



**ITB AHMAD DAHLAN**  
Socio Technopreneur University

# **MATERI KULIAH 2:** ***OVERVIEW* PEMBIAYAAN** **BANK SYARIAH**

**Mata Kuliah**  
**Manajemen Keuangan**  
**Bank Syariah**  
Jakarta, 2020

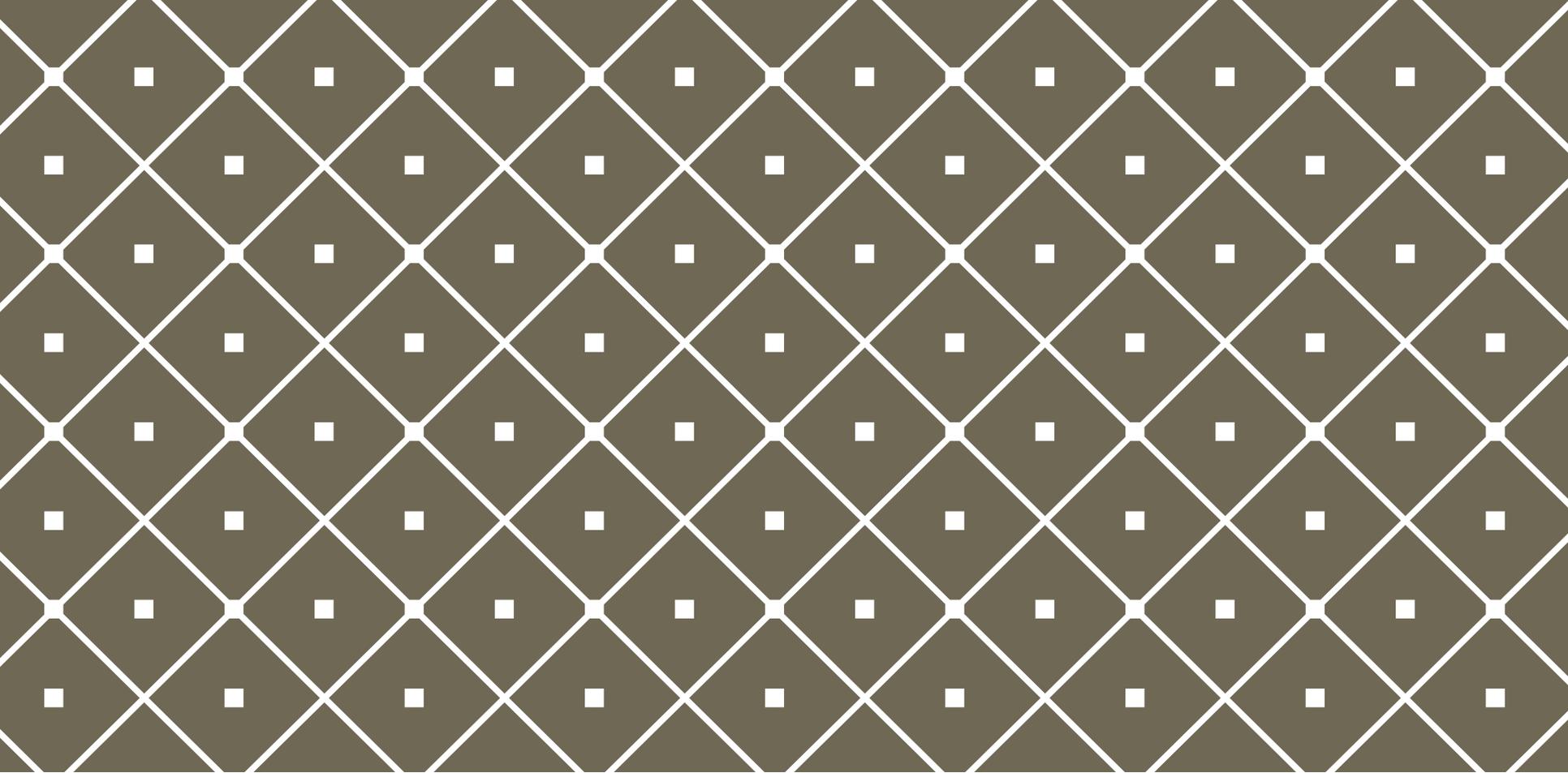
- Materi ini hanya digunakan sebagai bahan diskusi perkuliahan di Institut Teknologi dan Bisnis Ahmad Dahlan, Jakarta. Materi ini tidak diperuntukkan untuk keperluan komersial.
- Isi dari presentasi ini bersumber dari berbagai materi dengan menyebutkan sumber.
- Masukan, koreksi, atau tanggapan dapat disampaikan melalui [ajierlangga@gmail.com](mailto:ajierlangga@gmail.com).

# DAFTAR ISI

Konsep Dasar: *Time Value of Money*

1. Pengertian dan Istilah
2. Prinsip dan Jenis Pembiayaan di Bank
3. Jaminan
4. Proses dan Analisa Pembiayaan
5. Penggunaan Akad di Bank Syariah
6. Risiko dan Kualitas Pembiayaan
7. Penetapan Harga pada Pembiayaan
8. Penerapan Skedul Angsuran

Tugas



**KONSEP DASAR: *TIME VALUE  
OF MONEY*** |

# TIME VALUE OF MONEY (1)

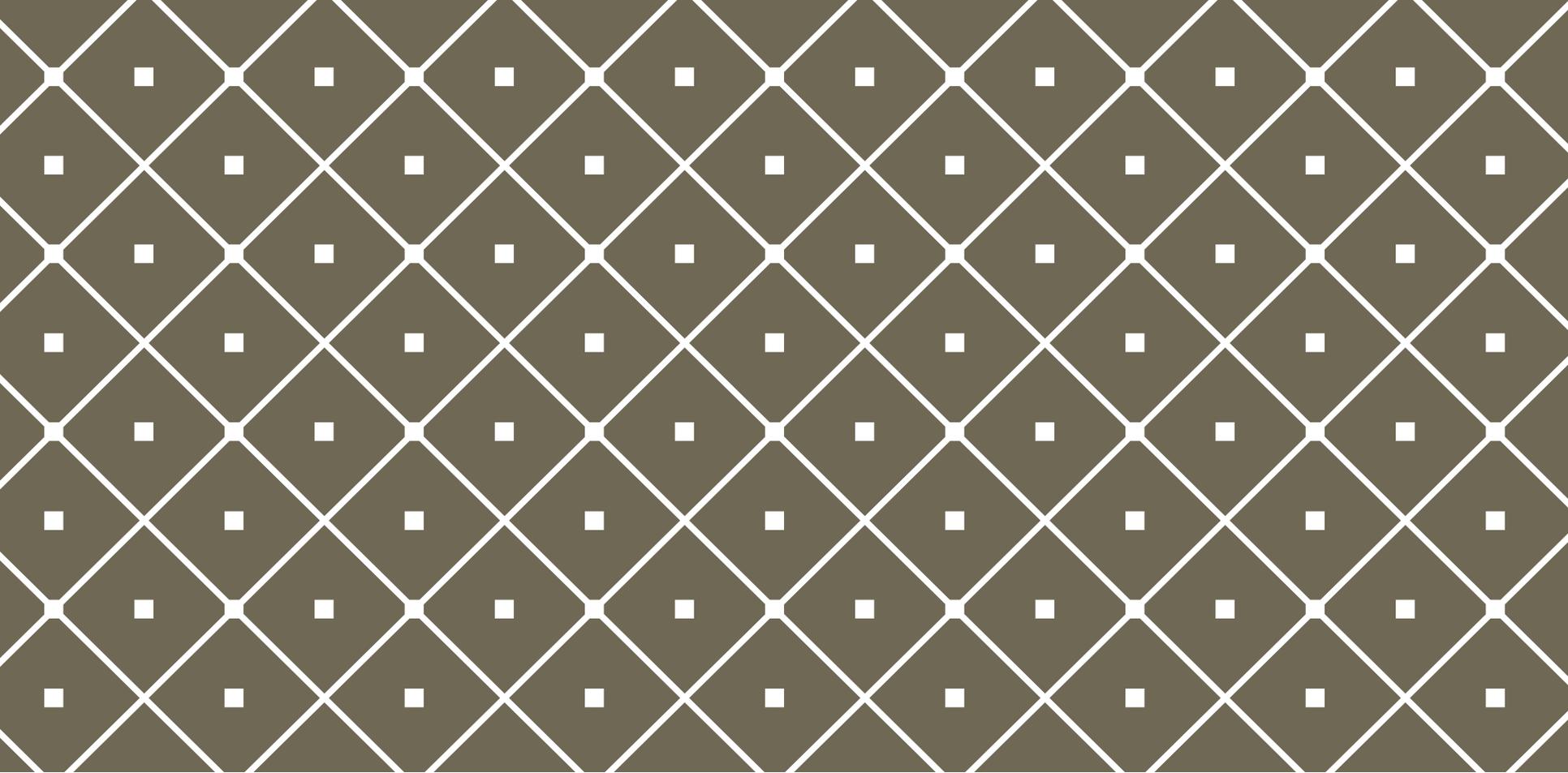
Dalam dunia keuangan dikenal konsep nilai waktu uang (*time value of money*). Hal ini berangkat dari anggapan bahwa nilai uang saat ini (*present value*) akan berbeda dengan nilai uang tersebut di waktu yang akan datang (*future value*). Hal ini terjadi karena uang tersebut dapat diinvestasikan, sehingga mendapatkan hasil (*return*), antara lain dalam bentuk bunga.

Sebagai contoh bahwa nilai uang Rp.1 juta yang dimiliki saat ini, berbeda dengan nilai uang Rp.1 juta yang dimiliki 1 atau 2 tahun mendatang. Nilai uang Rp.1 juta saat sekarang dinilai **lebih tinggi** daripada nilai uang tersebut di masa depan.

# TIME VALUE OF MONEY (2)

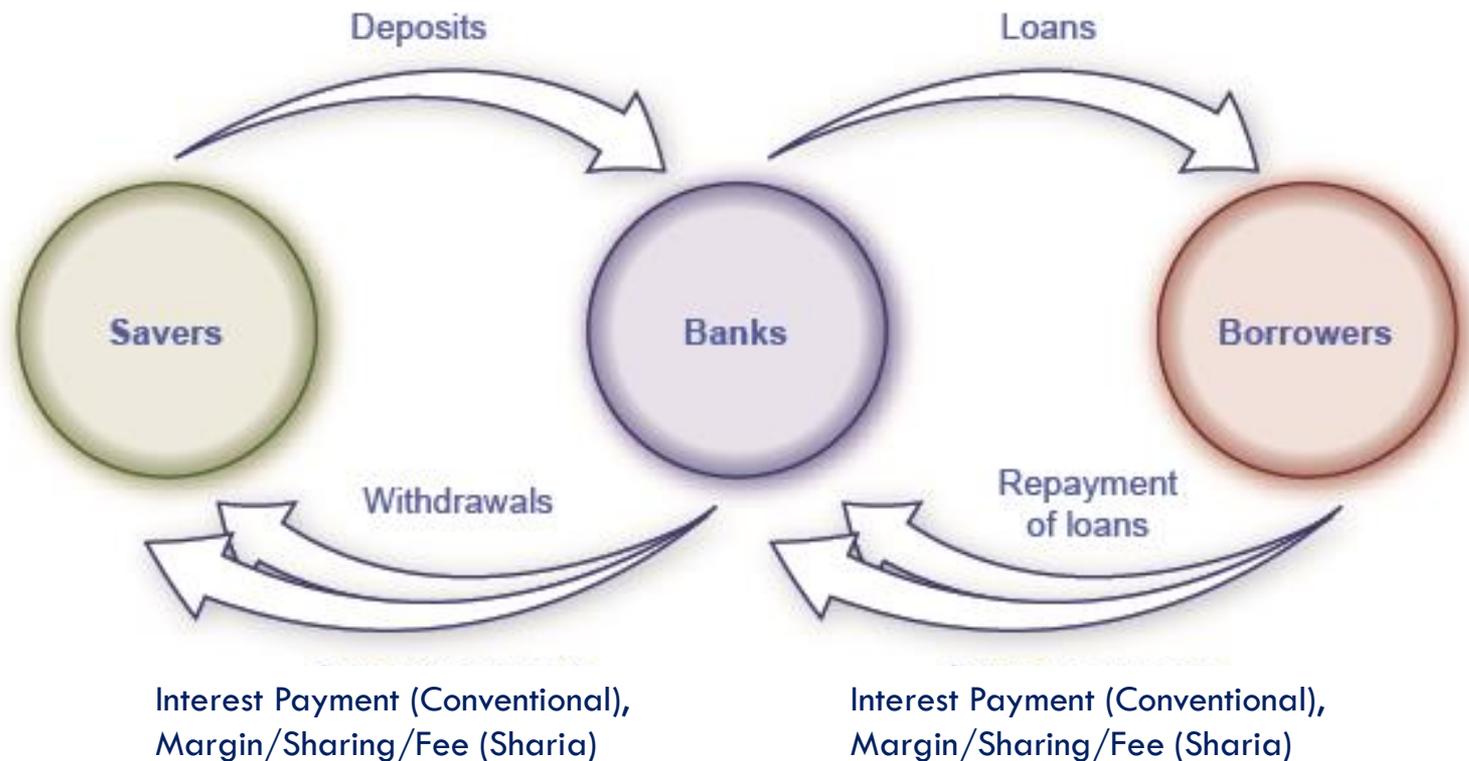
Susun tulisan singkat tentang konsep nilai waktu uang dalam pandangan Islam dengan kerangka pembahasan sekurang-kurangnya memuat:

1. Pengertian konsep nilai waktu uang dalam keuangan konvensional.
2. Pengertian *simple interest*, *compound interest*, dan *annuity* beserta contohnya.
3. Ajaran Islam tentang riba dalam konteks kekinian.
4. Perspektif Islam tentang konsep nilai waktu uang.
5. Norma atau praktik yang dapat diterapkan dalam lembaga keuangan syariah.



# 1. PENGERTIAN & ISTILAH

# KEGIATAN PENGALOKASIAN DANA



Total DPK Rp293,3T

vs

Pembiayaan Rp232,8T

(DPK dan Pembiayaan Non-Bank Bank Umum Syariah, Statistik Perbankan Syariah, OJK, Juni 2020)

# PENGERTIAN PEMBIAYAAN

Pembiayaan adalah penyediaan dana atau tagihan yang dipersamakan dengan itu berupa transaksi bagi hasil, transaksi sewa-menyewa termasuk sewa menyewa jasa, transaksi jual beli, dan transaksi pinjam meminjam berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara Bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai dan/atau diberi fasilitas dana untuk mengembalikan dana tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan *ujrah*, tanpa imbalan, *margin*, atau bagi hasil.

POJK No. 16/POJK.3/2014 Penilaian Kualitas Aset BUS dan UUS

# PENGERTIAN ASET PRODUKTIF

Aset Produktif adalah penanaman dana Bank baik dalam rupiah maupun valuta asing untuk memperoleh penghasilan, dalam bentuk pembiayaan, surat berharga syariah, penempatan pada Bank Indonesia dan pemerintah, tagihan atas surat berharga syariah yang dibeli dengan janji dijual kembali (*reverse repurchase agreement*), tagihan akseptasi, tagihan derivatif, penyertaan, penempatan pada Bank lain, transaksi rekening administratif, dan bentuk penyediaan dana lainnya yang dapat dipersamakan dengan itu.

POJK No. 16/POJK.3/2014 Penilaian Kualitas Aset BUS dan UUS

# TUJUAN PEMBIAYAAN



# TERMINOLOGI

## **Pembiayaan Modal Kerja**

fasilitas pembiayaan yang diberikan untuk memenuhi kebutuhan modal kerja yang habis dalam satu siklus usaha, termasuk namun tidak terbatas untuk membiayai inventory/piutang/proyek yang menurut evaluasi Bank layak untuk dibiayai.

## **Pembiayaan Investasi**

fasilitas pembiayaan yang diberikan untuk membiayai kebutuhan barang-barang modal dalam rangka rehabilitasi, modernisasi, perluasan, pendirian proyek baru dan atau kebutuhan khusus terkait investasi

## **Pembiayaan Jangka Pendek/Menengah/Panjang**

fasilitas pembiayaan dengan jangka waktu maksimal 1 (satu) tahun/ jangka waktu lebih dari 1 (satu) tahun sampai dengan 5 (lima) tahun/lebih dari 5 (lima) tahun sampai dengan 15 (lima belas) tahun

# TERMINOLOGI

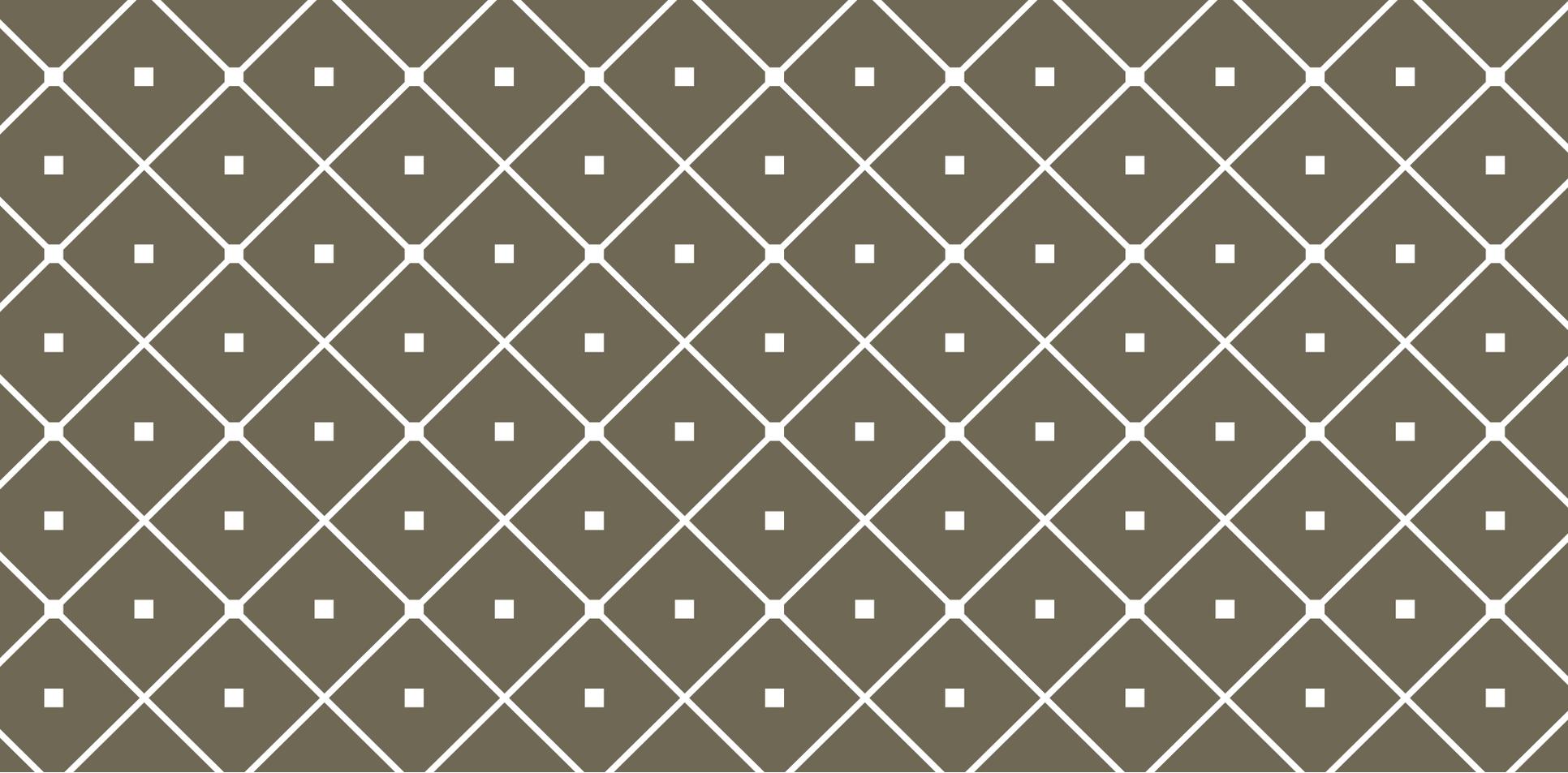
- Limit Pembiayaan** : batas maksimum pembiayaan yang dapat ditarik oleh nasabah atau sejumlah uang yang disediakan pihak Bank kepada peminjam tertentu.
- Baki Debet** : jumlah pokok pembiayaan kepada nasabah menurut pembukuan Bank pada tanggal laporan
- Revolving** : fasilitas yang penggunaan/penarikan dan pelunasannya dapat dilakukan berulang kali selama jangka waktu fasilitas.
- Non Revolving** : fasilitas yang penggunaan/penarikan dananya dapat dilakukan lebih dari 1 (satu) kali dan terhadap pelunasan yang telah dilakukan tidak dapat digunakan kembali. Penarikan maupun pelunasan dapat dilakukan bertahap atau sekaligus.

# TERMINOLOGI

- Cash Loan** : fasilitas pembiayaan yang diberikan dalam bentuk tunai atau dengan pemindahbukuan dan secara
- Non Cash Loan** : fasilitas pembiayaan yang diberikan dalam bentuk penanggungan (kesanggupan untuk melakukan pembayaran di kemudian hari) sehingga tidak dilakukan penarikan tunai atau pemindahbukuan, dan dengan demikian belum secara efektif merupakan hutang nasabah terhadap Bank serta pembukuan fasilitas tersebut tercatat dalam rekening administratif (*off balance sheet*).
- Covenant** : persyaratan pembiayaan yang ditentukan Bank dan disetujui debitur yang tertuang dalam akad piutang/pembiayaan untuk melakukan dan/atau tidak melakukan tindakan tertentu selama fasilitas pembiayaan berjalan.
- Credit Checking** : media verifikasi reputasi calon debitur untuk meyakini kondisi usaha calon debitur. Credit checking dapat dilakukan melalui bank checking dan trade checking.

# TERMINOLOGI

- Agunan** : 1. Aset dalam bentuk properti, surat berharga atau harta lain yang terikat sebagai jaminan untuk mendukung surat utang atau pinjaman.
2. Hak dan kekuasaan atas benda berwujud dan atau benda tidak berwujud yang diserahkan oleh debitur dan atau pihak ketiga sebagai pemilik agunan kepada bank sebagai *second way out* guna menjamin pelunasan utang debitur, apabila pembiayaan yang diterimanya tidak dapat dilunasi sesuai waktu yang disepakati dalam akad pembiayaan.
- Risk Acceptance Criteria:** ketentuan yang harus dipenuhi sebagai *pre-screening* pemrosesan pembiayaan.
- Four Eye Principle:** keputusan pembiayaan yang dilakukan oleh 2 pihak pemegang kewenangan yang berasal dari *business unit* dan *risk management* unit yang saling independen satu dengan lain.



## **2. PRINSIP DAN JENIS PEMBIAYAAN DI BANK**

PRINSIP-  
PRINSIP  
PEMBERIAN  
PEMBIAYAAN

Collateral

Condition

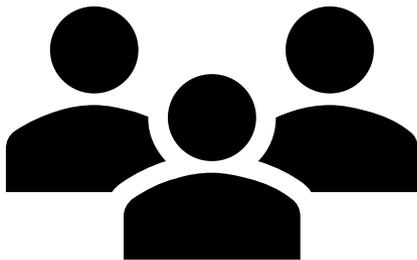
Capital

Capacity

Currency

Country

Character



# PRINSIP PENGELOLAAN PEMBIAYAAN

Aman

Likuid

Menguntungkan

Bertujuan

Layak

Berbagi Risiko

Portofolio

# JENIS-JENIS PEMBIAYAAN

Penggunaan

Cash Loan

Non-cash  
Loan

Tujuan

Produktif

Konsumtif

Jangka  
Waktu

Pendek

Menengah  
& Panjang

# SEGMENTASI PEMBIAYAAN

	Personal Loan	Retail	Commercial	Corporate
Jenis Debitur	Individual	Individual dan Entitas	Entitas	Entitas
Pemberian Pembiayaan	Massal	Massal	Sedikit kompleks	Tailor made & Kompleks
Jenis Pembiayaan	Collateral atau Non-collateral based	Collateral based	Cash flow based	Cash flow based
Proses Pembiayaan	Simple	Simple	Kompleks	Paling kompleks & terstruktur
Proses Monitoring	Mudah	Mudah	Sulit	Paling sulit

# ORGANISASI PEMBIAYAAN

1. Fungsi Strategis (tujuan bank, perencanaan).



Level strategis

2. Fungsi Kebijakan Pembiayaan.

3. Fungsi Pemasaran dan Penjualan.

4. Fungsi Pengambilan Keputusan (Unit Bisnis dan Unit Risiko).

5. Fungsi Administrasi.

6. Fungsi Monitoring.

7. Fungsi Recovery.

Level  
operasional:  
pemisahan  
tugas

Ikatan Bankir Indonesia, 2014; dengan penambahan

# DISKUSI HUBUNGAN KONDISI EKONOMI DAN KREDIT PERBANKAN

Banyak orang beranggapan bahwa permasalahan kredit atau pembiayaan hanya merupakan masalah pada lembaga perbankan. Namun di balik itu, ternyata bank sangat memperhatikan kondisi ekonomi dalam menyalurkan kredit atau pembiayaannya. Baca artikel pada slide berikut!

**Pertanyaannya:** apa yang membedakan bank konvensional dan bank syariah dalam menganalisa kondisi ekonomi?

# Menyalakan Dua Mesin Pertumbuhan

**D**alam 2 hari terakhir, setidaknya kita mendengar dua kabar baik, meskipun wabah Covid-19 belum terlihat hilal kapan berakhirnya. *Pertama*, mengenai geliat industri pengolahan. *Kedua*, neraca perdagangan yang mencatatkan surplus ditopang oleh kenaikan ekspor.

Mengenai industri pengolahan, seperti kita ketahui, pada kuartal II/2020 sempat anjlok. Memasuki kuartal III/2020, industri manufaktur itu mulai merangkak naik kendati masih jauh dari kata pulih.

Berdasarkan data Prompt Manufacturing Index-Bank Indonesia (PMIBI), indeks manufaktur Indonesia pada kuartal III/2020 tercatat sebesar 44,91% atau naik dari 28,55% pada kuartal II/2020. Kenaikan itu ditopang oleh seluruh subsektor industri yang membaik.

Meskipun indeks manufaktur meningkat, sektor tersebut realitasnya masih dalam fase kontraksi. Sektor manufaktur berada dalam fase ekspansi bila nilai indeks di atas 50%. Terlebih, optimisme pemulihan sektor manufaktur pada kuartal IV/2020 tidak terlalu tinggi.

BI memprediksi PMI-BI pada kuartal keempat pada tahun ini

sebesar 47,16%. Artinya, masih berkuat pada fase kontraksi. Akan tetapi, para pelaku industri menyebutkan bahwa kondisi di lapangan sudah sedikit membaik.

Pemintaan pasar mulai mengeliat, tidak sesuram kuartal II/2020. Kendati masih sulit untuk kembali ke keadaan sebelum pandemi. Hal tersebut dikonfirmasi oleh kalangan ekonom. Sinyal pemulihan ekonomi pada kuartal III/2020 belum terlalu kuat.

Daya beli masyarakat belum benar-benar pulih. Alhasil, peningkatan kinerja sektor manufaktur ke arah ekspansif masih harus melalui jalan panjang, kecuali ada keajaiban dari kebijakan pemerintah dalam melakukan perbaikan ekonomi atau mengatasi pandemi.

Soal kabar baik kedua, neraca perdagangan kita kembali mencatatkan surplus. Memang dalam beberapa bulan terakhir, meskipun pagebluk melanda Indonesia, neraca perdagangan nasional justru mencatatkan surplus.

Surplus ini tak lepas dari penurunan aktivitas impor. Terutama, aktivitas impor bahan baku. Sementara itu, aktivitas ekspor masih tercatat tumbuh kendati tidak sebesar sebelum pandemi Covid-19.

Badan Pusat Statistik (BPS) mencatat neraca perdagangan September 2020 mengalami surplus US\$2,44 miliar. Angka ini lebih tinggi dari bulan sebelumnya sebesar US\$2,33 miliar.

Surplus dagang ini ditopang oleh ekspor sebesar US\$14,01 miliar, lebih tinggi dibandingkan dengan impor US\$11,57 miliar. Ekspor terbilang stagnan bila dibandingkan dengan tahun lalu, tetapi tumbuh 6,67% dari bulan sebelumnya.

Ini adalah kabar baik. Artinya, kendati pandemi, kegiatan ekspor tetap berjalan meskipun masih tipis-tipis. Yang menjadi masalah justru ada di dalam negeri. Permintaan domestik masih melemah. Stimulus yang diberikan pemerintah belum terlihat mujarab.

Kalangan bankir pun kewalahan. Penyaluran kredit jeblok. Hal itu terlihat dari posisi September 2020. Kendati tumbuh supertipis, yakni 0,12 persen (*year-on-year*) menjadi Rp5.586,69 triliun, portofolio kredit mencatatkan penurunan pada tahun berjalan.

Apabila dibandingkan dengan posisi akhir tahun lalu (*year to date/ytd*) Rp5.683 triliun, portofolio kredit perbankan justru merosot Rp96,31 triliun.

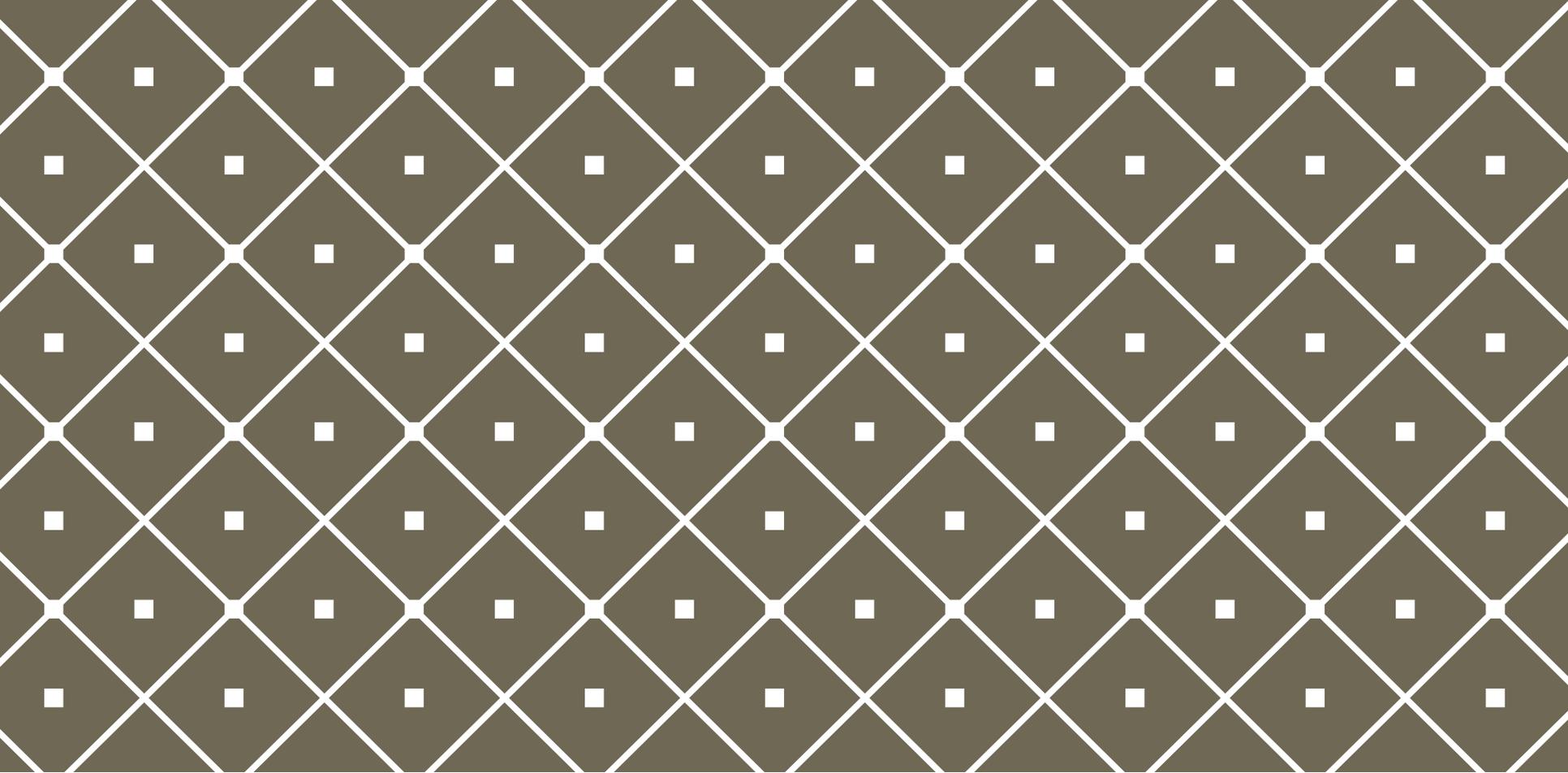
Kondisi ini kontras dibandingkan dengan periode yang sama tahun lalu.

Sepanjang tahun berjalan per September 2019 (*ytd*), kredit perbankan masih mampu mencatatkan pertumbuhan bersih sebesar Rp222 triliun. Apabila dibandingkan dengan periode yang sama pada tahun berjalan (2019-2020), kredit baru perbankan merosot 318,3%.

Lemahnya permintaan menjadi biang kerok penyaluran kredit lesu. Perbankan pun berharap stimulus pemerintah mampu mengerek permintaan konsumsi. Apalagi, stimulus yang digelontorkan pemerintah tidak sedikit, ratusan triliun.

Menurut harian ini, idealnya memang pertumbuhan ekonomi bisa berjalan ketika ada permintaan masyarakat. Permintaan akan mendorong mesin produksi memenuhi pasokan. Mesin produksi akan bergerak bila dikasih pelumas oleh kredit bank, selain dari modal sendiri.

Sinergi antara mesin produksi dengan industri keuangan ini ibarat dua mesin pesawat terbang. Bila keduanya menyala, akan menghasilkan pertumbuhan ekonomi. Namun, kuncinya adalah permintaan dari masyarakat. 



## 3. JAMINAN

---

# ALASAN BANK MEMINTA JAMINAN

## Fatwa DSN No. 4/DSN-MUI/IV/2000 tentang Murabahah:

- Jaminan dalam murabahah diperbolehkan agar nasabah serius dengan pesannya.
- Bank dapat meminta nasabah untuk menyediakan jaminan yang dapat dipegang.

## Fatwa DSN No. 7/DSN-MUI/IV/2000 tentang Mudharabah:

Pada prinsipnya dalam pembiayaan mudharabah tidak ada jaminan. Namun agar mudharib tidak melakukan penyimpangan, LKS dapat meminta jaminan dari mudharib atau pihak ketiga. Jaminan hanya dapat dicairkan apabila mudharib terbukti melakukan pelanggaran terhadap hal-hal yang telah disepakati bersama dalam akad.

# JAMINAN PEMBIAYAAN

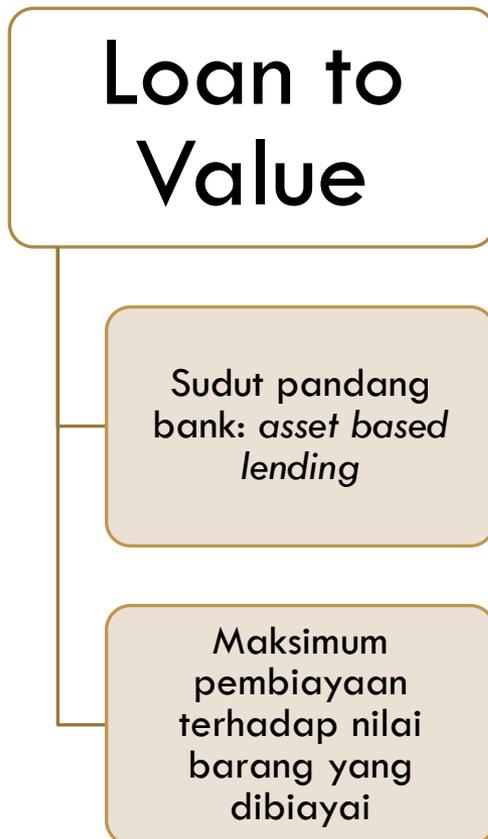
1. Pada dasarnya harta milik nasabah merupakan jaminan atas pelunasan utangnya (Pasal 1131 KUH Perdata).
2. Namun nasabah menyerahkan secara khusus hak-hak kebendaanya dan bank menghendaki hak preferen (didahulukan)
  - Agunan dapat bersifat perorangan (jaminan pribadi atau jaminan perusahaan).
  - Agunan dapat juga berupa tanah yang bentuk pengikatannya berupa hak tanggungan.
  - Agunan dapat berupa kapal laut yang berukuran 20 m<sup>3</sup> ke atas atau 7GT yang bentuk pengikatannya berupa hipotek.
  - Agunan dapat berupa benda bergerak seperti kendaraan bermotor atau laot berat yang diikat dengan fidusia.
  - Agunan dapat berupa simpanan nasabah di bank syariah (giro, tabungan, deposito) atau emas yang bentuk pengikatannya adalah gadai.

# KRITERIA JAMINAN BERUPA AGUNAN

1. Aspek ekonomis (nilai jual, *marketable*, dan nilai yang akan datang).
2. Aspek yuridis (kepemilikan, pribadi/bersama/warisan, bukti kepemilikan, data fisik).
3. Aspek likuidasi (mudah dan cepat dilikuidasi).
4. Aspek lingkungan hidup.

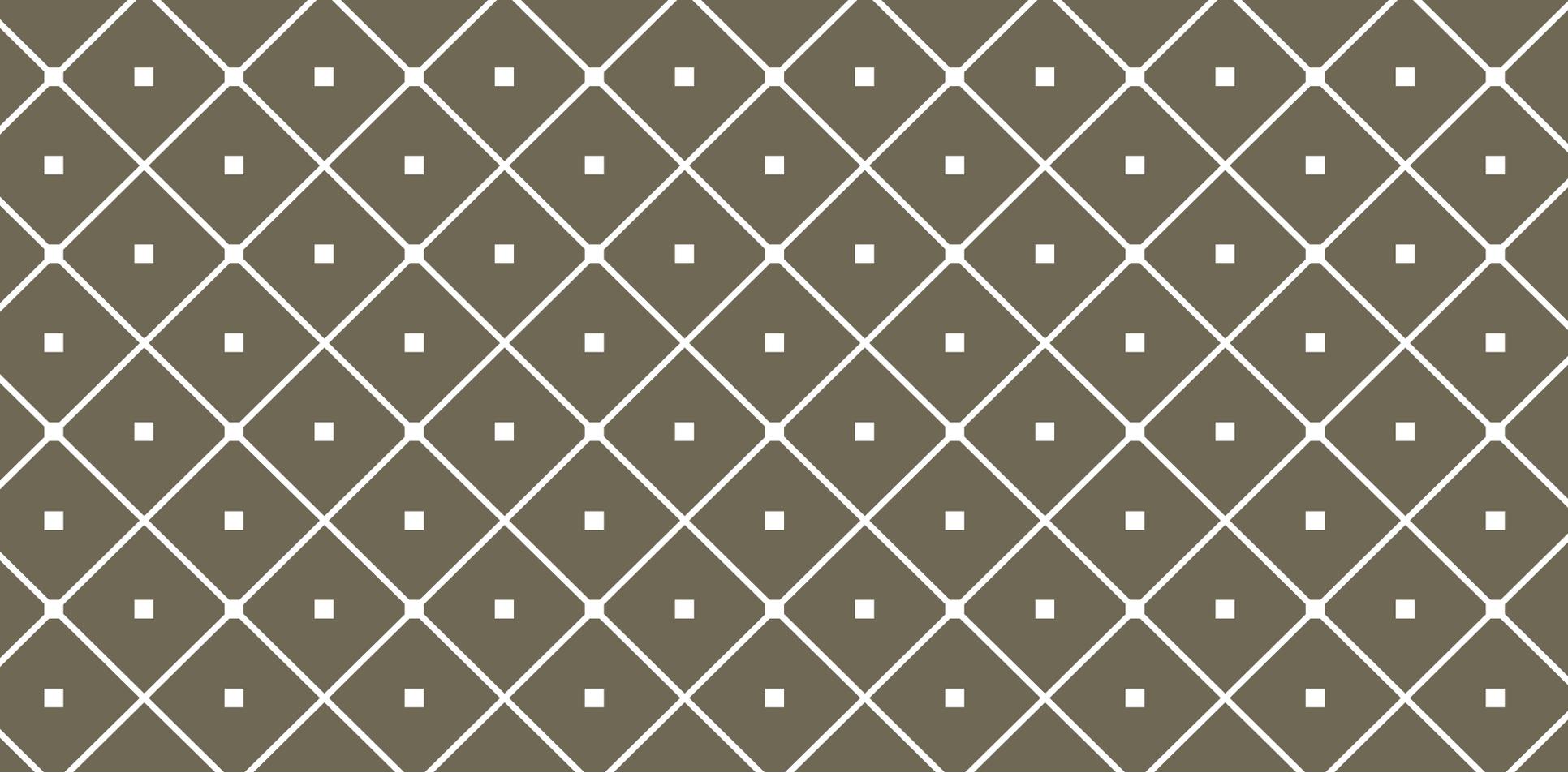
Ikatan Bankir Indonesia, 2014

# DISKUSI KONSEP *LOAN TO VALUE*



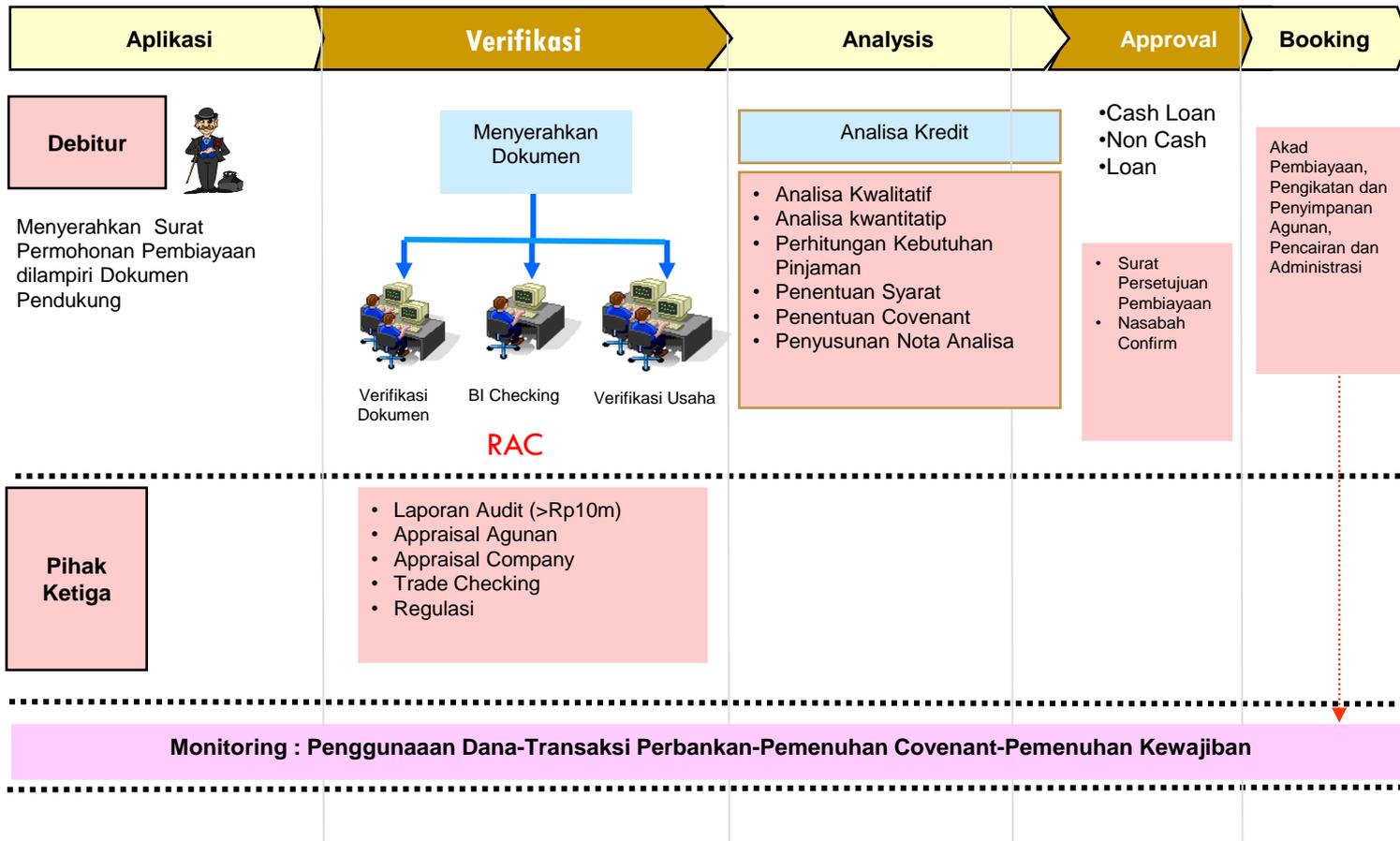
Pelajari PBI Nomor 20/8/PBI/2018 tentang Rasio Loan to Value untuk Kredit Properti, Rasio Financing to Value untuk Pembiayaan Properti, dan Uang Muka Untuk Kredit atau Pembiayaan Kendaraan Bermotor; beserta perubahannya yaitu PBI Nomor 21/13/PBI/2019:

1. Berapa LTV utk Kredit Properti?
2. Apa saja akad Syariah yang disebutkan dalam PBI tersebut?
3. Apakah PBI tersebut mengatur tentang tahapan pencairan kredit?



## **4. PROSES DAN ANALISIS PEMBIAYAAN**

# PROSES PEMBIAYAAN



# RISK ACCEPTANCE CRITERIA

Setiap jenis pembiayaan mempunyai persyaratan RAC yang telah ditentukan. Sebelum melakukan analisa pembiayaan, harus diyakini bahwa debitur atau calon debitur telah memenuhi RAC yang telah ditentukan. RAC merupakan tingkat penerimaan bank bahwa risiko-risiko tertentu dapat diukur.

Risk Class	Acceptance Criteria
A	Intolerable.
B	Marginally Tolerable.
C	Tolerable.
D	Broadly acceptable.



Misal: usia, tempat tinggal, pekerjaan, pengalaman



Misal: laporan keuangan, slip gaji

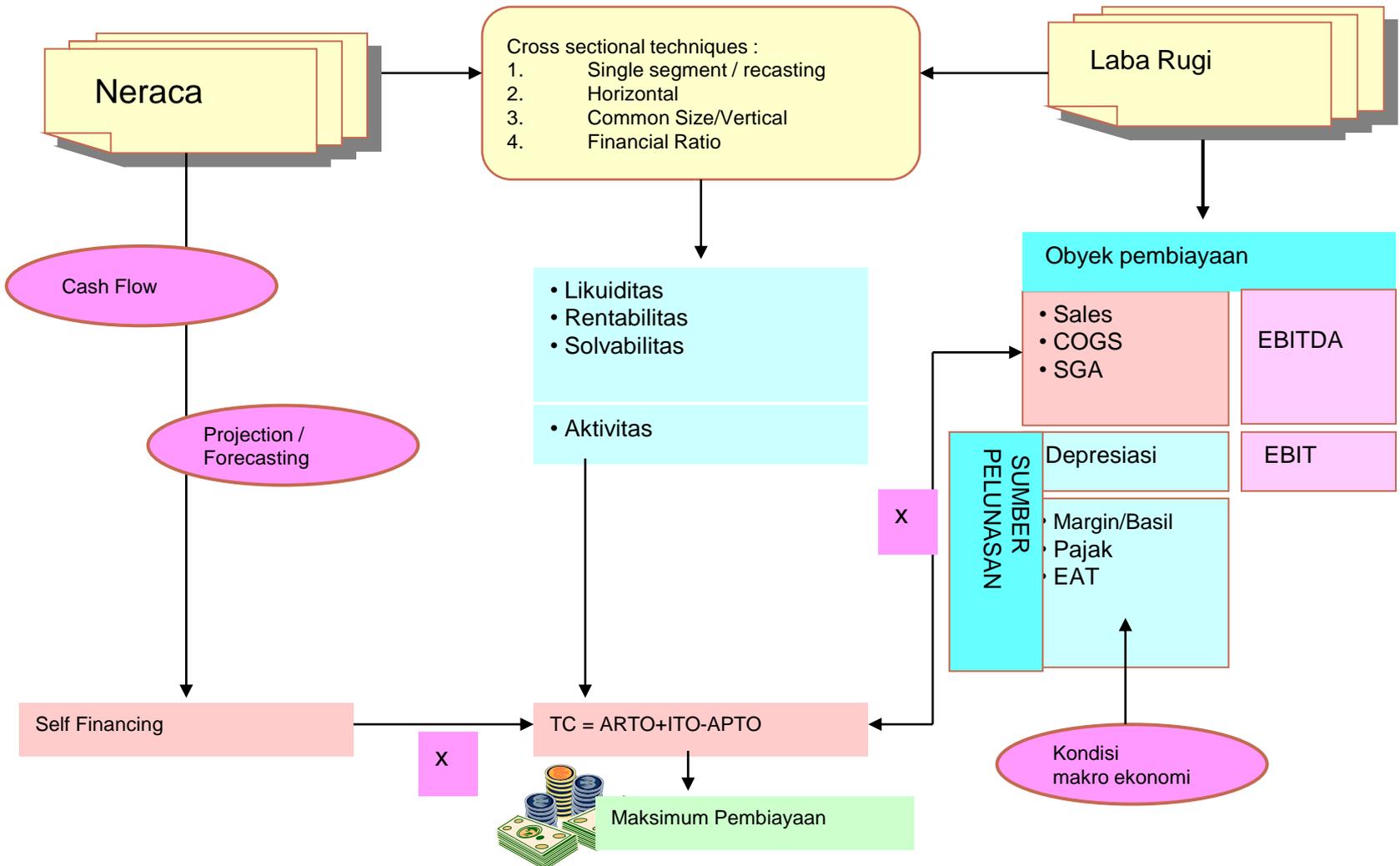


Misal: kepemilikan rumah atau tempat usaha

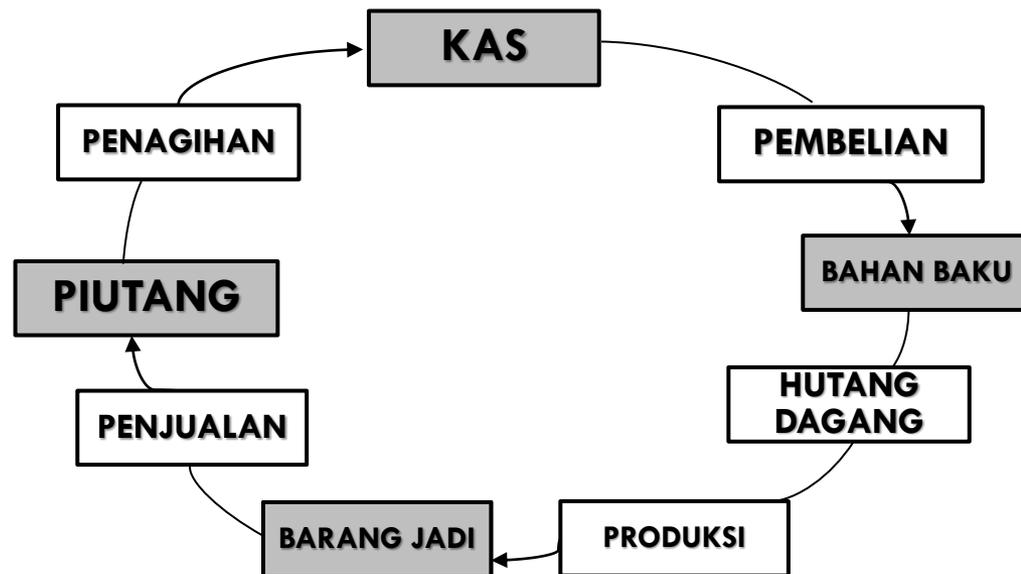
# FAKTOR-FAKTOR KUANTITATIF YANG MENJADI ANALISIS PEMBIAYAAN

- Estimasi penjualan/pendapatan.
- Periode siklus kas (*cash to cash cycle*).
- Perkiraan *direct cost* dan *indirect cost*.
- Nilai agunan.
- Perhitungan pajak.

# ANALISA KUANTITATIF



# FAKTOR FUNDAMENTAL DALAM ANALISA PEMBIAYAAN: **CASH TO CASH CYCLE ANALYSIS**



# PROYEKSI KEUANGAN

## **SALES :**

**rata rata grow sales 2 atau 3 tahun terakhir**

**(lakukan analisa horizontal)**

## **COST :**

**Rata rata grow cost 2 atau 3 tahun terakhir**

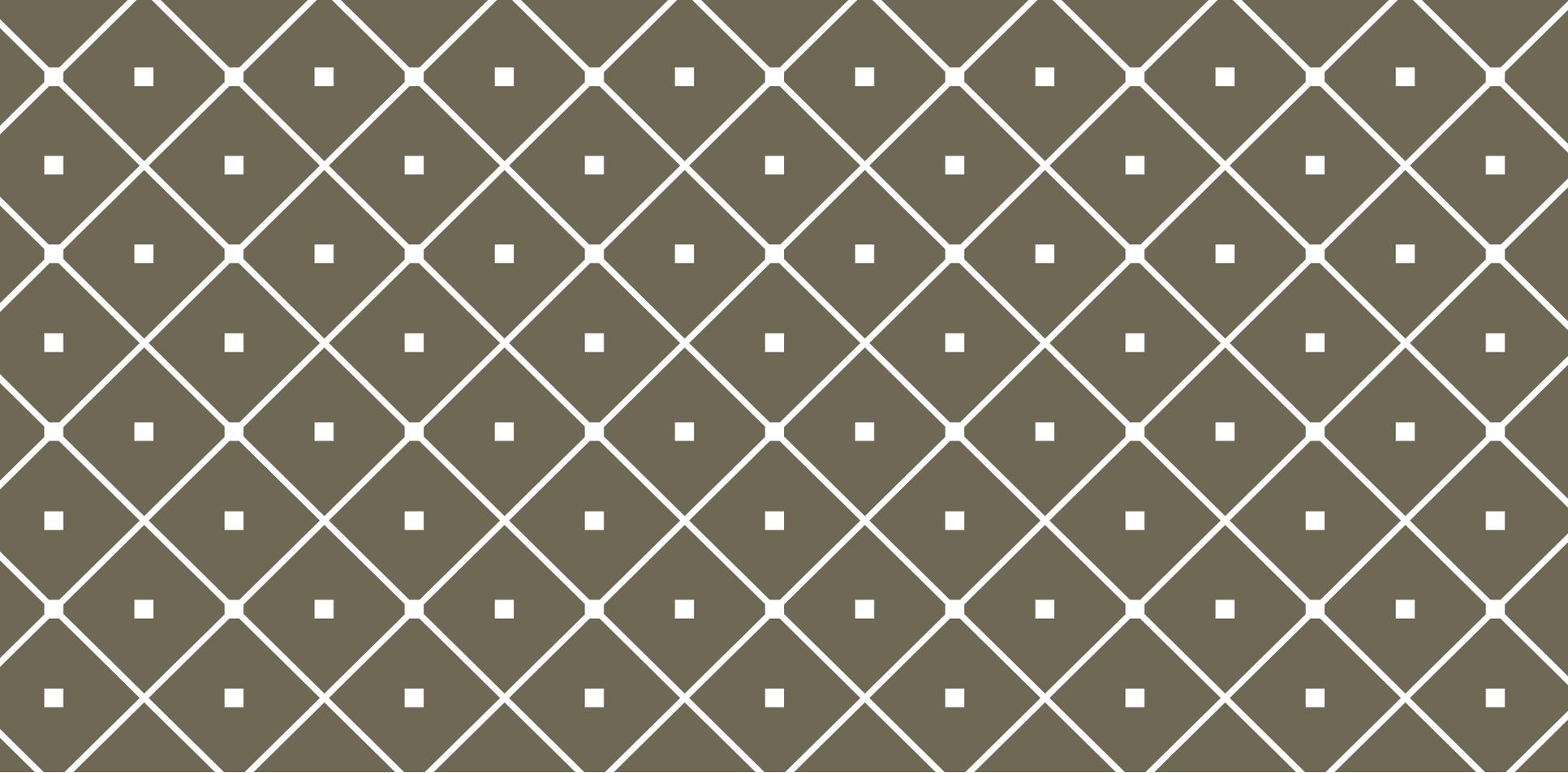
**(lihat hasil analisa horizontal)**

**Kondisi Makro Ekonomi : Inflasi, Kurs USD, Pertumbuhan  
Ekonomi**

# WAWASAN BANKIR

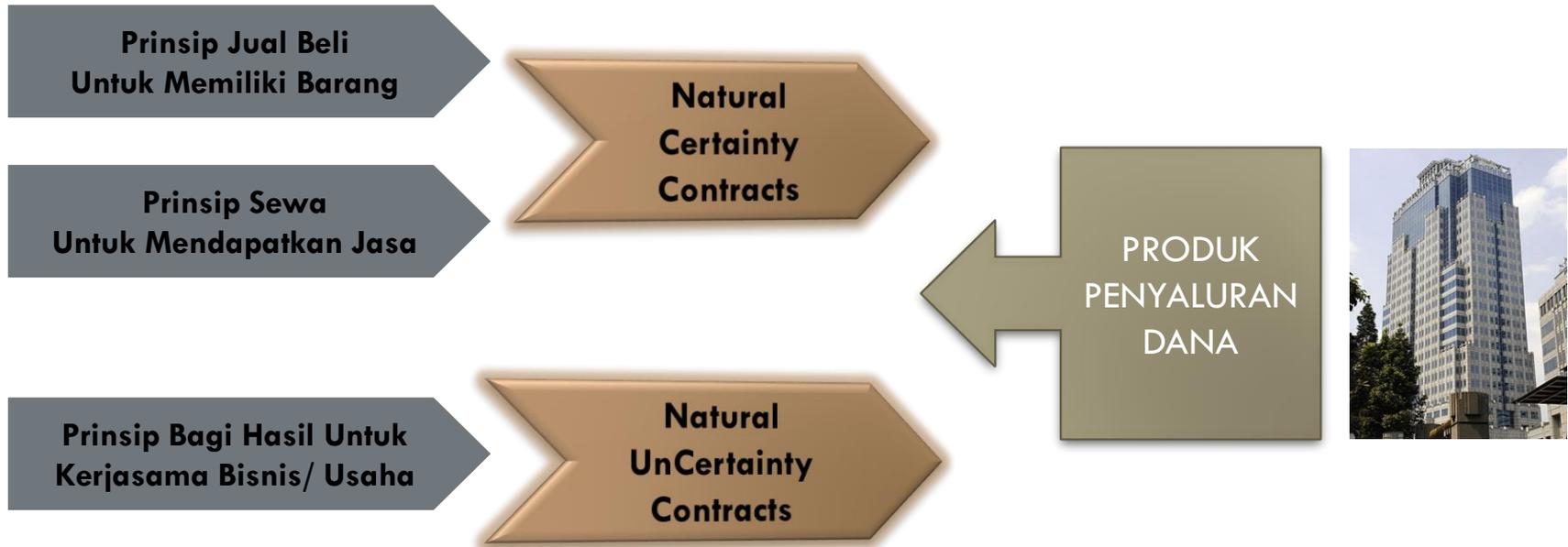
Selain menganalisis nasabah dan usaha, perbankan selalu mempelajari data perekonomian dalam analisisnya.

Pelajari Economics Note CIMB Niaga 14 October 2020 oleh Dr. Adrian Panggabean.



## **5. PENGGUNAAN AKAD DI BANK SYARIAH**

# RUANG LINGKUP PRODUK PEMBIAYAAN



# PENENTUAN KEUNTUNGAN *NATURAL CERTAINTY CONTRACT*

- Karena sifat keuntungan pasti, maka umumnya disebut *required rate of profit*.
- Penentu besaran keuntungan berasal dari antara lain:
  - Tingkat keuntungan per satu kali transaksi
  - Jumlah transaksi dalam 1 periode

# PENENTUAN KEUNTUNGAN *NATURAL UNCERTAINTY CONTRACT*(1)

- Merupakan nisbah tertentu yang ditetapkan dari hasil transaksi pada produk-produk yang berbasis *Natural Uncertainty Contract*, yakni akad bisnis yang tidak/kurang memberikan kepastian pendapatan dalam hal jumlah.
- Memberikan target pendapatan (proyeksi) dengan membandingkannya dengan realisasi.
- Terdapat kemungkinan terjadinya realisasi lebih besar ataupun lebih kecil proyeksi. Hal ini menimbulkan adanya pencadangan dan praktik *income smoothing*.

# PENENTUAN KEUNTUNGAN *NATURAL UNCERTAINTY CONTRACT* (2)

1. ***Profit and Loss Sharing*** bagi hasil didasarkan pada Profit/Loss nasabah dalam menjalankan suatu bisnis
2. ***Net Revenue Sharing*** bagi hasil didasarkan pada pendapatan kotor nasabah dalam menjalankan bisnis
3. ***Revenue Sharing*** bagi hasil didasarkan pada pendapatan/ penjualan nasabah dalam menjalankan bisnis

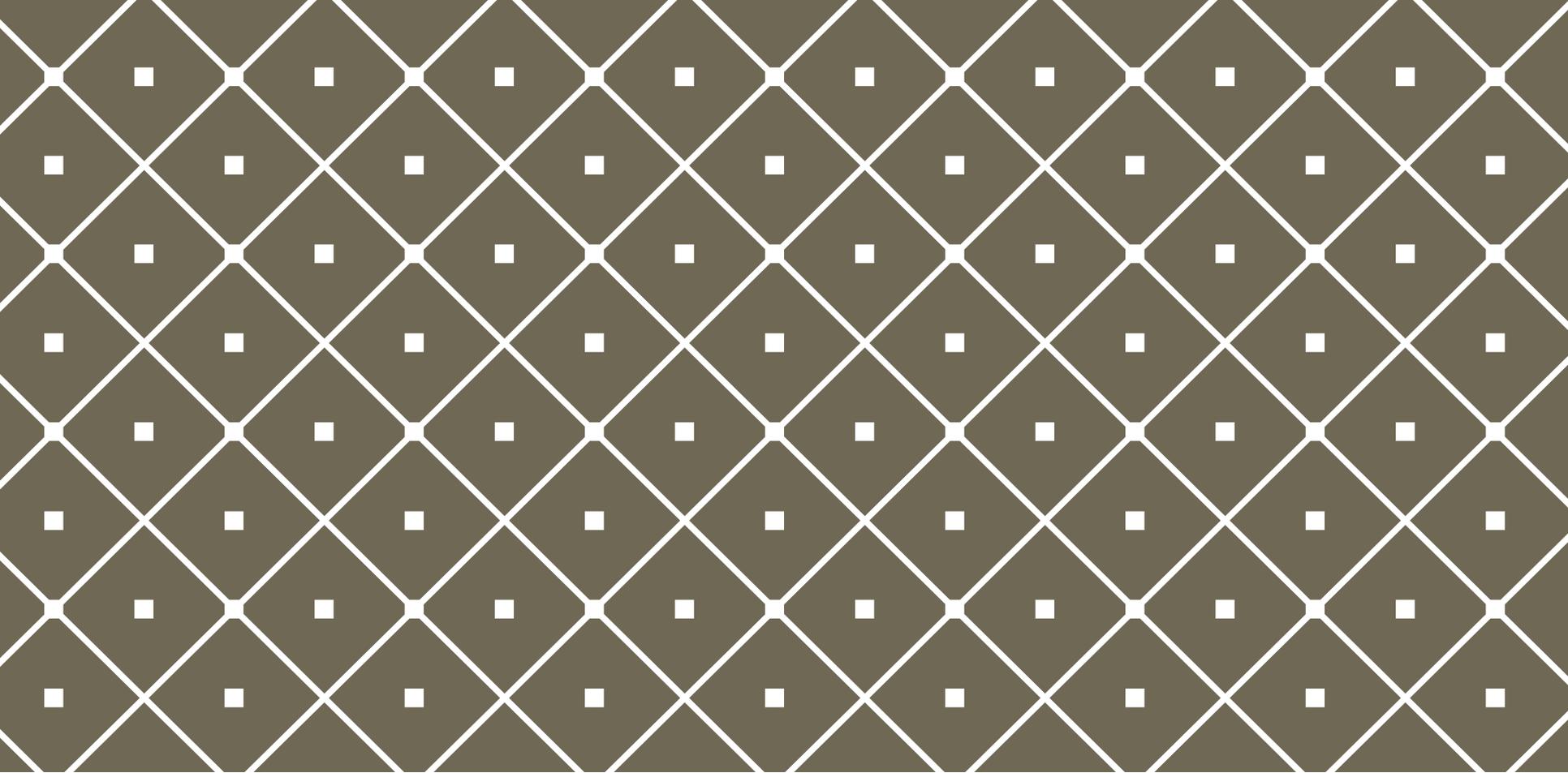
# JENIS-JENIS AKAD DALAM PEMBIAYAAN

(SESUAI FATWA DSN, KODIFIKASI PRODUK : BI 2008)

AKAD		PRODUK
JUAL BELI	MURABAHAH	-KONSUMER (KPR, KPM, MULTI GUNA) -KOMERSIL (INVESTASI)
	SALAM	KOMERSIL PERTANIAN
	ISTISHNA	-KOMERSIL KONSTRUKSI/MANUFAKTUR
BAGI HASIL	MUDHARABAH	MODAL KERJA USAHA (PROJECT ATAU NON-PROJECT BASED)
	MUSYARAKAH	
SEWA	IJARAH	MULTI JASA (UMROH, PENDIDIKAN, DLL)
		PENYEWAAN BARANG TANPA DIAKHIRI KEPEMILIKAN
	IMBT	PENYEWAAN BARANG DIAKHIRI KEPEMILIKAN

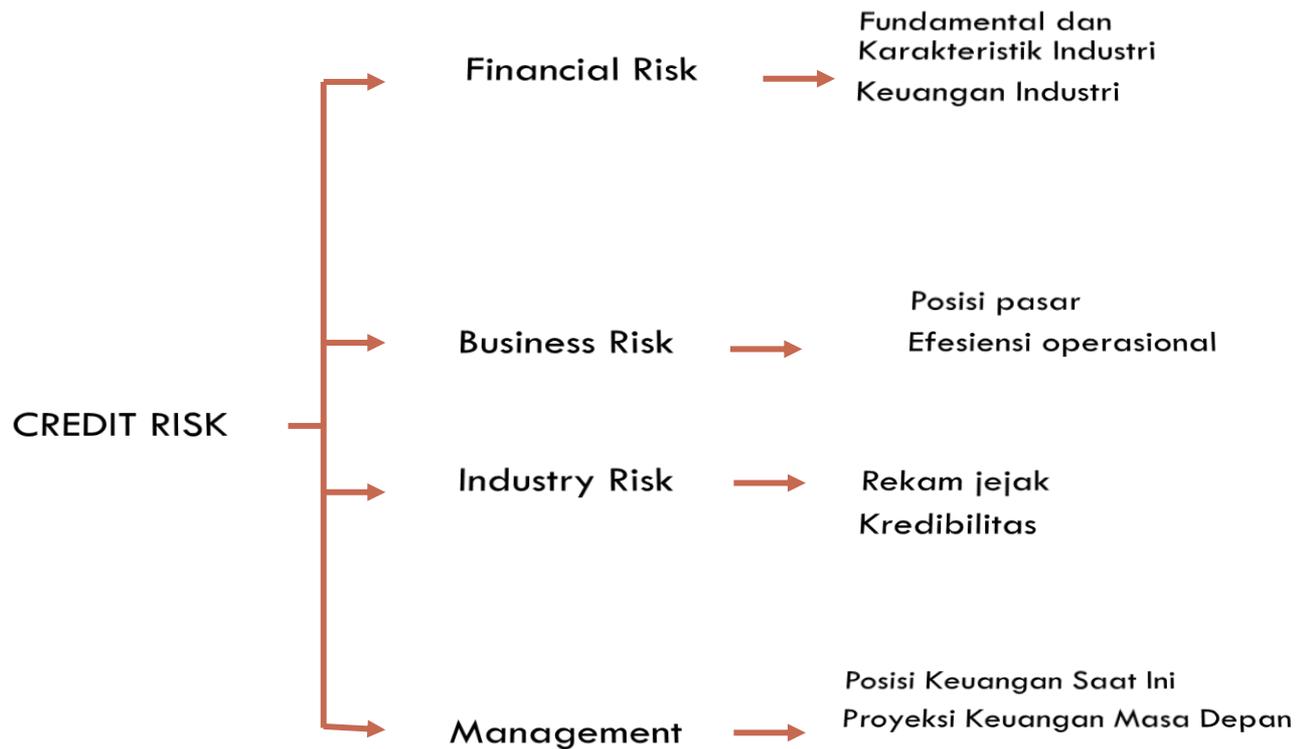
# CONTOH *MAPPING* AKAD DAN TUJUAN PEMBIAYAAN

AKAD	TUJUAN PEMBIAYAAN				
	KONSUMER	KOMERSIAL			
		MODAL KERJA	INVESTASI	Project	<i>Non-funded Facility</i>
<i>Murabahah</i>					
<i>Mudharabah</i>					
<i>Musyarakah</i>					
<i>Ijarah</i>					
<i>Qardh</i>					
<i>Hawalah</i>					
<i>Wakalah</i>					
<i>Kafalah</i>					

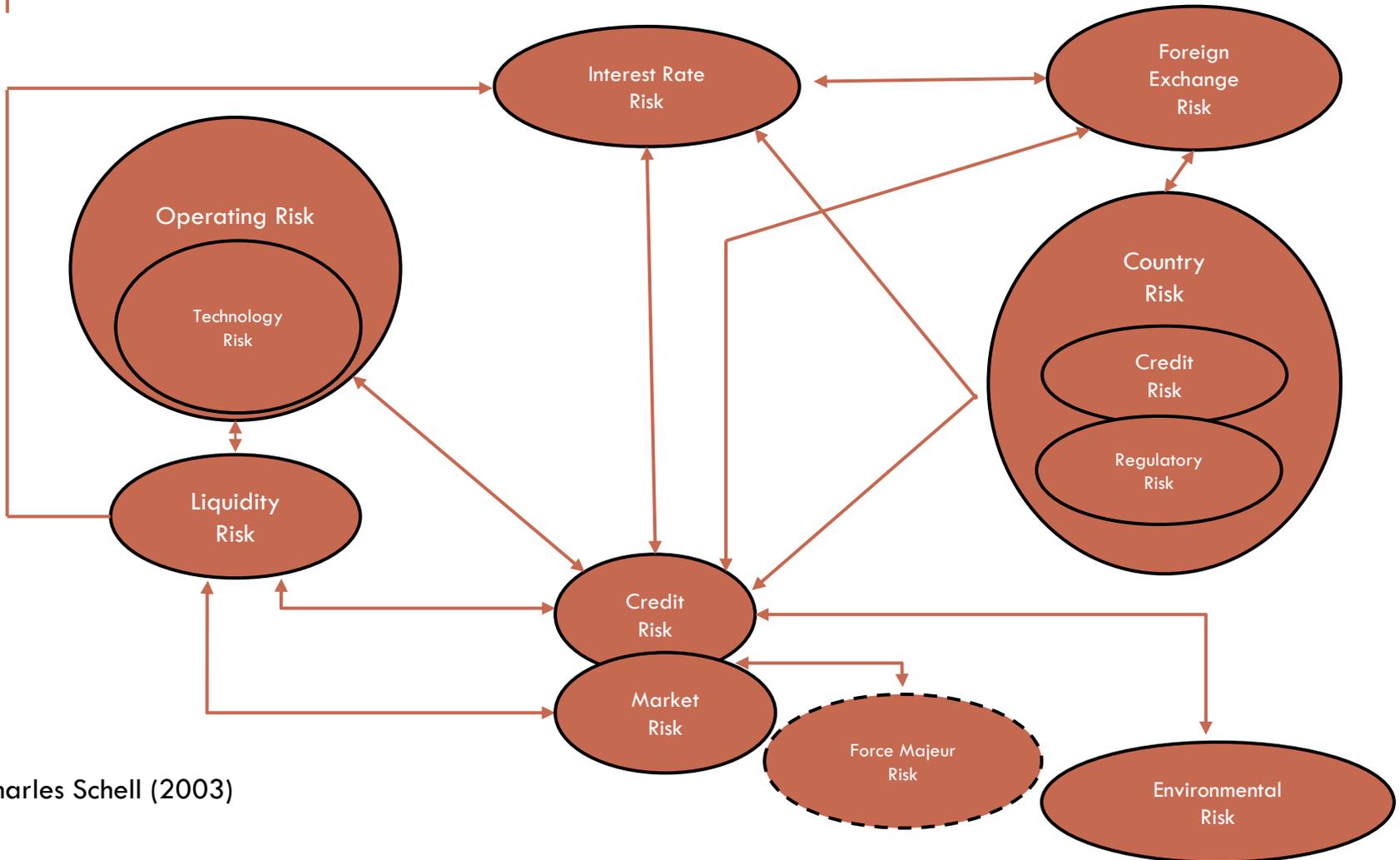


## **6. RISIKO DAN KUALITAS PEMBIAYAAN**

# KOMPONEN RISIKO PEMBIAYAAN



# HUBUNGAN RISIKO PEMBIAYAAN DENGAN RISIKO LAINNYA



Charles Schell (2003)

# FAKTOR PENILAIAN ATAS KUALITAS PEMBIAYAAN

- a. prospek usaha;
- b. kinerja (*performance*) nasabah; dan
- c. kemampuan membayar.

# KUALITAS PEMBIAYAAN

1. Lancar
2. Dalam Perhatian Khusus
3. Kurang Lancar
4. Diragukan
5. Macet

POJK No. 16/POJK.3/2014 Penilaian Kualitas Aset BUS dan UUS

# KOLEKTIBILITAS PEMBIAYAAN BERDASARKAN KETEPATAN PEMBAYARAN (1)

1. Lancar (kolektibilitas 1) yaitu apabila tidak terdapat tunggakan pembayaran pinjaman baik pokok ataupun margin/bagi hasil
2. Dalam Perhatian Khusus (kolektibilitas 2) yaitu apabila terdapat tunggakan pinjaman pembayaran pokok dan atau margin/bagi hasil sampai dengan 90 hari
3. Kurang Lancar (kolektibilitas 3) yaitu apabila terdapat tunggakan pembayaran pokok dan atau margin/bagi hasil sampai dengan 120 hari

# KOLEKTIBILITAS PEMBIAYAAN BERDASARKAN KETEPATAN PEMBAYARAN (2)

4. Diragukan (kolektibilitas 4) yaitu apabila terdapat tunggakan pembayaran pinjaman baik pokok dan atau margin/bagi hasil sampai dengan 180 hari
5. Macet (kolektibilitas 5) yaitu apabila terdapat tunggakan pembayaran pokok dan atau margin/bagi hasil diatas 180 hari

Pembiayaan akan digolongkan bermasalah (*non performing financing/ NPF*) apabila telah masuk dalam kualitas kurang lancar, diragukan atau macet.

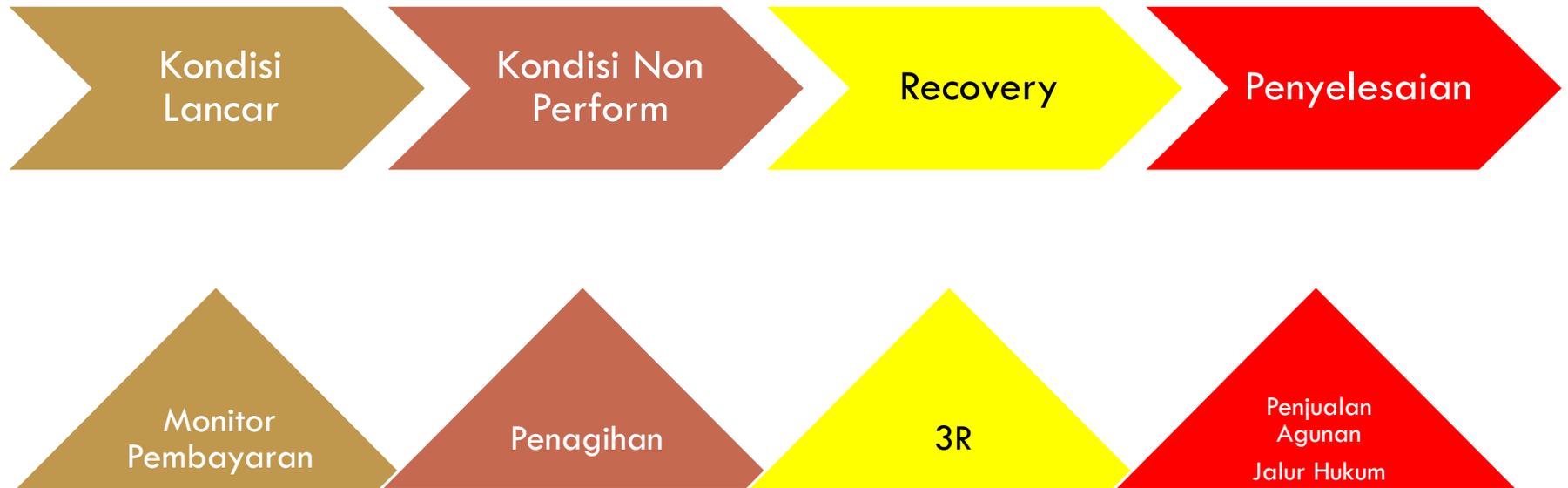
# POJK NO 11 SAAT PANDEMI

Kualitas kredit/pembiayaan yang direstrukturisasi dapat ditetapkan lancar apabila diberikan kepada debitur yang terkena dampak penyebaran COVID-19 dan restrukturisasi dilakukan setelah debitur terkena dampak penyebaran COVID-19.

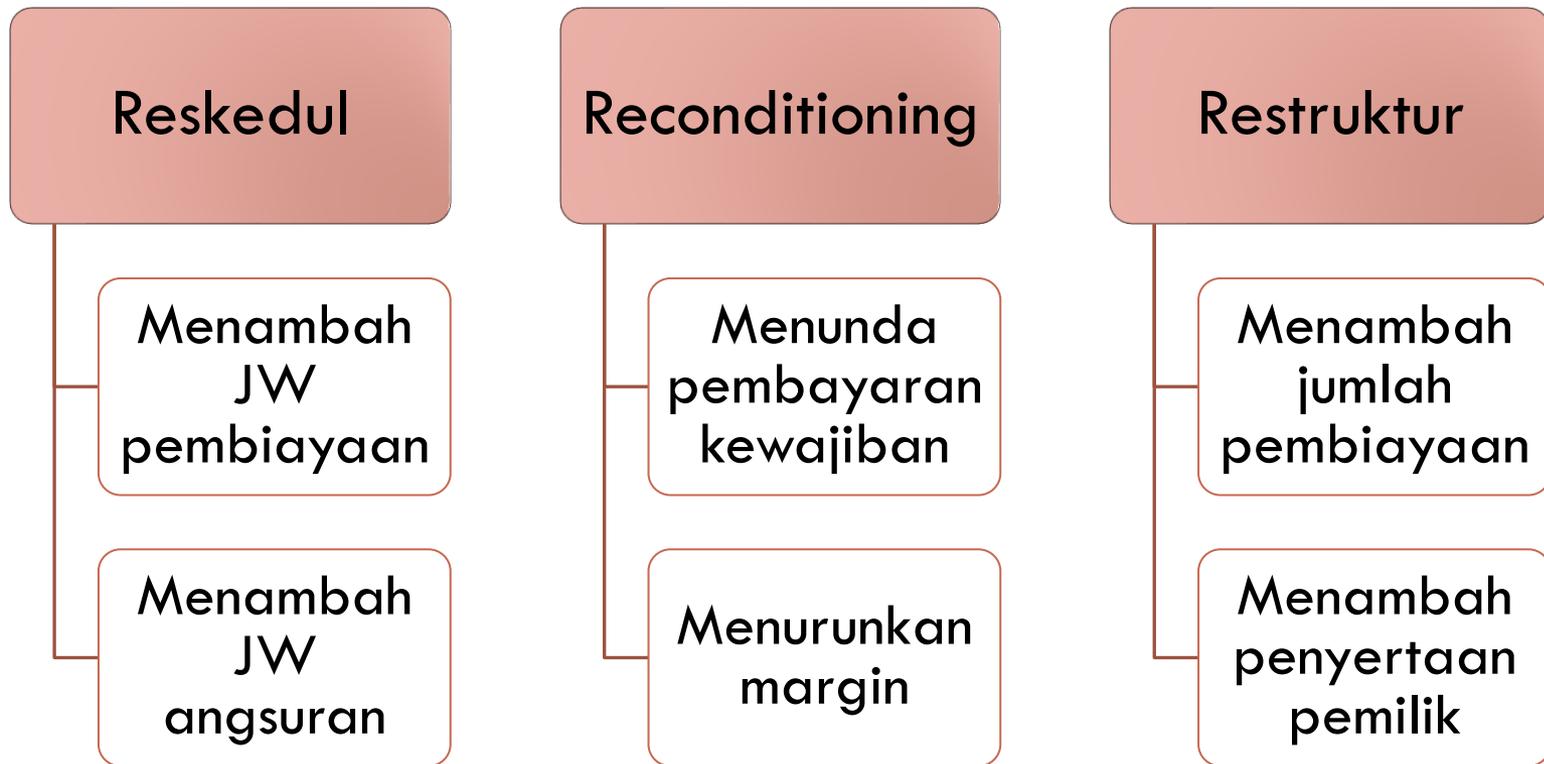
Restrukturisasi kredit/pembiayaan dilakukan sesuai peraturan OJK mengenai penilaian kualitas aset, antara lain dengan cara:

- a. penurunan suku bunga;
- b. perpanjangan jangka waktu;
- c. pengurangan tunggakan pokok;
- d. pengurangan tunggakan bunga;
- e. penambahan fasilitas kredit/pembiayaan; dan/atau
- f. konversi kredit/pembiayaan menjadi Penyertaan Modal Sementara.

# MONITORING PEMBIAYAAN DAN PENURUNAN KUALITAS ASET



# CONTOH TINDAKAN PADA RECOVERY PEMBIAYAAN MACET (3 R)



Atau kombinasi dari ketiga hal tersebut

# CADANGAN KERUGIAN PENURUNAN NILAI

1. Berlaku untuk instrument keuangan
2. Didasarkan pada ekspektasi apa yang akan terjadi pada faktor usaha dan faktor ekonomi.
3. Perhitungan ekspektasi menghasilkan expected credit loss
4. Cadangan kerugian nilai diperhitungkan atas dasar proyeksi cash flow yang akan diterima

Selanjutnya materi CKPN akan dipelajari pada pembahasan manajemen risiko perbankan

# AGUNAN DAN NILAI WAKTU KINI

Bank dalam melakukan pembentukan penyisihan kerugian (cadangan kerugian penurunan nilai/CKPN), melakukan penilaian kini atas arus kas masa depan.

Bentuk arus kas masa depan dapat bersumber dari dana yang dibayarkan nasabah dan atau hasil penjualan agunan.

Soal:

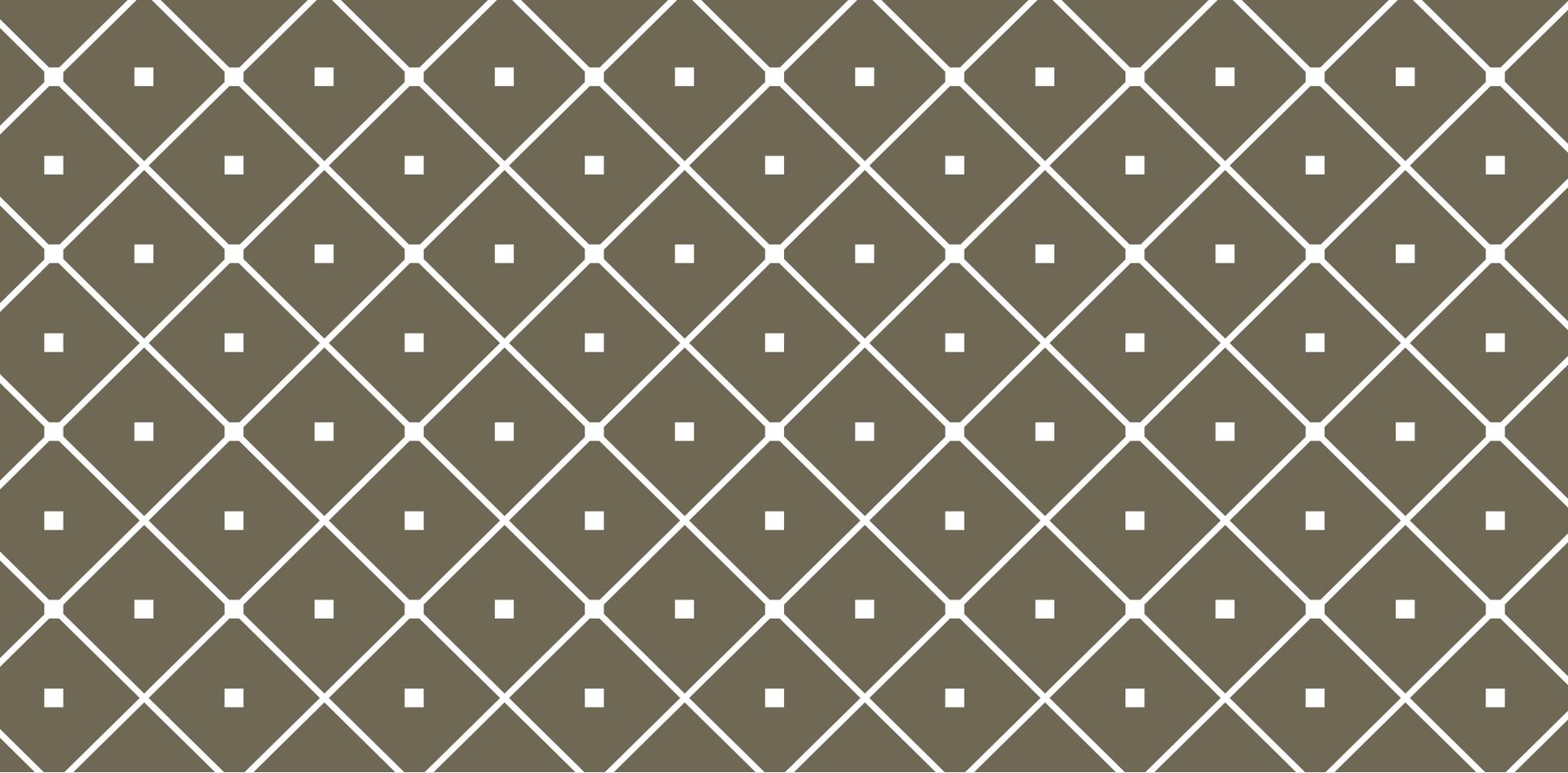
Andaikan *outstanding* pembiayaan saat ini Rp1 milyar. Asumsi *discount rate* (tingkat diskonto) 10%. Berapa nilai agunan yang harus dimiliki bank? Data lain:

1. Penjualan diperkirakan dapat terealisasi 1 tahun lagi.
2. Angsuran dari nasabah diperkirakan nol (nasabah tutup usahanya)
3. Biaya penjualan (termasuk biaya legal dan administrasi) diperkirakan sebesar 7% dari nilai aset.

يُغْفَرُ لِلشَّهِيدِ كُلِّ ذَنْبٍ إِلَّا الدَّيْنَ

*“Semua dosa orang yang mati syahid akan diampuni kecuali hutang.”*

(HR. Muslim no. 1886)



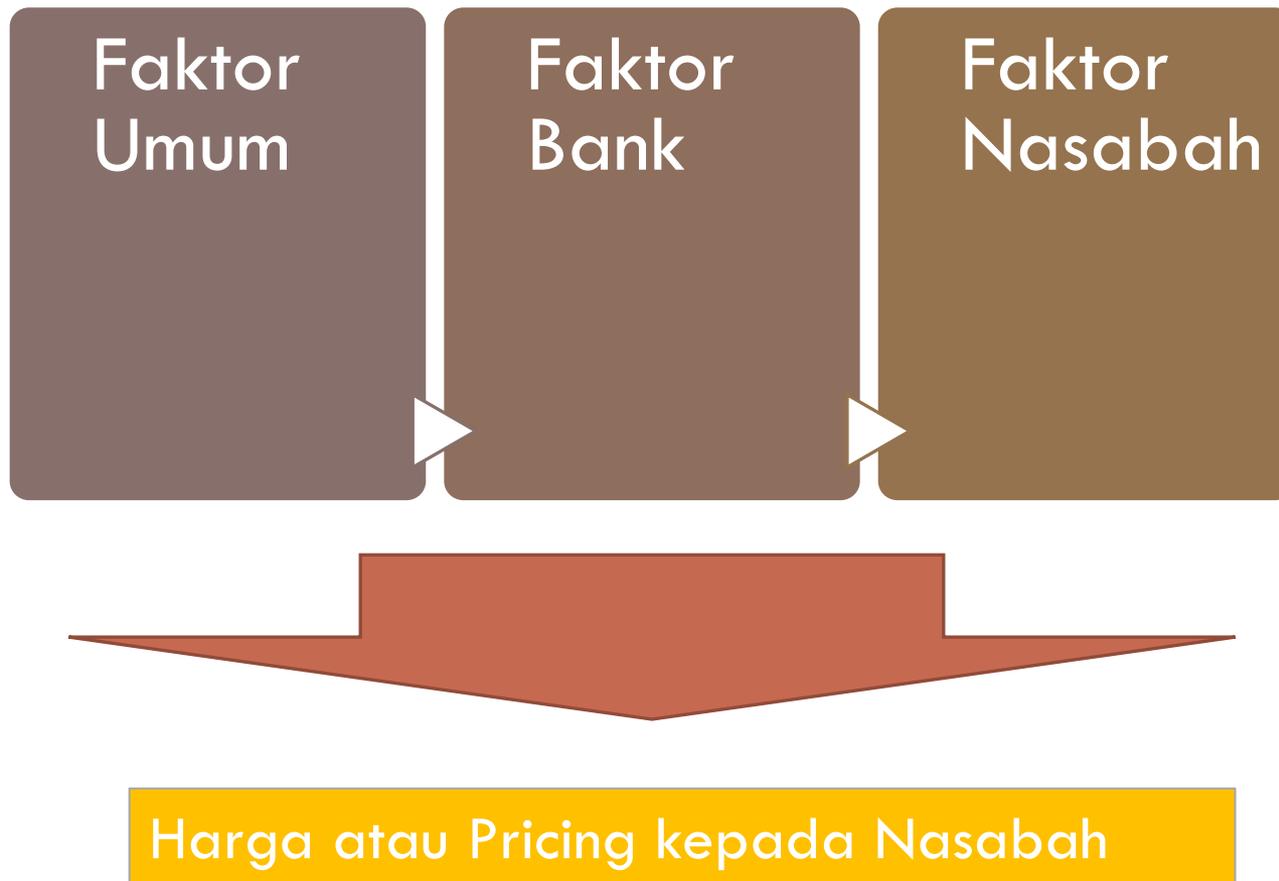
## **7. PENETAPAN HARGA PADA PEMBIAYAAN**

---

# PERBEDAAN BUNGA DAN BAGI HASIL

Bunga	Bagi Hasil
1. Penentuan bunga dibuat pada waktu akad dengan asumsi usaha akan selalu menghasilkan keuntungan.	1. Penentuan besarnya rasio/nisbah bagi hasil disepakati pada waktu akad dengan berpedoman pada kemungkinan untung rugi.
2. Besarnya persentase didasarkan pada jumlah dana/modal yang dipinjamkan.	2. Besarnya rasio bagi hasil didasarkan pada jumlah keuntungan yang diperoleh.
3. Bunga dapat mengambang/variabel, dan besarnya naik turun sesuai dengan naik turunnya bunga patokan atau kondisi ekonomi.	3. Rasio bagi hasil tetap tidak berubah selama akad masih berlaku, kecuali diubah atas kesepakatan bersama.
4. Pembayaran bunga tetap seperti yang dijanjikan tanpa pertimbangan apakah usaha yang dijalankan peminjam untung atau rugi.	4. Bagi hasil bergantung pada keuntungan usaha yang dijalankan. Bila usaha merugi, kerugian akan ditanggung bersama.
5. Jumlah pembayaran bunga tidak meningkat sekalipun keuntungan naik berlipat ganda.	5. Jumlah pembagian laba meningkat sesuai dengan peningkatan keuntungan.
6. Eksistensi bunga diragukan (kalau tidak dikecam) oleh semua agama.	6. Tidak ada yang meragukan keabsahan bagi hasil.

# FAKTOR-FAKTOR PENENTUAN HARGA



## FAKTOR-FAKTOR UMUM DALAM MENETAPKAN TINGKAT KEUNTUNGAN

1. Kondisi sosial politik.
2. Kondisi ekonomi nasional dan internasional.
3. Kebijakan pemerintah.
4. Tingkat persaingan dengan bank dan lembaga keuangan non-bank.
5. Aspek perpajakan.

## FAKTOR-FAKTOR BANK DALAM MENENTUKAN TINGKAT KEUNTUNGAN

1. Biaya dana bank.
2. Biaya operasional bank.
3. Target laba bank yang diinginkan.
4. Kondisi kesehatan/kinerja bank, termasuk besaran cadangan penyisihan atau CKPN bank.
5. Kebijakan portofolio pembiayaan bank.
6. Karakteristik produk (*wholesale*, mikro, konsumtif, dll).

## FAKTOR-FAKTOR INDIVIDUAL NASABAH DALAM MENETAPKAN TINGKAT KEUNTUNGAN

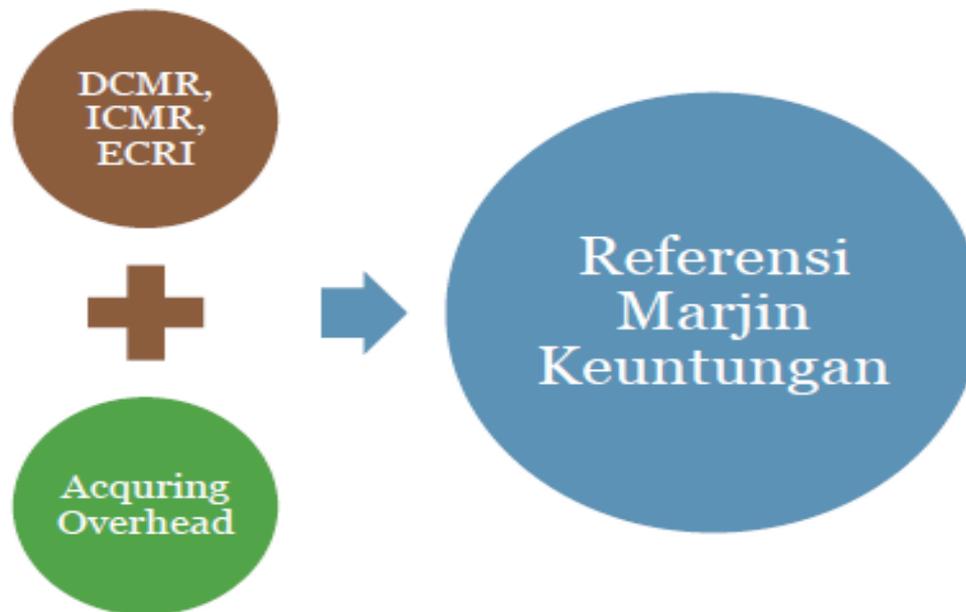
1. Risiko industri atau portofolio pembiayaan.
2. Margin industri atau kegiatan yang dibiayai.
3. Profil usaha dan atau profil nasabah.
4. Nominal pembiayaan.
5. Jangka waktu pembiayaan.
6. Tingkat margin keuntungan.
7. Pola tagihan atau jatuh tempo tagihan.
8. Kualitas aset pada saat keputusan (apabila ada pembiayaan yang sudah berjalan).

# PENENTU TINGKAT SUKU BUNGA BANK KONVENSIONAL ( $I = P \times R \times T$ )

- Merupakan biaya menggunakan dana milik orang lain
- Principal (Pokok): jumlah atau saldo pinjaman
- Interest Rate (Tingkat Suku Bunga): persen dari bunga yang dibebankan dan diperoleh
- Time (Waktu):
  - Durasi pengenaan bunga
  - Dinyatakan dalam tahun (kecuali disebutkan khusus)

# CONTOH REFERENSI PENENTUAN MARGIN

- Direct Competitor's Market Rate (DCMR)
- Indirect Competitor's Market Rate (ICMR)
- Expected Competitive Return of Investor (ECRI)
- Acquiring Cost & Overhead Cost



# CONTOH PENENTUAN HARGA JUAL



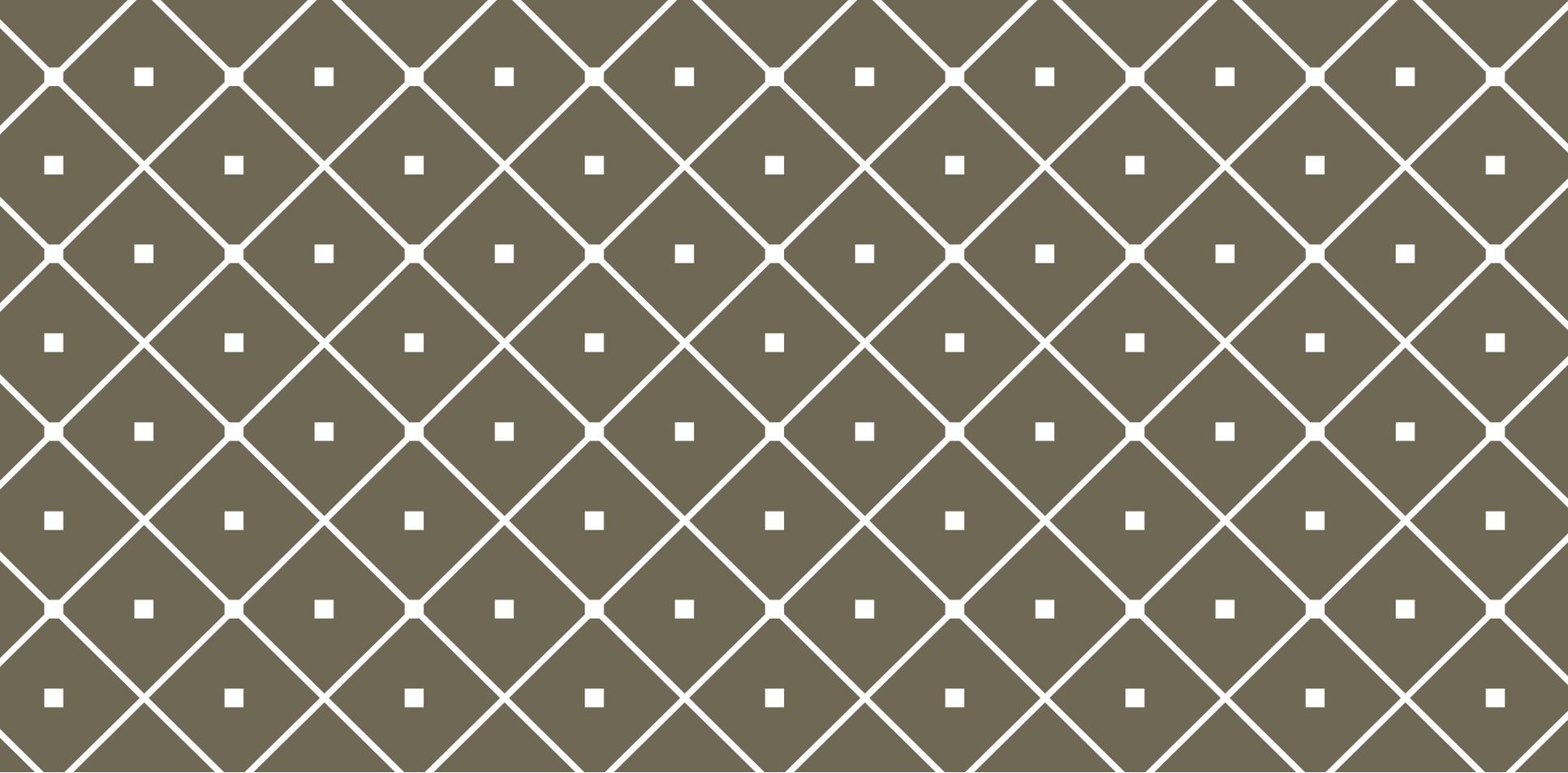
# CONTOH PERHITUNGAN MURABAHAH

## PERHITUNGAN BANK

Harga Mobil	=	110,000,000
Uang muka Nasabah	=	<u>20,000,000</u>
Biaya Bank	=	90,000,000
Periode 3 tahun		
Marjin Keuntungan Bank	=	27,000,000
		(90,000,000 x 10% x 3)

## FASILITAS PEMBIAYAAN MURABAHAH

Harga Beli Mobil	=	110,000,000
Marjin Keuntungan Bank	=	<u>27,000,000</u>
Harga Jual Bank	=	137,000,000
Uang Muka Nasabah	=	<u>20,000,000</u>
Sisa Angsuran	=	117,000,000
Angsuran per Bulan	=	3,250,000
		(117,000,000 : 36)



## **8. PENERAPAN SKEDUL ANGSURAN**

---

# KOMPONEN ANGSURAN

Angsuran merupakan pembayaran kembali dari nasabah yang terdiri dari:

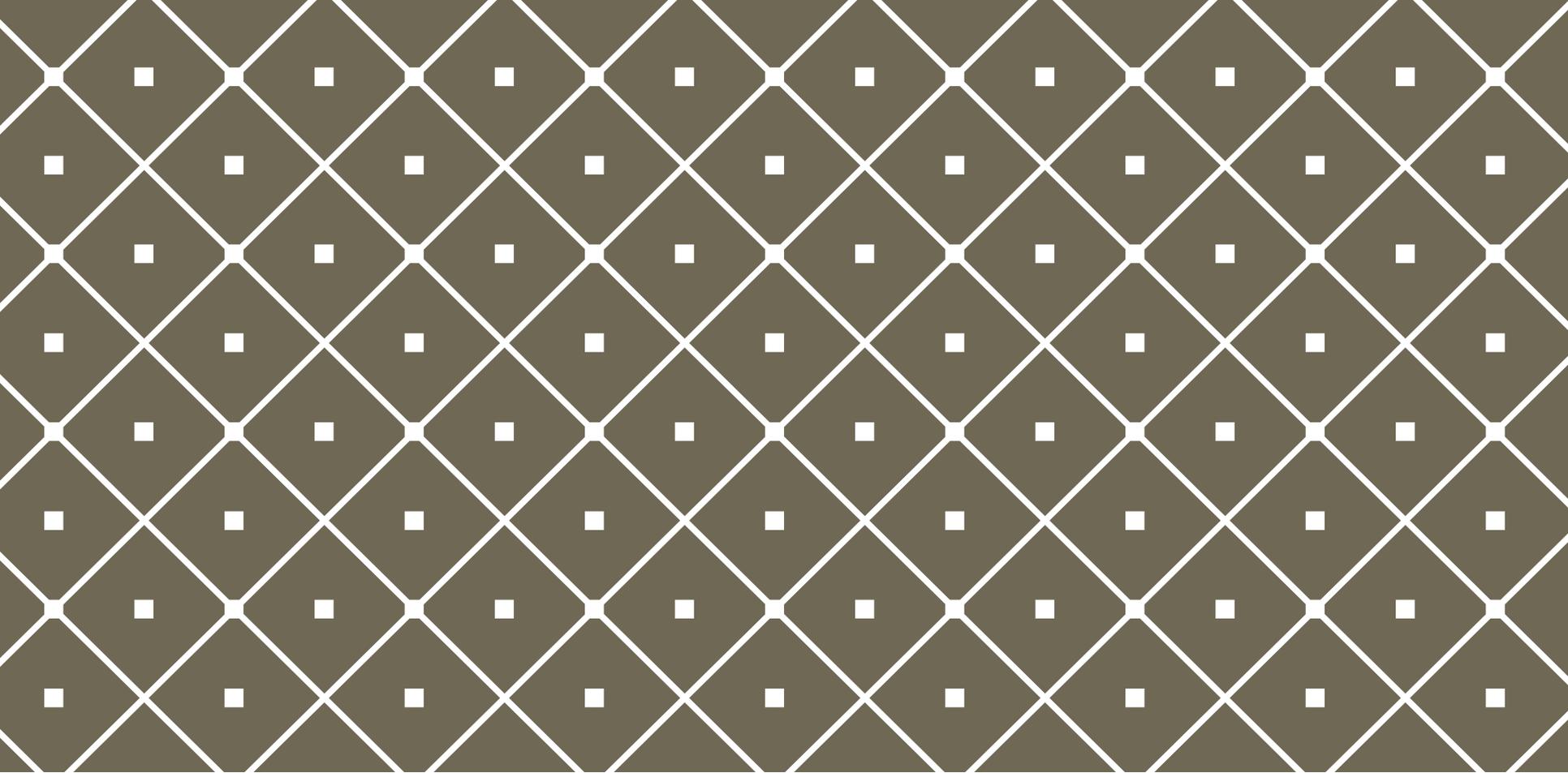
- Angsuran Pokok
- Angsuran Keuntungan (Marjin, Ujroh, Bagi Hasil)

Adapun dalam mengakui keuntungan terdapat 2 metode, yaitu:

1. Marjin Keuntungan Anuitas
2. Marjin Keuntungan Flat

# PENGERTIAN 2 TIPE MARGIN

1. **Margin Keuntungan Anuitas** adalah margin keuntungan yang diperoleh dari perhitungan secara anuitas. Perhitungan ini akan menghasilkan pola angsuran harga pokok yang semakin membesar dan margin keuntungan yang semakin menurun.
2. **Margin Keuntungan *Flat*** adalah perhitungan margin keuntungan terhadap nilai harga pokok pembiayaan secara tetap dari satu periode ke periode lainnya.



**TUGAS** |

# TUGAS INDIVIDU

Bapak Ahmad mengajukan pembiayaan ke bank syariah berupa kredit kendaraan bermotor. Diketahui bahwa harga kendaraan yang dibeli yaitu Toyota Innova tahun 2019 adalah Rp410.000.000,00

LTV mengikuti batas minimum sesuai PBI terkait.

Jangka waktu yang disepakati adalah 3 tahun (36 bulan).

Margin yang disepakati bank dan nasabah adalah equivalent dengan 18% p.a.

Pertanyaannya:

1. Berapa angsuran per bulan bapak Ahmad kepada bank?
2. Susun tabel angsuran dengan menggunakan metode anuitas.

# TUGAS KELOMPOK

Rangkum tulisan dari tulisan dalam Jurnal Ekonomi Regional Unimal Volume 02 Nomor 03 Desember 2019

Judul: Analisis Pengaruh Pembiayaan Modal Kerja, Pembiayaan Investasi, dan Pembiayaan Konsumtif terhadap Total Aset Bank Aceh Periode 2016-2019

Penulis: Rahmati, Israk Ahmadsyah, Safarul Aufa

[http://ojs.unimal.ac.id/index.php/ekonomi\\_regional](http://ojs.unimal.ac.id/index.php/ekonomi_regional)