

Analisis Manajemen Risiko Pada Pembiayaan Kepemilikan Rumah (PKR) Sejahtera pada Bank Aceh Syariah

Nilam Sari

*Prodi Ekonomi Syariah FEBI UIN Ar-Raniry Banda Aceh
Email: nilam.sari@ar-raniry.ac.id*

Rachmi Meutia

*Prodi Ekonomi Syariah FEBI UIN Ar-Raniry Banda Aceh
Email: rachmi.meutia@ar-raniry.ac.id*

Julita

*Prodi Ekonomi Syariah FEBI UIN Ar-Raniry Banda Aceh
Email: sakura.julita@gmail.com*

Abstract:

The purpose is to find out the risk management of Prosperous Home Ownership Financing (PKR) at PT. Bank Aceh Syariah Branch Office Banda Aceh. The method used in this research is descriptive qualitative. Research results: risk management applied to PKR Sejahtera include: 1). identification of risks but so far there has not been such a risk because Bank Aceh pays attention to important documents related to the authenticity of customer data. 2). Risk measurement, in measuring PKR risk, banks apply 5 principles, namely as follows: character, capacity, capital, collateral and conditional. 3). Risk Monitoring, Bank Aceh measures the level of risk itself with low criteria: if the customer does not pay off his obligations in 1-2 months, medium: the customer does not pay 1-5 months and high: the customer is unable to pay his obligations for more than 6 months and over. 4). Risk Control, this last step is carried out to control risk based on the collectibility level of the bank, starting from collectibility 1 to 5, if it has reached collectibility 5, the bank has the right to execute the collateral, namely house confiscation.

Keywords : Prosperous Home Ownership Financing (PKR), Risk Management.

Abstrak

Tujuan penulisan artikel ini ialah untuk mengetahui manajemen risiko Pembiayaan Kepemilikan Rumah (PKR) Sejahtera pada PT. Bank Aceh Syariah Kantor Cabang Banda Aceh. Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah kualitatif deskriptif. Hasil penelitian adalah manajemen risiko yang diterapkan pada PKR Sejahtera antara lain: 1). identifikasi risiko namun sampai saat ini belum terjadi risiko yang demikian dikarenakan Bank Aceh memperhatikan dokumen penting terkait keaslian data nasabah. 2). Pengukuran risiko, dalam mengukur risiko PKR, bank menerapkan 5 prinsip yaitu sebagai berikut: *character*, *capacity*, *capital*, *collateral* dan *conditional*. 3). Pemantauan Risiko, Bank Aceh mengukur level risiko itu sendiri dengan kriteria rendah: apabila nasabah tidak melunasi kewajibannya 1-2 bulan, sedang: nasabah tidak membayar 1 - 5 bulan dan tinggi: nasabah tidak mampu membayarkan kewajibannya lebih dari 6 bulan ke atas. 4). Pengendalian Risiko, langkah terakhir ini dilakukan untuk mengendalikan risiko berdasarkan tingkat kolektibilitas bank, dimulai dari kolektibilitas 1 s/d 5, apabila telah sampai pada kolektibilitas 5 maka bank berhak melakukan eksekusi terhadap barang jaminan yaitu penyitaan rumah.

Kata Kunci: Pembiayaan Kepemilikan Rumah (PKR) Sejahtera, Manajemen Risiko.

PENDAHULUAN

Keberadaan lembaga keuangan syariah beroperasi pada tiga bidang, yakni melakukan penghimpunan dana dari masyarakat melalui beberapa produk yang tersedia, kemudian menyalurkan dana kepada masyarakat melalui produk pembiayaan dan fungsi ketiga ialah jasa perbankan lainnya seperti menyediakan pembayaran listrik, air, pulsa dan lain sebagainya. Adapun salah satu fungsi perbankan syariah yang paling berpengaruh terhadap peningkatan keuntungan bank ialah fungsi penyaluran dana atau fungsi pembiayaan. Pembiayaan merupakan fasilitas penyediaan dana yang dimiliki oleh lembaga perbankan yang berfungsi untuk memenuhi kebutuhan masyarakat umum yang kesulitan dalam hal permodalan guna meningkatkan maupun mengembangkan usaha yang berjalan.

Menurut sifat penggunaannya, aktivitas pembiayaan yang disalurkan oleh bank dapat dibedakan menjadi dua jenis yaitu pembiayaan yang bersifat produktif dan pembiayaan konsumtif. Sedangkan dilihat dari sisi keperluannya pembiayaan produktif akan dibagi lagi menjadi dua jenis yaitu pembiayaan modal kerja dan pembiayaan investasi¹. Dari beberapa produk pembiayaan yang disediakan oleh bank, pembiayaan modal kerja, pembiayaan investasi dan pembiayaan aneka barang property merupakan produk-produk yang paling mendominasi kegiatan penyaluran dana kepada masyarakat. Terdapat beberapa akad pada pengaplikasian pembiayaan tersebut yaitu mulai dari akad bagi hasil, akad secara jual beli, ataupun pola sewa². Dan tentunya tiap-tiap pembiayaan yang disediakan oleh bank syariah kepada masyarakat akan memberikan dampak risiko tersendiri bagi pihak bank syariah tersebut.

Menurut Peraturan Bank Indonesia atau yang disingkat dengan PBI yaitu tercantum pada No.13/25/PBI/2011 yaitu mengenai pelaksanaan manajemen risiko bagi Bank Umum Syariah (BUS) dan Unit Usaha Syariah (UUS), dimana risiko diartikan sebagai suatu potensi kerugian yang diakibatkan oleh peristiwa tertentu. Adapun yang dimaksud dengan risiko kerugian adalah kerugian dari suatu transaksi yang terjadi sebagai akibat secara langsung maupun tidak langsung dari kejadian risiko.³ Dilihat dari jenis-jenisnya, risiko likuiditas dan risiko pembiayaan ialah risiko yang paling rentan dihadapi oleh bank syariah maupun lembaga keuangan syariah lainnya, dan risiko fluktuasi serta tingkat bunga merupakan risiko yang tidak akan pernah dialami oleh bank syariah. Risiko pembiayaan akan terjadi jika pihak bank tidak memiliki kemampuan mendapatkan cicilan pokok ataupun tidak mampu memperoleh bagi hasil atau margin dari nasabah terkait pengguna pembiayaan maupun investasi yang diberikan oleh bank. Salah satu penyebab terjadinya risiko pembiayaan ialah karena bank terlalu mudah dan percaya kepada calon nasabah untuk diberikan pembiayaan atau melakukan investasi dikarenakan tuntutan harus memanfaatkan kelebihan likuiditas, oleh sebab itu penilaian terhadap pembiayaan yang diberikan akan kurang cermat diantisipasi dari macam-macam kemungkinan risiko usaha yang dibiayainya⁴.

Sejauh ini banyak sekali produk pembiayaan yang ditemui pada bank syariah, salah satunya ialah produk Pembiayaan Kepemilikan Rumah (PKR). PKR merupakan pembiayaan konsumsi dengan akad yang paling sering digunakan ialah murabahah, PKR diberikan kepada para nasabah yang menginginkan pinjaman khusus untuk mulai membangun atau merenovasi rumah. PT. Bank Aceh Syariah Kantor Cabang Banda Aceh merupakan salah satu bank yang menyediakan fasilitas PKR, yang mana pada Bank Aceh Syariah pembiayaan ini dikenal dengan nama Pembiayaan Kepemilikan Rumah (PKR) Sejahtera. Keistimewaan pada PKR Sejahtera yang ditawarkan oleh Bank Aceh Syariah ialah pembiayaan tersebut bukan hanya diberikan kepada Pegawai Negeri Sipil (PNS) saja, tetapi juga dapat dimiliki oleh karyawan swasta bahkan juga wirausaha. Dalam kegiatan penyaluran PKR kepada masyarakat, Bank Aceh Syariah tentu harus selektif mungkin dalam melakukan penilaian

¹ Syafi'i, *Bank Syariah: Dari Teori Ke Praktik*.

² Ascarya, "Akad Dan Produk Bank Syariah."

³ Rustam, "Manajemen Risiko Perbankan Syariah Di Indonesia."

⁴ Muhamad, *Manajemen Dana Bank Syariah*.

terhadap kelayakan usaha maupun kelayakan persyaratan yang diajukan oleh calon nasabah. Ini dilakukan agar pembiayaan terus dapat berjalan dan mampu terbebas dari kerugian yang disebabkan oleh dan dapat dikembalikannya pembiayaan yang telah disalurkan tersebut.

Untuk itu, dalam memberikan pembiayaan kepada masyarakat, Bank Aceh Syariah harus melakukan berbagai penilaian berdasar pada prosedur atau mekanisme pemberian pembiayaan serta pengendalian internal agar tidak terjadi pembiayaan macet/ pembiayaan bermasalah. Dan untuk melakukan hal tersebut tentunya terdapat perbedaan cara pengendalian sesuai dengan kebijakan yang terdapat pada masing-masing bank, karena tiap bank memiliki kondisi pasar struktur yang berbeda, perbedaan pada ukuran serta sisi kompleksitas usaha bank yang berbeda pula, menyebabkan tidak ada sistem manajemen risiko pun yang umum dapat diterapkan oleh seluruh bank, sehingga setiap bank diwajibkan untuk mampu mendirikan suatu sistem manajemen risiko masing-masing sesuai dengan fungsi dan organisasi manajemen risiko pada bank itu sendiri⁵

Pemilihan manajemen risiko yang tepat sangat diperlukan dalam menyelesaikan pembiayaan bermasalah oleh setiap bank. Pelaksanaan manajemen risiko pada perbankan syariah harus diselaraskan dengan ukuran maupun kompleksitas dari usaha yang dilakukan serta juga kemampuan bank. Bank Indonesia (BI) telah mempertimbangkan dan menetapkan bahwasanya manajemen risiko ini menjadi standar minimal yang harus dipatuhi dan dilaksanakan oleh Bank Umum Syariah (BUS) dan Unit Usaha Syariah (UUS) sehingga perbankan syariah mampu memperluas dan mengembangkannya sesuai dengan kebutuhan dan tantangan yang akan dihadapi, namun demikian penerapan manajemen risiko juga haruslah tetap dilakukan secara benar, istiqomah, bersaing secara sehat, dan tentunya haruslah sesuai dengan prinsip-prinsip syariah yang ada.

Berikut akan dipaparkan secara singkat teori-teori yang dimasukkan ke dalam artikel, yaitu teori tentang pengertian PKR, jenis-jenis PKR, akad yang digunakan, dan teori tentang manajemen risiko serta teori mengenai pembiayaan bermasalah. PKR atau Pembiayaan Kepemilikan Rumah ialah salah satu jenis pembiayaan yang disediakan oleh bank yang diperuntukkan kepada nasabah yang memerlukan pinjaman khusus dalam memenuhi kebutuhan pembangunan rumah.. Latar belakang munculnya pembiayaan PKR ini salah satunya karena adanya dorongan dari situasi bahwa pemenuhan kebutuhan perumahan semakin tinggi namun belum seimbang dengan kemampuan daya beli secara kontan oleh masyarakat. PKR merupakan sarana pembiayaan konsumtif yang tujuannya agar masyarakat dengan mudah dapat mempunyai rumah atau dapat memenuhi kebutuhan lainnya dengan sistem jaminan/ agunan yang mana agunannya ialah berupa rumah⁶. Penggolongan Jenis-jenis PKR yang ada di Indonesia kini dibagi dan dikenal menjadi 2 jenis, yaitu PKR Subsidi dan yang ke dua ialah PKR secara Non Subsidi⁷Andriani, "Analisis Manajemen Risiko Dalam Mengatasi Pembiayaan Bermasalah Pada KPR (Studi Kasus BRI Syariah Cabang Bogor."

Akad yang digunakan dalam Pembiayaan Kepemilikan Rumah (PKR) ialah akad murabahah, yang mana akad murabahah ini adalah akad dengan penjualan barang yang sama dengan harga barang tersebut serta ditambahkan keuntungan yang telah disepakati oleh nasabah dan bank. Secara umum, Ulama mazhab Syafi'i mengatakan dibolehkannya adanya beban biaya yang muncul pada transaksi jual beli namun yang tidak dibenarkannya yaitu biaya tenaga kerjanya sendiri dikeluarkan karena komponen itu termasuk dalam keuntungannya. Dan Ulama mazhab Hambali mengemukakan bahwa semua yang menyangkut biaya baik biaya langsung maupun tidak langsung boleh dibenarkan pada pada

⁵ Sumantri and Yasmi, "Penerapan Manajemen Risiko Pembiayaan Kepemilikan Rumah (KPR) Griya IB Hasanah Pada Bank BNI Syariah Kantor Cabang Fatmawati-Jaksel."

⁶ Ariswan, "Analisis Manajemen Risiko Pembiayaan Griya IB Hasanah Pada Bank BNI Syariah Cabang Jakarta Barat."

⁷ Andriani, Maya dan Hendri Tanjung . Analisis Manajemen Risiko dalam Mengatasi Pembiayaan Bermasalah pada KPR (Studi Kasus BRI Syariah Cabang Bogor. Jurnal Ekonomi Islam. 2015

harga jual tetapi dengan catatan selama biaya-biaya tersebut wajib dibayarkan kepada pihak ketiga dengan maksud dapat menambah nilai dari barang-barang yang dijual⁸

Manajemen risiko itu sendiri diartikan sebagai rangkaian suatu prosedur dan juga sebagai metodologi yang dipakai dalam berbagai kegiatan identifikasi, melakukan pengukuran, pemantauan atau pengawasan dan yang terakhir ialah pengendalian risiko yang muncul dalam kegiatan usaha bank⁹. Risiko yang dimaksud ialah potensi terjadinya kerugian yang disebabkan oleh suatu kejadian atau peristiwa tertentu. Sementara itu, risiko kerugian itu terjadi sebagai akibat baik langsung maupun tidak langsung dari suatu risiko yang terjadi, risikonya dapat berbentuk finansial maupun kerugian non finansial. Dari uraian tersebut dapat didefinisikan bahwa bank syariah adalah lembaga bisnis yang tidak saja bisa menghasilkan laba untuk dibagikan kepada nasabahnya, tetapi juga bisa mengalami kerugian akibat terjadinya suatu peristiwa tertentu¹⁰.

Dalam Islam terdapat suatu landasan prinsip dalam memajemen risiko, diantaranya ialah:

- a) Ruang lingkup risiko yang dianggap memiliki dampak yang positif dan diperkenankan oleh Islam adalah ketidakpastian yang sifatnya "*expected*" maksudnya yaitu bisa diperkirakan.
- b) Dalam Islam, transaksi spekulasi diharamkan. Dari sisi manajemen risiko, risiko spekulatif merupakan risiko yang bukan hanya kemungkinan akan terjadi risiko yang merugikan saja tetapi juga memberikan keuntungan.

Risiko umumnya didefinisikan sebagai deviasi realisasi dari rencana telah ditetapkan sebagai target yang mungkin terjadi secara tak diduga. Deviasi realisasi dari rencana itu semakin besar terjadi untuk pembiayaan produktif yang menggunakan tempo waktu pembiayaan yang relatif lama. Meskipun suatu mekanisme dan operasional yang dilakukan oleh bank syariah telah direncanakan dan diatur sebaik mungkin, namun hal ini tetap saja mengandung ketidakpastian bahwa apakah yang telah direncanakan tersebut dapat berjalan sepenuhnya sesuai dengan rencana dan harapan atau tidak. Ketidakpastian tersebut harus diminimalisir dalam mekanisme manajemen, risiko investasi harus diantisipasi dengan mengupayakan suatu prosedur perlindungan diri atau mengatur seminimal mungkin risiko itu dengan menyediakan beberapa tindakan alternatif guna menghadapi ketidakpastian itu agar tidak terjadi¹¹.

Semua bank diwajibkan untuk melaksanakan proses identifikasi terhadap kegiatan bank, melakukan pengukuran, melakukan pemantauan terhadap usaha nasabah, dan yang terakhir melakukan pengendalian atau penanganan terhadap seluruh faktor-faktor risiko yang bersifat material. Yang dimaksud dengan faktor-faktor risiko disini ialah keseluruhan bentuk parameter atau ukuran yang mungkin mempengaruhi eksposur dari suatu risiko. Yang dinamakan dengan faktor bersifat material yaitu faktor secara kuantitatif maupun kualitatif dapat mempengaruhi secara signifikan kondisi keuangan dari suatu bank.

Pelaksanaan kegiatan identifikasi, prose pengukuran, pemantauan, serta pengendalian risiko wajib didukung dengan adanya sarana Sistem Informasi Manajemen atau disingkat dengan SIM risiko yang tepat pada waktunya, dan laporan akurat yang memberikan informasi yang jelas mengenai kondisi keuangan bank yang bersangkutan, informasi mengenai kinerja aktivitas fungsional, dan eksposur risiko bank. Risiko sangat penting untuk diantisipasi, hal ini dilakukan agar bisnis yang dijalankan tetap dapat bertahan dan mencapai laba yang ingin diperoleh. Adapun tujuan dari antisipasi risiko ialah sebagai berikut:

⁸ Fikri, "Penerapan Akad Murabahah Pada BSM OTO Di Bank Syariah Mandiri KC Pematang Siantar."

⁹ Masriati, "Analisis Perbandingan Manajemen Risiko Pembiayaan Dalam Mengatasi Pembiayaan Bermasalah Pada KPR (Studi Pada Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Syariah Banjarmasin Dan Bank Muamalat Indonesia Cabang Banjarmasin)."

¹⁰ Rustam, "Manajemen Risiko Perbankan Syariah Di Indonesia."

¹¹ Maulana, *Sistem Jaminan Dalam Pembiayaan Pada Perbankan Syariah Menurut Hukum Islam*, 2014.

- a. Preventive. Bank-bank Islam memerlukan persetujuan DPS (Dewan Pengawas Syariah) untuk mencegah apabila terjadi kekeliruan proses serta kegiatan transaksi dari aspek syariah. Di samping itu juga, bank Islam memerlukan pendapat fatwa DSN bila Bank Indonesia memandang persetujuan DPS belum dianggap memadai atau berada diluar kewenangannya.
- b. Detective. Pengawasan dalam bank Islam meliputi dua aspek, yaitu aspek perbankan oleh Bank Indonesia sedangkan aspek syariah oleh DPS. Dari sini kadangkala muncul pemahaman berbeda atas suatu transaksi apakah melanggar ketentuan syariah atau tidak.
- c. Recovery. Koreksi atas suatu kesalahan dapat melibatkan Bank Indonesia untuk aspek perbankan dan DSN untuk aspek syariah.

Manajemen risiko yang dilaksanakan dengan tepat akan meminimalisir terjadinya pembiayaan macet atau pembiayaan bermasalah. Pembiayaan bermasalah atau disebut juga *Non Performing Financing* (NPFs), atau *Non Performing Loan* (NPL) yang ditemukan pada kegiatan penyaluran dana merupakan hasil rasio dari pembiayaan bermasalah terhadap keseluruhan pembiayaan yang disalurkan ini dapat diartikan bahwa pembiayaan yang diberikan tersebut memiliki kualitas pembayaran yang dikategorikan kepada golongan kurang lancar, kategori diragukan, dan yang terakhir ialah kategori pembayaran macet. Dalam pengertian lain pembiayaan bermasalah/ NPFs ialah pembiayaan non lancar dimulai dari kurang lancar hingga pembayaran macet. Untuk klasifikasi pembiayaan bermasalah yang diatur oleh Bank Indonesia tentang kualitas harta produktif sebagaimana disebutkan di atas, maka pembiayaan bermasalah dapat dikategorikan pada 4 kategori, yaitu: Pembiayaan Dalam Perhatian Khusus, Pembiayaan kategori Kurang Lancar, Pembiayaan yang termasuk pada kategori Diragukan, hingga kategori yang terakhir yaitu Pembiayaan Macet¹²

METODE PENELITIAN

Penelitian ini termasuk kedalam penelitian kualitatif dengan pendekatan deskriptif analisis yang mana tujuannya ialah untuk memaparkan data-data yang di dapat dilapangan kemudian menganalisisnya dan mendapatkan kesimpulan. Pendekatan kualitatif merupakan suatu proses yang dilakukan untuk penyelidikan dan pemahaman sosial atau masalah terkait dengan kehidupan manusia secara holistik dibentuk dengan susunan kata-kata, melaporkan pendapat dari sumber informasi dengan rinci, kemudian dirangkai menjadi suatu latar yang bersifat ilmiah¹³. Pada penelitian kualitatif, pertanyaan penelitian yang diajukan oleh peneliti tidak saja mencakup pertanyaan siapa, apa, kapan, dimana, dan bagaimana, namun pertanyaan yang paling penting ialah mengapa. Tanda tanya mengapa, mengharuskan dituntut jawabannya mengenai hakekat hubungan antara gejala maupun konsep dari *research* yang akan dilakukan, sedangkan untuk pertanyaan siapa, apa, dimana, dan kapan, menuntut pada jawaban mengenai identitas seseorang, dan pertanyaan bagaimana, harus mengacu pada jawaban terhadap proses-proses yang dilakukan dalam penelitiannya.

Sedangkan yang dimaksud dengan penelitian deskriptif ialah kajian yang dilakukan untuk mendapatkan informasi dan pengetahuan tentang peristiwa yang terjadi, yaitu peristiwa apa adanya. Lebih dalam Arikunto menjabarkan jika penelitian secara deskriptif bukan bertujuan untuk melakukan uji hipotesis melainkan hanya sekedar menunjukkan gambaran atau ulasan dari variabel-variabel termasuk, gejala dan keadaan sebenarnya yang berlangsung¹⁴.

Subjek penelitian dalam artikel ini adalah karyawan Bank Aceh Syariah terdiri dari bagian Kasie Pembiayaan yang bernama Makhyaruddin, dan Analis Pembiayaan bernama

¹² Sari, *Kontrak (Akad) Dan Implementasinya Pada Perbankan Syariah Di Indonesia*.

¹³ Patilima, "Metode Penelitian Kualitatif Edisi Revisi."

¹⁴ Sumantri and Yasmi, "Penerapan Manajemen Risiko Pembiayaan Kepemilikan Rumah (KPR) Griya IB Hasanah Pada Bank BNI Syariah Kantor Cabang Fatmawati-Jaksel."

Abdullah. Sedangkan yang dimaksud dengan objek penelitian ialah sifat atau karakter, keadaan benda, orang sebagai pelaku, atau sarana yang menjadi pusat perhatian. Sasaran penelitian. Yang menjadi objek pada penelitian ini adalah PT. Bank Aceh Syariah Kantor Cabang Banda Aceh.

Data yang hendak diperoleh dalam artikel ini menggunakan 2 (dua) sumber data yaitu penggunaan data primer dan sekunder. Sumber utama data primer ini didapat melalui individu atau perseorangan yaitu dari hasil wawancara dan pengisian kuesioner yang lazim dilakukan oleh para peneliti¹⁵. Yang menjadi sumber data langsung pada penelitian ini adalah wawancara dengan pihak PT. Bank Aceh Syariah. Adapun pertanyaan-pertanyaan melalui wawancara tersebut ialah seputar mekanisme operasional dan penerapan manajemen risiko Pembiayaan Kepemilikan Rumah (PKR) Sejahtera. Sedangkan data Sekunder merupakan sekumpulan data yang bersifat primer namun telah lebih dalam diolah dan disajikan oleh pihak tertentu, data sekunder dapat berbentuk table maupun diagram. Data sekunder yang terdapat pada artikel ini yakni berupa informasi dan pengetahuan yang diperoleh dari buku-buku dan juga karya ilmiah yang telah ditulis oleh beberapa peneliti terdahulu yang memiliki kaitan dengan artikel ini sebagai pelengkap.

Adapun hal yang paling utama dalam penulisan sebuah artikel ialah teknik pengumpulan data, karena tujuan utama dilakukannya suatu penelitian ialah guna dapat memperoleh sebuah data. Apabila tidak memiliki pengetahuan tentang cara atau teknik pengumpulan data, maka seorang peneliti tidak akan mendapatkan data yang diperlukan yang sesuai dengan standar penelitian terkait¹⁶. Untuk teknik pengumpulan data pada penulisan artikel ini yaitu menggunakan teknik wawancara dan dokumentasi secara langsung dengan pihak PT. Bank Aceh Syariah Kantor Cabang Banda Aceh. Metode analisa data pada penelitian ini menggunakan empat langkah yaitu: melakukan penelaahan terhadap setiap data yang diambil baik dari primer maupun sekunder, mengelompokkan data yang terkumpul berdasarkan pada masalah yang dibahas dan diteliti, menghubungkan data terpilih dengan teori yang sudah dirangkum dalam kerangka pemikiran, lalu menarik kesimpulan atas data-data yang telah dianalisis.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Dari hasil kajian yang dilakukan, bahwasanya PKR Sejahtera merupakan produk pembiayaan konsumtif dengan akad murabahah yang diberikan oleh PT. Bank Aceh Syariah Kantor Cabang Banda Aceh kepada nasabah guna memenuhi keinginan nasabah dalam memiliki rumah impian. Nasabah yang ingin mengajukan pembiayaan PKR Sejahtera harus terlebih dahulu mematuhi ketentuan umum dan melengkapi persyaratan yang telah ditetapkan oleh Bank Aceh Syariah Kantor Cabang Banda Aceh.

Persyaratan pembiayaan PKR Sejahtera

Persyaratan yang harus dilengkapi oleh nasabah penerima PKR Sejahtera ialah sebagai berikut: Fotocopy Kartu Tanda Penduduk (KTP) penerima PKR Sejahtera, Surat Keterangan Domisili *(jika domisili tidak sesuai KTP, Fotocopy Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP), Pasphoto 4x6 sebanyak 3 lembar (suami / istri), Fotocopy Kartu Keluarga (KK), Fotocopy Buku Nikah / Surat Keterangan Nikah suami istri, Fotocopy SPT Tahunan Pajak Penghasilan (PPh) *)kecuali PTKP, Surat Kuasa Pendebetan / Pemindah bukuan Rekening, Surat Pernyataan Penghasilan, Surat Pernyataan Tidak Memiliki Rumah, Surat Pernyataan Pemohon PKR Bersubsidi, Surat Permohonan Untuk Mendapatkan PKR Sejahtera, Surat Pernyataan Penyerahan Data, Memiliki Rekening di Bank Aceh Syariah, Surat Permohonan Subsidi Bantuan Uang Muka (SBUM) dan Surat Pengakuan Kelurangan Bayar Uang Muka.

¹⁵ Umar, "Metode Penelitian Untuk Skripsi Dan Tesis Bisnis."

¹⁶ Sugiyono, "Metode Penelitian Bisnis."

Pola Penyaluran Pembiayaan Kepemilikan Rumah (PKR) Sejahtera pada PT. Bank Aceh Syariah Kantor Cabang Banda Aceh

Seperti yang telah dijelaskan sebelumnya, PKR Sejahtera merupakan produk pembiayaan murabahah yang mana tujuannya ialah untuk memudahkan masyarakat dalam memiliki rumah huni sejahtera, diharapkan produk PKR Sejahtera ini senantiasa bisa membantu masyarakat yang berpenghasilan maksimal 4 juta perbulan dalam memiliki rumah. PKR Sejahtera yang dimiliki oleh PT. Bank Aceh Syariah Kantor Cabang Banda Aceh tidak hanya diperuntukkan bagi PNS saja, namun juga bisa dinikmati oleh karyawan swasta dan juga wirausaha

Berikut ini akan dijelaskan mekanisme pemberian pembiayaan PKR Sejahtera kepada nasabah yaitu:

- 1) Calon nasabah memiliki kebutuhan yakni berupa rumah, tetapi nasabah tidak memiliki dana tunai, lalu melakukan pengajuan pembiayaan PKR Sejahtera kepada Bank Aceh Syariah Banda Aceh dengan cara mendaftarkan diri di sikasep.
- 2) Kemudian bank melakukan verifikasi dari sikasep.
- 3) Setelah melakukan pengajuan pembiayaan PKR Sejahtera, nasabah harus melengkapi persyaratan umum maupun persyaratan khusus seperti yang tertera di atas.
- 4) Bank melakukan uji dini H2H yaitu membuat dan menyampaikan daftar rekapitulasi kelompok sasaran kepada nasabah yang lolos verifikasi kepada PPDPP.
- 5) Lalu verifikasi dari calon nasabah yaitu persetujuan akad.

- 6) Bank melakukan cheking terhadap agunan, agunan yang dimaksud ialah rumah yang akan dibeli oleh nasabah.
- 7) Pencairan yang dilakukan oleh bank dengan pihak nasabah dan developer. Setelah pembiayaan tersebut dicairkan.
- 8) Nasabah lalu membayar harga pokok serta margin keuntungan dari kegiatan yang dilakukan, pembayaran margin keuntungan ini telah disepakati di awal oleh pihak bank dan juga nasabah.

Jumlah Nasabah PKR Sejahtera pada Bank Aceh Syariah Kantor Cabang Banda Aceh

Berikut ini merupakan jumlah nasabah PKR Sejahtera pada Bank Aceh Syariah Kantor Cabang Banda Aceh tahun 2018-2020

Tabel 1
Jumlah Nasabah PKR Sejahtera Bank Aceh Syariah Kantor Cabang Banda Aceh tahun 2018-2020

Tahun	Jumlah Nasabah	Total Pembiayaan (Rp)
2018-2020	111	13.612.500.000

Sumber: Bank Aceh Syariah, 2020

Jumlah nasabah PKR Sejahtera sejak tahun 2018 hingga tahun 2020 ialah 111 orang, ini berarti bahwa rumah yang telah disalurkan oleh Bank Aceh Syariah Kantor Cabang Banda Aceh kepada masyarakat berjumlah 111 rumah dengan total pembiayaan sebesar Rp 13.612.500.000. Dan untuk tahun 2020 Bank Aceh Syariah menargetkan dapat menambah 39 rumah yang akan disalurkan sehingga total nya menjadi 150 rumah (wawancara dengan Bapak Makhyaruddin selaku Kasie Pembiayaan pada Bank Aceh Syariah Kantor Cabang Banda Aceh). Tentunya untuk dapat mencapai target tersebut Bank Aceh Syariah harus melakukan langkah yang benar dan juga harus melakukan sosialisasi kepada masyarakat agar pembiayaan PKR Sejahtera dapat diketahui oleh lapisan masyarakat.

Untuk jangka waktu pembayaran atau plafond angsuran rumah yaitu minimal 1 tahun dan maksimal diberikan dalam jangka waktu 20 tahun, dengan minimal angsuran terendah yaitu sebesar Rp 800.000 per bulan. Adapun DP atau muka yang harus dibayar oleh nasabah

PNS, BUMN, dan BUMD ialah sebesar Rp 6.000.000 sedangkan untuk swasta dan wiraswasta yaitu 10% dari harga rumah atau 5% dari harga rumah (jika luas tanah lebih besar > 110) (wawancara dengan Bapak Makhyaruddin selaku Kasie Pembiayaan pada Bank Aceh Syariah Kantor Cabang Banda Aceh)

Berikut ini merupakan laporan laba rugi PT. Bank Aceh Syariah Periode 1 Januari 2020 S.D 31 Juli 2020

Tabel 2 Laporan Laba Rugi PT. Bank Aceh Syariah Pada 1 Januari 2020 S.D 31 Juli 2020

No	Pos-Pos Pendapatan dan Beban Operasional yang diperoleh dari Penyaluran Dana	(Dalam Jutaan)
1	Pendapatan dari kegiatan penyaluran dana	1.197.072
	a. Pendapatan piutang	958.104
	a. Murabahah	955.887
	ii. Istishna	-
	iii. Multijasa	-
	iv. Ujrah	2.217
	v. lainnya	-
	b. Pendapatan yang diperoleh dari bagi hasil	77.144
	i. Mudharabah	-
	ii. Musyarakah	77.144
	iii. lainnya	-
	c. Pendapatan Sewa	105
	d. Lainnya	161.719
2	Bagi Hasil yang diberikan kepada Pemilik Dana Investasi	341.909
	a. Non Profit Sharing	341.909
	b. Profit Sharing	-
3	Pendapatan pasca distribusi bagi hasil	855.163

Sumber: www.bankaceh.co.id

Dari laporan laba rugi diatas dapat dilihat bahwa total pendapatan yang diperoleh PT. Bank Aceh Syariah dari penghimpunan dana ialah sebesar Rp 1.197.072.000 yang terdiri dari pendapatan piutang, pendapatan bagi hasil, pendapatan sewa dan lainnya, sedangkan pendapatan yang diperoleh dari bagi hasil untuk pemilik dana investasi ialah berjumlah Rp 341.909.000 dan untuk pendapatan setelah distribusi bagi hasil dengan jumlah Rp 855.163.000.

Penerapan Manajemen Risiko Pembiayaan Kepemilikan Rumah (PKR) Sejahtera pada PT. Bank Aceh Syariah Kantor Cabang Banda Aceh

Identifikasi Risiko Pembiayaan PKR Sejahtera

Identifikasi risiko pada Bank Aceh Syariah merupakan proses pengenalan seluruh risiko pada setiap transaksi yang dijalankan. Proses pelaksanaan identifikasi dan kegiatan deteksi merupakan suatu kegiatan yang sangat penting karena Bank Aceh Syariah Kantor Cabang Banda Aceh harus mengetahui terlebih mendalam tentang transaksi apa saja yang akan dilakukan. Risiko-risiko yang dapat diidentifikasi dari PKR Sejahtera misalkan nasabah membatalkan jual beli rumah namun bank terlanjur membeli rumah tersebut, nasabah

memanipulasi informasi data penghasilan, nasabah memanipulasi harga objek barang, dan lain sebagainya.

Namun sampai saat ini belum terjadi risiko-risiko yang tidak diharapkan seperti yang disebutkan diatas, karena prosedur yang diterapkan oleh Bank Aceh Syariah pada saat analisa pengajuan pembiayaan berdasarkan pada karakter nasabah, kondisi keuangan, serta dengan memperhatikan beberapa dokumen penting terkait seperti KTP, slip gaji asli dll. Sampai sejauh ini karakter nasabah yang jujur serta keadaan keuangan yang memadai menjadikan PKR Sejahtera tidak mengalami risiko pembiayaan bermasalah (wawancara dengan Bapak Abdullah selaku Analis Pembiayaan pada Bank Aceh Syariah Kantor Cabang Banda Aceh)

Pengukuran Risiko Pembiayaan PKR Sejahtera

Pengukuran risiko pada pembiayaan PKR Sejahtera dilaksanakan untuk memberikan penilaian sampai sejauh mana risiko-risiko yang mungkin muncul akan berdampak membahayakan bagi keberlangsungan kegiatan bank, pengukuran dilakukan dengan melakukan evaluasi bertahap mengenai seluruh data nasabah yang ada dan prosedur yang telah digunakan dalam mengukur risiko, dengan melakukan hal demikian maka prosedur yang ada dapat disesuaikan dengan perubahan yang terjadi di luar kegiatan Bank Aceh Syariah Kantor Cabang Banda Aceh.

Dalam mengukur risiko pembiayaan PKR Sejahtera, Bank Aceh Syariah menggunakan prinsip analisis penilaian pemberian pembiayaan dengan menerapkan 5C yaitu, *character* atau disebut juga watak / kepribadian, *capacity* yakni kemampuan membayar nasabah, *capital* modal tersedia yang dimiliki nasabah, *collateral* yaitu barang jaminan, dan *conditional* (keadaan usaha).

a) Character (watak / kepribadian)

Untuk pemilihan *character* atau kepribadian pada nasabah penerima PKR Sejahtera, Bank Aceh Syariah melakukan penilaian terhadap keaslian data (pribadi, dan pekerjaan) yang terlampir dan historis dari semua pembiayaan yang dilakukan oleh nasabah (berdasarkan laporan *BI checking*). Bank Aceh Syariah harus betul-betul memastikan bahwa nasabah penerima PKR Sejahtera merupakan nasabah yang bebas dari daftar hitam, daftar pembiayaan macet Bank Indonesia dalam pembiayaan yang dilakukan calon nasabah pada bank-bank sebelumnya (wawancara dengan Bapak Makhyaruddin selaku Kasie Pembiayaan pada Bank Aceh Syariah Kantor Cabang Banda Aceh).

Dari Hasil pemeriksaan yang dilakukan, status calon nasabah penerima PKR Sejahtera pada Bank Aceh Syariah belum ada yang tercatat sebagai nasabah dengan pembiayaan macet atau kondisinya kurang lancar, oleh karena itu hingga saat ini pembiayaan PKR Sejahtera yang disalurkan oleh Bank Aceh Syariah Kantor Cabang Banda Aceh masih dalam status lancar.

b) Capacity (Kemampuan)

Penilaian ini didominasi pada kemampuan calon nasabah untuk dapat mengembalikan dana pembiayaan yang telah diberikan Bank Aceh Syariah pada jangka waktu yang telah ditentukan. Dalam hal ini Bank Aceh melihat pada penghasilan calon nasabah penerima PKR Sejahtera. Seperti yang telah dijelaskan pada persyaratan pembiayaan PKR Sejahtera sebelumnya, bahwa penghasilan nasabah penerima PKR Sejahtera maksimal Rp 4.000.000 ini artinya bahwa, jika penghasilan calon nasabah di bawah Rp 4.000.000 setelah dikalkulasikan dengan angsuran rumah yang harus dibayarkan perbulan telah memadai maka permohonan pembiayaannya akan diterima (wawancara dengan Bapak Abdullah selaku Analis Pembiayaan pada Bank Aceh Syariah Kantor Cabang Banda Aceh)

c) Capital (Modal)

Penilaian atas modal yang disetor dapat berupa uang muka atau biasa disebut DP yang diberikan oleh pemohon kepada pihak PT. Bank Aceh Syariah. Uang muka untuk PNS, BUMN dan BUMD ialah Rp 6.000.000 sedangkan untuk Swasta dan Wiraswasta adalah 10% dari harga rumah atau 5% dari harga rumah (jika luas tanah lebih besar > 110)

d) Collateral (Barang Jaminan)

Pada PT. Bank Aceh Syariah, barang jaminan untuk pembiayaan PKR Sejahtera ialah rumah. Jika nasabah kesulitan dalam membayarkannya di kemudian hari, setelah melalui beberapa tahapan maka rumah tersebut akan disita oleh bank dengan pengkalkulasian biaya yang telah dibayarkan oleh nasabah dikembalikan oleh pihak bank kepada nasabah yang bersangkutan.

e) Conditional (Kondisi Usaha)

Artinya keadaan usaha atau nasabah memiliki karir di perusahaan yang memiliki prospek yang baik dan bonafit. Nasabah harus menjalankan usaha yang konsisten/ kontinuitas dan memperoleh keuntungan berkelanjutan artinya bukan usaha musiman.

Pemantauan Risiko Pembiayaan PKR Sejahtera

Pemantauan risiko pembiayaan PKR Sejahtera pada Bank Aceh Syariah dilakukan dengan memperhatikan perubahan kegiatan pembiayaan yang sedang dilakukan. Berdasarkan pada data-data yang ada dan akurat yang telah berhasil dikumpulkan, kemudian Bank Aceh Syariah menetapkan risiko tersebut berdasarkan tingkatannya yang terdiri dari rendah (*low*), sedang (*moderate*), dan tinggi (*high*). Hal ini bertujuan untuk memudahkan pihak bank dalam memantau kegiatan pembiayaan berikutnya.

Sampai sejauh ini nasabah penerima PKR Sejahtera pada Bank Aceh Syariah belum melakukan penunggakan pembayaran angsuran, hanya saja dikarenakan wabah yang sedang dihadapi yaitu Covid-19 atau yang familiar disebut Virus Corona yang terjadi pada awal Desember 2019 di Wuhan, China dan mulai menyebar ke Indonesia pada awal April 2020 menyebabkan keuntungan usaha yang dijalankan nasabah mengalami penurunan sehingga nasabah telat membayar angsuran sekitar 1 hingga 2 bulan dimana nasabah harus membayarkan denda yang telah disepakati di awal perjanjian.

Selebihnya tidak terjadi masalah penunggakan yang serius dari nasabah, apalagi nasabah yang berprofesi sebagai PNS, yang mana angsuran setiap bulannya akan dipotong secara otomatis dari rekening gaji nasabah penerima pembiayaan PKR Sejahtera (wawancara dengan Bapak Makhyaruddin selaku Kasie Pembiayaan pada PT. Bank Aceh Syariah Kantor Cabang Aceh).

Pengendalian Risiko Pembiayaan PKR Sejahtera

Langkah terakhir yang dilakukan ialah tindakan pengendalian risiko. Tindakan pengendalian risiko akan dapat berjalan dengan baik apabila proses pengukuran risiko dan kegiatan pemantauan risiko sudah diterapkan dan dilaksanakan dengan baik.

Kolektibilitas merupakan tingkat penggolongan kelancaran nasabah dalam membayar angsuran, tingkat kolektibilitas ini dapat diukur berdasarkan jumlah hari tunggakan yang dilakukan nasabah. Seperti yang tercantum pada tabel di bawah ini:

Tabel 3
Tingkat Kolektibilitas Bank

Jumlah Hari/ Tunggakan	Penggolongan Kolektibility	Kualitas
0	Kolektibilitas 1	Lancar
1 s/d. 90 hari	Kolektibilitas 2	Dalam Perhatian Khusus
91 s/d. 180 hari	Kolektibilitas 3	Kurang Lancar
181 s/d. 270 hari	Kolektibilitas 4	Diragukan
>Dari 270 hari	Kolektibilitas 5	Macet

Sumber: Bank Aceh Syariah, Agustus 2020

Apabila tingkat kolektibilitas yang cenderung semakin baik, maka ini akan berdampak positif terhadap kenaikan *rentabilitas* dan *solvabilitas* Bank Aceh Syariah. Berikut ini akan dijelaskan kolektibilitas 1 s/d kolektibilitas 5 sekaligus tahapan penanganan yang dilakukan apabila telah terjadi pembiayaan bermasalah atau pembiayaan macet pada Bank Aceh Syariah Kantor Cabang Banda Aceh.

1. Kolektibilitas 1
Apabila nasabah membayarkan angsuran secara tepat waktu seperti yang telah ditetapkan maka dikategorikan kolektibilitas 1 dengan kualitas pengembalian pembiayaannya bersifat lancar.
2. Kolektibilitas 2
Apabila pembiayaan tersebut tidak melakukan penunggakan pembayaran selama tiga bulan berturut-turut itu termasuk kategori dalam perhatian khusus atau kolektibilitas 2, akan diberikan surat peringatan 1 s/d 3. SP-1 (Surat Peringatan Pertama)
3. Kolektibilitas 3
Apabila nasabah menunggak berturut-turut selama tiga bulan maka itu termasuk kategori kurang lancar atau kolektibilitas 3, Bank Aceh Syariah akan memberikan Surat Peringatan SP2 (Surat Peringatan kedua)
4. Kolektibilitas 4
Pada kolektibilitas 4 akan diberikan Surat Peringatan SP-3 (Surat Peringatan ketiga)
5. Kolektibilitas 5
Apabila hingga 21 bulan nasabah tidak juga membayarkan angsuran dikategorikan kedalam pembiayaan macet, maka pimpinan bank harus melakukan tindakan sebagaimana mestinya, seperti eksekusi barang jaminan yaitu rumah yang telah diberikan kepada nasabah.

PENUTUP

Kesimpulan merupakan inti jawaban atas perumusan masalah yang diteliti kemudian diterapkan sebuah analisa hingga akhir penyusunan penelitian. Kesimpulan yang dapat ditarik dari penulisan artikel ini ialah: 1. Pelaksanaan mekanisme operasional pembiayaan PKR Sejahtera yang terdiri dari ketentuan umum, persyaratan nasabah calon penerima PKR, dan pola penyaluran pembiayaan PKR Sejahtera sudah dilakukan dengan baik. Ketentuan umum penerima PKR Sejahtera ialah Warga Negara Indonesia atau disingkat dengan WNI, telah berusia 21 tahun, gaji nasabah penerima PKR Sejahtera / penghasilan maksimal Rp 4.000.000, dan lain sebagainya. Persyaratan pembiayaan PKR Sejahtera ini terbagi menjadi 2 kategori, yakni persyaratan yang sifatnya umum dan persyaratan yang bersifat khusus, yang menjadi daya tarik pada pembiayaan PKR Sejahtera ialah bukan hanya PNS saja yang dapat mengajukan pembiayaan melainkan swasta, wiraswasta, dan profesional juga bisa memiliki hunian idaman. Uang muka untuk PNS, BUMN dan BUMD adalah sebesar Rp 6.000.000 sedangkan swasta dan wiraswasta ialah 10% dari harga rumah atau 5% dari harga rumah (jika luas tanah lebih besar > 110), kemudian jangka waktu untuk pembayaran angsuran PKR

Sejahtera minimal 1 tahun (12 bulan) hingga maksimal 20 tahun. 2. Untuk penerapan manajemen risiko pada PKR Sejahtera, Bank Aceh Syariah melakukan beberapa langkah yaitu dimulai dari melakukan identifikasi risiko pada PKR Sejahtera, melakukan pengukuran terhadap risiko yang mungkin terjadi dari pembiayaan PKR Sejahtera, memantau risiko, serta Pengendalian Risiko Pembiayaan PKR Sejahtera. Yang mana kesemuanya itu merujuk pada hasil akhir yaitu keberhasilan Bank Aceh Syariah dalam menyalurkan PKR kepada masyarakat, ini dilihat kolektibilitas 1 yang dicapai oleh bank, yang artinya nasabah berada pada status pembayaran yang lancar. Adapun saran yang terdapat pada artikel ini ialah diharapkan mampu memberikan wawasan dan ilmu pengetahuan bagi calon karyawan yang akan bekerja pada lembaga keuangan syariah khususnya karyawan yang sedang bekerja di PT. Bank Aceh Syariah agar mampu menjalankan kegiatan operasionalnya secara kaffah berdasarkan Al-Qur'an dan Hadist. Dan dari penulisan artikel ini diharapkan dapat menjadi acuan serta pertimbangan bagi lembaga keuangan syariah dalam menerapkan manajemen risiko yang baik demi kelancaran kegiatan usaha menghimpun maupun menyalurkan dana kepada masyarakat.

DAFTAR PUSTAKA

- Andriani, Maya dan Hendri Tanjung. "Analisis Manajemen Risiko Dalam Mengatasi Pembiayaan Bermasalah Pada KPR (Studi Kasus BRI Syariah Cabang Bogor)," 2015.
- Ariswan, Firqi Fauzi. "Analisis Manajemen Risiko Pembiayaan Griya IB Hasanah Pada Bank BNI Syariah Cabang Jakarta Barat." 2019, n.d.
- Ascarya, Penulis. "Akad Dan Produk Bank Syariah." *Jakarta: PT. Grafindo Persada*, 2011.
- Fikri, Iqbal. "Penerapan Akad Murabahah Pada BSM OTO Di Bank Syariah Mandiri KC Pematang Siantar." Universitas Islam Negeri Sumatera Utara, 2018.
- Masriati. "Analisis Perbandingan Manajemen Risiko Dalam Mengatasi Pembiayaan Bermasalah Pada KPR (Studi Bank Tabungan Negara KC Syariah Banjarmasin Dan Bank Muamalat Indonesia Cabang Banjarmasin)," 2018.
- Masriati, Masriati. "Analisis Perbandingan Manajemen Risiko Pembiayaan Dalam Mengatasi Pembiayaan Bermasalah Pada KPR (Studi Pada Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Syariah Banjarmasin Dan Bank Muamalat Indonesia Cabang Banjarmasin)." Politeknik Negeri Banjarmasin, 2018.
- Maulana, Muhammad. *Sistem Jaminan Dalam Pembiayaan Pada Perbankan Syariah Menurut Hukum Islam*. Banda Aceh: Arraniry Pers, 2014.
- Muhamad, Muhamad. *Manajemen Dana Bank Syariah*. Jakarta: Rajawali Pers, 2014.
- Patilima, Hamid. "Metode Penelitian Kualitatif Edisi Revisi." *Alfabeta, Bandung*, 2011.
- Rustam, Bambang Rianto. "Manajemen Risiko Perbankan Syariah Di Indonesia." *Jakarta: Salemba Empat* 414 (2013).
- Sari, Nilam. *Kontrak (Akad) Dan Implementasinya Pada Perbankan Syariah Di Indonesia*. Pena, 2015.
- Sugiyono, P. D. "Metode Penelitian Bisnis: Pendekatan Kuantitatif, Kualitatif, Kombinasi, Dan R&D." *Penerbit CV. Alfabeta: Bandung* 225 (2017).
- Sumantri, and Mutiara Yasmi. "Penerapan Manajemen Risiko Pembiayaan Kepemilikan Rumah (KPR) Griya IB Hasanah Pada Bank BNI Syariah Kantor Cabang Fatmawati-Jaksel." UIN Syarif Hidayatullah, 2014.
- Syafi'i, Muhammad Antonio. *Bank Syariah: Dari Teori Ke Praktik*. Jakarta: Gema Insani, 2007.
- Umar, Husein. "Metode Penelitian Untuk Skripsi Dan Tesis Bisnis," 2013.