

**STRATEGI PENGENDALIAN RISIKO PEMBIAYAAN MURABAHAH DI  
PERBANKAN SYARIAH**

(Studi Kasus Pada PT. Bank Aceh Syariah Cabang Samudera Kota  
Lhokseumawe)

**STRATEGY FOR CONTROL OF MURABAHAH FINANCING RISK IN ISLAMIC  
BANKING**

(Case Study at PT Bank Aceh Syariah Samudera of Lhokseumawe)

**Oleh:**

**Juliana Putri**

**Auzia Amzar**

Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Institut Agama Islam Negeri Lhokseumawe

[Juliana\\_putri8822@yahoo.com](mailto:Juliana_putri8822@yahoo.com)

**Abstract**

*Murabahah financing is one of the largest sources of Islamic bank income, but at the same time is the largest source of risk for business operations, namely the emergence of troubled murabahah financing, because with the existence of troubled murabahah financing not only decreases income for Islamic banks but also affects the smooth payment activities in Islamic banks and will ultimately harm the financing customers. Therefore, risk management is needed to identify, measure, monitor and control risks in accordance with Islamic banking business activities. These steps are carried out in order to mitigate risk by considering compliance with Sharia Principles. This research is field research. The research method used in this research is descriptive qualitative method, which describes and illustrates the risk control strategies of murabahah financing at PT. Bank Aceh Syariah Samudera of Lhokseumawe. Data collection techniques carried out were interviews through speakers from the PT. Bank Aceh Syariah Samudera of Lhokseumawe. Murabahah financing risk control strategies carried out by PT. Bank Aceh Syariah Samudera of Lhokseumawe through three stages, namely the planning stage, the implementation phase and the control phase. Keywords: Strategy, Intellectual Control, Risk, Financing Murabaha, Islamic Banking.*

**A. Pendahuluan**

**B**ank syariah adalah salah satu bank umum yang berkembang di Indonesia yang ikut memberikan dukungan dalam pembangunan ekonomi di

Indonesia melalui upaya pembiayaan kepada nasabah dan memberi fasilitas dan layanan jasa perbankan untuk menunjang aktifitas ekonomi rakyat. Salah satu produk/layanan pada perbankan syariah yaitu produk/layanan pembiayaan *murabahah*.

*Murabahah* dalam istilah *fikih klasik* merupakan suatu bentuk jual beli tertentu ketika penjual menyatakan biaya perolehan barang (*al-tsaman al-awwal*) dan tingkat keuntungan yang diinginkan. Biaya perolehan barang bisa meliputi harga barang dan biaya-biaya yang dikeluarkan untuk memperoleh barang tersebut. Sedangkan tingkat keuntungan bisa berbentuk *lumpsum* atau persentase tertentu dari biaya perolehan. Pembayaran oleh pembeli bisa dilakukan secara tunai (*naqdan*) atau bisa dilakukan dikemudian hari dalam bentuk angsuran (*taqshith*) atau dalam bentuk sekaligus (*lump summu' ajjal*) sesuai kesepakatan para pihak yang melakukan akad (*al-' aqidain*).

Nasabah umumnya menggunakan akad *murabahah* (jual beli) dalam menyerap pembiayaan, sekitar 90% pembiayaan *murabahah* dilakukan pada lembaga keuangan syariah. Tingginya kegiatan pembiayaan *murabahah* ini, tentu akan menyebabkan tingginya kemungkinan risiko yang akan dihadapi entitas penyelenggara pembiayaan tersebut. Berbagai macam risiko, seperti risiko wanprestasi nasabah risiko kebakaran, risiko bencana alam, dan sebagainya, dapat menyebabkan bank menanggung kerugian, jika risiko-risiko tersebut tidak diantisipasi dari awal.

Dengan demikian penelitian ini akan menggali lebih dalam Strategi Pengendalian Risiko Pembiayaan *Murabahah* di PT. Bank Aceh Syariah Cabang Samudera Kota Lhokseumawe dengan memetakan permasalahan yang akan diangkat bagaimana Strategi PT. Bank Aceh Syariah Cabang Samudera Kota Lhokseumawe dalam Mengendalikan Risiko Pembiayaan *Murabahah* serta kendala yang dihadapi dan usaha apa yang dilakukan oleh PT. Bank Aceh Syariah Cabang Samudera Kota Lhokseumawe dalam mengatasi kendala-kendala yang timbul dalam menerapkan Strategi Pengendalian Risiko Pembiayaan *Murabahah*

## **B. Kajian Pustaka**

Adapun kajian penelitian terdahulu yang relevan dengan penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. "Analisis Sistem Pengawasan Internal Untuk Mencegah Pembiayaan Bermasalah Pada BPR Syariah (Studi Kasus Pada BPR Syariah Kota Juang Bireun)". (Rahmatillah, 2015) Penelitian ini menggunakan metode analisis kualitatif deskriptif. Dalam penelitian ini menghasilkan bahwa prosedur pengawasan internal dalam mencegah pembiayaan pada BPR Syariah Kota Juang Bireun yaitu dengan adanya Bank memiliki pedoman kebijakan pembiayaan yang sesuai dengan prinsip kehati-hatian (*Prudentian Banking*), Adanya Sistem Komite Pembiayaan, File pembiayaan yang berisi kumpulan dan cara penyusunan semua catatan dan dokumen-dokumen yang berhubungan dengan pembiayaan debitur, Pelaksanaan proses *annual review*, Pelaksanaan *collection* atau penagihan terhadap debitur yang melakukan tunggakan. Faktor-faktor yang mendukung sistem pengawasan internal dalam mengurangi pembiayaan bermasalah yaitu: pengendalian Internal pada penyaluran pembiayaan, pengawasan dan supervisi serta pembinaan kepada nasabah secara berkesinambungan, pengumpulan informasi yang relevan atas kegiatan usaha nasabah, mengevaluasi pembiayaan yang bermasalah, mengeluarkan kebijakan-kebijakan untuk penyehatan pembiayaan yang bermasalah. Faktor yang menghambat yaitu: Faktor Internal, seperti kurang tajam analisa, kurang informasi, monitoring kurang, sistem pengawasan lemah, dan kurang baiknya pemahaman atas bisnis nasabah. Faktor Eksternal, seperti karakter nasabah yang tidak amanah, itikad yang kurang baik dari calon nasabah, usaha yang dijalankan relatif baru, bidang usaha nasabah telah jenuh, tidak mampu menanggulangi masalah/kurang menguasai bisnis.

Perbedaannya adalah dalam penelitian yang dilakukan oleh Rahmatillah, pembahasan pengendalian pembiayaan bermasalahnya masih bersifat umum. Pada penelitian saya memfokuskan risiko-risiko pembiayaan *murabahah* dan strategi pengendaliannya, karena setiap pembiayaan berbeda risikonya dan cara pengendaliannya serta strategi yang diterapkan untuk mengatasi permasalahan tersebut jika risiko yang ingin dihindari tersebut terjadi.

2. "Pengaruh Penerapan Manajemen Risiko Perbankan dan Penerapan Audit Internal Terhadap Kebijakan Pemberian Kredit". (Ika Caya Putri, 2015) Tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui signifikansi penerapan manajemen risiko dan audit internal dalam kebijakan pemberian kredit. Metode yang digunakan adalah studi korelasi yang menjelaskan hubungan antara dua variabel atau lebih yang digambarkan secara kuantitatif tentang signifikansi penerapan manajemen risiko dan audit internal dalam kebijakan pemberian kredit. Penelitian tersebut merupakan penelitian kuantitatif yang dilakukan dengan menyebarkan sejumlah kuesioner terhadap sejumlah bank yang berada di Tangerang dan Jakarta. Dalam penelitian tersebut dapat disimpulkan bahwa penerapan manajemen risiko memiliki pengaruh positif signifikan terhadap kebijakan pemberian kredit. Hal ini menunjukkan bahwa manajemen risiko yang diterapkan oleh bank sangat berperan penting dalam pembuatan kebijakan pemberian kredit. Semakin baik perusahaan perbankan menerapkan manajemen risiko kredit, maka semakin baik pula perusahaan menetapkan kebijakan pemberian kredit untuk meminimalisir risiko yang dapat berpengaruh terhadap kesehatan dan kelangsungan bank. Sedangkan penerapan audit internal memiliki pengaruh negatif signifikan terhadap kebijakan pemberian kredit. Hal ini menunjukkan bahwa semakin baik suatu bank menerapkan audit internal maka kebijakan pemberian kreditnya akan berkurang karena bank akan lebih selektif dalam pemberian kredit sehingga volume kredit yang diberikan akan semakin berkurang.

Perbedaannya adalah pada penelitian yang dilakukan oleh Ika Caya Putri menggunakan metode penelitian kuantitatif, sedangkan pada penelitian saya menggunakan metode penelitian deskriptif kualitatif. Pembahasannya mengenai manajemen risiko perbankan terhadap pemberian kredit/pembiayaan secara umum. Pada penelitian saya membahas manajemen risiko perbankan, tetapi lebih difokuskan pada pembiayaan *murabahah*.

3. "Strategi Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah Pada BPRS Adeco Kota Langsa". (Ernita, 2015) Strategi BPRS Adeco dalam menyelesaikan masalah pembiayaannya yaitu, Bank harus melakukan tindak pembiayaan bermasalah, pembiayaan bermasalah dapat dicegah sejak dini dengan cara : Bagian operasional mengeluarkan daftar tunggakan 1 kali dalam sebulan yaitu setiap tanggal 5 setiap bulannya atau tanggal lain sesuai kebutuhan, setiap account officer dan bagian remedial melakukan evaluasi terhadap daftar tunggakan tersebut yang baru diterbitkan untuk melakukan tindakan-tindakan penyelesaian terhadap masalah yang berpotensi akan bermasalah dan segera dilaporkan kepada kabag. Marketing atau direksi, Koordinasi dan monitoring menyeluruh atas pembiayaan bermasalah berada dibawah kabag. Setiap bulan yaitu setiap tanggal 10 atau tanggal lain sesuai kebutuhan dan rapat tunggakan dilakukan kabag. Marketing, kabag Operasional dan direksi.

Perbedaannya adalah pada penelitian yang dilakukan oleh Ernita hanya memfokuskan pada penyelesaian pembiayaan yang bermasalah saja. Pada penelitian saya membahas risiko-risiko pembiayaan *murabahah*, pengendalian dan penyelesaian pembiayaan *murabahah* yang bermasalah.

## C. Pembahasan

### 1. Metode Penelitian

Pendekatan penelitian ini deskriptif kualitatif, objek penelitian dengan mengumpulkan data yang digali dari sumber data lapangan, yaitu dari informan. (Chik Hasan Bisri, 2009). Jenis penelitian ini termasuk kedalam penelitian lapangan (*field research*), dengan mewawancarai langsung informan dari Bank Aceh Syariah Cabang Samudera Kota Lhokseumawe Bapak Zulkarnaini Kasie Pembiayaan. Pedoman wawancara yang digunakan diajukan kepada informan guna menjelaskan dan menjawab masalah tentang strategi pengendalian risiko pada pembiayaan murabahah pada Bank Ach Syariah cabang samudera kota Lhokseumawe.

## 2. Hasil Penelitian

### a. Strategi PT. Bank Aceh Syariah Cabang Samudera Kota Lhokseumawe Dalam Mengendalikan Risiko Pembiayaan *Murabahah*

Strategi yang telah dilakukan oleh PT. Bank Aceh Syariah Cabang Samudera Kota Lhokseumawe terhadap pengendalian risiko pembiayaan *murabahah* mencakup Pengendalian Internal (*Internal Control*). Strategi pengendalian yang dilakukan oleh karyawan atau manajemen PT. Bank Aceh Syariah Cabang Samudera Kota Lhokseumawe yaitu, adanya pengendalian risiko, pengendalian disini mencakup pencegahan dan penyelesaian terhadap pembiayaan *murabahah* yang bermasalah.

Risiko yang dapat mempengaruhi keberhasilan pembiayaan *murabahah* dapat dibagi menjadi dua, yaitu risiko yang terduga dan risiko yang tidak terduga. Risiko yang terduga, artinya risiko yang akan muncul selama pelaksanaan pembiayaan *murabahah* dapat diprediksikan di awal pengajuan pembiayaan. Risiko ini akan ditemukan saat dilaksanakannya analisa pembiayaan yang dilakukan oleh AO (*Account Officer*) seperti: (Zulkarnaini: Kasie Pembiayaan PT. Bank Aceh Samudera)

- a. *Default*, yaitu kelalaian nasabah/ nasabah wanprestasi terhadap kewajibannya kepada bank.
- b. *Fluktuasi harga komparatif*. Ini terjadi bila harga suatu barang dipasar naik/turun setelah bank membelikannya untuk nasabah, bank tidak bisa mengubah harga jual beli tersebut.
- c. Penolakan nasabah; barang yang dikirim bisa saja ditolak oleh nasabah karena berbagai sebab antara lain rusak dalam perjalanan atau tidak sesuai spesifikasi yang diharapkan oleh nasabah.
- d. Dijual; karena pembiayaan *murabahah* bersifat jual beli dengan utang, ketika kontrak ditandatangani barang menjadi milik nasabah. Nasabah bebas melakukan apa pun terhadap aset miliknya, termasuk untuk menjualnya. Jika terjadi demikian risiko *default* akan besar.

Risiko yang tak terduga adalah risiko yang tidak dapat diprediksi dari awal pengajuan pembiayaan *murabahah*. Risiko tak terduga yaitu:

- a. Musibah penipuan;
- b. Musibah kecelakaan;
- c. Musibah tindak pidana;
- d. Musibah penyakit;
- e. Musibah kematian.

Sebagaimana disimpulkan dari hasil wawancara, strategi pengendalian risiko yang dilakukan oleh PT. Bank Aceh Syariah Cabang Samudera Kota Lhokseumawe untuk pembiayaan *murabahah* meliputi tiga tahapan yaitu:

### 1. Tahap perencanaan

Pada tahapan perencanaan yang akan dilakukan bank, mencakup persiapan dari awal hingga akhir berjalannya manajemen. Dalam manajemen risiko, tahap perencanaan mencakup kegiatan identifikasi legalitas pembiayaan *murabahah* dari MUI serta mengidentifikasi kapan pembiayaan tersebut dikatakan pembiayaan *murabahah* bermasalah.

### 2. Tahap pelaksanaan

Tahapan ini mencakup jika dokumen-dokumen yang diterima dari nasabah telah lengkap dan dapat dipertanggung jawabkan keasliannya, maka proses pengajuan pembiayaan *murabahah* dapat dilanjutkan. Tahapan ini berisikan kegiatan survey dan analisis pembiayaan. Pada tahap ini juga dilakukan identifikasi risiko individual (*Individual Risk*) nasabah yang difokuskan pada analisa 5 C, mencakup kondisi bisnis nasabah, keuangan nasabah, agunan.

### 3. Tahap pengendalian

Tahap pengendalian dalam manajemen risiko pembiayaan dilakukan saat pembiayaan *murabahah* telah dicairkan, yang artinya pada tahap ini dilakukan usaha pengawasan dan penjagaan agar manajemen risiko berjalan dengan baik.

Jika suatu saat terjadi permasalahan dalam pembiayaan *murabahah* yang telah dinyatakan macet, maka bank akan segera melakukan langkah-langkah penanganan, sebagai berikut:

**a. Pendekatan Melalui Keluarga**

Melakukan pendekatan kepada nasabah pembiayaan atau kepada keluarga, hal ini dilakukan untuk mengetahui permasalahan yang terjadi pada nasabah pembiayaan. Pendekatan yang dilakukan pihak bank dapat dilakukan dengan cara mendatangi nasabah pembiayaan yang mengalami penunggakan kemudian membicarakan atau mendiskusikan masalah yang sedang dihadapi nasabah dan memberikan alternatif jalan keluar dalam menyelesaikannya.

**b. Collection**

*Collection* yaitu penagihan secara intensif. Dalam hal ini PT. Bank Aceh Syariah Cabang Samudera Kota Lhokseumawe melakukan penagihan tersebut dengan cara dengan mengirim surat peringatan atau teguran kepada nasabah pembiayaan *murabahah* yang menunggak atas pembayaran angsurannya.

Surat peringatan ini disampaikan secara bertahap dimulai dari surat peringatan pertama, kedua dan ketiga, penagihan secara langsung tidak dengan mendatangi langsung nasabah pembiayaan *murabahah* yang mengalami penunggakan.

**c. Rescheduling**

*Rescheduling*, dalam hal ini PT. Bank Aceh Syariah Cabang Samudera Kota Lhokseumawe memberikan keringanan kepada nasabah pembiayaan *murabahah* menyangkut jadwal pembayaran atau jangka waktu termasuk masa tenggang dan perubahan besarnya angsuran misalnya perpanjangan jangka waktu pembiayaan *murabahah* dari enam bulan menjadi satu tahun dan perpanjangan jangka waktu angsuran pembiayaan *murabahah* dari 36 kali menjadi 48 kali dengan demikian jumlah angsuran pun menjadi lebih kecil seiring dengan penambahan jangka waktu pembayaran angsuran. Penjadwalan ulang ini diberikan kepada nasabah yang mempunyai i'tikad baik dan karakter yang jujur.

**d. Pelelangan Jaminan/ Eksekusi Jaminan**



Jika usaha-usaha yang telah dilakukan oleh tim remedial tidak membuahkan hasil, maka pihak bank terpaksa untuk melelang jaminan nasabah. Hal tersebut dilakukan untuk menyelamatkan aset bank, namun proses pelelangan merupakan usaha terakhir yang dilakukan oleh PT. Bank Aceh Syariah Cabang Samudera Kota Lhokseumawe.

Apabila seorang nasabah macet dalam membayar angsuran, maka akan dilakukan survei terlebih dahulu. Selanjutnya, bank akan melakukan komunikasi dengan nasabah. Jika debitur masih nekat tidak membayar angsuran, akan dikeluarkan somasi secara resmi.

Somasi dikeluarkan sebanyak tiga kali. Beda waktu masing-masing surat sekitar dua hingga tiga bulan. Jika sampai surat ketiga tidak juga ada pembayaran, dilakukan penyitaan aset. Nantinya akan dipertimbangkan lagi, apakah aset tersebut akan dilelang atau debitur masih diberi kesempatan untuk memperbaiki pembayaran.

Untuk prosedur pengeksekusian jaminan melalui rumah lelang tersebut adalah sebagai berikut:

- 1) Pengajuan permohonan tertulis perihal eksekusi kepada Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang ("KPKNL"), yang merupakan instansi pemerintah yang berada di bawah Direktorat Jenderal Kekayaan Negara pada Kementerian Keuangan. Dalam hal ini Bank juga dapat meminta menggunakan jasa Pra Lelang dari Balai Lelang Swasta.
- 2) KPKNL/Balai Lelang Swasta akan melakukan pemeriksaan kelengkapan dokumen lelang, yaitu termasuk namun tidak terbatas pada Perjanjian Kredit, Sertipikat Hak Tanggungan, Bukti perincian utang jumlah debitur, bukti peringatan wanprestasi kepada debitur, bukti kepemilikan hak, bukti pemberitahuan pelelangan kepada debitur.
- 3) Setelah dokumen tersebut di atas dianggap lengkap, maka KPKNL akan mengeluarkan penetapan jadwal lelang secara tertulis kepada Bank.

Lelang atau eksekusi jaminan bisa dibatalkan. Menurut Pasal 20 ayat (5) UU No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah menyatakan, "Sampai saat pengumuman untuk lelang dikeluarkan, penjualan sebagaimana dimaksud pada ayat (1)

dapat dihindarkan dengan pelunasan utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan itu beserta biaya-biaya eksekusi yang telah dikeluarkan". Artinya, sesuai dengan isi penjelasannya, untuk menghindari pelelangan obyek Hak Tanggungan, pelunasan utang dapat dilakukan sebelum saat pengumuman lelang dikeluarkan.

Pengajuan pembatalan lelang bukan ditujukan kepada KPKNL karena bukan pemegang Hak Tanggungan, tetapi kepada Bank yang merupakan Hak Tanggungan atas objek, jika Bank menyetujui, maka Bank mengajukan permohonan pembatalan kepada KPKNL.

Hal ini diperbolehkan dalam Islam, itulah mengapa unsur jaminan walautidakdiisyaratkan dalam Islam, namun dapat dimintakan sebagai tindakan berjaga-jagadiantarakeduapihak. Dan besarnya jaminan yang akan diambil tentunya sebatas yang menjadikan bank sebagai yang telah disepakati pada saat ini dalam akad pembiayaan *murabahah*.

**b. Mengatasi kendala yang timbul dalam mengimplementasikan Strategi Pengendalian Risiko Pembiayaan *Murabahah*.**

Dalam mengendalikan risiko pembiayaan *murabahah*, PT. Bank Aceh Syariah Cabang Samudera Kota Lhokseumawe mempunyai kendala-kendala, yaitu:

**1. Kendala Pembiayaan**

Kendala pembiayaan terjadi apabila nasabah yang tidak membayar kewajibannya pada bank pada waktu yang telah ditetapkan oleh bank, maka bank akan mengalami pembiayaan yang macet dan aktivitas pembayaran bank akan terganggu, sehingga membuat bank akan kurang sehat, dampaknya bank akan mengalami kerugian. Hal ini dapat diantisipasi melalui proses strategi pengendalian risiko yang dilakukan oleh PT. Bank Aceh Syariah Cabang Samudera Kota Lhokseumawe melalui tahap perencanaan, tahap pelaksanaan dan tahap pengendalian.

**2. Kendala Pengawasan**

Kendala pengawasan terjadi karena ketidakpahaman petugas dalam melakukan pengawasan terkadang yang melakukan pengawasan

tersebut adalah petugas baru maka akan sedikit terlambat, oleh karena itu petugas yang melakukan pengawasan harus mengetahui betul produk apa saja yang menjadi misi utamanya dalam melakukan pengawasan pada pembiayaan *murabahah* tersebut. Hal ini bisa diatasi dengan tidak membiarkan petugas baru bekerja secara individu, tetapi harus bekerja dalam sebuah tim yang *solid* dan dimentori oleh pegawai yang telah berpengalaman/ senior.

**3. Kendala teknologi**

Kendala teknologi terjadi akibat adanya gangguan terhadap oknum-oknum yang tidak bertanggung jawab yang ingin meretas/membobol sistem TI pada PT. Bank Aceh Syariah Cabang Samudera Kota Lhokseumawe. Hal ini bisa diatasi dengan meningkatkan pemeliharaan sistem secara rutin dan peningkatan pengamanan sistem dengan baik serta pengoperasian sistem dilakukan oleh karyawan yang profesional dan ahli pada bidang teknik informatika.

**D. Penutup**

**1. Kesimpulan**

Berdasarkan hasil dari penelitian yang penulis lakukan, maka kesimpulan yang dapat diambil dari strategi yang dilakukan PT. Bank Aceh Syariah Cabang Samudera Kota Lhokseumawe dalam mengendalikan risiko pembiayaan *murabahah* adalah mitigasi risiko yang dilakukan sudah cukup baik. Strategi pengendalian risiko pembiayaan *murabahah* yang dilakukan oleh PT. Bank Aceh Syariah Cabang Samudera Kota Lhokseumawe melalui tiga tahapan, yaitu:

1. Tahap Perencanaan. Perencanaan yang akan dilakukan, mencakup persiapan dari awal hingga akhir berjalannya manajemen. Proses dalam tahap perencanaan adalah sebagai berikut:
  - a. Identifikasi Faktor Penyebab Pembiayaan *Murabahah* Bermasalah
  - b. Identifikasi Risiko
  - c. Pengukuran Risiko
  - d. Pemantauan Risiko

2. Tahap Pelaksanaan. Pada tahap ini PT. Bank Aceh Syariah Cabang Lhokseumawe memfokuskan pada analisa 5 C (*Charracter, Capacity, Capital, Condition, Collateral*).
3. Tahap Pengendalian. Jika suatu pembiayaan *murabahah* telah sampai pada kasus bermasalah/ macet, maka PT. Bank Aceh Syariah Cabang Lhokseumawe melakukan pengendalian sebagai berikut:
  - a. Pendekatan melalui keluarga
  - b. *Collection* yaitu penagihan secara intensif pada nasabah dengan mendatangi langsung kediaman nasabah pembiayaan *murabahah*.
  - c. *Rescheduling*, PT. Bank Aceh Syariah Cabang Lhokseumawe memberikan keringanan kepada nasabah pembiayaan *murabahah* menyangkut jadwal pembayaran atau jangka waktu termasuk masa tenggang dan perubahan besarnya angsuran misalnya perpanjangan jangka waktu pembiayaan *murabahah* dari enam bulan menjadi satu tahun dan perpanjangan jangka waktu angsuran pembiayaan *murabahah* dari 36 kali menjadi 48 kali dengan demikian jumlah angsuran pun menjadi lebih kecil seiring dengan penambahan jangka waktu pembayaran angsuran.
  - d. Eksekusi jaminan/ pelelangan jaminan.

Dalam menerapkan strategi pengendalian pembiayaan *murabahah* PT. Bank Aceh Syariah Cabang Lhokseumawe memiliki kendala-kendala dalam implementasinya. Berikut ini adalah kendala-kendala yang dihadapi oleh PT. Bank Aceh Syariah Cabang Lhokseumawe:

- a. Kendala Pembiayaan. Kendala pembiayaan yang dimaksudkan disini adalah adanya tindakan wanprestasi dari pihak nasabah terhadap pembiayaan *murabahah* nya.
- b. Kendala Pengawasan/ *Monitoring*. Kurangnya pengetahuan dari petugas baru yang melakukan analisa terhadap pembiayaan *murabahah* yang akan diberikan kepada nasabah.

PT. Bank Aceh Syariah Cabang Samudera Kota Lhokseumawe sangat memegang teguh prinsip kehati-hatian dalam memberikan pembiayaan kepada calon nasabah, apabila calon nasabah pada awal mitigasi risiko ternyata tidak layak, maka pembiayaan *murabahah* tersebut tidak akan diberikan kepada nasabah yang bersangkutan.

## 2. Saran

Berdasarkan hasil kesimpulan diatas, maka penulis ingin memberikan beberapa saran yang mungkin dapat dijadikan pertimbangan dan masukan yang positif bagi pihak Perbankan Syariah, Nasabah dan Pemerintah, yaitu:

- 1) Bagi pihak perbankan syariah, strategi-strategi pengendalian risiko pembiayaan *murabahah* yang telah diterapkan harus lebih konsisten dan alangkah lebih baik jika dilakukan analisa yang lebih mendalam lagi agar risiko pada pembiayaan *murabahah* dapat ditekan/diminimalisir sekecil mungkin. Untuk perekrutan pegawai/karyawan bank syariah, alangkah baiknya dikhususkan untuk yang berlatarbelakang pendidikan ekonomi syariah agar pegawai/karyawan lebih memahami seluruh sistem perbankan syariah dari segala aspek.
- 2) Bagi nasabah, dalam mengambil pembiayaan *murabahah* harus mengedepankan prinsip amanah dalam memenuhi kewajibannya pada bank. Hal ini bertujuan agar tidak ada pihak yang dirugikan dalam transaksi pembiayaan. Antara nasabah dan bank alangkah baiknya tidak menjalin interaksi "*Simbiosis Parasitisme*", yaitu dimana pihak yang satu mendapatkan keuntungan dan pihak lain mendapat kerugian. Alangkah baiknya antara nasabah dan bank menjalin interaksi "*Simbiosis Mutualisme*", yaitu saling menguntungkan antara kedua belah pihak.
- 3) Bagi pemerintah, harus mendukung sepenuhnya terhadap sistem perbankan syariah agar sistem ribawi seperti yang diterapkan oleh perbankan konvensional dapat dihapuskan. Amin.

#### DAFTAR PUSTAKA

- Abdurrahman, Nana Herdiana. 2013. *Manajemen Bisnis Syariah dan Kewirausahaan*. Bandung: CV Pustaka Setia.
- Amr Mohamed El Tiby. 2011. *Islamic Banking, How to Manage Risk and Improve Profitability*. United States: Witley Finance.
- Antonio, Muhammad Syafi'i. 2001. *Bank Syariah dari teori ke praktek*. Jakarta: Gema Insani Press.
- Arikunto, Suharsimi. 2005. *Manajemen Penelitian*. Jakarta: Rineka Cipta.

- Ahmad Selamat dan Hoscaro. 2008. *Manajemen Risiko Bank Syariah*. <http://shariaeconomy.blogspot.co.id/2008/11/manajemen-resiko-bank-syariah.html>. Diakses pada 9 Agustus 2017.
- Atikaic. 2013. *Pengendalian Risiko*. <https://atikaic.wordpress.com/2013/01/29/pengendalian-risiko/>. Diakses Tanggal 16 April 2017.
- Badrudin. 2013. *Dasar-Dasar Manajemen*. Cetakan kesatu. Bandung: Alfabeta.
- Bisri, Cik Hasan. 2003. *Model Penelitian Fiqh*. Jilid 1. Jakarta: Kencana.
- BPRS PNM Al-Ma'soem. 2004. *Kebijakan Manajemen Pembiayaan Bank Syariah*. Bandung: BPRS PNM Al-Ma'soem.
- Cevilla, Convelo G, Dkk. 1993. *Pengantar Metode Penelitian*. Jakarta: Universitas Indonesia.
- Dewi, Gemala. 2006. *Aspek-aspek Hukum dalam Perbankan Syariah dan perasuransian Syariah di Indonesia*. Cet. II. Jakarta: Kencana.
- Ernie Trisnawati Sule dan Kurniawan Saefullah. 2008. *Pengantar Manajemen*. Edisi Pertama. Cetakan ke-3. Jakarta: Kencana Prenada Media Group.
- Ernita. 2015. *Strategi Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah Pada BPRS Adeco Kota Langsa*. Skripsi Program Studi Ekonomi Syariah STAIN Malikussaleh Lhokseumawe.
- Fatwa DSN MUI No. 04/DSN-MUI/IV/2000 Tentang *Murabahah*.
- Handoko, T Hani. 2009. *Manajemen*. Edisi 2. Yogyakarta: BPFE.
- Hardanto, Sulad Sri. 2006. *Manajemen Risiko Bagi Bank Umum*. Jakarta: PT. Alex Media Komputindo.
- Hasibuan, Malayu S, P. 2006. *Dasar-Dasar Perbankan*. Jakarta: Bumi Aksara.
- \_\_\_\_\_. 2009. *Manajemen Dasar, Pengertian, dan Masalah*. Jakarta: Bumi Aksara
- Idroes, Ferry N. 2011. *Manajemen Risiko Perbankan: Pemahaman Pendekatan 3 Pilar, Kesepakatan Basel II Terkait Aplikasi Regulasi dan Pelaksanaannya di Indonesia*. Cet-2. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada.

- Karim, Adiwarmarman A. 2004. *Bank Islam: Analisis Fiqh dan Keuangan*. Edisi-2. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada.
- Kasmir. 2002. *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya*. Edisi-6. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada.
- \_\_\_\_\_. 2004. *Dasar-dasar Perbankan*. Edisi 1. Cet-3. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada.
- \_\_\_\_\_. 2009. *Analisa Laporan Keuangan*. Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- Mardani. 2012. *Fiqh Ekonomi Syariah: Fiqh Muamalah*. Jakarta: Kencana.
- Milles, M. B. and Huberman, M.A. 1984. *Qualitative Data Analysis*. London: Sage Publication.
- Muhammad. 2011. *Manajemen Pembiayaan Bank Syariah*. Jakarta: Raja Wali Pers.
- Muhammad Muaz. 2010. *Makalah Manajemen Risiko*. <https://gaharuchrome.blogspot.wordpress.com/2010/07/19/makalah-manajemen-resiko/>. Diakses pada 03 Desember 2017.
- PT. Bank Aceh. [http://www.bankaceh.co.id/?page\\_id=82](http://www.bankaceh.co.id/?page_id=82). Diakses tanggal 11 Agustus 2017.
- Muchlisin Riadi. *Kajian Pustaka*. <http://www.kajianpustaka.com/2014/02/pengertian-unsur-tujuan-jenis-pembiayaan.html>. Diakses tanggal 08 Desember 2016, Pukul 01:36.
- Mulyadi. 2002. *Auditing*, Buku Dua. Edisi Ke Enam. Jakarta: Salemba Empat.
- Prancisca, Deby Novelia. 2014. *Analisis Risiko Pembiayaan Murabahah, Risiko Pembiayaan Musyarakah Dan Profitabilitas Bank Syariah*. Yogyakarta: Fakultas Ekonomi Universitas Negeri Yogyakarta.
- Putri, Ika Caya. 2010. *Pengaruh Penerapan Manajemen Risiko Perbankan Dan Penerapan Audit Internal Terhadap Kebijakan Pemberian Kredit*. Skripsi: Jurusan Akutansi Fakultas Ekonomi dan Bisnis UIN Syarif Hidayatullah.

- Rahmatillah. 2015. *Analisis Sistem Pengawasan Internal Untuk Mencegah Pembiayaan Bemasalah Pada BPR Syariah (Studi Kasus Pada BPR Syariah Kota Juang Bireun)*. Skripsi Program Studi Ekonomi Syariah STAIN Malikussaleh Lhokseumawe.
- Republik Indonesia. 1996. UU No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, Ayat 5 Pasal 20. Sekretariat Negara. Jakarta.
- \_\_\_\_\_. 1998. UU No. 10 Tahun 1998 tentang Perbankan, ayat 1 pasal 12. Sekretariat Negara. Jakarta.
- Sandi Fathawati S. 2016. *Economic Value Of Time*. <http://economicvalueoftime.blogspot.co.id/2012/07/pengertian-skema-dan-contoh-murabahah.html>. Diakses tanggal 25 Desember 2016.
- Steward, Grant. 2005. *Sukses Manajemen Penjualan*. Jakarta: Erlangga.
- Sugiyono. 2005. *Memahami Penelitian Kualitatif*. Bandung: Alfabeta.
- \_\_\_\_\_. 2012. *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif dan R&D*. Bandung: Alfabeta.
- Sukmadinata. Nana Syaodih. 2009. *Metode Penelitian Pendidikan*. Bandung: Remaja Rosdakarya.
- Sumber Data (arsip) PT. Bank Aceh Syariah Cabang Samudera Kota Lhokseumawe Tahun 2017.
- Sumber Data (Brosur) PT. Bank Aceh Syariah Cabang Samudera Kota Lhokseumawe Tahun 2017.
- Sutopo, Ariesto Hadi. 2003. *Multimedia Interaktif dan Flash*. Yogyakarta: PT. Graha Ilmu.
- Yusuf, Ayus Ahmad dan Abdul Aziz. 2009. *Manajemen operasional Bank Syariah*. Cirebon : STAIN Press.