

## BAB II

### LANDASAN TEORI

#### A. Agunan

##### 1. Pengertian Agunan

Istilah jaminan merupakan terjemahan dari bahasa Belanda yaitu “*zakerheid*” atau “*cautie*”, yang secara umum merupakan cara-cara kreditur menjamin dipenuhinya tagihannya, disamping pertanggung jawaban umum debitur terhadap barang-barangnya. Selain dikenal dengan jaminan, dikenal juga dengan sebutan agunan. Dalam KBBI tidak dibedakan istilah kedua tersebut karena mempunyai arti yang sama yaitu “tanggungan”.

Menurut Hartono Hadisoeparto dan M. Bahsan, jaminan atau agunan adalah suatu barang yang diberikan calon nasabah kepada bank untuk menyakinkan bahwa calon nasabah akan membayarkan kewajibannya yang bisa dinilai dengan uang atau sejenisnya.<sup>14</sup>

Menurut UU Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan Syariah yang diubah dengan UU Nomor 10 tahun 1998 yang menyebutkan bahwa agunan adalah jaminan tambahan yang diberikan oleh calon nasabah kepada bank untuk menjamin fasilitas kredit yang sudah didapatkan berdasarkan prinsip syariah. Selanjutnya pada pasal 8 ayat 1 menyebutkan bahwa: Untuk

---

<sup>14</sup>Imron Rosyadi, *Jaminan Kebendaan Berdasarkan Akad Syariah (Aspek Perikatan, Prosedur Pembebanan, dan eksekusi)*, (Depok: Kencana, 2017), 35

mengurangi risiko tersebut jaminan pemberian kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip-prinsip syariah, maka ada faktor penting yang harus diperhatikan yakni keyakinan nasabah dalam melunasi sesuai dengan yang diperjanjikan. Untuk memperoleh keyakinan tersebut sebelum memberikan kredit atau pembiayaan bank harus melakukan penilaian yang seksama terhadap watak, kemampuan, modal, agunan, dan prospek usaha dari nasabah.<sup>15</sup>

Pada dasarnya, agunan bukan merupakan salah satu syarat agar untuk melakukan akad dalam pembiayaan *murabahah*, namun dengan diadakannya agunan maka nasabah akan bertanggungjawab dengan pembiayaan yang sudah diterimanya. Dari pengertian tersebut dapat disimpulkan ketika bank syariah memberikan pembiayaan selalu mensyaratkan ada agunan untuk mengikat nasabah pembiayaan.<sup>16</sup> Dalam memberikan pembiayaan bank syariah wajib mempunyai keyakinan atas kemampuan nasabah untuk melunasi pembiayaan sesuai dengan yang telah disepakati.

## 2. Dasar Hukum Agunan

### a. Al-Qur'an

إِذَا تَدَايَنْتُمْ بِدَيْنٍ إِلَىٰ أَجَلٍ مُّسَمًّىٰ فَاكْتُبُوهُ، وَلْيَكْتُب بَيْنَكُمْ كَاتِبٌ

بِالْعَدْلِ وَلَا يَأْب كَاتِبٌ أَنْ يَكْتُبَ كَمَا عَلَّمَهُ اللَّهُ فَلْيَكْتُبْ وَلْيُمْلِلِ

<sup>15</sup>Imron Rosyadi, *Jaminan Kebendaan Berdasarkan Akad Syariah (Aspek Perikatan, Prosedur Pembebanan, dan eksekusi)*, (Depok: Kencana, 2017), 35-36

<sup>16</sup>Veithzal Rivai dan Andria Permata Veithzal, *Islamic Financial Management*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2008), 663.

الَّذِي عَلَيْهِ الْحَقُّ وَلَيَتَّقِ اللَّهَ رَبَّهُ

“Jika kamu dalam perjalanan (dan bermuamalah tidak secara tunai) sedang kamu tidak memperoleh seorang penulis, maka hendaklah ada barang tanggungan yang dipegang oleh yang berpiutang. Akan tetapi jika sebagian kamu mempercayai sebagian yang lain, maka hendaklah yang dipercayai itu menunaikan amanatnya (hutangnya), dan hendaklah dia bertakwa kepada Allah, Tuhannya....” (QS. Al-Baqarah: 282)<sup>17</sup>

Kandungan ayat diatas yaitu apabila sedang perjalanan tetapi tidak mendapatkan seorang penulis maka hendaknya memberikan barang tanggungannya untuk mempercayainya.

#### b. Hadits

عَنْ عَائِشَةَ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهَا أَنَّ النَّبِيَّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ اشْتَرَى  
طَعَامًا مِنْ يَهُودِيٍّ إِلَى أَجَلٍ وَرَهْنَهُ دِرْعًا مِنْ حَدِيدٍ

Dari Aisyah r.a menjelaskan bahwa “Rasulullah SAW pernah membeli makanan dari orang Yahudi dan beliau menggadaikan kepadanya baju besi beliau” (HR. Bukhori)<sup>18</sup>

Hadits ini menjelaskan bahwa utang dngan jaminan pernah dilakukan Nabi Muhammad SAW karena agunan hanya dijadikan penguat kepercayaan dalam memperoleh pembiayaan.<sup>19</sup>

Berdasarkan landasan Al-Qur’an dan Hadist tersebut, dapat disimpulkan bahwa menjaminkan agunan dengan maksud

<sup>17</sup>QS. Al-Baqarah (2): 282

<sup>18</sup>Al-Bukhari, *Sahih al-Bukhari*, (Beirut: Dar al-Fikr, 1981), II: 2326

<sup>19</sup>Gemala Dewi *Hukum Perikatan Islam di Indonesia Edisi Pertama*, (Depok: Kencana, 2005), 121.

untuk memperoleh hutang (pembiayaan) dari pemberi pinjaman adalah tidak melanggar syariat Islam. Umat Islam yang menjalankan usaha maupun untuk kebutuhan pribadi pun bisa mendapatkan pembiayaan dengan menjaminkan *asset*/barang berharga seperti surat tanah atau surat kendaraan dengan maksud memperoleh pembiayaan tanpa rasa khawatir akan hal-hal yang tidak diperbolehkan dalam Islam.

- c. Berdasarkan Undang-Undang Nomor 7 tahun 1992 tentang Perbankan sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 ditetapkan bahwa setiap lembaga keuangan yang melakukan akad pembiayaan maka harus diyakini bahwa nasabah bisa melunasinya. Dengan begitu juga perlu didukung dengan diserahkannya agunan kepada lembaga keuangan untuk mendukung keyakinan tersebut sesuai dengan ketentuan yang sudah berlaku.<sup>20</sup>

### 3. Jenis-jenis Agunan

Berdasarkan sifatnya agunan dibedakan menjadi dua, yaitu;

#### a. Agunan Kebendaan

Jenis agunan kebendaan ada 2 yaitu benda bergerak dan benda tidak bergerak. Benda bergerak yaitu semua benda yang secara fisik dapat dipindahtangankan kecuali sudah ditetapkan sebagai benda tidak bergerak. Contohnya yaitu kendaraan

---

<sup>20</sup>Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan

bermotor, peralatan, kantor, persediaan barang, perhiasan, mesin-mesin kapal laut dengan bobot dibawah 20 m<sup>3</sup>, tagihan, surat berharga serta deposito. Sedangkan benda tidak bergerak yaitu benda yang tidak dapat dipindahkan dan dinyatakan sebagai benda tidak bergerak. Contohnya: tanah dan bangunan, pesawat terbang, kapal laut dengan bobot 20 m<sup>3</sup> ke atas.<sup>21</sup>

b. Agunan Non Kebendaan

Jenis agunan non kebendaan terdiri dari:

1) *Personal Guarantee*

Adalah jaminan dari pihak ketiga untuk menjamin pembayaran/pelunasan terhadap pembiayaan yang diterimanya ketika seorang nasabah tidak dapat melunasinya.<sup>22</sup> *Personal Guarantee Borgtoche* ini bersifat umum, artinya mengakibatkan seluruh harta kekayaan si penjamin (*guarantor*) menjadi jaminan pembiayaan debitur yang bersangkutan.

2) *Corporate Guarantee*

Adalah jaminan dari pihak ketiga (perusahaan) kepada bank ketika nasabah tidak mampu melunasi kewajibannya kepada bank.<sup>23</sup>

4. Kriteria Barang Agunan

Kriteria barang agunan adalah sebagai berikut:

---

<sup>21</sup>Kasmir, *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya*, (Jakarta:Raja Grafindo Persada, 1999), 103.

<sup>22</sup>*Ibid*, 103.

<sup>23</sup>*Ibid*, 104.

- a. Bernilai ekonomis artinya dapat dinilai dengan uang dan dapat dijadikan uang.
- b. Mempunyai hak kepemilikan artinya kepemilikan dapat dipindahtangankan dari pemilik semula kepada pihak lain.
- c. Mempunyai nilai yuridis atau bisa diikat oleh hukum, dalam arti dapat diikat secara sempurna berdasarkan ketentuan perundang-undangan yang berlaku sehingga bank memiliki hak yang didahulukan terhadap hasil likuiditas barang tersebut.<sup>24</sup>

#### 5. Nilai-nilai Agunan

Nilai agunan yang dapat diperhitungkan sebagai pengurangan pada pembentuk Penyisihan Penghapusan Aktiva Produktif sebagaimana maksud pada pasal 2 dan pasal 3 diterapkan:

- a. Senilai 100% untuk agunan berupa giro, tabungan dan deposito atau setoran jaminan dalam mata uang rupiah dan valuta asing yang diblokir disertai dengan surat kuasa pencairan.
- b. Senilai 100% untuk agunan berupa Sertifikat Bank Indonesia.
- c. Senilai 50% untuk agunan berupa Surat Berharga Syariah dengan nilai taksiran maksimal 6 bulan. Apabila nilai taksiran dilakukan melampaui 18 bulan maka hanya dinilai 30% dan 0% apabila sudah melampaui 30 bulan.

---

<sup>24</sup>Ikatan Bankir Indonesia, *Mengelola Bisnis Pembiayaan Bank Syariah*, (Jakarta: Gramedia, 2015), 119

- d. Senilai 70% untuk agunan berupa tanah, gedung, rumah tinggal, kapal laut dan pesawat dengan nilai taksiran dilakukan untuk menilai maksimal 6 bulan.

## **B. Pembiayaan *Murabahah***

### **1. Pengertian Pembiayaan *Murabahah***

Menurut Muhammad Syafi'i Antonio, *murabahah* adalah akad jual beli yang dilakukan oleh lembaga dengan nasabah dengan menyebutkan harga sebenarnya kepada nasabah dan marginnya untuk lembaga yang sudah disepakati diawal oleh keduanya.<sup>25</sup>

Dapat diartikan juga bahwa pembiayaan *murabahah* itu sebagai suatu akad antara bank dan debitur dalam bentuk pembiayaan jual beli atas sesuatu barang yang dibutuhkan oleh nasabah.<sup>26</sup> Kata *murabahah* ini berasal dari kata *ribhu* (keuntungan), yaitu transaksi jual beli dimana bank menyebut jumlah keuntungannya yang didapatkan dan disetujui oleh kedua belah pihak. Harga jual bank adalah harga beli bank dari pemasok ditambah keuntungan yang telah disepakati (margin).<sup>27</sup>

---

<sup>25</sup>Asnaini dan Herlina Yustati, *Lembaga Keuangan Syariah (Teori dan Praktinya di Indonesia)*, (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2017), 80

<sup>26</sup>Suhrawardi K Lubis, *Hukum Ekonomi Islam*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2000), 62

<sup>27</sup>Adiwarman A Karim, *Bank Islam: Analisis Fiqh&Keuangan*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2006), 96.

## 2. Dasar Hukum *Murabahah*

### a. Al-Qur'an

Dalam Al-Qur'an Surat An-Nisa' ayat 29 disebutkan<sup>28</sup>:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً  
عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ

Artinya: “Wahai orang-orang yang beriman! Janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil (tidak benar), kecuali dalam perdagangan yang berlaku atas dasar suka sama suka diantara kamu..”<sup>29</sup>

Juga terdapat pada Q.S Al-Baqarah (2) ayat 275:

وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا

“Dan Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba”<sup>30</sup>

### b. Hadits

Terdapat pada Hadits riwayat Al-Baihaqi dan Ibnu Majah:

عَنْ أَبِي سَعِيدٍ الْخُدْرِيِّ يَقُولُ : قَالَ رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ :  
إِنَّمَا الْبَيْعُ عَنْ تَرَاضٍ

“Dari Abu Said Al-Khudri bahwa Rasulullah SAW bersabda: Sesungguhnya jual beli itu harus dilakukan suka sama suka”.<sup>31</sup>

<sup>28</sup>Herry Sutanto dan Khaerul Umam, *Manajemen Pemasaran Bank Syariah*, (Bandung: Pustaka Setia, 2013), 182

<sup>29</sup>QS. An-Nisa' (4): 29

<sup>30</sup>QS. Al-Baqarah (2): 275

<sup>31</sup>Abdul 'Azhim bin Badawi, *A Fiqhus Sunnah*, (Beirut: Dar al-Fikr, 1981), 359

Juga terdapat pada Hadits riwayat Ibnu Majah dari Shuhaib:

أَنَّ النَّبِيَّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَآلِهِ وَسَلَّمَ قَالَ: ثَلَاثٌ فِيهِنَّ الْبَرَكَهَةُ: الْبَيْعُ إِلَى أَجَلٍ, وَالْمُقَارَضَةُ, وَخَلْطُ الْبُرِّ بِالشَّعِيرِ لِلْبَيْتِ لَا لِلْبَيْعِ

“Nabi bersabda Ada tiga hal yang mengandung berkah: jual beli tidak secara tunai, *muqaradhah* (*mudharabah*), dan mencampur gandum dengan jemawut untuk keperluan rumah tangga, bukan untuk dijual”.<sup>32</sup>

### 3. Rukun dan Syarat *Murabahah*

#### a. Rukun dalam *Murabahah*:

- 1) Ada penjual.
- 2) Ada pembeli.
- 3) Ada objek yang akan diperjualbelikan.
- 4) Ada harga jual yang disepakati kedua belah pihak.
- 5) Akad jual beli.

#### b. Syarat *Murabahah*:

- 1) Pembeli dan penjual dalam keadaan paham/cukup hukum.
- 2) Barang yang dijual tidak termasuk kategori barang yang diharamkan.
- 3) Barang yang dijual seduai dengan spesifikasi pembeli.
- 4) Barang yang dijual secara hukum sah dimiliki oleh penjual.<sup>33</sup>

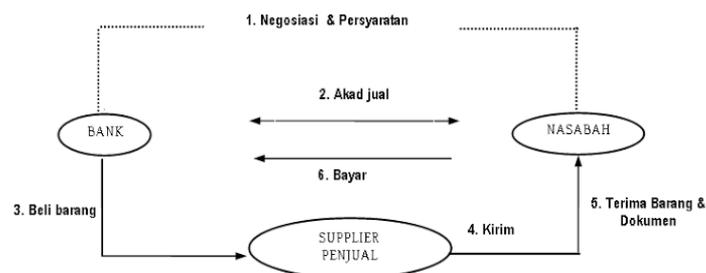
<sup>32</sup>Sayid Sabiq, *Fiqhus Sunnah*, (Beirut: Dar al-Fikr, 1981), III: 220

<sup>33</sup>Gita Danuprata, *Manajemen Investasi dan Pembiayaan*, (Jakarta: Selemba Empat, 2013), 110-111.

#### 4. Skema *Murabahah*

**Gambar 2.1**  
**Skema *Murabahah***

Skema Teknis Perbankan-penyaluran dana *Murabahah*



Penjelasan skema teknis perbankan-penyaluran dana *murabahah*<sup>34</sup>:

- Dalam akad *murabahah*, kedua pihak (lembaga dan debitur) melakukan negosiasi mengenai harga, jangka waktu pelunasan, serta keuntungan/margin bank. Disini, bank bertindak sebagai penjual kemudian nasabah sebagai pembeli.
- Setelah melakukan kesepakatan, bank akan membelikan barang ke pemasok dan langsung dibayar oleh bank.
- Barang pesanan bank akan dikirimkan pemasok kepada nasabah.
- Kemudian nasabah akan menerima barangnya dari pemasok dan nasabah wajib melakukan pembayaran pelunasan kepada bank sesuai akad diawal.

<sup>34</sup>Wiroso, *Jual Beli Murabahah*, (Yogyakarta: UII Press, 2005), 37

## C. Manajemen Risiko

### 1. Pengertian Manajemen Risiko

Menurut Rivai<sup>35</sup>, manajemen risiko adalah sebuah organisasi lembaga keuangan yang mempunyai tugas untuk mengoptimalkan *trade-off* antara risiko dan pendapatan, yang bertujuan membantu perencanaan mengembangkan usaha secara tepat, efektif, dan efisien. Sedangkan menurut Undang- Undang Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2008 tentang perbankan syariah dalam pasal 8 ayat 1 disebutkan bahwa manajemen risiko adalah serangkaian prosedur dan metodologi yang digunakan oleh perbankan untuk mengidentifikasi, memantau, mengukur dan mengendalikan risiko yang timbul dari kegiatan usaha bank.

Manajemen risiko adalah langkah mengidentifikasi, mengukur, memantau dan mengendalikan jalannya kegiatan usaha bank dengan tingkat risiko yang wajar secara terarah, terintegrasi dan berkesinambungan.<sup>36</sup>

Manajemen risiko adalah proses pengukuran atau penilaian risiko serta pengembangan strategi pengelolaannya. Strategi dapat diambil antara lain adalah memindahkan risiko ke pihak lain, menghindari risiko, mengurangi efek negatif risiko dan

---

<sup>35</sup>Veithzal Rivai dan Arviyan Arifin, *Islamic Banking Sebuah Teori, Konsep, dan Aplikasi*, (Jakarta: Bumi Aksara, 2010), 942

<sup>36</sup>Karim Riduan, *Prinsip-Prinsip Manajemen Risiko*, (Bandung: Jurnal Iqtisad, 2004), 77

menampung sebagian atau semua konsekuensi risiko tertentu.<sup>37</sup>

Manajemen risiko adalah suatu bidang ilmu yang membahas tentang bagaimana suatu organisasi menerapkan ukuran dalam memetakan berbagai permasalahan yang ada dengan menempatkan berbagai pendekatan manajemen secara komprehensif dan sistematis.<sup>38</sup>

Dari berbagai definisi tersebut dapat kita simpulkan manajemen risiko adalah kecukupan prosedur dan metodologi pengelolaan risiko sehingga usaha bank tetap dapat terkendali pada batas atau limit yang dapat diterima serta menguntungkan bank.

## 2. Dasar Hukum

Secara umum manajemen risiko adalah kewajiban yang harus ada pada setiap lembaga keuangan. *Me-manage* suatu usaha agar terhindar dari risiko merupakan hal yang wajib. Dengan begitu Islam juga menganjarkan setiap manusia untuk mencegah terjadinya risiko yang terdapat pada surat al-Hasyr ayat 18 mengatakan:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا اتَّقُوا اللَّهَ وَلْتَنْظُرْ نَفْسٌ مَّا قَدَّمَتْ لِغَدٍ، وَاتَّقُوا اللَّهَ، إِنَّ

اللَّهُ خَبِيرٌ بِمَا تَعْمَلُونَ

“Hai orang-orang yang beriman, bertaqwalah kepada Allah dan hendaklah setiap diri memperhatikan apa yang telah diperbuatnya untuk hari esok (akhirat), dan bertaqwalah kepada Allah,

<sup>37</sup>Amir Machmud Rukmana, *Bank Syariah (Teori, Kebijakan, dan Studi Empiris Di Indonesia)*, (Jakarta: PT Gelora Aksara Pratama, 2010), 135.

<sup>38</sup>Irfan Fahmi, *Manajemen Risiko, Teori, Kasus, dan Solusi*, (Bandung: Alfabeta, 2011), 2

sesungguhnya Allah Maha Mengetahui apa yang kamu kerjakan” (Q.S. Al-Hasyr: 18)<sup>39</sup>

Dari ayat diatas diajarkan agar manusia melakukan pengawasan untuk esok hari dan memperhatikan apa yang akan diperbuat. Setelah melakukan langkah manajemen untuk meminimalisir risiko<sup>40</sup> hendaknya manusia mentawakalkan apa yang telah dilakukan kepada Allah swt seperti yang terdapat pada surat Al-Isra ayat 5:

فَإِذَا جَاءَ وَعْدُ أُولَاهُمَا بَعَثْنَا عَلَيْكُمْ عِبَادًا لَنَا أُولِي بَأْسٍ شَدِيدٍ فَجَاسُوا  
خِلَلَ الدِّيَارِ وَكَانَ وَعْدًا مَّفْعُولًا

“Maka apabila datang sat hukuman bagi (kejahatan) pertama dari kedua (kejahatan) itu, Kami datangkan kepadamu hamba-hamba Kami yang mempunyai kekuatan yang besar, lalu mereka merajalela di kampung-kampung, dan itulah ketetapan yang pasti terlaksana” (Q.S. Al-Isra’:5)<sup>41</sup>

Setiap manusia yang meminjam sesuatu kepada orang lain berarti ia memiliki hutang dan setiap hutang harus dibayarkan kembali. Apabila tidak dibayarkan maka termasuk perbuatan aniaya dan itu merupakan perbuatan dosa.

Bagi orang yang mempunyai hutang maka wajib baginya untuk membayar hutangnya sesuai kesepakatan yang telah disepakati sesuai firman Allah swt dalam surat Al-Isra’ ayart 34:

<sup>39</sup>QS. Al-Hasyr (59): 18

<sup>40</sup>Hasbullah Husein, *Manajemen Islamologi*, (Jakarta: Biro Konsultasi Manajemen Islamologi, cet ke-1), 326.

<sup>41</sup>QS. Al-Isra (17): 5

..... وَأَوْفُوا بِالْعَهْدِ إِنَّ الْعَهْدَ كَانَ مَسْئُولًا

“Dan penuhilah janji sesungguhnya janji itu pasti diminta pertanggungjawabannya” (Q.S. Al-Isra’: 34)<sup>42</sup>

Dari penjelasan ayat diatas dapat disimpulkan bahwa orang yang berhutang harus bisa menepati janjinya karena hutang pasti akan dimintai pertanggungjawabannya. Apabila pihak yang berhutang tidak bisa membayar hutangnya maka harus dicari penyelesaiannya sesuai dengan syariat Islam.

### 3. Proses Manajemen Risiko dalam Menetapkan Kelayakan Agunan

Dalam proses menetapkan kelayakan agunan merupakan salah satu tugas dari manajemen risiko pembiayaan bank syariah. Menurut Veithzal Rivai<sup>43</sup> dalam menerapkan manajemen risiko pembiayaan bank syariah, maka tahap awal yaitu identifikasi risiko. Setelah dilakukan identifikasi risiko selanjutnya melakukan pengukuran, pemantauan, dan pengendalian. Dalam pelaksanaannya proses manajemen risiko pembiayaan sebagai berikut:

#### a. Identifikasi risiko

Bank harus mengidentifikasi risiko pembiayaan yang melekat pada seluruh produk dan aktifitasnya. Identifikasi risiko pembiayaan tersebut merupakan hasil kajian terhadap karakteristik risiko pembiayaan yang melekat pada aktivitas

---

<sup>42</sup>QS. Al-Isra (17): 34

<sup>43</sup>Veithzal Rivai dan Anndria Permata, *Islamic Financial Management*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2008), 623

fungsional tertentu. Untuk kegiatan pembiayaan harus memperhatikan kondisi keuangan debitur, dan khususnya kemampuan membayar secara tepat waktu, serta jaminan atau agunan yang diberikan. Agunan dapat berupa banyak jenis dan mungkin juga sangat spesifik (tergantung pada bisnisnya). Agunan yang paling aman adalah uang tunai dibank (dalam bentuk tabungan atau deposito) namun yang paling banyak digunakan adalah tanah dan properti.<sup>44</sup> Pada proses identifikasi dilakukan pengecekan profil risiko terkini dari agunan terhadap perkembangan kondisi ekonomi dan pasar, tingkat kemudahan pencairan agunan yang dijadikan jaminan, penetapan kualitas (*marketability*) agunan, dan efisiensi dan efektifitas penagihan agunan.

b. Pengukuran risiko pembiayaan

Pengukuran risiko merupakan tahapan setelah pengidentifikasian risiko. Pengukuran risiko adalah usaha untuk mengetahui besar kecilnya risiko yang akan terjadi. Pada proses pengukuran risiko mempertimbangkan aspek jaminan, agunan juga garansi. Untuk parameter yang digunakan adalah cakupan agunan. Dalam hal ini bank perlu melakukan beberapa tolak ukur agar bank dapat mempercayai pembiayaan yang diberikan kepada nasabah salah satunya dalam hal

---

<sup>44</sup>I Waya Sudirman, *Manajemen Perbankan: Menuju Bankir Konvensional yang Profesional*, (Jakarta: Kencana, 2013), 191-198

agunan. Hal yang perlu dipertimbangkan tentang agunan adalah:

- 1) Memiliki nilai ekonomis dalam arti memiliki nilai yang cukup untuk menutup seluruh kewajibannya di bank dan dapat dijual dengan mudah serta menurut sifatnya dapat diasuransikan.
- 2) Memenuhi aspek hukum atas agunan yang meliputi dokumen kepemilikannya dan status agunan dapat diikat dengan sempurna sesuai dengan hukum yang berlaku. Agunan dapat dikelompokkan dua yaitu agunan pokok dan agunan tambahan. Agunan pokok adalah agunan yang perolehannya dari kredit yang diterima, sedangkan agunan tambahan adalah agunan yang perolehannya bukan dari kredit yang diterima.

c. Pemantauan risiko pembiayaan

Pada dasarnya bank harus mengembangkan dan menerapkan sistem informasi dan prosedur untuk memantau kondisi setiap debitur dan *counterparty* pada seluruh portofolio pembiayaan bank. Sistem pemantauan risiko pembiayaan salah satunya yaitu terhadap agunan. Pemantauan dapat dilakukan dengan pasif dan aktif. Pemantauan pasif yaitu adalah dengan memantau sumber pembayaran dan validasi dokumen kredit/pembiayaan. Pengawasan aktif dilakukan dengan cara

melakukan kunjungan terhadap debitur untuk mengidentifikasi keadaan usaha debitur dikaitkan dengan kelainan sumber pembayaran debitur dan keadaan agunan. Berdasarkan hasil pengawasan, bank dapat mengambil tindakan pengamanan dengan mengambil langkah sedini mungkin. Hal penting dilakukan yaitu pengecekan identitas debitur (masih ada atau kabur), pengecekan keberadaan debitur (fiktif atau tidak), Pengecekan keadaan barang agunan apakah baik seperti saat analisis kredit atau buruk atau pindah tangan dan lain-lain.<sup>45</sup>

#### 4. Upaya Manajemen Risiko Menyelesaikan Pembiayaan *Murabahah* Bermasalah

Pembiayaan *Murabahah* bermasalah adalah dimana nasabah tidak bisa membayar pembiayaan *murabahah* yang diterimanya dan berakibat kerugian pada bank dengan tidak didapatkan kembali pembiayaan yang telah disalurkan dan keuntungan yang harus didapatkan.<sup>46</sup>

Dalam hal terdapat pembiayaan *murabahah* bermasalah, upaya penyelesaian yang dapat dilakukan pihak bank dapat berupa restrukturisasi pembiayaan, penyelesaian melalui jaminan serta hapus buku atau hapus tagih.

---

<sup>45</sup>I Wayan Sudirman, *Manajemen Perbankan: Menuju Bankir Konvensional yang Profesional*, (Jakarta: Kencana, 2013), 191-198

<sup>46</sup>Ismail, *Akutansi Bank: Teori dan Aplikasi dalam Rupiah*, (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2011), 224-225

1. Menurut Peter Schlectriem<sup>47</sup> Upaya penyelesaian dengan restrukturisasi pembiayaan adalah perubahan syarat dan kondisi sebagaimana tercantum dalam perjanjian pembiayaan. Restrukturisasi pembiayaan pada Bank Syariah dan Unit Usaha Syariah dapat dilaksanakan dengan menerapkan prinsip kehati-hatian. Bank harus mengambil keputusan yang tepat dan kualitas agar pembiayaan yang setelah di restrukturisasi dalam keadaan lancar. Bank juga dilarang melakukan restrukturisasi untuk menghindari penurunan kualitas pembiayaan. Restrukturisasi dapat dilakukan dengan berbagai cara, yaitu:

- a. Penambahan dana BPRS, Konversi pembiayaan menjadi piutang dan atau sebaliknya, Konversi pembiayaan atau piutang menjadi ijarah<sup>48</sup>
- b. Pengambil alihan agunan/*asset* yang dilakukan bila debitur sudah tidak sanggup membayar keajibannya dan debitur kooperatif untuk menyelesaikan kewajibannya dengan menyerahkan agunannya.

Adapun yang dilakukan dalam restrukturisasi antara lain adalah:

- a. Penjadualan kembali (*rescheduling*) yaitu diubahnya jadwal pembayaran kewajiban nasabah atau jangka waktu

---

<sup>47</sup>Rio Christiawan, *Politik Hukum Kontemporer Covid dan Normal Baru Hukum*, (Depok: PT. Raja Grafindo Persada, 2020), 111.

<sup>48</sup>Peraturan bank Indonesia Nomor 6/18/PBI/2004 Tentang Kualitas Aktiva Produktif Bagi Bank Pengkreditan Rakyat Syariah

pembayarannya.

- b. Persyaratan kembali (*reconditioning*), yaitu perubahan keseluruhan persyaratan pembiayaan yang tidak terbatas seperti perubahan jadwal pembayaran, jangka waktu maupun persyaratan kecuali perubahan saldo pembiayaan.
  - c. Penataan kembali (*restructuring*), yaitu perubahan persyaratan pembiayaan. Penataan kembali (*restructuring*) pembiayaan diberikan kepada nasabah yang kesulitan membayar kewajiban kepada lembaga keuangan namun masih memiliki prospek usaha yang lancar dan berjalan baik sehingga ada kemampuan membayar kewajiban setelah pembiayaannya di restrukturisasi.
2. Penyelesaian melalui agunan

Penyelesaian melalui agunan merupakan langkah penyelesaian dengan cara menjual barang-barang yang dijadikan agunan untuk melunasi semua hutang dari nasabah. Langkah ini dilakukan ketika nasabah benar-benar tidak bisa melunasi kewajibannya dan prospek usaha yang dilakukan sudah tidak bisa memberikan keuntungan lagi.

Jenis agunan yang dapat diakui sebagai jaminan pembiayaan adalah surat berharga dan saham yang aktif diperdagangkan di bursa efek Indonesia atau memiliki peringkat investasi dan diikat secara gadai, tanah, rumah

tinggal dan gedung diikat dengan hak tanggungan, pesawat udara atau kapal laut ukuran di atas 20 m<sup>3</sup> yang diikat dengan hipotek serta kendaraan bermotor dan persediaan yang diikat secara fidusia.<sup>49</sup>

Lembaga keuangan syariah dapat melakukan penyelesaian *murabahah* bagi nasabah yang tidak bisa menyelesaikan/melunasi pembiayaan dengan ketentuan obyek *murabahah* atau jaminan lainnya dijual nasabah kepada atau melalui lembaga keuangan syariah dengan harga pasar yang disepakati, nasabah melunasi sisa utangnya kepada lembaga keuangan syariah dengan hasil penjualan, apabila hasil penjualan, apabila hasil penjualan melebihi sisa utang maka lembaga keuangan syariah mengembalikan sisanya kepada nasabah, apabila hasil penjualan lebih kecil dari sisa utang nasabah, serta apabila nasabah tidak mampu membayar sisa utangnya maka lembaga keuangan syariah dapat membebaskannya.<sup>50</sup>

### 3. *Write off* (Hapus buku dan Hapus tagih)

Hapus buku merupakan pinjaman macet yang tidak dapat ditagih lagi dihapusbukukan dari neraca (*on-balance sheet*) dan dicatat pada rekening administrasi (*of-balance sheet*)

---

<sup>49</sup>Peraturan Bank Indonesia Nomor 7/2/PBI/2005 Pasal 46 Tentang penilaian Kualitas Aktiva Tetap Bank Umum

<sup>50</sup>Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor 47/DSN-MUI/II/2005 Tentang Penyelesaian Piutang *Murabahah* Bagi Nasabah Tidak Mampu Membayar