Kpr Bersubsidi IB Pada BTN Kcs Malang menyatakan untuk nasabah yang berprofesi sebagai wiraswasta, dilakukan evaluasi dengan pemeriksaan detail terhadap laporan keuangan dari usaha yang dimilikinya. Analisis ini bertujuan untuk menilai kelayakan nasabah dalam mengajukan pembiayaan, sehingga dapat mencegah risiko pembiayaan bermasalah.

Berdasarkan penelitian Kusumayanti dkk. (2022) yang berjudul Analisis Efektivitas Penanganan Kredit Bermasalah Pada Kredit KPR Bank BRI Kantor Cabang Denpasar Renon Di Masa Pandemi Covid-19 menyebutkan bahwa penanganan proses pemberian KPR mengalami perubahan selama masa pandemi Covid-19 dengan adanya perubahan kebijakan sebelum dan setelah pandemi. Sebelum Covid-19 terjadi Wiraswasta memiliki akses untuk mengajukan KPR. Namun selama pandemi Wiraswasta tidak diizinkan mengajukan KPR karena pendapatannya terdampak signifikan menurun oleh situasi pandemi yang dapat meningkatkan risiko pembiayaan bermasalah bagi bank. Sebagai gantinya, calon debitur yang diizinkan mengajukan KPR di masa pandemi Covid-

19 terbatas pada Pegawai Negeri Sipil, TNI/POLRI, dan Karyawan BUMN. Dari hasil analisis tersebut dapat disimpulkan bahwa bank sangat waspada terhadap penyaluran Pembiayaan Kepemilikan Rumah Bersubsidi kepada nasabah yang bekerja dengan pendapatan tidak tetap.

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 *Character* (karakter), *Capacity* (kemampuan), *Capital* (modal), *Collateral* (jaminan), *Condition of economy* (keadaan usaha) dan *Sharia Compliance* (kepatuhan syariah). Hal ini sesuai dengan penelitian Widya (2020) bahwa Dalam melakukan evaluasi kelayakan nasabah dalam mengajukan pembiayaan KPR diharuskan untuk menggunakan metode prinsip 5C+1S, terdapat beberapa aspek yang perlu diperhatikan. Pertama, karakter nasabah mencerminkan tingkat kedisiplinan dan keandalan dalam memenuhi kewajiban pembayaran. Kedua, kapasitas nasabah merujuk pada kemampuan finansial untuk membayar cicilan KPR secara teratur. Ketiga adalah *collateral* atau jaminan yang diajukan sebagai bentuk keamanan untuk pembiayaan KPR. Keempat, kondisi ekonomi yang berpotensi memengaruhi kelayakan pembiayaan. Kelima, modal atau kapital nasabah yang tersedia untuk proses pembelian rumah. Terakhir, kepatuhan syariah dalam

penggunaan Pembiayaan Kepemilikan Rumah yang harus sesuai berdasarkan landasan ekonomi Islam.

Dari hasil analisis tersebut dapat diambil kesimpulan bahwa pendekatan 5C+1S dilakukan oleh Bank Aceh Syariah Kantor Cabang Jeuram untuk mengevaluasi terhadap risiko pembiayaan PKR Bersubsidi, membantu bank membuat keputusan bijak dalam penyaluran pembiayaan dan meminimalisir risiko yang mungkin muncul. Penerapan prinsip ini sangat penting dalam menilai kelayakan nasabah yang mengajukan Pembiayaan Kepemilikan Rumah Bersubsidi di Bank Aceh Syariah Kantor Cabang Jeuram.

4.3.2.1 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 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. Hal ini sesuai dengan penelitian Anggraini dan Wahyudi (2022) yang berjudul Pengelolaan Pembiayaan Bermasalah Pada Produk Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Subsidi Perspektif Ukhuwah Islamiyah (Studi Pada Bank BTN Syariah KCP Sragen) bahwa ada dua faktor utama yang penyebab pembiayaan bermasalah pada produk Kredit Pemilikan Rumah (KPR). Pertama, faktor berasal dari pihak nasabah sendiri, yang mengalami penundaan pembayaran akibat berbagai situasi sulit seperti kehilangan pekerjaan, penurunan pendapatan, bencana alam, dan sebagainya. Kedua, faktor berasal dari pihak bank, yang mungkin kurang cermat dalam melakukan pengecekan dokumen atau data nasabah pada tahap awal.

Dari analisis yang telah dilakukan, dapat disimpulkan bahwa faktor-faktor yang menyebabkan penundaan pembayaran pada pembiayaan Kredit 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 Jeoram 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. Kinerja positif ini menunjukkan bahwa bank telah menerapkan strategi yang matang pada prinsip-prinsip ketelitian serta transparansi dalam setiap aspek operasionalnya.

4.3.2.2 Analisis Strategi Penanganan Nasabah yang Mengalami Pembiayaan Bermasalah

Bank Aceh Syariah Kantor Cabang Jeuram menerapkan pendekatan progresif dalam mengelola nasabah yang mengalami penunggakan pembayaran Pembiayaan Kepemilikan Rumah (PKR) bersubsidi. Pendekatan ini melibatkan serangkaian langkah, mulai dari kontak melalui pesan WhatsApp pada hari pertama dan hari ketujuh apabila nasabah belum melakukan pembayaran, dan pada hari ke 30 bank akan melalui telepon, dan akan dikirimkan surat peringatan jika telah lebih dari sebulan, hingga dilakukan kunjungan langsung ke rumah nasabah apabila belum dibayarkan lebih dari 2 bulan.

Hal ini berbeda dengan hasil penelitian dari Maulana (2020) yang berjudul Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah Pada Produk Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Bersubsidi Di Bank Tabungan Negara (BTN) Syariah Kantor Cabang Pembantu Syariah (KCPS) Ciputat Pada Tahun 2019 bahwa metode penyelesaian yang dilakukan pada pembiayaan KPR bersubsidi di bawah lima tahun

melibatkan serangkaian langkah-langkah. Pertama, bank melakukan penagihan melalui telepon dan secara langsung sebagai tindakan awal untuk memberi peringatan lisan kepada nasabah bermasalah. Langkah selanjutnya, Surat Peringatan 1 (SP 1) dikeluarkan sebagai peringatan tertulis pertama jika nasabah tidak membayar angsuran sesuai waktu yang ditentukan. Jika nasabah tidak merespons, diberikan Surat Peringatan 2 (SP 2) sebagai peringatan tertulis kedua, dan jika tetap tidak ada respons, Surat Peringatan 3 (SP 3) dikeluarkan sebelum dilakukan penyegelan pada unit KPR subsidi di lapangan. Langkah terakhir adalah pelelangan unit KPR subsidi secara terbuka, di mana hasilnya digunakan untuk melunasi angsuran nasabah bermasalah, dan sisa hasil lelang dikembalikan kepada nasabah yang bersangkutan.

Dari hasil analisis yang telah dilakukan peneliti dapat mengambil kesimpulan bahwa Bank Aceh Syariah Kantor Cabang Jeuram berusaha memberikan peluang kepada nasabah untuk menyelesaikan keterlambatan pembayaran dengan menjaga hubungan yang baik. Dalam situasi tertentu, bank dapat memberikan kelonggaran pembayaran sebagian untuk membantu nasabah. Namun, jika nasabah tidak dapat melanjutkan pembayaran dengan alasan yang sah, bank akan menjual atau melelang rumah yang menjadi jaminan pembiayaan, sesuai dengan aturan dan regulasi yang berlaku. Bank Aceh Syariah Kantor Cabang Jeuram telah berhasil menerapkan manajemen risiko yang efektif dalam seleksi dan penerimaan nasabah untuk pembiayaan PKR

Bersubsidi. Hal ini dapat terverifikasi sejak peluncuran program Pembiayaan PKR di Bank Aceh Syariah Kantor Cabang Jeuram sampai dengan saat ini hanya satu permasalahan yang baru terjadi dan bank dapat menangani permasalahan tersebut dengan baik.

4.3.3 Analisis 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. Hal ini berbanding terbalik dengan penelitian yang

dilakukan oleh Awaliyah (2021) yang berjudul Implementasi Manajemen Risiko Pembiayaan Dalam Pengelolaan Pembiayaan KPR Syariah di Bank Sumut KCP Syariah Perdagangan, adapun yang menjadi hambatan dalam manajemen risiko yaitu pada keterbatasan sumber daya manusia (SDM) karena hanya terdapat dua orang yang bertanggung jawab untuk mengelola 630 debitur. Oleh karena itu, diperlukan peningkatan jumlah SDM untuk menangani nasabah dengan lebih efektif dan mengurangi potensi risiko yang signifikan.

Dari pembahasan diatas dapat diketahui bahwa pada setiap bank mengalami permasalahan yang berbeda-beda dalam menjalankan manajemen risiko pada Pembiayaan Kepemilikan Rumah, sehingga diperlukan pendekatan yang lebih efektif untuk mengatasi berbagai permasalahan yang muncul dalam manajemen risiko tersebut. Setiap bank perlu mengidentifikasi dan mengatasi hambatan-hambatan spesifik yang dapat memengaruhi keberhasilan program Pembiayaan Kepemilikan Rumah.

4.3.4 Pandangan Syariah Pada Pembiayaan PKR Bersubsidi

Pembiayaan Rumah 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 peraturan yang ditetapkan oleh Otoritas Jasa Keuangan (OJK) dan fatwa DSN MUI mengenai akad murabahah. Dan Dewan Pengawas Syariah melakukan pengawasan kepada bank

agar bank terus patuh terhadap aturan syariah yang telah ditetapkan. Hal ini sesuai dengan penelitian yang dilakukan oleh Apriyanti (2020) yang berjudul Hukum Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) Dalam Perspektif Islam yang menjelaskan bahwa DSN MUI mengeluarkan dua fatwa tentang murabahah yaitu Fatwa No. 111 tahun 2017 yang menjadi panduan umum untuk transaksi jual beli murabahah, sementara produk Kredit Pemilikan Rumah (KPR) syariah harus mematuhi ketentuan Fatwa DSN No. 4 tahun 2000 tentang murabahah, dan Dewan Pengawas Syariah (DPS) akan memberikan opini terkait produk KPR murabahah pada lembaga keuangan tentang ketentuan syariah.

Pada penelitian yang telah dilakukan pada Bank Aceh Syariah Kantor Cabang Jeuram terkait pandangan syariah sejalan dengan penelitian yang telah dilakukan oleh Yanti (2022) yang berjudul Analisis Pembiayaan KPR Syariah Terhadap Nasabah Berpenghasilan Rendah (Studi Pada PT. Bank Sumut Kantor Cabang Syariah Medan) bahwa pembelian rumah dengan akad jual beli murabahah oleh nasabah harus dilakukan setelah rumah tersebut telah mencapai kondisi siap untuk dihuni atau digunakan.

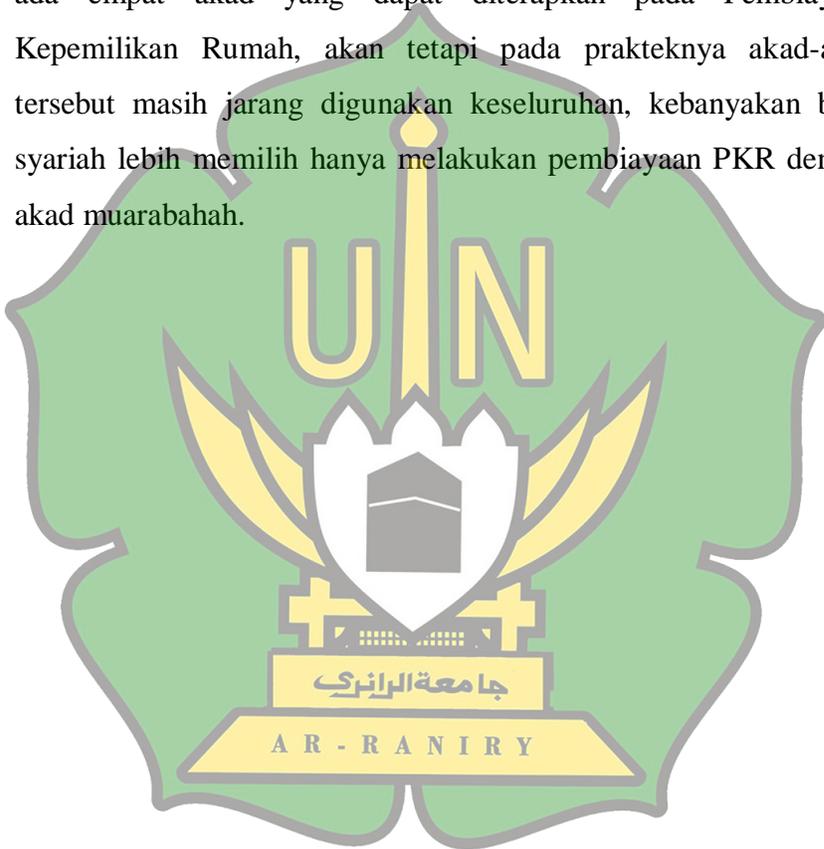
Akan tetapi dalam Pembiayaan Kepemilikan Rumah pada Bank Aceh Syariah Kantor Cabang Jeuram hanya menggunakan akad murabahah saja yang berbeda dengan bank-bank lainnya yang menggunakan beberapa akad, seperti yang disebut dalam penelitian yang dilakukan oleh Lesmana dkk. (2021) berjudul Pembiayaan

Property Indent (KPR Syariah) Ditinjau Dari Maqashid Syariah Dan Qawaidul Fiqhiyyah yang menjelaskan bahwa akad yang dapat digunakan dalam pembiayaan KPR Syariah ada 4 akad yaitu: Pertama, akad murabahah dimana si penjual menyatakan harga perolehannya dan margin yang diinginkan pada saat penjualan kepada si pembeli atas kesepakatan bersama. Kedua, akad jual beli istishna merupakan jual beli dalam bentuk pemesanan pembuatan barang tertentu yang disepakati antara pemesan (mustani') dan penjual (şani').

Ketiga, Akad ijarah muntahia bit tamlik merupakan akad sewa menyewa yang diakhiri dengan perpindahan kepemilikan dari pihak pemberi sewa kepada penyewa baik dengan cara hibah maupun janji untuk melakukan jual beli di akhir masa sewa. Kemudian Keempat, Akad musyarakah mutanaqishah merupakan Musyarakah atau Syirkah yang kepemilikan asset (barang) atau modal salah satu pihak (syarik) berkurang disebabkan pembelian secara bertahap oleh pihak lainnya. Dalam penelitian tersebut dijelaskan bahwa salah satu bank yang tidak hanya menggunakan akad murabahah saja dalam pembiayaan KPR adalah Bank Muamalat, yang diketahui pada bank tersebut menggunakan akad jual beli murabahah dan akad ijarah muntahiyah bittamlik.

Dari analisis yang telah dilakukan peneliti dapat diambil kesimpulan bahwa bank Aceh Syariah Kantor Cabang Jeuram memberikan peraturan hanya untuk menerapkan akad murabahah

pada Pembiayaan Kepemilikan Rumah Bersubsidi dikarenakan akad tersebut dinilai lebih mudah diterapkan kepada nasabah untuk meminimalisir risiko-risiko yang akan terjadi pada pembiayaan PKR. meskipun pada penelitian Lesmana dkk (2021) disebutkan ada empat akad yang dapat diterapkan pada Pembiayaan Kepemilikan Rumah, akan tetapi pada prakteknya akad-akad tersebut masih jarang digunakan keseluruhan, kebanyakan bank syariah lebih memilih hanya melakukan pembiayaan PKR dengan akad muarabahah.



BAB V

KESIMPULAN

5.1 Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian yang telah dilakukan mengenai Analisis Manajemen Risiko Pembiayaan Akad Murabahah pada Rumah Subsidi Syariah di Bank Aceh Syariah Kantor Cabang Jeuram melalui metode wawancara, peneliti berhasil menyimpulkan beberapa hal, yaitu:

1. 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.
2. Prinsip analisis "5C+1S" (*Character, Capacity, Capital, Collateral, Condition of economy*, dan *Sharia Compliance*) menjadi landasan dalam pengukuran risiko pembiayaan PKR Bersubsidi.
3. 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.
4. 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.

5.2 Saran

Berdasarkan hasil penelitian yang telah dilakukan, terdapat beberapa saran yaitu sebagai berikut:

1. Masyarakat berpenghasilan rendah dapat memanfaatkan Pembiayaan Kepemilikan Rumah (PKR) Bersubsidi, yang telah menerima subsidi dari pemerintah dan dijamin dengan manajemen risiko serta ketaatan syariah yang baik.
2. Untuk menghindari risiko yang dapat merugikan bank, saran yang dapat diberikan kepada Bank Aceh Syariah Kantor Cabang Jeuram adalah untuk melakukan evaluasi yang cermat dan hati-hati pada saat melakukan penilaian kelayakan nasabah, terutama pada calon nasabah dengan pendapatan yang tidak tetap.
3. Penelitian selanjutnya disarankan untuk lebih intensif dalam mengkaji peningkatan efektivitas promosi Pembiayaan Kepemilikan Rumah (PKR) di Bank Aceh Syariah Kantor Cabang Jeuram.

A R - R A N I R Y

DAFTAR PUSTAKA

- Abubakar, L., & Handayani, T. (2017). Percepatan Pertumbuhan Perbankan Syariah Melalui Implementasi Tata Kelola Syariah. *Jurnal Law and Justice*, Vol.2 No.2 Hal.124-134.
- Afrida, Y. (2016). Analisis pembiayaan Murabahah di perbankan syariah. *jurnal ekonomi dan bisnis islam*, Vol.1 No.2 Hal.156-166
- 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.
- Almaira, Vieolla. (2020). *Mekanisme Pemberian Pembiayaan KPR Bersubsidi IB pada BTN KCS Malang*. Yogyakarta : Universitas Islam Indonesia
- Amanda, W. B. B. A., & Pratomo, W. A. (2013). Analisis Fundamental dan Resiko Sistematis Terhadap Harga Saham Perbankan yang Terdaftar Pada Indeks LQ 45. *Jurnal Ekonomi dan Keuangan*, Vol.1 No.3 Hal.205-219.
- Amri, K., Qurratul'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.
- 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

- Anggraini, M., & Wahyudi, A. (2022). Pengelolaan Pembiayaan Bermasalah Pada Produk Kredit Pemilikan Rumah (Kpr) Subsidi Perspektif Ukhuwah Islamiyah (Studi Pada Bank Btn Syariah Kcp Sragen). *Falahiya: Journal of Islamic Banking and Finance*, Vol.1 No.2 Hal.138-155.
- Apriyanti, I. (2020). Hukum Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) Dalam Perspektif Islam. *Journal of Islamic Law Studies*, Vol.3 No.1) Hal.01-23.
- Arta, I. P. S., Satriawan, D. G., Bagiana, I. K., Loppies, Y., Shavab, F. A., Mala, C. M. F., & Utami, F. (2021). *Manajemen Risiko*. Jawa Barat. Widina Bhakti Persada Bandung.
- Arifudin, O., Wahrudin, U., & Rusmana, F. D. (2020). *Manajemen Risiko*. Jawa Barat: Penerbit Widina.
- Awaliyah, H. P. (2021). *Implementasi Manajemen Risiko Pembiayaan Dalam Pengelolaan Pembiayaan KPR Syariah Di Bank Sumut KCP Syariah Perdagangan*. Medan : Universitas Islam Negeri Sumatera Utara Medan.
- Dangnga, M. T., & Haeruddin, M. (2018). *Kinerja keuangan perbankan: Upaya untuk menciptakan sistem perbankan yang sehat*. Makassar: CV. Nur Lina.
- Effendi, I., & Rs, P. H. (2020). Dampak Covid 19 Terhadap Bank Syariah. *Jurnal Hmu, Ekonomi dan Studi Pembangunan*. Vol.20 No.2 Hal.221-230.
- Fachryana, F. A. H. (2020). Manajemen Risiko Strategis Bank Syariah. *Jurnal Manajemen, Ekonomi, Keuangan Dan Akuntansi*, Vol.1 No.2 Hal.61-66.
- Fadhallah, R. A. (2021). *Wawancara*. Jakarta timur. Unj Press
- Fasa, M. I. (2016). Manajemen Resiko Perbankan Syariah Di Indonesia. Li Falah: *Jurnal Studi Ekonomi dan Bisnis Islam*, Vol.1 No.2 Hal.36-53

- Fauziyyah, A., & Zaky, A. (2016). Analisis Perbedaan Implementasi KPR Konvensional dengan KPR Syariah. *Jurnal Ilmiah Mahasiswa FEB*, Vol.4 No.2 Hal.101-117
- Febrina, T. D. N. (2013). Analisis Perlakuan Akuntansi Terhadap Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah iB Pada PT. Bank Tabungan Negara Syariah Cabang Surabaya. *Jurnal Akuntansi UNESA*, Vol.1 No.3 Hal.1-22.
- Hannanong, I. (2017). Murabahah (Prinsip dan Mekanismenya dalam Perbankan Islam). *DIKTUM: Jurnal Syariah dan Hukum*, Vol.15 No.1 Hal.83-93.
- Hardani, Auliya, N. H., Andriani, H., Fardani, R. A., Ustiawaty, J., Utami, E. F., Sukmana, D. J., & Istiqomah, R. R. (2020). *Metode Penelitian Kualitatif & Kuantitatif*. Yogyakarta. CV. Pustaka Ilmu.
- 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.
- Heykal, M. (2014). Analisis Tingkat Pemahaman PKR Syariah pada Bank Syariah di Indonesia: Studi Pendahuluan. *Binus Business Review*. Vol.5 No.2 Hal.519-526.
- Hidayat, F. (2016). Alternative Sistem Pengawasan pada Koperasi Simpan Pinjam dan Pembiayaan Syariah (KSPPS) dalam Mewujudkan Syariah Compliance. *Jurnal Mahkamah: Kajian Ilmu Hukum Dan Hukum Islam*, Vol.1 No.2 Hal.383-407.
- Hiya, N., Siregar, S., & Pane, S. G. (2022). Analisis Penerapan Akuntansi Murabahah Dalam Pembiayaan PKR Syariah Ditinjau Dari PSAK No. 102 Pada Bank Syariah Indonesia.

Ekonomi, Keuangan, Investasi dan Syariah (EKUITAS),
Vol.4 No.1 Hal.70-73.

Ihsan, D. N. A., & Kartika, S. P. (2015). Potensi kebangkrutan pada sektor perbankan syariah untuk menghadapi perubahan lingkungan bisnis. *Jurnal Etikonomi*, Vol.14 No.2 Hal 113-146.

Ilyas, R. (2018). Analisis sistem pembiayaan pada perbankan syariah. *Adzkiya: Jurnal Hukum dan Ekonomi Syariah*, Vol.6 No.1 Hal.1-18

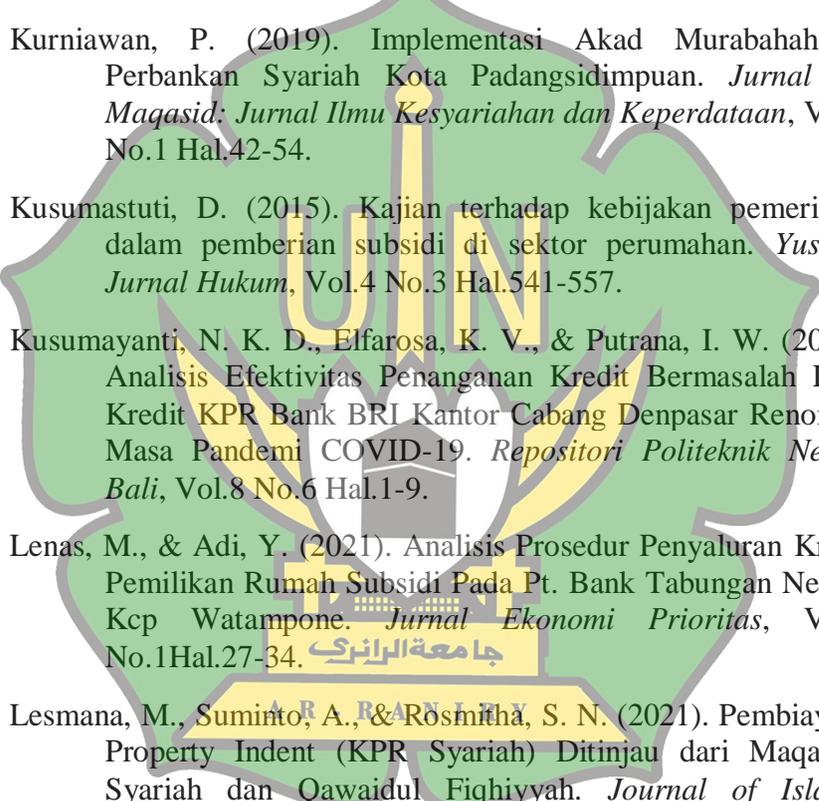
Imanah, N. (2021). *Dampak Covid-19 Terhadap Permintaan Pembiayaan Griya Faedah (Studi Pada Pt. Bank Syariah Indonesia KCP Bengkulu Panorama)*. Bengkulu, Uin Fatmawati Sukarno.

Jariah, S. A. (2020). *Analisis Rate Margin Murabahah Pada Transaksi Jual Beli Rumah Subsidi KPR BTN Syariah Dalam Perspektif Hukum Islam (Suatu Penelitian Pada BTN Syariah KC Banda Aceh)*. Banda Aceh, UIN Ar-Raniry.

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.

Juniarti, I., Sumiati, D., & Rosinawati, D. (2023). Penerapan Asuransi Dan Akad Murabahah Pada Pembiayaan PKR Di BTN Syariah KC Bandung. *EKSISBANK (Ekonomi Syariah dan Bisnis Perbankan)*, Vol.7 No.1 Hal.136-146.

Kementerian PUPR. (2023). Batasan Harga Jual Rumah Subsidi tahun 2023-2024). Diambil pada 24 November 2023, dari https://sahabat.pu.go.id/eppid/page/kilas_berita/3863/Menteri-Basuki-Tetapkan-Batasan-Harga-Jual-Rumah-Subsidi-Tahun-2023-2024.

- Khusna, F. N., Pane, A. R., & Mufida, R. (2021). Tinjauan Fiqh Muamalah Terhadap Pelaksanaan Akad Murabahah Pada Perbankan Syariah. *Kunuz: Journal of Islamic Banking and Finance*, Vol.1 No.2 Hal.61-73.
- Kholik, A. (2021). Profil Risiko Pembiayaan Bermasalah Pada Perbankan Syariah Nasional Dalam Masa Pandemi Covid-19. *Jurnal Al-Misbah*, Vol.2 No.1 Hal. 6-13.
- Kurniawan, P. (2019). Implementasi Akad Murabahah di Perbankan Syariah Kota Padangsidempuan. *Jurnal Al-Maqasid: Jurnal Ilmu Kesyariahan dan Keperdataan*, Vol.5 No.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.
- Kusumayanti, N. K. D., Elfarosa, K. V., & Putrana, I. W. (2022). Analisis Efektivitas Penanganan Kredit Bermasalah Pada Kredit KPR Bank BRI Kantor Cabang Denpasar Renon Di Masa Pandemi COVID-19. *Repository Politeknik Negeri Bali*, Vol.8 No.6 Hal.1-9.
- Lenas, M., & Adi, Y. (2021). Analisis Prosedur Penyaluran Kredit Pemilikan Rumah Subsidi Pada Pt. Bank Tabungan Negara Kcp Watampone. *Jurnal Ekonomi Prioritas*, Vol.1 No.1 Hal.27-34. 
- Lesmana, M., Suminto, A., & Rosmitha, S. N. (2021). Pembiayaan Property Indent (KPR Syariah) Ditinjau dari Maqashid Syariah dan Qawaidul Fiqhiyyah. *Journal of Islamic Economics and Philanthropy (JIEP)*, Vol.04 No.02 Hal.1260-1279.
- Madjid, S. S. (2018). Penanganan Pembiayaan Bermasalah Pada Bank Syariah. *Jurnal Hukum Ekonomi Syariah*, Vol.2 No.2 Hal.95-109.

- Ma'ruf, F. (2021). Strategi Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah. *Al-Tasyree: Jurnal Bisnis, Keuangan dan Ekonomi Syariah*, Vol.13 No.02 Hal.88-95.
- Muhammadiyah, M., & Zulhamdi, Z. (2022). Implementasi Murabahah Pada Perbankan Syariah. *Al-Hiwalah: Journal Syariah Economic Law*, Vol.1 No.1 Hal.53-74.
- 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
- Nofinawati, N. (2016). Perkembangan Perbankan Syariah Di Indonesia. *JURIS (Jurnal Ilmiah Syariah)*, Vol.14 No.2 Hal.168-183.
- Norenza, M. F., Rahma, T. I. F., & Nasution, M. L. I. (2021). Strategi Pemasaran Pembiayaan Kepemilikan Rumah Bersubsidi Masa Pandemi Covid-19 Bank Sumut Cabang Syariah Sibolga. *el-Amwal*, Vol.4 No.2 Hal.16-33.
- Nurlatifah, A. (2015). Perlakuan Akuntansi Murabahah dalam Pembiayaan PKR (pembiayaan Perumahan Rakyat) Syariah Ditinjau Dari Psak No. 102 Pada Bank Btn Syariah Surabaya. *Jurnall Mahasiswa UNS*, Vol.5 No.2 Hal.1-25.
- Otoritas Jasa Keuangan. (2017). Konsep Operasional Perbankan Syariah. Diambil pada 17 Mei, 2023, dari <https://ojk.go.id/id/kanal/syariah/tentangsyariah/pages/konsep-operasional-PBS.aspx>
- Pratiwi, R., Komalasari, M., & Wahyuni, I. (2021). Strategi Bank Syariah terhadap Pengembangan Sektor UMKM Berbasis Digitalisasi pada Masa Pandemi Covid-19. *Online*

*Prosiding Pascasarjana UIN Sulthan Thaha Saifuddin
Jambi, Vol.1 No.1 Hal.131-148.*

- Pratikto, Heri, dan Iis Sugianto. (2017). Kinerja Efisiensi Bank Syariah Sebelum Dan Sesudah Krisis Global Berdasarkan Data Envelopment Analysis. *Jurnal Ekonomi Bisnis*. Vol.16 No.2 Hal.108-117.
- Qintharah, Y. N. (2019). Perancangan Penerapan Manajemen Risiko. *JRAK: Jurnal Riset Akuntansi Dan Komputerisasi Akuntansi*, Vol.10 No.1 hal.67-86.
- 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.
- Ridha, M. (2020). *Penerapan Anuitas pada Perhitungan Margin Pembiayaan Murabahah Menurut Hukum Islam (Suatu Penelitian pada Bank Aceh Syariah Cabang Banda Aceh)*. Banda Aceh : UIN Ar-Raniry.
- Rohmaniyah, R. T., & Cecep, C. (2023). Pandangan Islam terhadap Manajemen Risik. *Jurnal Studi Alquran dan Tafsir*. Vol.3 No.1 Hal.17-22.
- Rumpoko, H., & Al Aluf, W. (2022). Analisis Penerapan Prinsip 5C Dalam Keberhasilan Pembiayaan Mikro Ibt di BRI Syariah Kantor Cabang Pembantu (KCP) Sidoarjo Gateway. *Yos Soedarso Economic Journal (YEJ)*, Vol.4 No.1 Hal.28-38.
- Sahla, H. (2018). Analisis Manajemen Risiko Pada Perbankan Syariah di Indonesia (Studi Empiris pada Bank Umum Syariah di Indonesia). *Jurnal Ekonomi Pembangunan*. Vol.15 No2 Hal.128-137.
- Sajjad, M. B. A., Kalista, S. D., Zidan, M., & Christian, J. (2020). Analisis Manajemen Risiko Bisnis. *Jurnal Akuntansi Universitas Jember*, Vol.18 No.1 hal.51-61.

- 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, M. S., & Zefri, M. (2019). Pengaruh Akuntabilitas, Pengetahuan, dan Pengalaman Pegawai Negeri Sipil Beserta Kelompok Masyarakat (Pokmas) Terhadap Kualitas Pengelola Dana Kelurahan Di Lingkungan Kecamatan Langkapura. *Jurnal Ekonomi*, Vol.21 No.3 Hal.308-315.
- 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.
- Saroinsong, H. Y., Murni, S., & Untu, V. N. (2022). Analisis Faktor Internal Dan Eksternal Penyebab Terjadinya Kredit Macet Pada Pt. Bank Sulutgo Cabang Utama. *Jurnal EMBA: Jurnal Riset Ekonomi, Manajemen, Bisnis dan Akuntansi*, Vol.10 No.4 Hal.444-454.
- 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.
- Suhono, T., & Al Fatta, H. (2021). P Penyusunan Data Primer Sebagai Dasar Interoperabilitas Sistem Informasi Pada Pemerintah Daerah Menggunakan Diagram Raci (Studi Kasus: Pemerintah Kabupaten Purworejo). *JNANALOKA Lentera Dua Indonesia*, Vol.2 No1 Hal.35-44.
- Sukmaningrum, D. A. S. (2023). Analisa Kelayakan Nasabah Menggunakan Metode Prinsip 5c Dalam Pembiayaan KPR. *Jurnal Ekonomi Manajemen dan Sosial*, Vol.6 No.2 Hal.32-42.

- Suparmin, A. (2018). Manajemen Risiko Dalam Perspektif Islam. *El-Arbah: Jurnal Ekonomi, Bisnis Dan Perbankan Syariah*, Vol.2 No.02 Hal.27-47.
- Supriyo, S. (2017). Menejmen Risiko Dalam Perfektif Islam. Promosi. *Jurnal Pendidikan Ekonomi*, Vol.5 No.1 Hal.130-142
- Sugiyono. (2017). *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitaif dan R&D*. Bandung: Alfabeta.
- Syukron, A. (2013). Dinamika perkembangan perbankan syariah di Indonesia. *Economic: Journal of Economic and Islamic Law*, Vol.3 No.2 Hal.28-53.
- Turmudi, M. (2016). Manajemen penyelesaian pembiayaan bermasalah pada lembaga perbankan syariah. *Li Falah: Jurnal Studi Ekonomi dan Bisnis Islam*, Vol.1 No.1 Hal.95-106.
- 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.
- Wahyuni, N. (2017). Penerapan Prinsip 5c Dalam Pemberian Kredit Sebagai Perlindungan Bank. *Lex Journal: Kajian Hukum & Keadilan*, Vol.1 No.1 Hal.115-135.
- Waluyo, B. (2016). Implementasi Pembiayaan Mudharabah Pada Bank Syariah Untuk Merealisasikan Tujuan Ekonomi Islam. *Jurnal Ekonomi dan Bisnis Islam*, Vol.2 No.2 Hal.188-206.
- Widya, W. (2020). *Efektivitas Penerapan Prinsip 5C+1S Dalam Meminimalisir Pembiayaan Bermasalah Produk KPR Subsidi IB Di PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Kantor Cabang Syariah Banjarmasin*. Banjarmasin: Universitas Islam Negeri Antasari

- Yanti, E. (2022). *Analisis Pembiayaan Kpr Syariah Terhadap Nasabah Berpenghasilan Rendah (Studi Pada Pt. Bank Sumut Kantor Cabang Syariah Medan)*. Medan: Universitas Islam Negeri Sumatera Utara.
- Yudha, A. M. (2020). *Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah Pada Produk Kredit Pemilikan Rumah (Kpr) Bersubsidi Di Bank Tabungan Negara (BtN) Syariah Kantor Cabang Pembantu Syariah (Kcps) Ciputat Pada Tahun 2019*. Jakarta: Fakultas Agama Islam Universitas Muhammadiyah Jakarta.
- 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.
- Yuliawan, E. (2011). Pengaruh Pengetahuan Konsumen Mengenai Perbankan Syariah Terhadap Keputusan Menjadi Nasabah Pada PT. Bank Syariah Cabang Bandung. *Jurnal Wira Ekonomi Mikroskil*, Vol.1 No.1 Hal.21-30.



LAMPIRAN

Lampiran 1 : Wawancara

A. Wawancara dengan bagian pembiayaan PKR Bank Aceh Syariah Kantor Cabang Jeuram.

Pertanyaan	1. Bagaimana mekanisme pembiayaan PKR dengan akad murabahah yang diterapkan oleh Bank Aceh Syariah KC Jeuram?
Jawaban (I 01)	Untuk PKR di bank aceh ini hanya menggunakan akad murabahah saja, akad murabahah itu akad jual beli yang nantinya nasabah yang ingin beli rumah itu datang ke bank buat pengajuan pembiayaan, bank akan cek semuanya apakah di layak dikasih pembiayaan atau tidak, kalau layak nanti bank akan beli rumah itu. setelah itu baru bank jual lagi kenasabah yang buat pengajuan tadi. Tapi harus rumah yang udah jadi, banyak yang ambil kan diperumahan nah biasanya rumahnya belum di bangun, jadi harus tunggu dibangun dulu baru boleh kita buat akad. Rumahnya itu tidak mesti rumah perumahan tapi bebas rumah dimana saja, misal tidak beli rumah tapi mau beli ruko bisa juga. Misal ada yang mau beli ruko satu pintu seharga Rp.

	<p>150.000.000. Nanti bank juga akan lihat rukonya secara langsung untuk dipertimbangkan harga beli dan harga jual kembali kenasabahnya. Jika perumahan nanti setelah akad di transfer uangnya ke developer, jika untuk rumah biasa atau ruko nanti bank akan langsung transfer sama pihak yang jualannya. Aturan untuk semua jenis pembiayaan yang menggunakan akad murabahah seperti itu memang seharusnya, tapi terkadang misal pembiayaannya untuk beli material pasti akan ada lebih kurangnya jadi tidak mungkin dibeli oleh bank sehingga bisa di wakilahkan ke nasabah langsung, tapi jika pembiayaan untuk beli mobil mungkin masih memungkinkan dilakukan langsung oleh bank</p>
<p>Jawaban (I 02)</p>	<p>Mekanisme utama apabila menggunakan akad murabahah adalah adanya rumah yang akan dibeli dan rumah tersebut adalah rumah yang sudah jadi, kalau rumah belum jadi maka tidak bisa diberikan akad terlebih dahulu. Apabila rumah sudah jadi utuh dan sudah berharga misalnya Rp.160.000.000. dan dijual oleh developer, baru kita bisa terapkan akad murabahahnya. Kemudian ada pembeli yaitu nasabahnya, adanya penjual yaitu developernya, dan bank juga sebagai pembeli tapi sebagai pembeli pertama. Dalam artian bank beli dulu kedeloper</p>

	<p>kemudian nasabah beli lagi pada bank dengan harga bank, kalau harga dideveloper nanti misalnya Rp. 160.000.000. Nanti harga bank ada keuntungan yang diambil oleh bank. Kalau sekarang misal harga rumah Rp. 160.000.000. kita jual kenasabah Rp. 180.000.000. sehingga ada keuntungan Rp.20.000.000 untuk bank, selama pelunasan misalnya 10 tahun. Untuk kemampuan nasabah ada ketentuan dari kementerian PUPR. ketentuan yang belum menikah penghasilannya Rp.7.000.000. Kalau sudah menikah jika digabung penghasilannya Rp.8.000.000. Kalau misalnya lebih dari itu tidak bisa lagi dikategorikan penerima rumah bersubsidi</p>
<p>Pertanyaan</p>	<p>2. Apa saja syarat dan ketentuan yang harus dipenuhi oleh nasabah untuk memperoleh pembiayaan akad murabahah pada rumah bersubsidi syariah?</p>
<p>Jawaban (I 01)</p>	<p>Untuk persyaratan utamanya itu harus warga indonesia tentunya dan diatas 21 tahun, nanti lampirkan surat permohonan, penghasilan maksimalnya juga tidak boleh lebih dari yang udah diatur karena jika diatas penghasilan maksimal itu tidak boleh lagi kita berikan yang bersubsidi karena</p>

	ini dibuat oleh pemerintah untuk yang kurang mampu.
Jawaban (I 02)	Syaratnya kalau ingin mendapatkan rumah bersubsidi itu belum punya rumah, jadi nanti kita minta surat keterangan dari kepala desa yang menyatakan bahwa belum memiliki rumah, terus surat keterangan penghasilan baik penghasilan tetap atau penghasilan tidak tetap, itu untuk jaminan bahwa dia sudah menyatakan diri bahwa ada penghasilan misalnya Rp.2.500.000. Setiap bulannya baik itu dari gajinya atau penghasilannya yang lain. Misalnya dia honorer terus mungkin ada pekerjaan sampingan lainnya lagi, pokoknya dia setiap bulan ada penghasilan Rp. 2.500.000. Persyaratannya ini udah ada di buku SOPnya dan di Brosur nya.
Pertanyaan	3. Bagaimana penetapan harga jual pada pembiayaan PKR tersebut ?
Jawaban (I 01)	Jadi ditetapkan harga untuk nasabah itu harus sesuai dengan peraturan karena ini disubsidi oleh pemerintah jadi marjin nya itu 5% dan nanti harga rumah untuk nasabah disesuaikan dengan harga rumah yang dibelikan oleh bank dan ditambah margin 5% tersebut, Kalau pembiayaan PKR normal marginnya itu rata-rata 12% dan disubsidi oleh

	<p>kementerian PUPR 7% sehingga nasabah hanya menanggung 5% margin untuk banknya. Dan di bank aceh juga nasabah bisa melakukan pelunasan dipercepat dan juga nanti akan diberikan diskon, tetapi harus dengan alasan yang jelas untuk diajukan ke kementerian PUPR, karena ini diberikan untuk yang berpenghasilan rendah jadi kenapa tiba-tiba ada duit banyak sehingga harus jelas dari mana duitnya apakah dari hasil jual tanah, atau dapat warisan atau lainnya</p>
<p>Jawaban (I 02)</p>	<p>Penetapan harga jual itu mengikuti harga dikementerian dipulau sumatera, harga pulau sumatera dan jawa sama harganya Rp.162.000.000. kalau untuk rumah bersubsidi. Paling tinggi kalau tidak salah untuk papua sekitaran Rp.190.000.000. dan itu adalah harga maksimal sesuai surat dari kementerian PUPR. Kalau mau harga rumah yang Rp.200.000.000 itu tidak tergolong lagi rumah bersubsidi. Trus juga diatur untuk luas tanahnya, saat ini dari kementerian luas tanahnya itu 160 meter persegi. Misal nanti ada rumah yang tanahnya lebih luas dari itu maka tidak bisa kita kategorikan rumah bersubsidi lagi karena lahannya luas. Atau rumahnya terlalu kecil juga tidak bisa, ada ukuran ketentuannya minimal rumah tipe 36</p>

	<p>Dibank aceh saat ini rumah bersubsidi maksimal harganya Rp. 162.000.000. Jadi nanti untuk berapa pinjamannya dibank itu tergantung dari DP. Minimal DPnya itu Rp.2.000.000. DP juga ada ada subsidi dari pemerintah Rp. 4.000.000. jadi total DPnya kalau minimal Rp.2.000.000 dikasih oleh nasabah, berarti disaat akad awal ini itu total DPnya Rp. 6.000.000. Jadi kalau harga rumhanya Rp. 162.000.000. kita kurangi Rp. 6.000.000 jadi nanti saat akad dibank harga rumahnya Rp. 156.000.000. Untuk subsidi dari pemenrintah dibayarkan ke bank itu apabila sudah akad.</p>
Pertanyaan	<p>4. Bagaimana Bank Aceh Syariah KC Jeuram mengimplementasikan prinsip-prinsip manajemen risiko dalam pembiayaan kepemilikan rumah bersubsidi syariah?</p>
Jawaban (I 01)	<p>Manajemen risiko ini sangat penting di terapkan pada semua pembiayaan, karena nasabah yang datang kebank belum tentu niat hatinya itu baik semua, oleh sebab itu jika ada nasabah yang ingin pengajuan PKR itu harus langsung diterapkan prinsip 5C+1S untuk dipelajari karakternya, keuangannya, modalnya juga harus dilihat karena bank tidak akan menyalurkan kepada nasabah yang tidak ada modal. Nanti juga</p>

	<p>akan dilakukan banyak pengecekan termasuk jika nasabah yang kerjanya itu wiraswasta itu akan kita chek langsung ke lokasi usahanya</p>
<p>Jawaban (I 02)</p>	<p>Prinsip manajemen risiko pertama kali dari nasabah itu sendiri dengan kita mitigasi dahulu dia berpenghasilan tetap atau tidak tetap, lalu dilihat kesanggupan dia nantinya. Apalagi yang sedikit khawatir kita kasih itu nasabah yang berpenghasilan tidak tetap karena cicilan nantinya sampai 10 tahun, jika yang bergaji tetap itu agak lebih mudah kita berikan. Kalau yang pekerjaan petani atau wiraswasta lainnya itu harus betul-betul digali terlebih dahulu penghasilan bulannya berapa, dan itu menjadi tugas AO bank yang memang mencari nanti apakah kira-kira jika diberikan angsuran misal Rp.1.200.000. setiap bulan bisa atau tidak. Dan untuk yang paling banyak mengambil pembiayaan rumah bersubsidi itu PNS tapi kalau yang sering nunggak itu wiraswasta Dan untuk mengurangi risiko bank juga mengansuransikan rumahnya dan juga jiwa dari nasabah, dan bank juga akan menanggung biaya pengikatan pada notaris. Dimana nantinya developer membuat sertifikat rumah atas nama nasabah, dikarenakan ini merupakan pembiayaan dari bank maka sertifikatnya di tahan oleh bank selama proses</p>

	<p>pelunasan pembiayaan. Maka oleh karena itu dilakukan pengikatan oleh notaris bahwasanya sertifikat tersebut akan dipegang sementara oleh bank selama proses pelunasan atas nama bank</p>
--	---

Pertanyaan	<p>5. Bank Aceh Syariah KC Jeuram mengelola pembiayaan yang macet pada pembiayaan rumah bersubsidi syariah?</p>
Jawaban (I 01)	<p>Karena kita melakukan manajemen risiko yang baik makanya sampe sekarang itu belum ada nasabah yang sampai menunggak yang harus kita jual rumahnya. Walaupun kita diharuskan mengejar target nasabah tapi kita juga tidak akan memberikan pembiayaan PKR ini kenasabah yang berisiko, karena nantinya akan menyebabkan kerugian pada bank.</p>
Jawaban (I 02)	<p>Alhamdulillah kita sampai 2022 tidak ada yang mengalami macet total, akan tetapi pada tahun ini yang ada mengalami kemacetan, dan itu pun karena sumber penghasilannya sudah tidak ada lagi. Seharusnya jika ingin dilanjutkan oleh saudaranya bisa tinggal dilanjutkan penutupan ansurannya. Biasanya jika sudah macet kali pada pembiayaan itu akan dijual karena memang sertifikat rumahnya itu di bank.</p>

Pertanyaan	6. Apa saja kendala atau hambatan yang pernah dihadapi oleh Bank Aceh Syariah KC Jeuram dalam upaya menerapkan prinsip-prinsip manajemen risiko dalam pembiayaan kepemilikan rumah bersubsidi syariah?
Jawaban (I 01)	Untuk kendala dari pembiayaannya itu enggak ada, palingan kendala pada nasabah yang menunggak. Itu kalau ada yang menunggak nanti kita bicarakan dengan nasabahnya dan dicari solusi baiknya bagaimana.
Jawaban (I 02)	Biasanya kendala pada hari-hari itu nasabah maksa, kita sudah coba analisa ini tidak bisa untuk dapat jalur subsidi tapi tetap ngotot ingin dapat subsidi. Kalau yang menunggak sebulan atau dua bulan itu biasanya kita telpon dan Whattapp, sebenarnya telah satu hari kita akan langsung Whattapp, seminggu belum di setor kita Whattapp lagi, sebulan baru kita telpon, tapi jika sudah lebih dari sebulan itu baru dikirimkan Surat Peringatan, sampai kalau sudah 2 atau 3 bulan itu kita langsung datang ke rumahnya untuk berkunjung menanyakan ada masalah apa sehingga tidak disetor. Tetapi manajemen awalnya itu komunikasi lewat Whattapp atau telpon saja dan setelah itu nasabah akan setor, tidak disetor semua

	tapi disetor setengah itu boleh juga asalkan adanya setoran.
--	--

Pertanyaan	7. Bagaimana Bank Aceh Syariah KC Jeuram mengatasi hambatan-hambatan tersebut agar tetap dapat menjalankan skema pembiayaan dengan akad murabahah secara efektif?
Jawaban (I 01)	Sama juga halnya dengan kendala tadi, balum ada hambatan yang mempengaruhi dalam pembiayaan PKR Bersubsidi
Jawaban (I 02)	<p>Untuk hambatan tidak ada, palingan karena akad murabahah diharuskan ada barang baru bisa dilakukan akad, dan hambatannya hanya itu karena barangnya belum ready tetapi nasabah mau langsung akad. Dalam perumahan juga jika rumah dalam proses pembangunan itu belum bisa, karena disini juga dimitigasi risiko karena uangnya nanti akan langsung dikirimkan ke rekening developer jadi kalau langsung dikirim di awal uangnya nanti developer tidak lanjut lagi pembangunannya.</p> <p>Kalau langsung dikirimkan uangnya ke developer saat proses Pembangunan misalnya ini developer kami kirimkan uangnya untuk rumah blok C No3 dan nasabah udah tandangan akad di bank lalu developernya punya niat jahat nanti developer tidak</p>

	akan dilanjutkan pembangunan sedangkan akad sudah dilakukan maka itu resikonya akan sangat besar. Makanya rumah harus sudah jadi.
--	---

Pertanyaan	8. Bagaimana perspektif syariah mengenai penerapan manajemen risiko dalam pembiayaan akad murabahah pada rumah bersubsidi syariah ?
Jawaban (I 01)	Jika untuk perspektif syariah itu sudah paling benar menggunakan akad murabahah karena disitu sudah ditetapkan adanya rumah untuk dibeli, pembeli, developer dan bank yang membiayai rumahnya.
Jawaban (I 02)	Perspektif syariah pada manajemen risiko sangat penting, Jadi kita harus punya cara yang aman dan sesuai syariah dalam mengelola risiko untuk menekankan transparansi, keadilan, dan kehati-hatian dalam setiap transaksi. misalnya ada nasabah kesulitan bayar maka bank harus menanggapi dengan cara yang sesuai dengan prinsip-prinsip syariah, misalnya dengan memberikan solusi yang adil dan tidak memberatkan nasabah.

Pertanyaan	9. Apakah terdapat panduan atau fatwa dari Dewan Pengawas Syariah mengenai prinsip-prinsip manajemen risiko yang harus diikuti
------------	--

	<p>oleh bank syariah dalam menyelenggarakan operasionalnya, terutama dalam pembiayaan rumah bersubsidi syariah dengan akad murabahah?</p>
<p>Jawaban (I 01)</p>	<p>Dalam industri perbankan syariah kita selalu memperhatikan panduan dari Dewan Pengawas Syariah. Karena DPS punya peran penting untuk ngawasin prinsip-prinsip syariah yang wajib diikuti oleh Bank Aceh. DPS akan kasih saran untuk diikuti agar memastikan bahwa setiap transaksi di bank sesuai. Bank pasti selalu menaati saran dan pedoman dari Dewan Pengawas Syariah, bukan hanya sebagai bentuk kepatuhan terhadap aturan tapi juga sebagai upaya untuk menjamin kepada nasabah bahwa setiap transaksi dan kegiatan perbankan yang dilakukan di Bank Aceh sesuai dengan prinsip-prinsip syariah</p>
<p>Jawaban (I 02)</p>	<p>Dibank syariah itu mengikuti ketentuan dari OJK dan DPS dan juga tidak bertabrakan dengan fatwa dari DSN MUI, untuk perumahan bersubsidi pihak DPS akan memeriksa dari akadnya dan foto rumahnya. Untuk DPS itu terkadang datang ke bank, tetapi tidak semua cabang didatangi setiap tahun dan yang sering berkunjung ke bank disini itu Bapak Syahrizal Abbas.</p>

b) Wawancara dengan pihak Dewan Pengawas Syariah (DPS)

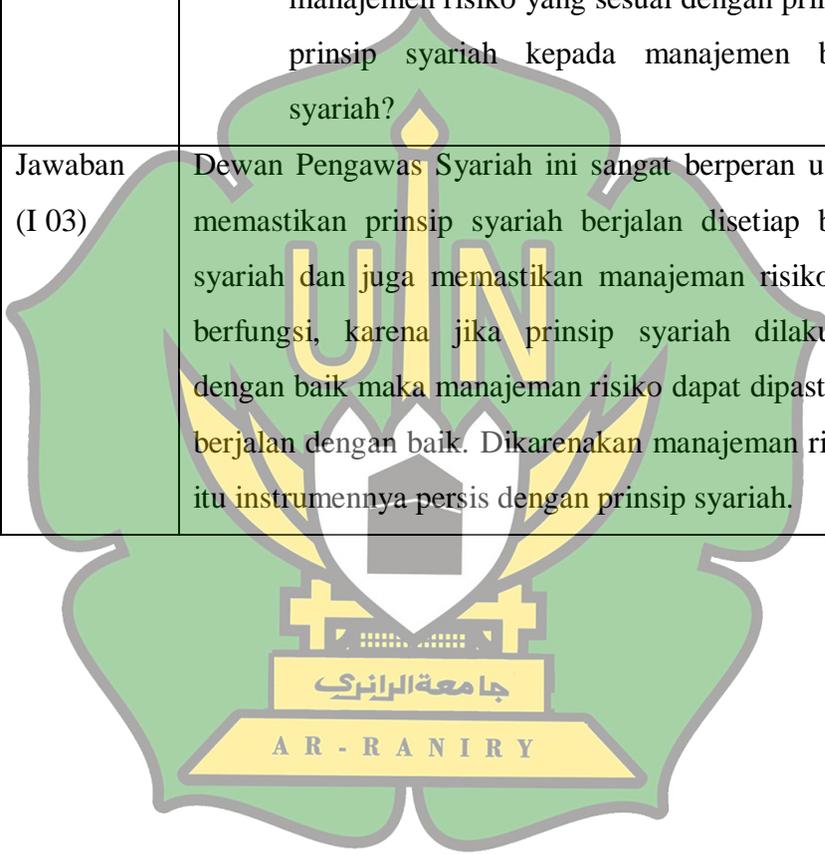
Pertanyaan	1. Bagaimana dewan pengawas syariah memandang pentingnya penerapan prinsip-prinsip manajemen risiko dalam operasional bank syariah?
Jawaban (I 03)	<p>Dewan Pengawas syariah merupakan komponen yang mengawasi syariah pada bank termasuk pada Bank Aceh Syariah, adanya DPS di Bank Aceh karena bank tersebut telah menerapkan prinsip syariah pada operasionalnya, jadi keberadaan DPS itu untuk memastikan apakah aktifitas operasional yang ada di bank sudah sesuai dengan prinsip syariah. Tugas DPS itu memberkan nasihat, bimbingan, saran, masukan kepada direksi agar setiap kebijakan kepada bank baik penghimpunan dana, penyaluran dana maupun memberikan jasa harus berdasarkan prinsip syariah.</p> <p>Penerapan manajemen risiko itu sangat penting karena bank itu Lembaga intermediasi antara pihak yang surplus dana dengan pihak defisit dana. Diperlukannya bank itu sebagai jembatan antara keduanya, jika dalam Bahasa syariah kaitannya</p>

	<p>dengan manajemen risiko yaitu orang yang surplus itu menitip dananya di bank agar dananya dikelola dan dibuatlah akad dengan bank sehingga bank mengelola uang tersebut dan hasilnya akan dibagi. Kemudian bank akan melakukan pendanaan dengan dana itu kepada pihak yang memerlukan pembiayaan sehingga keuntungan dari dana yang diberikan oleh bank akan dibagi. Karena bank memiliki kewajiban dengan nasabah yang pertama tadi maka bank akan membaginya lagi. Jadi bank itu hidup dari dana selisih keuntungan dana yang di putarkannya.</p> <p>Dalam konteks manajemen risiko bank harus memastikan dana pihak ketiga dimanfaatkan secara benar, tepat dan aman. Oleh karena itu bank harus hati-hati karena itu dana orang yang harus di setor bagi hasilnya setiap bulan. Kalau macet maka bank akan nombok, jadi bank harus berusaha memberikan pembiayaan kepada usaha yang baik, jujur, dan menguntungkan dengan menerapkan prinsip 5C.</p> <p>Dalam hal ini DPS berkepentingan agar dana pihak ketiga itu tidak disalahgunakan oleh bank dengan tidak mempertimbangkan prinsip amanah sehingga bisa tumbuh dan memberikan keuntungan.</p>
Pertanyaan	2. Bagaimana dewan pengawas syariah mengawasi dan memastikan bahwa bank

	<p>syariah mematuhi prinsip-prinsip syariah dalam pengelolaan risiko-risiko yang timbul?</p>
<p>Jawaban (I 03)</p>	<p>Memberikan saran itu harus dengan melakukan pengawasan juga, jadi tidak hanya memberikan nasihat-nasihat saja, DPS melakukan kunjungan ke kantor-kantor cabang dan dilakukan pemeriksaan agar ditemukan apakah adanya pelanggaran atau ketidak patuhan syariah. Kalau nanti ada hal-hal yang diduga melakukan pelanggaran maka DPS akan memberikan saran penyempurnaan.</p>
<p>Pertanyaan</p>	<p>3. Dalam pandangan dewan pengawas syariah, bagaimana penerapan manajemen risiko dapat mengurangi dampak risiko-risiko yang mungkin timbul dalam bank syariah tanpa melanggar prinsip-prinsip syariah?</p>
<p>Jawaban (I 03)</p>	<p>Pada dasarnya apa yang tertera dimanajemen risiko itu merupakan prinsip syariah, misalnya bank memberikan pembiayaan harus tau terlebih dahulu apa usahanya, jangan-jangan nanti dananya tidak dipakai karena usahanya palsu, jadi nasabah harus jujur. Usaha yang dilakukan juga usaha yang halal dan tidak bertentangan dengan prinsip syariah. Maka bank harus memeriksa usaha itu secara langsung. Bank harus memastikan usaha itu menguntungkan atau tidak, jadi harus dilakukan analisis apabila tidak</p>

	<p>menguntungkan jangan diberikan pembiayaan karena akan rugi. Cara mengetahui itu menguntungkan itu dilihat apakah yang pengelola professional atau tidak, jangan nelayan disuruh pelihara bebek pasti akan rugi, misalnya yang memelihara kambing maka harus ditelusuri darimana didapatkannya, berapa harganya, setelah diproduksi kemana didistribusikan itu harus jelas sedetail-detailnya. Dalam hal ini prinsip syariah dilakukan dalam rangka memastikan kejujuran pengelolanya dan objek usaha</p>
Pertanyaan	<p>4. Apa saja kriteria atau indikator yang digunakan oleh dewan pengawas syariah untuk menilai efektivitas penerapan manajemen risiko dalam bank syariah?</p>
Jawaban (I 03)	<p>Pada saat ke bank yang pertama diperiksa dokumen-dokumen nasabah dalam menjalankan manajemen risiko. Biasanya yang macet itu tidak bagus mitigasi risikonya. Misalnya dilang usaha pelihara 1000 ekor ayam tetapi yang ada hanya 200 ekor ayam sedangkan produksi antara 1000 dan 200 itu sangat beda sekali sehingga mereka tidak sanggup untuk melunaskan uangnya kepada bank. Jika ada bank yang macet itu dapat dipastikan adanya mitigasi manajemen risiko yang tidak baik. Dikarenakan jika bank dan juga nasabah jujur dapat dipastikan sangat</p>

	kecil kemungkinan terjadinya kemacetan baik itu bank syariah ataupun bank konvensional.
Pertanyaan	5. Bagaimana dewan pengawas syariah berperan dalam mendukung penerapan metode manajemen risiko yang sesuai dengan prinsip-prinsip syariah kepada manajemen bank syariah?
Jawaban (I 03)	Dewan Pengawas Syariah ini sangat berperan untuk memastikan prinsip syariah berjalan di setiap bank syariah dan juga memastikan manajemen risiko itu berfungsi, karena jika prinsip syariah dilakukan dengan baik maka manajemen risiko dapat dipastikan berjalan dengan baik. Dikarenakan manajemen risiko itu instrumennya persis dengan prinsip syariah.



c) Wawancara dengan pihak nasabah

Pertanyaan	1. Bagaimana proses pengajuan pembiayaan akad murabahah pada rumah bersubsidi syariah di Bank Aceh Syariah Cabang Jeoram?
Jawaban (I 04)	Waktu pengajuan rumah ke bank saya belum paham tentang proses pengajuan rumahnya, jadi pihak bank menjelaskannya semua prosesnya dan apa aja yang harus saya lengkapi. Saat semua berkas sudah siap langsung saya berikan ke bank sehingga langsung di proses.
Jawaban (I 05)	Kebetulan saya ada kenal developer di perumahan ini jadi setelah tanya-tanya harga, besoknya saya pergi ke bank untuk ajukan, sebenarnya saya udah duluan lengkapin berkas-berkasnya cuma ada beberapa berkas yang belum ada, saat semuanya udah lengkap langsung di suruh download aplikasi untuk daftarnya oleh pihak bank.
Jawaban (I 06)	Saat saya ke bank untuk tanya-tanya tentang rumah bersubsidi, pihak bank jelasin semua persyaratannya, jadi saya dengan suami langsung membuat surat-surat yang diperlukan, sebulan setelah itu baru kami

	balik ke bank lagi karena pilih-pilih lokasi perumahan yang pas dulu.
Jawaban (I 07)	Orang bank kasih tau syarat-syarat dan dokumen yang diperlukan. bank juga kasih contoh cara buat laporan keuangannya.
Jawaban (I 08)	Pertama saya kasih berkas-berkasnya dan langsung disuruh isi data-data di aplikasi Sikasep, setelah itu karena saya ambil rumah yang udah siap jadinya dua minggu setelah itu saya ditelfon disuruh ke bank lagi untuk tanda tangan akad.
Pertanyaan	2. Apakah proses pengajuan pembiayaan PKR dianggap mudah dan transparan oleh bapak/ibu sebagai nasabah?
Jawaban (I 04)	Menurut saya prosesnya itu mudah dan bank juga jelasin keseluruhan prosesnya
Jawaban (I 05)	Detail dijelasinnya jadi mudah dimengerti
Jawaban (I 06)	Pengajuannya mudah tidak ribet
Jawaban (I 07)	Orang bank menjelaskan secara jelas sehingga saya tertarik untuk ambil perumahannya
Jawaban (I 08)	Semua yang dijelaskan detail dan transparan juga menurut saya

Pertanyaan	3. Bagaimana mekanisme penetapan harga jual dan pembayaran pembiayaan pada akad murabahah untuk rumah bersubsidi syariah di Bank Aceh Syariah Cabang Jeuram?
Jawaban (I 04)	Dari pihak bank menjelaskan segala hal yang berkaitan dengan harga, baik itu harga bank membeli rumah dari developer, margin yang di ambil sama bank dan harga lainnya.
Jawaban (I 05)	Untuk mekanisme harganya itu semua diatur sama bank, lalu orang bank menjelaskan kepada saya perihal harga tersebut.
Jawaban (I 06)	Bank ada jelasin jumlah keuntungan yang diambil dan juga jumlah subsidi yang di berikan oleh pemerintah, sehingga kita tau semua tentang harga-harganya
Jawaban (I 07)	Kalau tentang harga-harganya itu dihitung sama bank disesuaikan sama berapa tahun kita ambil dan DP awalnya
Jawaban (I 08)	Harganya termasuk murah menurut saya karena ada subsidi dari pemerintah, bank juga terbuka menjelaskan harga-harganya.

Pertanyaan	4. Apakah Bapak/ibu merasa diberikan informasi yang cukup dan jelas tentang risiko-risiko yang terkait dengan pembiayaan akad
------------	---

	murabahah pada rumah bersubsidi syariah sebelum kontrak disetujui?
Jawaban (I 04)	Kalau risiko itu lengkap semua di jelasin jadi kita tidak ragu sama bank nya
Jawaban (I 05)	Risiko ada dijelasin tapi yang saya paham cuma soal asuransinya, seperti kebakaran atau bencana lainnya.
Jawaban (I 06)	Pihak bank ada menjelaskan risiko untuk banknya makanya syarat dibank nya itu ketat.
Jawaban (I 07)	Untuk risiko itu ada dikasih tau makanya saat saya ke bank disuruh buat laporan keuangan dulu biar mereka tau berapa pemasukan kita.
Jawaban (I 08)	Ada di jelasin misal tentang kalau gak bayar nanti akan disita rumahnya terus banyak yang lain.
Pertanyaan	5. Apakah Bank Aceh Syariah Cabang Jeuram memberikan alternatif lainnya jika nasabah mengalami kesulitan dalam membayar angsuran?
Jawaban (I 04)	Sampai sekarang saya belum ada penunggakan jadi belum tau
Jawaban (I 05)	Kalau nunggak kan biasanya di WA, nanti dibolehin bayar setengah kalau belum ada uangnya
Jawaban (I 06)	Belum ada soalnya selalu bayar tepat waktu.
Jawaban	Disuruh bayar setengah dulu biasanya, pokoknya

(I 07)	bayar aja walaupun tidak penuh, dengan begini jadi sangat membantu karena kita jualan tidak selalu untung banyak dan yang jualan sembako seperti ini juga rame sehingga terkadang hasilnya pas-pasan untuk sehari-hari.
Jawaban (I 08)	Pernah nunggu sampai sebulan karena uang lagi susah awal covid tapi orang bank pengertian kalau kita lagi susah jadi di bantu, bulan berikutnya baru saya bayar semuanya.
Pertanyaan	6. Sejauh ini, seberapa puas Bapak/ibu dengan pelayanan dan bantuan yang diberikan oleh Bank Aceh Syariah Cabang Jeuram dalam pembiayaan akad murabahah pada rumah bersubsidi syariah?
Jawaban (I 04)	Saya merasa puas karena dengan DP yang murah dan angsuran yang ringan sekarang bisa punya rumah
Jawaban (I 05)	Dengan ada rumah bersubsidi ini mempermudah dan orang dari bank nya juga ramah-ramah
Jawaban (I 06)	Alhamdulillah puas, karena jika harus nunggu terkumpul uang baru membuat rumah mungkin akan sangat terbeban
Jawaban (I 07)	Saya puas dengan pelayanannya mereka kalau ada masalah mereka cepat menanggapi

Jawaban (I 08)	Puas dengan pelayanannya karena kalaupun terjadi penunggakan tidak langsung di berikan sanksi
-------------------	---

Pertanyaan	7. Apakah Bapak/ibu pernah mengalami masalah atau keluhan dalam pembiayaan akad murabahah pada rumah bersubsidi syariah di Bank Aceh Syariah Cabang Jeuram? Jika ya, bagaimana keluhan tersebut ditangani?
Jawaban (I 04)	Saya belum pernah mengalami masalah selama ambil rumah
Jawaban (I 05)	Proses administrasi awal agak rumit karena persyaratannya banyak tapi mau bagaimanapun harus dilengkapi semuanya
Jawaban (I 06)	Masalah tidak ada, cuma susahnya harus tunggu rumah siap dulu baru biasa akad, bank bilang sudah ketentuan akadnya begitu
Jawaban (I 07)	Keluhan saya proses persetujuannya itu lumayan lama, tapi pihak bank mengatakan karena saya berkerja sebagai pedagang jadi harus di periksa secara detail dahulu sebelum di berikan persetujuan
Jawaban (I 08)	Tidak ada kendala sampai sekarang, kendalanya cuma uang yang kadang kurang tapi saya merasa terbantu karena bank bolehin bayar setengah terlebih dahulu kalau ekonomi lagi sulit.