

BAB II

LANDASAN TEORI

A. MANAJEMEN RISIKO

1. Pengertian Manajemen Risiko

Manajemen risiko didefinisikan sebagai suatu metode logis dan sistematis dalam indentifikasi, kuantifikasi, menentukan sikap, menetapkan solusi, serta melakukan monitor dan pelaporan risiko yang berlangsung pada setiap aktivitas atau proses.

Menurut Herman Darmawati manajemen risiko merupakan suatu usaha untuk mengetahui, menganalisis serta mengendalikan risiko dalam setiap kegiatan perusahaan dengan tujuan untuk memperoleh efektifitas dan efisiensi yang lebih tinggi.¹

2. Penerapan Manajemen Risiko

Risiko bukan merupakan kekhususan yang terdapat hanya pada sistem keuangan islam saja. Risiko ada pada semua sistem keuangan, yakni risiko-risiko yang berkaitan dengan uang pemerintah (*fiduciary money*), fluktuasi nilai tukar dan suku bunga, kredit macet, kegagalan operasional, bencana alam, kejahatan orang lain, kelemahan manajerial dan lingkungan. Sistem keuangan Islam pun terekspos juga pada risiko-risiko tersebut.² Pengembangan budaya manajemen risiko pada bank merupakan bagian yang tak terpisahkan dari tanggung jawab otoritas pengawasan dan regulator. Oleh karena itu,

¹ Herman Darmawati, *manajemen risiko*, (jakarta: PT.Bumi Aksara, 2006), 17

² Veithzal rivai & rifki Ismail, *Islamic Islamic Risk Management For Islamic Bank*, (Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama, 2013) 220

otoritas pengawasan juga harus mengenal baik karakter risiko bank syariah dan turut serta dalam pengembangan manajemen risiko yang efisien.³

3. Jenis-jenis Risiko Perbankan Syariah⁴

Berdasarkan PBI No 13/23/PBI/2011 tentang Penerapan Manajemen Risiko bagi Bank Umum Syariah dan Unit Usaha Syariah. Terdapat sepuluh jenis risiko yang di hadapi bank Syariah, yaitu:

a. Risiko Kredit

Risiko kredit muncul akibat kegagalan nasabah atau pihak lain dalam memenuhi liabilitas kepada bank syariah sesuai kontrak. Risiko ini disebut juga risiko yang gagal bayar (default risk), risiko pembiayaan (financing risk) risiko penurunan rating (downgrading risk), dan risiko penyelesaian (settlement risk). Termasuk dalam kelompok risiko kredit yaitu risiko konsentrasi pembiayaan.

b. Risiko Pasar

Risiko pasar muncul akibat adanya pergerakan harga pasar (adverse movement) dari portofolio aset yang dimiliki oleh bank dan dapat merugikan bank. Risiko ini hanya muncul jika bank memegang aset, namun tidak untuk dimiliki atau dipegang hingga jatuh tempo, melainkan untuk dijual kembali. Satu-satunya risiko pasar yang dihadapi oleh bank konvensional dan tidak dihadapi oleh bank Islam adalah risiko suku bunga. Namun, karena pemberlakuan dual banking system dalam sistem perbankan di Indonesia, peningkatan suku bunga di bank konvensional bisa berdampak merugikan pada bank Islam. Bank Islam bisa mengalami risiko likuiditas akibat penarikan dana nasabah. Nasabah menarik dananya dari bank Islam dan

³ Tariqullah Khan Habib Ahmed, Manajemen Risiko Lembaga Keuangan Syariah, (Jakarta: Bumi Aksara, 2008), 11

⁴Rosmanita, Fenny, Manajemen Risiko Bank Syariah, (Jakarta: Salemba Empat, 2013), 25-30

memindahkannya ke bank konvensional untuk mendapatkan bunga lebih tinggi dibandingkan bagi hasil dari bank Islam. Ini terjadi jika nasabah bank Islam masih didominasi oleh nasabah rasional.

c. Risiko Likuiditas

Risiko ini terjadi akibat ketidakmampuan bank Islam dalam memenuhi liabilitas yang jatuh tempo. Untuk memenuhi kebutuhan likuiditasnya, bank dapat menggunakan sumber pendanaan arus kas dan aset likuid berkualitas tinggi yang dapat diagunkan tanpa menggunakan aktivitas dan kondisi keuangan bank. Risiko ini muncul sebagai konsekuensi logis dari ketidaksamaan waktu jatuh tempo antara sumber pendanaan bank, yakni DPK dan akad pembiayaan bank kepada debitur. Likuiditas yang tersedia harus cukup, tidak boleh terlalu kecil sehingga menggunakan kebutuhan operasional sehari-hari, tetapi juga tidak boleh terlalu besar karena akan menurunkan efisiensi dan berdampak pada rendahnya tingkat profitabilitas bank.

d. Risiko Operasional

Risiko operasional adalah risiko kerugian yang diakibatkan oleh pengendalian internal yang kurang memadai, kegagalan proses internal, kesalahan manusia (*human error*), kegagalan sistem dan atau adanya kejadian-kejadian eksternal yang memengaruhi operasional bank. Risiko operasional melekat pada setiap aktivitas bank, seperti kegiatan pembiayaan, *treasury* dan investasi, operasional dan jasa, pembiayaan perdagangan, pendanaan dan instrumen utang, teknologi informasi dan sistem informasi manajemen serta pengelolaan SDM. Risiko ini sering kali

disebut sebagai risiko katastrofe, dimana lazimnya sangat jarang terjadi dan, jika terjadi, nilai kerugiannya sangat besar.

e. Risiko Hukum

Risiko hukum muncul akibat adanya tuntutan hukum dan atau kelemahan aspek yuridis. Risiko ini timbul, antara lain, karena adanya tuntutan secara hukum dan ketiadaan peraturan perundang-undangan yang mendukung atau kelemahan perikatan, seperti tidak dipenuhinya syarat sahnya kontrak atau peningkatan agunan yang tidak sempurna. Karena adanya perbedaan karakteristik akad atau kontrak keuangan, bank syariah menghadapi risiko yang berhubungan dengan proses dokumentasi dan pelaksanaan hukum. Akibat tidak adanya standar kontrak bagi instrumen-instrumen keuangan yang ada, bank syariah harus menyiapkan hal ini berdasarkan pemahamannya terhadap syariah, undang-undang yang berlaku, dan sesuai dengan kebutuhan dan kepentingan mereka sendiri. Langkanya standarisasi kontrak disertai dengan adanya kenyataan akan tidak adanya sistem peradilan untuk menyelesaikan permasalahan yang berhubungan dengan pelaksanaan kontrak, yang telah meningkatkan risiko hukum bagi bank syariah.

f. Risiko Reputasi

Risiko reputasi terjadi akibat menurunnya tingkat kepercayaan pemangku kepentingan (*stakholder*) yang bersumber dari persepsi negatif terhadap bank. Risiko ini timbul, antara lain, karena adanya pemberitaan media dan atau rumor mengenai bank yang bersifat negatif serta adanya strategi komunikasi bank yang kurang efektif. Publikasi negatif terhadap salah satu bank Islam akan mencemari reputasi bank Islam lain, meskipun bank Islam lain tidak terlibat dalam tindakan yang tidak bertanggung

jawab. Bank Islam harus lebih adil, lebih murah, pelayanan lebih cepat dan murah, bagi hasil tinggi, dan sebagainya. Hal ini membuat bank Islam harus berhati-hati dalam menyeimbangkan antara bisnis dan memastikan penerapan prinsip syariah pada saat bersamaan.

g. Risiko Strategis

Risiko strategis terjadi akibat ketidaktepatan dalam pengambilan dan atau pelaksanaan suatu keputusan strategis serta kegagalan dalam mengantisipasi perubahan lingkungan bisnis. Risiko ini timbul, antara lain, karena bank menetapkan strategi yang kurang sejalan dengan visi dan misi bank, melakukan analisis lingkungan strategis yang tidak komprehensif, dan atau terdapat ketidaksesuaian rencana strategis antarlevel strategis. Selain itu, risiko strategis dapat juga muncul karena kegagalan bank dalam mengantisipasi perubahan lingkungan bisnis, seperti perubahan teknologi, perubahan kondisi ekonomi makro, dinamika kompetisi di pasar dan perubahan kebijakan otoritas terkait.

h. Risiko Kepatuhan

Risiko kepatuhan muncul akibat bank tidak mematuhi dan tidak melaksanakan peraturan perundang-undangan, ketentuan yang berlaku, dan prinsip syariah. Selain harus memenuhi semua regulasi dan peraturan perundang-undangan yang berlaku, sebagaimana pada bank konvensional. Bank Islam diharuskan memenuhi prinsip-prinsip syariah dalam aktivitas bisnisnya.

Ketidakpatuhan terhadap syariah akan membawa dampak negatif bagi bank Islam. Untuk menjamin terpenuhinya unsur kepatuhan syariah, diperlukan adanya Dewan Pengawas Syariah (DPS) di bank Islam. Segala pendapatan atau keuntungan yang

didapat dari akad tersebut tidak boleh digabungkan dengan keuntungan yang akan dibagikan kepada nasabah atau investor lain.

i. Risiko Imbal Hasil

Risiko imbal hasil terjadi akibat perubahan tingkat imbal hasil yang dibayarkan bank kepada nasabah dan memengaruhi perilaku nasabah. Risiko ini muncul sebagai akibat terjadinya perubahan tingkat imbal hasil yang diterima bank dari penyalur dana ke debitur. Ketika menaruh dananya di bank, nasabah memiliki ekspektasi imbal hasil yang ingin didapat. Bagi nasabah rasional, terjadinya perubahan ekspektasi imbal hasil akan memengaruhi perilakunya. Perubahan ekspektasi ini dapat disebabkan oleh faktor internal, seperti menurunnya nilai aset bank, turunnya pendapatan bagi hasil ini bank dari debitur, dan gagal bayar debitur, dan faktor eksternal, seperti naiknya imbal hasil yang ditawarkan bank lain. Perubahan ekspektasi tingkat imbal hasil tersebut dapat memicu pemindahan dana ke bank lain.

j. Risiko Investasi

Risiko investasi muncul akibat bank ikut menanggung kerugian usaha debitur yang dibiayai dalam pembiayaan berbasis bagi hasil. Berdasarkan fatwa DSN MUI, perhitungan bagi hasil tidak hanya didasarkan atas jumlah pendapatan atau penjualan yang diperoleh debitur, namun telah dikurangi dengan biaya pokoknya. Risiko investasi ini makin besar jika basis bagi hasilnya berdasarkan atas laba operasi atau laba neto usaha debitur. Bahkan, jika sampai usaha debitur bangkrut, bank dapat kehilangan pokok pembiayaan yang diberikan kepada debitur.

Sedangkan dua risiko terakhir merupakan risiko unik yang khusus dihadapi oleh bank Islam. Penambahan dua risiko ini sejalan dengan *platform* manajemen risiko yang dikeluarkan oleh IFSB.

4. Tujuan Manajemen Risiko⁵

Manajemen risiko berfungsi sebagai filter atau pemberi peringatan dini (*early warning system*) terhadap kegiatan usaha bank.

Tujuan manajemen risiko itu sendiri adalah sebagai berikut:

- a. Menyediakan informasi tentang risiko kepada pihak regulator
- b. Memastikan bank tidak mengalami kerugian yang bersifat *unacceptale*.
- c. Meminimalisasi kerugian dari berbagai risiko yang bersifat *uncontrolled*.
- d. Mengukur eksposur dan pemusatan risiko.
- e. Mengalokasikan modal dan membatasi risiko.

B. PEMBIAYAAN KPR

1. Pengertian Pembiayaan

Pembiayaan merupakan aktivitas Bank Syariah dalam menyalurkan dana kepada pihak lain selain Bank berdasarkan prinsip Syariah. Penyaluran dana dalam bentuk pembiayaan didasarkan pada kepercayaan yang diberikan oleh pemilik dana kepada pengguna dana.⁶

Pembiayaan yang diberikan oleh Bank Syariah berfungsi membantu masyarakat dalam memenuhi kebutuhan dalam meningkatkan usahanya, masyarakat merupakan individu, pengusaha, lembaga, badan usaha, dan lain-lain yang membutuhkan dana.

⁵ Karim, *Analisis Fiqih dan Keuangan*, (Jakarta:Raja Grafindo Persada,2007),256

⁶ Ismail, *Perbankan Syariah*, (Jakarta:Kencana Pernada Media Group, 2011), 105-106

Pembiayaan atau financing, yaitu pendanaan yang diberikan oleh suatu pihak lain untuk mendukung investasi yang telah direncanakan, baik dilakukan sendiri maupun lembaga. Dengan kata lain, pembiayaan adalah pendanaan yang dikeluarkan untuk mendukung investasi yang telah direncanakan.⁷

2. Tujuan Pembiayaan

Pemberian suatu fasilitas pembiayaan mempunyai tujuan tertentu dan tidak akan terlepas dari misi bank tersebut didirikan. Adapun tujuan utama dari pemberian suatu pembiayaan antara lain:

- a. Mencari keuntungan yaitu untuk memperoleh return ditambah laba dari pemberian pembiayaan tersebut. Hasil tersebut terutama dalam bentuk bagi hasil margin yang diterima oleh bank sebagai balas jasa dan hanya administrasi pembiayaan yang diberikan kepada nasabah.
- b. Membantu usaha nasabah yang memerlukan dana, bank dana investasi maupun untuk modal kerja.
- c. Membantu pemerintah agar semakin banyak pembiayaan yang diberikan oleh pihak perbankan, mengingat semakin banyak pembiayaan yang disalurkan kepada masyarakat maka akan berdampak kepada pertumbuhan di berbagai sektor.⁸

Dilihat dari tujuan diatas, maka dapat dikatakan bahwa pemberian suatu pembiayaan tidak hanya menguntungkan bagi satu pihak saja yaitu pihak yang diberikan pembiayaan, melainkan juga menguntungkan pihak yang memberikan pembiayaan.

3. Pengertian KPR

⁷ Muhammad, *Manajemen Dana Bank Syariah*, (yogyakarta: Rajawali Press, 2015), 17

⁸ Kasmir, *Dasar-dasar Perbankan*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2003), 96

KPR adalah singkatan dari Kredit Kepemilikan Rumah. Jadi KPR adalah pembiayaan yang diberikan oleh bank untuk membantu anggota masyarakat guna membeli rumah berikutan tanah untuk di huni sendiri, berdasarkan kesepakatan antara bank dan nasabah, yang mewajibkan nasabah untuk mengembalikan uang atau taguhan tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan margin keuntungan.

Kredit Pemilik Rumah (KPR) adalah suatu fasilitas kredit yang diberikan oleh perbankan kepada para nasabah perorangan yang akan membeli atau memperbaiki rumah. Biasa disebut kepemilikan pembiayaan rumah (KPR) yang dapat berupa pembiayaan jangka pendek, menengah, atau panjang guna membiayai pembelian rumah tinggal, baik baru ataupun bekas dengan prinsip/ akad murabahah atau dengan akad lainnya.

4. Akad Dalam KPR

Menurut deputi gubernur Bank Indonesia, Maulana Ibrahim, prinsip yang digunakan untuk KPR syariah adalah:

- a. Akad Murabahah
- b. Akad Istishna
- c. Akad Musyarakah Mutanaqisah
- d. Akad Mudharabah

Secara umum, akad yang sering digunakan dalam pembiayaan rumah ini antara lain adalah murabahah (jual beli dengan margin profit), terutama untuk rumah yang dibangun, akad istishna, yaitu pemesanan barang (rumah) dengan kriteria dan persyaratan tertentu yang disepakati, serta pembayaran dengan nilai tertentu yang disepakati pula.

5. Pembiayaan KPR akad murabahah

Perjanjian jual beli antara bank dan nasabah, dimana bank membeli rumah yang diperlukan nasabah dan kemudian menjualnya kepada nasabah sebesar harga beli ditambah dengan margin keuntungan yang disepakati oleh bank dan nasabah.

6. Jenis-jenis KPR

a. KPR subsidi yaitu suatu kredit yang diperuntukan kepada masyarakat berpenghasilan menengah kebawah dalam rangka memenuhi kebutuhan perumahan atau perbaikan rumah yang telah dimiliki. Bentuk subsidi yang diberikan berupa: subsidi meringankan kredit dan subsidi menambah dana pembangunan atau perbaikan rumah. Kredit subsidi ini diatur tersendiri oleh pemerintah, sehingga tidak setiap masyarakat yang mengajukan kredit dapat diberikan fasilitas ini. Secara umum batasan yang ditetapkan oleh pemerintah dalam memberikan subsidi adalah penghasilan pemohon dan maksimum kredit yang diberikan.

b. KPR non subsidi, yaitu suatu KPR yang diperuntukan bagi seluruh masyarakat.

Ketentuan KPR ditetapkan oleh bank, sehingga penentuan besarnya kredit maupun suku bunga dilakukan sesuai kebijakan bank yang bersangkutan.

C. AKAD MURABAHAH

1. Pengertian Akad Murabahah

Murabahah secara bahasa kata murabahah berasal dari kata (arab) rabaha, yurabihu, murabahatan yang berarti untung atau menguntungkan, seperti ungkapan “tjاراتun rabihah, wa baa’u asy-syai murabahatan” artinya perdagangan yang menguntungkan, dan menjual suatu barang yang memberi keuntungan. Para fuqaha mengartikan murabahah sebagai bentuk jual beli atas dasar kepercayaan. Hal ini mengingat penjual percaya kepada pembeli

yang diwujudkan dengan menginformasikan harga pokok barang yang akan di jual berikut keuntungannya kepada pembeli.⁹

Harga jual adalah harga beli bank dari pemasuk ditambah keuntungan (margin). Kedua belah pihak harus menyepakati harga jual dan jangka waktu pembayaran, harga jual dicantumkan dalam akad jual beli dan telah disepakati tidak dapat berubah selama berlakunya akad. Cara sederhana, misalnya: seorang membeli barang kemudian menjualnya kembali dengan keuntungan tertentu. Berapa besar keuntungan tersebut dinyatakan dalam nominal rupiah tertentu atau dalam bentuk persentase dari harga pembelianya, misalkan 10% atau 20%.¹⁰

Muhammad Syafi'i Antonio juga mendefinisikan murabahah sebagai jual beli barang pada harga asal dengan tambahan keuntungan yang disepakati. Dalam murabahah, penjual harus memberitahu harga produk yang ia beli dan menentukan suatu tingkat keuntungan sebagai tambahannya.¹¹ Undang-undang Nomor 21 Thn 2008 tentang Perbankan Syariah memberikan definisi tentang murabahah dalam penjelasan pasal 19 ayat (1) yang dimaksud dengan murabahah adalah akad pembiayaan suatu barang dengan menegaskan harga belinya kepada pembeli dan pembeli membayarnya dengan harga yang lebih sebagai keuntungan yang disepakati.¹²

Murabahah adalah akad jual beli atas barang tertentu, dimana penjual menyebutkan harga pembelian barang kepada pembeli kemudian menjual kepada pihak pembeli dengan menyaratkan keuntungan yang diharapkan sesuai jumlah tertentu. Dalam akad murabahah, penjual menjual barang-barang dengan meminta kelebihan atas harga beli dengan harga

⁹ Prof.Dr.H.Fathurrahman Djamil, M.A, *Penerapan Hukum Perjanjian Dalam Transaksi di Lembaga Keuangan Syariah*, (Jakarta:Sinar Grafika,2012), 108

¹⁰ Karim, *Analisis Fiqih dan Keuangan*, (jakarta:Raja Grafindo Persada,2007), 113

¹¹ Muhammad Syafii Antonio, *Bank Syariah dari Teori ke Praktik*, (Jakarta: PT Gema Insani Press, 2001), 101,

¹² Undang-Undang Nomor 21 Tentang Perbankan Syariah Thn 2008, 11.

jual. Perbedaan antara harga beli dan harga jual barang disebut dengan margin keuntungan. Dalam aplikasi bank syariah merupakan penjual atas objek barang dan nasabah merupakan pembeli. Bank menyediakan barang yang dibutuhkan oleh nasabah dengan membeli barang dari supplier, kemudian menjualnya kepada nasabah dengan harga yang lebih tinggi dibanding dengan harga beli yang dilakukan oleh bank syariah.¹³

Dengan akad ini bank syariah dapat memenuhi kebutuhan nasabah dengan membelikan asset yang dibutuhkan nasabah dengan mengambil margin keuntungan yang diinginkan. Selain mendapatkan keuntungan margin, bank syariah juga hanya menanggung resiko yang minimal. Sementara itu, nasabah mendapatkan kebutuhan assetnya dengan harga yang tetap.¹⁴

2. Landasan Hukum Pembiayaan Murabahah

Landasan hukum pengaturan pembiayaan *murabahah* adalah Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000, bahwa dalam rangka membantu masyarakat guna melangsungkan meningkatkan kesejahteraan dan berbagai kegiatan, bank syariah perlu memiliki fasilitas *murabahah* bagi yang memerlukannya, yaitu menjual suatu barang dengan menegaskan harga belinya kepada pembeli dan pembeli membayarnya dengan harga yang lebih sebagai laba.¹⁵ Dengan demikian ditinjau dari aspek hukum Islam, maka praktik murabahah ini dibolehkan baik menurut Al-Qur'an, Hadits, maupun ijma' ulama". Dalil-dalil yang dijadikan sebagai dasar hukum pelaksanaan.

3. Rukun dan Syarat Murabahah

Secara bahasa, rukun adalah sesuatu yang dipenuhi untuk sahnya suatu pekerjaan.

Sedangkan secara fikih, rukun ialah suatu sifat yang kepadanya tergantung keberadaan

¹³ Ismail, Perbankn Syariah, (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2011), 138-139

¹⁴ Ascarya, Akad dan Produk Bank Syariah, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2007), 127

¹⁵ Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Murabahah.

hukum. Suatu akad dipandang batal/tidak sah jika tidak memenuhi hal-hal yang menjadi rukun-rukunya. Jadi dalam konteks ini, rukun adalah unsur yang harus ada dalam suatu hal, suatu peristiwa ataupun suatu tindakan. Rukun murabahah pada hakikatnya sama dengan lima rukun jual beli, yaitu:

- a. Penjual (ba'i),
- b. Pembeli (musytari),
- c. Objek jualbeli (mabi'),
- d. Harga (tsaman),
- e. Sighat (lafal ijab dan qobul).¹⁶

Syarat adalah rangkaian mutlak yang bagiannya berada diluar sesuatu, tetapi tidak sah sesuatu itu jika ditinggalkan. Beberapa syarat murabahah yang harus dipenuhi adalah sebagai berikut :

- 1) Penjual memberitahu biaya barang kepada nasabah.
- 2) Kontrak yang pertama harus sah sesuai dengan rukun yang ditetapkan.
- 3) kontrak harus bebas dari riba.
- 4) Penjual harus menjelaskan kepada pembeli bila terjadi cacat atas barang sesudah pembelian.
- 5) Penjual harus menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian, misalnya pembelian dilakukan utang.¹⁷

¹⁶ Ifham Ahmad, *Memahami Bank Syariah dengan mudah*, (PT Gramedia Pustaka Utama.2015), hal.127.

¹⁷ Syafi'I Antonio, Muhammad, *Bank Syariah bagi Bankir & Praktisi Keuangan*, (Jakarta : Bank Indonesia kerja sama Tazkia Institute, 1999). Hal.102

4. Prinsip Pembiayaan Murabahah

- a. Pembiayaan Murabahah dapat digunakan untuk tujuan konsumtif seperti pembelian kendaraan bermotor, rumah dan alat rumah tangga lainnya maupun tujuan produktif seperti kebutuhan modal kerja ataupun investasi.
- b. Pembiayaan Murabahah yang diberikan oleh Bank kepada Nasabah harus dituangkan dalam bentuk perjanjian yang dibuat secara notariil atau di bawah tangan.
- c. Saat penyusunan perjanjian Pembiayaan Murabahah, Bank (sebagai penjual) harus menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian Obyek Pembiayaan kepada Nasabah (sebagai pembeli) seperti harga pokok, margin, kualitas dan kuantitas Obyek Pembiayaan yang akan diperjualbelikan.
- d. Dalam kontrak perjanjian Pembiayaan Murabahah harus tertera dengan jelas bahwa Bank menjual Obyek Pembiayaan kepada Nasabah dengan Harga Jual yang terdiri atas Harga Perolehan dan Margin.
- e. Harga Perolehan terdiri dari sejumlah dana yang dikeluarkan Bank untuk memiliki Obyek Pembiayaan ditambah dengan biaya-biaya yang terkait langsung dengan pengadaan barang dan harus dinyatakan dengan jelas dan transparan oleh Bank.
- f. Biaya-biaya yang terkait langsung yang dapat diperhitungkan ke dalam penetapan Harga Perolehan antara lain biaya pengiriman dan biaya yang dikeluarkan oleh Bank dalam rangka memelihara dan/atau meningkatkan nilai barang.
- g. Nasabah sebagai Pembeli berjanji untuk membayar Harga Jual yang disepakati atas Obyek Pembiayaan secara cicil atau tunai kepada Bank pada jangka waktu tertentu sesuai dengan yang telah disepakati dalam kontrak perjanjian.

5. Manfaat Murabahah

- a. Bagi Bank manfaat pembiayaan murabahah bagi bank adalah sebagai salah satu bentuk penyaluran dana untuk memperoleh pendapatan dalam bentuk margin.
- b. Bagi Nasabah manfaat bagi nasabah sebagai penerima fasilitas adalah salah satu cara untuk memperoleh barang tertentu melalui pembiayaan dari bank. Nasabah dapat mengangsur pembayaran dengan jumlah angsuran yang tidak berubah selama masa perjanjian.¹⁸

6. Standar Obyek Pembiayaan Murabahah dan Kepemilikannya (R)

- 1) Obyek Pembiayaan Murabahah harus merupakan barang-barang, atau barang yang dikombinasikan dengan jasa, yang memenuhi prinsip-prinsip Syariah yang diatur dalam UU Nomor 21 tentang Perbankan Syariah dan memiliki spesifikasi yang dinyatakan dengan jelas dalam kontrak perjanjian.
- 2) Obyek Pembiayaan Murabahah harus dimiliki oleh Bank terlebih dahulu. Konsep kepemilikan oleh Bank bisa diakui berdasarkan bukti yang sah secara prinsip dan sesuai dengan syariah.
- 3) Ciri obyek pembiayaan Murabahah telah dimiliki secara prinsip adalah obyek tersebut memiliki spesifikasi yang jelas, mudah diidentifikasi, memiliki nilai, memiliki bukti legal kepemilikan (akta milik), dapat diperjualbelikan, serta dapat dipindahkan kepemilikannya.
- 4) Obyek Pembiayaan Murabahah dapat berupa aset berwujud (*tangible assets*) maupun aset tidak berwujud (*intangible assets*).
- 5) Aset berwujud yang dimaksud dapat berupa barang dagangan, bahan baku produksi, aset properti, peralatan berat dan aset sejenis lainnya.

¹⁸ Wangsawidjaja, Pembiayaan Murabahah....., 205.

- 6) Aset tidak berwujud dapat berupa merk dagang (*trade mark*), log (*brand*), hak cipta (*copy right*), hak paten (*patent*), reputasi dan aset non moneter lain serta aset tidak berwujud sejenis lainnya.
- 7) Nasabah wajib menyampaikan seluruh informasi terkait spesifikasi Obyek Pembiayaan yang ingin dibiayai seperti harga, ketersediaan, lokasi barang dan lain sebagainya. Terkait hal di atas, Bank berwenang pula melakukan penilaian tersendiri atas Obyek Pembiayaan yang akan dibiayai.
- 8) Kepemilikan Obyek Pembiayaan harus sudah dalam penguasaan penjual baik dalam penguasaan fisik (*qabdh haqiqi*) ataupun penguasaan konstruktif (*qabdh hukmi*).
- 9) Kepemilikan Obyek Pembiayaan sedapat mungkin dialihkan **secara efektif** dari Bank sebagai Penjual kepada Nasabah sebagai Pembeli sesuai kebiasaan yang berlaku sepanjang tidak bertentangan dengan Syariah.

D. Manajemen Risiko Kredit

Risiko kredit adalah risiko akibat kegagalan nasabah atau pihak lain dalam memenuhi kewajiban kepada bank sesuai dengan perjanjian yang disepakati. Risiko kredit pada umumnya terdapat pada seluruh aktivitas bank yang kinerjanya tergantung pada kinerja pihak lawan atau kinerja debitur. Risiko kredit dapat meningkat, antara lain karena kredit pada debitur terkonsentrasi pada sektor industri tertentu, jenis pembiayaan tertentu, atau lapangan usaha tertentu. Risiko pembiayaan umumnya bersumber dari karakter nasabah, kemampuan nasabah dan siklus bisnis. Risiko tersebut dapat berdampak lebih besar bagi bank syariah sehingga risiko pembiayaan harus diidentifikasi, diukur, dipantau, dan dikendalikan.

Kredit macet adalah suatu keadaan dimana debitur baik perorangan atau perusahaan tidak mampu membayar kredit bank tepat waktunya. Di dunia kartu kredit, kredit macet

merupakan kredit bermasalah dimana pengguna kartu kredit tidak mampu membayar minimum pembayaran yang telah jatuh tempo lebih dari 3 bulan. Kredit macet tidak menjadi masalah jika satu atau dua debitur saja yang tidak disiplin dalam membayar cicilan pinjaman kartu kredit mereka, tapi kalau jumlah pengguna kartu kredit yang banyak dalam waktu yang hampir bersamaan tidak membayar cicilan mereka maka NPL dari bank tersebut akan naik. Di dunia perbankan, kredit macet lebih di kenal dengan nama Non-Performing Loan (NPL).¹⁹

Rasio Non-Performing Loan (NPL) atau tingkat kolektibilitas yang dicapai mencerminkan keefektifan dan keefisienan dari penerapan manajemen risiko kredit macet. Menurut ketentuan Bank Indonesia terdapat tiga kelompok kolektibilitas yang merupakan kredit bermasalah atau NPL adalah sebagai berikut:

1. Kredit kurang lancar (*substandard*)
 - a. Terdapat tunggakan angsuran pokok dan bunga yang telah melampaui 3 bulan atau 90 hari.
 - b. Terjadinya pelanggaran terhadap kontrak yang diperjanjikan lebih dari 90 hari.
 - c. Terdapat indikasi masalah keuangan yang dihadapi debitur.
2. Kredit diragukan (*doubtful*)
 - a. Terjadinya tunggakan angsuran pokok dan bunga yang telah melampaui 180 hari.
 - b. Terjadi cerukan yang bersifat permanen.
 - c. Terjadi kapitalisasi bunga.
3. Kredit macet (*loss*)
 - a. Terjadinya tunggakan angsuran pokok dan bunga melampaui 270 hari.
 - b. Kerugian operasional ditutup dengan pinjaman baru.

¹⁹ IBI, Supervisi Manajemen Risiko Bank, (Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama, 2016), 17

