

BAB III

REGULASI, ASPEK HUKUM DAN RISIKO DALAM PEMBIAYAAN MURABAHAH

A. Regulasi Dewan Syari'ah Nasional (DSN-MUI) tentang Murabahah

Akad Murabahah dalam praktik perbankan syari'ah di Indonesia berlandaskan pada fatwa yang dikeluarkan oleh Dewan Syari'ah Nasional Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI) sebagai otoritas penetapan hukum syari'ah di bidang ekonomi dan keuangan. Ketentuan dasar mengenai murabahah diatur dalam Fatwa DSN-MUI No. 04/DSN-MUI/IV/2000 mengenai murabahah, yang menyatakan bahwa murabahah adalah kontrak jual beli dengan mencatumkan harga perolehan barang serta selisih keuntungan yang disepakati antara pihak penjual dan pembeli.¹

Dalam fatwa tersebut dijelaskan bahwa lembaga keuangan syari'ah harus terlebih dahulu memiliki barang yang akan dijual sebelum kontrak dilaksanakan agar transaksi tersebut bebas dari riba dan praktik jual beli yang tidak sesuai dengan prinsip syari'ah. Selain itu, DSN-MUI juga menetapkan ketentuan tambahan yang berkaitan dengan pelaksanaan murabahah melalui beberapa fatwa yang mendukung. Fatwa DSN-MUI No.13

¹ Fatwa Dewan Syari, 'Fatwa DSN-MUI Tentang Murabahah' 1 April 2000.<https://dsnemui.or.id/kategori/fatwa/page/2/?s=MURABAHAH&post_typed=all>. [Diakses, 26 Februari 2026]

/DSN-MUI/IX/2000 mengatur tentang izin penarikan uang muka dalam transaksi murabahah sebagai wujud komitmen dari nasabah.

Selanjutnya Fatwa DSN-MUI No.17/DSN-MUI/IX/2000 menjelaskan bahwa sanksi bagi nasabah yang mampu tetapi menunda pembayaran diizinkan, namun dana tersebut tidak boleh menjadi keuntungan bagi bank dan harus digunakan untuk keperluan sosial. Ketentuan mengenai pengurangan pelunasan lebih awal diatur dalam Fatwa DSN-MUI No. 23/III/2002 yang memungkinkan memberikan potongan tanpa harus ada kesepakatan sebelumnya dalam perjanjian. Di sisi lain, pengelolaan utang bagi nasabah yang mengalami kesulitan keuangan diatur dalam Fatwa DSN-MUI No. 47/II/2005 dengan cara restrukturisasi atau penyelesaian melalui musyawarah.

Oleh karena itu, peraturan DSN-MUI mengenai murabahah menekankan pada pentingnya transparansi, kepemilikan barang yang sah, kejelasan mengenai keuntungan, serta pengelolaan risiko pembiayaan yang sesuai dengan prinsip keadilan dan syari'ah.² Fatwa-fatwa ini berfungsi sebagai pedoman normatif bagi institusi keuangan syari'ah dalam menjalankan pembiayaan

² Nasywa Zulhasida dan Didi Syaputra, 'Tinjauan Yuridis Mekanisme Akad Murabahah Dalam Pembiayaan Perbankan Syari'ah', *Al-Dalil Jurnal Ilmu Sosial, Politik, Dan Hukum*, 3.1 (2025). (h. 22)

murabahah agar tetap sesuai dengan prinsip hukum islam dan regulasi yang berlaku di tingkat nasional.

Rodney wilson menyatakan “*murabahah has become by far the most widely used islamic financing instrument, accounting for over 80 per cent of islamic financing*”.³

Ketentuan terkait Hukum dan Bentuk Murabahah:

Akad jual beli murabahah boleh dilakukan dalam bentuk bai' al' murabahah al-'adi¹,yah maupun dalam bentuk bai' al-murabahah lial-amir bi al-syira'.⁴

Ketentuan terkait Para Pihak:

1. Jual beli boleh dilakukan oleh orang maupun yang dipersamakan dengan orang, baik berbadan hukum maupun tidak berbadan hukum, berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
2. Penjual (al-Ba'i') dan pembeli (al-Musytarl) harus cakap hukum (ahliyah) sesuai dengan syariah dan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
3. Penjual (al-Ba'i) harus memiliki kewenangan (wilayah) untuk melakukan akad jual beli, baik kewenangan yang

³ M.Hum, Faisal., ‘*Perlindungan Hukum Bagi Bank Syariah Dan Nasabah Dalam Pembiayaan Murabahah*’, Edisi 1 (Jakarta Timur: Prenada Media, 2021). h. 4

⁴ Muhammad Marzuki, ‘*Analisis Implementasi Akad Murabahah Pada Praktik Beli Emas Di Pegadaian Luwu Cabang Kota Palopo*’ (Skripsi, Institut Agama Islam Negeri Palopo, 2022). h. 28

bersifat ashliyyah maupun kewenangan yang bersifat niyabiyyah.⁵

B. Aspek Hukum Akad Murabahah

DPS dan DSN berfungsi untuk mengawasi produk-produk pembiayaan yang bersifat syariah dan meneliti seluruh kegiatan operasional dalam perbankan syariah. DSN membuat garis panduan produk syariah yang diambil dari sumber-sumber hukum Islam. Garis panduan ini menjadi dasar pengawasan bagi DPS pada lembaga-lembaga keuangan syariah dan menjadi dasar pengembangan produk-produknya.⁶

Aspek hukum dalam akad murabahah, sebagai berikut :

1. Subjek Hukum

Pihak-pihak dalam perikatan merupakan subjek hukum dengan sendirinya sebagai subjek perikatan, di mana dalam perikatan ada pihak yang berhak atas prestasi di bagian lain ada pihak yang berkewajiban. Pihak yang berhak atas prestasi dalam hukum perikatan diistilahkan kreditur. Sedang pihak yang berkewajiban atas prestasi diistilahkan debitur. Lebih lanjut kreditur diistilahkan sebagai pihak yang aktif di

⁵ Mohammad Arifin, dkk, 'Analisis Keabsahan Jual Beli Perspektif Ekonomi Islam Dan KUH Perdata', JSE: Jurnal Sharia Economica, 3.1 (2023), 1–15. (h. 5)

⁶ Rahmat Ilyas, 'Peran Dewan Pengawas Syari'ah Dalam Perbankan Syari'ah', JPS (Jurnal Perbankan Syariah), 2.1 (2021), 42–53. (hal. 47)

mana dapat melakukan tindakan tertentu terhadap debitur sebagai pihak yang pasif.

Berdasarkan beberapa asas dan perangkat yang harus dipenuhi dalam suatu perjanjian menurut hukum Islam, maka hal-hal yang perlu diperhatikan di dalam membuat perjanjian adalah subjek akad, yaitu para pihak yang membuat perjanjian:⁷

- a. Para pihak harus cakap melakukan perbuatan hukum, artinya orang dewasa dan bukan mereka yang secara hukum berada di bawah pengampuan atau perwalian. Seseorang yang belum dewasa atau berada di bawah pengampuan/perwalian, di dalam melakukan perjanjian wajib diwakili oleh wali atau pengampunya (curator).
- b. Identitas para pihak dan kedudukannya masing-masing dalam perjanjian harus jelas.
- c. Tempat dan saat perjanjian dibuat untuk kebaikan harus disebutkan dengan jelas dalam akad.

Pelaku akad harus orang yang mampu melakukan akad untuk dirinya (ahliyah) dan mempunyai otoritas syariah yang diberikan pada seseorang untuk merealisasikan akad sebagai perwakilan dari yang lain. Menurut mazhab Syafi'i dan Hambali pelaku

⁷ Atiqi Chollisnii, dkk, 'Dasar Hukum Kontrak (Akad) Dan Implementasinya Pada Perbankan Syariah Di Indonesia', *Jurnal Ilmiah Ekonomi Islam*, 8.1 (2022), 47–58. (h. 49)

akad disyaratkan harus orang mukallaf (aqil baligh), sedangkan mazhab Hanafi dan Maliki hanya mensyaratkan tamyiz (minimal berusia tujuh tahun). Syarat lain yang harus dipenuhi oleh pelaku akad adalah memiliki kewenangan (hak) terhadap objek akad, baik kewenangan asli maupun kewenangan sebagai wakil atau wali.⁸

2. Objek Hukum

Mengenai objek perikatan disebutkan dalam Pasal 1234 KUHPerdata bahwa tiap-tiap perikatan adalah untuk memberikan sesuatu, untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu. Dalam hukum perikatan yang dimaksud sesuatu itu merupakan objek yang dinamakan prestasi, yang mana prestasi tersebut wujudnya terdiri dari:⁹

- a. Memberi sesuatu Pasal 1234 KUHPerdata tidak memberikan pengertian atau batasan perikatan untuk memberi sesuatu. Namun memperhatikan ketentuan Pasal 1235 KUHPerdata yang berbunyi bahwa dalam tiap-tiap perikatan untuk

⁸ Muhamad Ulul Albab Musaffa, 'Proses Terjadinya Akad Dalam Transaksi', An-Nawa: Jurnal Studi Islam, 2.2 (2020), 161–73. (h. 172)

⁹ Abigail Shania Azzafira dan Sri Maharani MTVM, 'Penyelesaian Wanprestasi Oleh Nasabah Dalam Akad Murabahah Pada Kredit Pemilikan Rumah Syariah Di Bank Muamalat Cabang Surabaya', Yustisia Tirtayasa : Jurnal Tugas Akhir, 2.2 (2022), 11–25. (h. 20)

memberikan sesuatu adalah termasuk kewajiban si berutang untuk menyerahkan kebendaan yang bersangkutan dan untuk merawatnya, sampai pada saat penyerahan kewajiban yang terakhir ini adalah kurang atau lebih luas terhadap perjanjian-perjanjian tertentu yang akibat-akibatnya mengenai hal ini ditunjuk dalam bab-bab yang bersangkutan. Jadi yang dimaksud perikatan untuk memberi sesuatu menurut pasal tersebut diatas adalah perikatan yang mewajibkan debitur untuk menyerahkan sesuatu kebendaan.

- b. Berbuat sesuatu Pengertian berbuat sesuatu lebih menitik beratkan pada suatu perbuatan nyata (jasa) yang diberikan oleh salah satu pihak dalam perikatan sebagai suatu prestasi.
- c. Tidak berbuat sesuatu Pengertian tidak berbuat sesuatu adalah perbuatan yang secara pasif untuk membiarkan sesuatu atau mempertahankan sesuatu keadaan yang ada sebagai suatu prestasi. Pengaturannya ada dalam satu bagian dengan perikatan untuk berbuat sesuatu mulai dari Pasal 1239 sampai dengan Pasal 1242 KUHPerdota.

C. Compliance dan Audit Syariah

Sharia compliance menjadi isu penting yang harus diimplementasikan oleh bank syariah guna mewujudkan tata kelola yang baik. Islamic Financial Service Board (IFSB) sebagai badan ditingkat Internasional mengemban tugas sebagai regulator sekaligus pengawas guna menjaga stabilitas layanan keuangan dan kesehatan entitas keuangan, termasuk didalamnya adalah perbankan syariah.¹⁰

Kemudian IFSB juga menetapkan standar internasional dalam framework manajemen risiko dimana sharia compliance merupakan bagian dari good corporate governance. Wujud implementasi dari kepatuhan syariah adalah terpenuhinya prinsip-prinsip syariah baik wujud karakteristik, integritas, maupun kredibilitas. Sementara budaya kepatuhan syariah tersebut dapat berupa value, perilaku, serta tindakan yang mendukung terealisasinya sharia compliance oleh bank syariah secara komprehensif terhadap seluruh ketentuan Bank Indonesia.¹¹

Bentuk kepatuhan dan ketaatan suatu entitas baik bank maupun non bank terhadap prinsip syariah

¹⁰ Nabila Yumna Sulthana dan Fitri Kurniawati, 'Optimalisasi Strategi Dewan Pengawas Syariah (DPS) Dalam Meningkatkan Tata Kelola Perbankan Syariah Di Indonesia', Jurnal Sahmiyya, 4.2 (2025), 400–408. (hal. 406)

¹¹ Muhammad Fakhrul Arrazi, 'Konsep Syariah Governance Pada Lembaga Keuangan Syari'ah (Suatu Tinjauan Komparatif)', Mizunna: Jurnal Hukum EKonomi Syari'ah, 1.2 (2023), 17--30. (hal. 26)

sebagaimana ditetapkan otoritas terkait, Dewan Syariah Nasional, dan Peraturan Bank Indonesia sebagai regulator tertinggi inilah yang umum disebut sharia compliance. Maka kemudian untuk memastikan bahwa entitas tersebut menerapkan prinsip syariah dilakukan suatu audit syariah. Audit ini juga memastikan kesesuaian seluruh rangkaian operasional bank dengan prinsip syariah selaras.

Audit sharia compliance juga berfungsi untuk memastikan bahwa produk dan layanan yang ditawarkan oleh bank syariah sesuai dengan prinsip-prinsip syariah.¹² Implementasi sharia compliance pada bank syariah adalah dibentuknya Dewan Pengawas Syariah (DPS) yang independen dan bertanggungjawab untuk melakukan evaluasi dan mengontrol atas sharia compliance secara berkala. Audit sharia compliance juga harus terintegrasi dengan kebijakan antifraud. Hal ini mencakup penilaian risiko yang berkaitan dengan produk syariah dan bagaimana produk tersebut dapat dieksploitasi untuk tindakan penipuan.

Tahapan audit sharia compliance yang dilakukan oleh bank syariah dirancang untuk memastikan bahwa semua aktivitas bank sesuai dengan prinsip-prinsip syariah.

¹² Kartika Putri Amanda, dkk, 'Penguatan Audit Syariah Pada Bank Syariah Indonesia: Tantangan Standarisasi, Kompetensi Auditor, Dan Inovasi Digital Berbasis Maqashid Syariah', Jurnal Ilmiah Multidisiplin, 1.4 (2025), 2013–23. (h. 2021)

Berikut beberapa tahapan audit sharia compliance yang efektif, diantaranya:

1. Perencanaan Audit Sharia Compliance, meliputi kegiatan identifikasi resiko.
2. Identifikasi resiko berkaitan dengan operasional bank syariah, misalnya riba, maysir, gharar, riba
3. Menetapkan tujuan audit
4. Pengumpulan data
5. Pelaksanaan Audit
6. Analisis temuan
7. Penyusunan Laporan Audit, Tindak Lanjut, dan terakhir pelaporan Kepada Pemangku Kepentingan.

Dalam pelaksanaan audit sharia compliance memerlukan sejumlah pendukung agar berjalan dengan baik, diantaranya pertama, pencatatan keuangan. Pencatatan keuangan harus berdasar pada Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan (PSAK). Pencatatan akuntansi dipandang bukan hanya sebagai sebuah pembukuan tetapi dipandang sebagai suatu teknologi yang kemudian digunakan untuk mencapai kesejahteraan/falah. Kedua, Akuntan Publik Syariah harus bersertifikat. Hal ini dikarenakan masih banyaknya kasus fraud di bank syariah, sehingga perlu sekali akuntan publik yang memiliki kapabilitas.¹³

¹³ Siti Maghfiroh, dkk, *'Skema Antifraud Dan Audit Sharia*

Untuk meningkatkan efektivitas audit, diperlukan sinergi antara DPS, regulator, dan auditor internal yang kompeten dibidang syariah dan keuangan. Langkah strategi untuk meningkatkan efektivitas audit kepatuhan syariah pada produk pembiayaan.

Pertama, perlu penguatan peran dan kapasitas Dewan Pengawas Syariah dengan memberikan akses yang lebih besar dalam sistem pengambilan keputusan dan pengawasan berlapis. DPS juga perlu didukung oleh tim audit internal syariah yang profesional dan tersertifikasi.¹⁴

Kedua, lembaga keuangan syariah harus mengembangkan sistem dokumentasi yang transparan dan akuntabel atas setiap tahapan proses pembiayaan, mulai dari penerbitan produk, akad, hingga realisasi dan pelunasan.

Ketiga, Otoritas Jasa Keuangan (OJK) dan Komite Nasional Keuangan Syariah (KNKS) perlu mendorong standarisasi audit yang mematuhi syariah melalui pedoman yang mengikat dan sistem pelaporan terpadu.

Terakhir, edukasi kepada nasabah juga menjadi aspek penting dalam menjaga kepatuhan syariah, karena

Compliance Dalam Mitigasi Risiko Fraud: Studi Pada Bank Syariah Di Indonesia 'El-Jizya : Jurnal Ekonomi Islam, 13.June (2025), 135–50.

¹⁴ Nur Hotami, dkk, 'Dewan Pengawas Syari'ah Pasar Modal Syari'ah Serang: Tantangan Dan Keberhasilan Regulasi Pasar Modal Syari'ah', Ab-Joice : Al-Bahjah Journal of Islamic Economics, 3.1 (2025), 17–29. (h. 19)

banyak penyimpangan yang terjadi disebabkan oleh ketidaktahuan nasabah terhadap akad yang digunakan. Secara keseluruhan, audit yang mencakup syariah bukan sekedar alat pengawasan, melainkan instrumen strategi dalam menjaga kepercayaan publik terhadap sistem keuangan syariah yang adil, transparan, dan bebas dari unsur riba, gharar, serta maisir.¹⁵

Dalam melakukan audit kepatuhan syari'ah DPS memiliki peran yang penting dalam memastikan bahwa lembaga keuangan mikro syari'ah menjalankan kegiatan usahanya sesuai dengan prinsip-prinsip Islam. DPS bersifat independen dan memiliki tugas utama untuk mengawasi, menilai, serta memastikan bahwa seluruh operasional dan produk lembaga tidak bertentangan dengan syariah, seperti menghindari riba (bunga), gharar (ketidakpastian), dan kegiatan usaha yang tidak sesuai dengan nilai Islam.

Salah satu peran utama DPS adalah melakukan audit kepatuhan syariah secara berkala. Audit ini mencakup pemeriksaan terhadap transaksi, pembiayaan, dan investasi yang dilakukan oleh lembaga. DPS memastikan bahwa kegiatan tersebut sesuai dengan prinsip-prinsip syariah, seperti musyarakah (kerja sama

¹⁵ Nuryanti, dkk, 'Analisis Audit Kepatuhan Syariah Pada Produk Pembiayaan Lembaga Keuangan Syariah', *JoSES: Journal of Sharia Economics Scholar*, 2.5 (2025), 99–104. (h. 102)

modal) dan mudharabah (bagi hasil). Audit yang dilakukan tidak hanya bersifat administratif, tetapi juga menekankan pada penerapan nilai-nilai syariah secara menyeluruh dalam praktik operasional.

Selain sebagai pengawas, DPS juga berperan sebagai penasihat bagi manajemen. DPS memberikan arahan dan pertimbangan dalam pengambilan keputusan, terutama yang berkaitan dengan pengembangan produk dan kegiatan usaha agar tetap sesuai dengan prinsip syariah. Mereka juga membantu menjelaskan konsep-konsep syariah yang kompleks serta memberikan solusi atas permasalahan yang muncul dalam operasional sehari-hari.

Keberadaan DPS juga meningkatkan kepercayaan masyarakat terhadap lembaga keuangan mikro syariah. Masyarakat cenderung lebih yakin untuk menggunakan layanan lembaga yang memiliki pengawasan syariah yang jelas dan transparan. Dengan demikian, DPS tidak hanya berfungsi sebagai pengawas, tetapi juga berperan dalam membangun reputasi dan kredibilitas lembaga.¹⁶

Secara keseluruhan, DPS memiliki peran strategis dalam menjaga keberlanjutan lembaga keuangan mikro syariah. Tidak hanya memastikan kepatuhan terhadap

¹⁶ Elda Unike Atmajaya, dkk, 'Kepatuhan Syariah (Syariah Compliance) Pada Lembaga Keuangan Mikro Syariah', *Journal Of Economis and Business*, 2.1 (2024), 133–43. (h. 138)

prinsip syariah, DPS juga membantu lembaga agar tetap relevan dalam memenuhi kebutuhan ekonomi dan sosial masyarakat. Oleh karena itu, DPS dapat dianggap sebagai salah satu pilar utama dalam mendukung perkembangan lembaga keuangan mikro syariah

D. Identifikasi Risiko dalam Pembiayaan Akad

Murabahah

Manajemen risiko merupakan sistem yang digunakan untuk mengelola risiko yang dihadapi dan mengendalikan risiko tersebut agar tidak merugikan. Maka dapat dikatakan bahwa manajemen risiko merupakan suatu tindakan dalam mengidentifikasi risiko-risiko secara terencana dan terukur, dan mempersiapkan berbagai pendekatan, mengendalikannya agar tujuan bisnis yang telah ditetapkan dapat tercapai. Secara terinci, proses manajemen risiko adalah dimulai dari identifikasi risiko dan toleransinya, pengukuran risiko dan penilaiannya, pemantauan dan pelaporan risiko, pengendalian dan penyesuaian risiko.¹⁷

Dan berdasarkan kegiatan usahanya, jenis-jenis risiko tersebut mencakup :

1. Risiko Kredit, risiko yang terjadi akibat nasabah yang gagal melakukan pembayaran. Risiko kredit dapat

¹⁷ Jamilatul Mahya Uswatun Hasanah, 'Memahami Manajemen Risiko Serta Landasan Hukum Dalam Agama', *NATUJA : Jurnal Ekonomi Syariah*, 2.2 (2023), 67–79.(h. 73)

muncul sebelum terjadinya gagal bayar, sehingga risiko kredit dapat diartikan sebagai kemungkinan kerugian nilai pasar yang mungkin muncul akibat pemberian pinjaman oleh bank atau penyelesaian transaksi yang melibatkan nilai tukar, suku bunga, dan produk derivatif.

2. Risiko Pasar, adalah risiko yang muncul karena adanya perubahan variabel dari portofolio yang dimiliki oleh suatu bank. Variabel yang sering mengalami perubahan meliputi suku bunga serta nilai tukar mata uang. Risiko pasar dapat berasal dari aktivitas investasi bank yang meliputi surat berharga, pengadaan valuta asing, atau penempatan dana di lembaga keuangan lainnya.¹⁸
3. Risiko Reputasi, merupakan risiko yang timbul dari pendapat masyarakat atau publikasi yang negatif terhadap kondisi bank.
4. Risiko Operasional, merupakan risiko yang muncul karena tidak berfungsinya sistem internal yang ada, kesalahan manusia, kegagalan dari sistem tersebut atau adanya problem eksternal yang mempengaruhi operasional bank.
5. Risiko Hukum, risiko hukum dapat muncul dari tindakan hukum yang termasuk di dalamnya tuntutan

¹⁸ Abdul Aziz, *'Manajemen Risiko Pembiayaan Pada Lembaga Keuangan Syariah'*, Edisi 1 (Depok: Rajawali Printing, 2021). h. 68-72

hukum dari pihak ketiga, tidak adanya peraturan yang mendukung, kelemahan dalam pengikatan, atau adanya jaminan yang tidak memadai yang mengakibatkan bank tidak bisa melakukan likuidasi. Risiko ini timbul dari aktivitas pembiayaan maupun aktivitas operasional.

6. Risiko Likuiditas, adalah risiko yang dihadapi ketika bank tidak dapat memenuhi kewajiban yang sudah tiba saatnya untuk dibayar (jatuh tempo) risiko ini muncul dari aktivitas bank di sektor pinjaman, penyediaan dana, dan instrumen hutang.¹⁹
7. Risiko Strategi, adalah risiko yang muncul karena bank salah menerapkan strategi, terlambat merubah strategi, kurang responsif terhadap strategi yang dijalankan untuk mencapai sebuah tujuan.
8. Risiko Kepatuhan, adalah risiko yang disebabkan oleh bank karena tidak mematuhi atau tidak melaksanakan perundang-undangan dan ketentuan lain yang berlaku.

E. Risiko Kredit dan Mitigasinya

Risiko kredit merupakan potensi kerugian yang dialami oleh bank akibat kegagalan nasabah dalam memenuhi kewajibannya. Dalam Bank syariah, risiko

¹⁹ Bambang Rianto Rustam, *Manajemen Risiko Perbankan Syariah Di Indonesia*, Edisi 1 (Jakarta: Salemba, 2024). H. 162

kredit terjadi pada berbagai jenis pembiayaan seperti murabahah, mudharabah, musyarakah, ijarah, dan istihna. Risiko kredit/pembiayaan kredit biasanya dikenal dengan resiko potensial yang mana pihak lawan akan gagal untuk melakukan pembayaran atas obligasinya yang berkaitan dengan batas waktu yang disetujui.²⁰

Resiko kredit ini muncul hampir di semua instrument untuk mengubah level dan ada banyak teknik untuk meringankan risiko seperti itu. Bisnis perbankan tradisional berdasarkan pada pelaksanaan pemberian peminjaman dianggap sebagai resiko bisnis kredit kemampuan bank untuk meminimalisir resiko kredit adalah sumber keuntungannya. Manajemen risiko dalam risiko kredit/pembiayaan untuk bank syariah akan lebih rumit karena adanya faktor tambahan dari luar.

Berikut adalah faktor-faktor yang mempengaruhi adanya risiko kredit:

1. Faktor Internal

- a. Kualitas Manajemen Risiko yang lemah dapat menyebabkan penilaian kredit yang kurang akurat, sehingga meningkatkan risiko gagal bayar.²¹

²⁰ Yunia Safitri dan Abel Tasman, 'Analisis Manajemen Risiko Kredit Pada Produk Kredit Pemilikan Rumah BTN', Ejournal Jurusan Pendidikan Ekonomi Fakultas Ekonomi Universitas Negeri Padang, Indonesia, 4.2 (2021), 212-23. (h. 213)

²¹ Bagas Dwinanta Al Rasyid, dkk, 'Analaisis Langkah - Langkah

b. Kebijakan Pembiayaan

Kebijakan pembiayaan yang tidak selektif atau terlalu longgar dapat meningkatkan potensi kredit bermasalah.

c. Kapasitas Analisis Kredit

Kemampuan Bank dalam menganalisis prospek bisnis, karakter nasabah, serta kondisi ekonomi yang sangat menentukan tingkat risiko kredit.

d. Diversifikasi Portofolio Pembiayaan

Konsentrasi pembiayaan pada sektor tertentu dapat meningkatkan risiko, terutama jika sektor tersebut mengalami krisis.

2. Faktor Eksternal

a. Kondisi Ekonomi Makro

Resesi, inflasi, dan ketidakstabilan ekonomi dapat memengaruhi kemampuan nasabah dalam membayar kewajiban.²²

b. Stabilitas Politik dan Regulasi

Perubahan kebijakan pemerintah atau regulasi terkait keuangan syariah berdampak pada risiko kredit bank.

Mengatasi Kredit Macet Dengan Manajemen Resiko Kredit, Jurnal Riset Multidisiplin Edukasi, 2.11 (2025), 960–74. (h. 962)

²² Lailatus Sa'adah, dkk, 'Resesi Sebagai Masalah Makro Ekonomi Di Indonesia', *Al – Amal : Jurnal Manajemen Bisnis Syariah*, 2.3 (2023), 57–66. (h. 61)

c. Faktor Industri dan Bisnis

Sektor usaha tertentu lebih rentan terhadap risiko, seperti bisnis yang sangat bergantung pada komoditas atau ekspor.

d. Perilaku Nasabah

Karakter dan integritas nasabah sangat memengaruhi risiko gagal bayar, terutama dalam akad berbasis kepercayaan seperti mudharabah dan musyarakah.

3. Faktor Syari'ah

a. Kepatuhan terhadap Prinsip Syari'ah

Jika Bank atau nasabah melanggar prinsip syari'ah, seperti spekulasi atau gharar (ketidakpastian) maka risiko kredit dapat meningkat.

b. Kinerja Akad Syari'ah

Beberapa akad memiliki risiko lebih tinggi dibanding dengan yang lain, misalnya mudharabah dan musyarakah yang berbasis bagi hasil lebih berisiko dibanding murabahah yang berbasis jual beli. Manajemen risiko yang baik, kepatuhan terhadap prinsip syari'ah, serta analisis kredit yang mendalam adalah kunci untuk mengurangi risiko kredit dalam perbankan syari'ah.

Mitigasi Risiko merupakan tindakan terencana dan berkelanjutan yang dilakukan oleh manajemen agar bisa

mengurangi dampak dari suatu kejadian yang berpotensi atau telah merugikan organisasi.

Beberapa langkah mitigasi yang dapat dilakukan oleh bank syariah terkait transaksi yang menggunakan akad murabahah, yakni:

- 1) Selektif dalam memilih nasabah dengan menegakkan prinsip 5C: character, capacity, capital, collateral dan condition
- 2) menetapkan batas maksimal pembiayaan murabahah dalam valuta asing dan melakukan upaya lindung nilai (nilai tukar)
- 3) melakukan evaluasi Sistem Operasional Prosedur (SOP) pembiayaan murabahah dan pemeliharaan sistem informasi teknologi secara berkala
- 4) menetapkan jangka waktu maksimal pembiayaan murabahah, yakni 10 tahun.

Upaya mitigasi risiko kredit/pembiayaan lainnya yaitu dengan menerapkan prinsip 5C: *Character, Capacity, Capital, Collateral* dan *Condition*²³

(1) *Character* (karakter)

Character mencerminkan sifat dan persona calon nasabah. Bank harus melaksanakan pengkajian berkenaan karakter calon nasabah yang bersedia

²³ Taufik M. Fajar, dkk, 'Analisis Penerapan Manajemen Risiko Dalam Penyaluran Pembiayaan Mikro (Studi Kasus Bank Syariah Indonesia KC Padang Imam Bonjol)', *Socius: Jurnal Penelitian Ilmu-Ilmu Sosial*, 2.12 (2025), 280–88. (h. 286)

menepati tanggung jawab dalam hal pembayaran sampai nasabah mampu melunasi pembiayaan yang diterimanya. Bank harus beriktikad *willingness to repay* dari calon nasabah, yaitu itikad bank terhadap kesediaan calon nasabah dalam membayar kewajibannya sesuai masa yang ditetapkan.²⁴

(2) *Capacity* (kapasitas)

Kapasitas mengacu pada potensi peminjam dalam melunasi pinjaman yang diterima. Ini mencakup penilaian terhadap pendapatan, aliran kas, dan tanggungan utang yang telah ada. Institusi keuangan akan menilai apakah peminjam memiliki dana yang memadai untuk menyelesaikan pembayaran pinjaman.

(3) *Capital* (modal)

Modal adalah jumlah uang atau aset yang dimiliki oleh orang yang ingin meminjam uang atau untuk proyek yang akan didanai oleh mereka. Semakin besar uang yang dimiliki dan digunakan oleh calon peminjam untuk membiayai proyek, semakin diyakinkan bank akan tekad calon peminjam untuk mengajukan pinjaman

(4) *Colleteral* (jaminan)

²⁴ Ida Laeli Oktavia, 'Penerapan Prinsip Karakter (Character) Dalam Meminimalkan Resiko Pembiayaan Pada KSPPS BMT Dana Mentari Muhammadiyah Purwokerto' (Skripsi, Universitas Islam Negeri (UIN) Prof. K.H. Saifuddin Zuhri Purwokerto, 2024). h. 24

Jaminan merupakan suatu bentuk aset yang dapat dimanfaatkan untuk mengamankan utang. Apabila debitur tidak dapat memenuhi kewajiban pembayaran, kreditor berhak untuk mengambil alih jaminan tersebut demi mengalami kerugian yang ditanggung. Jaminan ini bisa meliputi real estate, mobil, atau barang berharga lainnya.

(5) *Condition* (kondisi)

Kondisi adalah elemen-elemen luar yang dapat berdampak pada kemampuan debitur untuk melunasi pinjaman. Ini mencakup keadaan ekonomi, sektor industri, serta situasi pasar. Institusi keuangan akan menilai bagaimana elemen-elemen ini dapat memengaruhi keberlangsungan usaha debitur dan kapabilitas mereka dalam memenuhi tanggung jawab finansial.

F. Risiko Operasional dan Pengendaliannya

Bank syariah menghadapi kemungkinan risiko operasional yang timbul dari proses internal yang tidak memadai, kegagalan dalam internal, kesalahan manusia, kerusakan sistem, atau peristiwa eksternal yang berdampak pada operasi bank.²⁵ Risiko kerugian ini muncul karena

²⁵ Hoirul Anam, 'Manajemen Risiko Operasional Bank Syariah; Teori Dan Manfaat', Jurnal At-Tamwil: Kajian Ekonomi Syariah, 5.1 (2023), 16–31. (h. 23)

ketidakmampuan bank syari'ah dalam melakukan pengelolaan pengendalian internal, kesalahan yang dilakukan oleh karyawan, atau akibat faktor eksternal lainnya yang memengaruhi operasional bank. Risiko yang berhubungan dengan perjanjian murabahah antara lain, bisa disebabkan oleh kekeliruan bank dalam memilih rekan bisnis atau penyedia layanan.

Dalam Peraturan OJK Nomor: 18 /POJK.03/2016 Tentang penerapan manajemen risiko bagi Bank Umum yaitu didalamnya ada Risiko Operasional Risiko ini merupakan akibat kegagalan dalam internal dan eksternal bisa jadi kesalahan manusia, sistem, dan beberapa kejadian diluar bank seperti lingkungan atau bencana alam. Dari peraturan yang diatas focus bahasan penulis adalah soal risiko operasional, hal sangat penting untuk diulas melihat sejauh mana perbankan mengidentifikasi, dan mengukur risiko operasional dalam transaksi pembiayaan murabahah.

Pengendalian risiko punya posisi yang sangat vital dalam bank syariah, setelah diidentifikasi dan diukur maka tahap selanjutnya adalah pengendalian yang mana harus memutuskan bagaimana menangani risiko tersebut. Pengendalian risiko pembiayaan murabahah dapat dilakukan dengan cara, menghindari risiko, pengendalian kerugian, pemisahan, kombinasi dan pemindahan risiko.²⁶

²⁶ Ahmad Maulidizen, dkk, '*Manajemen Resiko Bank Syari'ah*', Edisi

Pendekatan pengendalian risiko perlu perhatian yang dicurahkan pada karakteristik dasarnya, pertimbangan yang mempengaruhi penggunaannya, bagaimana implementasinya, dan evaluasi hasilnya.

Banyak cara dilakukan untuk menghindari risiko yang menimbulkan kerugian. Menyebarkan penyimpanan objek yang diperkirakan mengandung risiko, dengan melihat dari beberapa aspek yang dikemukakan didalam pengendalian risiko sudah seharusnya pengendalian risiko pembiayaan murabahah dapat dikendalikan dengan baik.

Risiko operasional bagaikan penjahat besar yang tidur dalam penantian bersembunyi pada kenyataan kegiatan perusahaan. Antisipasi risiko operasional yang andal dan efektif merupakan kunci utama dalam mempertahankan keunggulan prodak dalam pembiayaan murabahah. Perbankan syariah menghadapi risiko operasional yang disebabkan oleh kesalahan manusia, ketidakcukupan proses internal, kegagalan sistem, atau kejadian eksternal.²⁷

Perbankan syariah harusnya mempunyai Risk Control Self-Assessment, Loss Event Database, dan Key Risk Indicator yang dirancang untuk meningkatkan risk awareness dan memberikan informasi berguna untuk

1 (Sidoarjo: Duta Sains Indonesia, 2025). h. 104

²⁷ Iswadi, dkk, '*Manajemen Risiko: Teori, Kasus, Dan Solusi*', Edisi 1 (Padang: Get Press Indonesia). H. 73

meminimalkan dan memitigasi risiko operasional, dan perlu antisipasi risiko dalam bank syariah bertujuan untuk : Preventive, Detective dan Recovery. Beberapa Risiko Operasional yang perlu diketahui:

- a. Inherent risk, risiko yang melekat yaitu pendekatan risiko berdasarkan perspektif zero-based, yang didasarkan pada penilaian atas dampak terhadap Bank dan kemungkinan terjadinya sebelum memperhitungkan kontrol spesifik yang dilakukan oleh pihak manajemen.
- b. Residual risk risiko yang tersisa yaitu risiko yang diperoleh dari sebuah penilaian dampak terhadap bank dan kemungkinan terjadinya setelah mempertimbangkan kontrol spesifik yang dilakukan oleh pihak manajemen.
- c. Faktor penyebab adalah berbagai kondisi yang digolongkan menjadi manusia, proses, sistem, peristiwa eksternal atau berbagai faktor lain yang menyebabkan terjadinya peristiwa risiko operasional.
- d. Jenis dampak yaitu berbagai kategori lain konsekuensi yang diderita oleh sebuah unit bisnis pendukung atau bank sebagai akibat dari sebuah peristiwa risiko operasional.²⁸

²⁸ Agus Salim Harahap and Sapparuddin Siregar, '*Risiko Operasional*

Untuk mengimplementasikan keputusan penghindaran risiko maka harus diadakan penetapan risiko yang ingin dihindari. Penghindaran risiko bisa dikatakan berhasil ketika tidak ada lagi terjadi risiko, maka risiko operasional yang terjadi pada pembiayaan murabahah bisa dihindarkan jika implementasi metode dilakukan sebagaimana mestinya dan tidak dilanggar, menghindari risiko operasional juga merupakan upaya menghilangkan risiko itu.

G. Sistem Monitoring dan Evaluasi Risiko

Sistem pengawasan atau monitoring dalam pembiayaan murabahah adalah sekumpulan proses terstruktur yang dikembangkan untuk menemukan, menilai, melacak, dan mengatur berbagai jenis risiko yang terkait dengan transaksi murabahah.. Aktivitas yang dinilai penting dalam proses pembiayaan yaitu pemantauan pembiayaan yang merupakan aktivitas untuk mengetahui dan memonitor perkembangan pemberian pembiayaan, dan perkembangan usaha pembiayaan diberikan sampai dengan pelunasan pembiayaan tersebut.²⁹

Pembiayaan Murabahah Perbankan Syariah, Seminar Nasional Teknologi Komputer & Sains (SAINTEKS), 2020, 561–67. (h. 566)

²⁹ Supriyanto, 'Implementasi Monitoring Pembiayaan Murobahah Di BMT Masalahah Cabang Jember Tahun 2023', *Jurnal Kajian Ekonomi Syari'ah*, 5.2 (2023), 34–54. (h. 36)

Bank Syariah selaku lembaga intermediary dalam masyarakat harus menghindari terjadinya kerugian atau pailit. Oleh karena itu, perlu dilakukan monitoring pembiayaan sebagai salah satu fungsi manajemen untuk memberikan penilaian agar tidak terjadi penyimpangan dari usaha yang dijalankan nasabah (*mudharib*).³⁰

Langkah-langkah monitoring pembiayaan merupakan proses penting untuk memastikan kelancaran dan efektivitas penyaluran dana. proses ini melibatkan beberapa langkah penting, yaitu:³¹

1. Pengumpulan data dan informasi

Tahap awal monitoring melibatkan pemantauan pembiayaan secara administratif melalui instrumen administrasi. Kegiatan pemantauan pembiayaan secara administratif yang dapat diterapkan dengan memonitor data laporan-laporan, kelengkapan dokumen, dan informasi pihak ke tiga.

2. Analisis kinerja pembiayaan

Setelah data terkumpul, data tersebut dianalisis untuk menilai kinerja pembiayaan. Analisis ini mencakup penilaian terhadap kemampuan debitur dalam

³⁰ Viki Mustofa, dkk, 'Analisis Pentingnya Monitoring Dan Pengawasan Lapangan Dalam Pembiayaan Bank Syariah', *Al-Muraqabah: Journal of Management and Sharia Business*, 4.2 (2024), 244–60. (h. 250)

³¹ Viki Mustofa, dkk, 'Analisis Pentingnya Monitoring Dan Pengawasan Lapangan Dalam Pembiayaan Bank Syariah', *Al-Muraqabah: Journal of Management and Sharia Business*, 4.2 (2024), 244–60. (h. 246)

memenuhii kewajibannya, perkembangan bisnis debitur, dan faktor-faktor yang dapat mempengaruhi kinerja pembiayaan.

3. Kunjungan lapangan (*field visit*)

Pemantauan yang dilakukan dengan terjun langsung ke lapangan (nasabah), yang dilakukan dengan memantau kondisi lapangan apakah ada penyimpangan yang terjadi dari ketentuan pembiayaan yang ditetapkan. Kunjungan lokasi fisik, yang dilakukan guna melihat dan mengamati kondisi dilapangan tentang aspek usaha, jaminan kemajuan proyek, mendeteksi permasalahan nasabah dalam kegiatan usahanya, menilai dan mengamati kemampuan manajemen nasabah serta hal lain yang diperlukan untuk pengecekan secara fisik. Trade checking, dilakukan guna mengamati kondisi usaha nasabah dengan memanfaatkan informasi dari orang terdekat, konsumen, supplier, distributor, pesaing dan partner bisnisnya. Credit checking, pemantauan pembiayaan melalui kelancaran utang piutang, baik fasilitas pembiayaan dari lembaga keuangan yang bersangkutan atau lembaga keuangan lain.³²

Evaluasi berbeda dengan pemantauan, biasanya lebih berkaitan dengan identifikasi kualitas program. Evaluasi

³² Adie Nigroho, 'Menumbuh Kembangkan Socioecopreneur Melalui Kerja Sama Strategis', Edisi 1 (Jakarta: Penebar Swadaya, 2013), h. 209.

berusaha untuk menentukan hal yang sebenarnya terjadi selama program diimplementasikan. Tujuan dari evaluasi adalah:

- a) Mengidentifikasi tingkat pencapaian tujuan dalam evaluasi.
- b) Secara langsung menilai efek pada kelompok
- c) Efek potensial lainnya seperti: identifikasi dan pertimbangan dari luar strategi awal.

Untuk memastikan pembiayaan dan mencegah pembiayaan bermasalah, perbankan secara rutin melaksanakan pengawasan pembiayaan. Berikut adalah beberapa contoh pengawasan kegiatan langsung dan pengawasan pekerjaan administrasi bagi bank:

- 1) Pengawasan langsung

Metode utama dalam pengawasan lapangan adalah melakukan kunjungan langsung secara berkala ke tempat usaha nasabah. Kunjungan ini bertujuan untuk menilai kondisi usaha secara langsung, termasuk mengamati aktivitas operasional, volume produksi, kondisi aset, serta interaksi dengan pekerja dan pelanggan. Kunjungan ini juga memungkinkan pihak lembaga keuangan untuk mencocokkan laporan yang diberikan oleh nasabah dengan kondisi nyata di

lapangan, sehingga dapat mendeteksi potensi ketidaksesuaian atau penyimpangan sejak awal.³³

2) Trade Checking

Trade checking adalah proses pengumpulan informasi dari pihak-pihak yang berkaitan dengan usaha nasabah, seperti supplier, distributor, atau mitra bisnis. Informasi ini digunakan untuk mendapatkan perspektif lain mengenai kredibilitas nasabah, kesehatan usaha mereka, dan hubungan bisnis yang dijalankan. Dengan metode ini, lembaga keuangan dapat mengukur keandalan nasabah dalam menjalankan usaha dan memperkuat basis data untuk pengambilan keputusan terkait pembiayaan.

3) Sistem Peringatan Dini

Penerapan *early warning system* bertujuan untuk memantau gejala awal yang mengindikasikan potensi masalah pada pembiayaan. Sistem ini dapat mencakup analisis terhadap pola pembayaran nasabah, perubahan signifikan dalam kondisi usaha, atau laporan keuangan yang menunjukkan penurunan kinerja. Informasi ini membantu lembaga keuangan mengambil tindakan preventif, seperti memberikan

³³ Nurnasrina dan Adiyes Putra, '*Manajemen Pembiayaan Bank Syariah*', Edisi 1 (Pekanbaru: Cahaya Firdaus, 2018), h. 110.

pendampingan atau merestrukturisasi pembiayaan sebelum masalah menjadi lebih besar.

