

## BAB II

### LANDASAN TEORI

#### A. Teori Manajemen Pembiayaan

Manajemen pembiayaan adalah sebuah proses perencanaan, pengorganisasian, pengkoordinasian, dan pengontrolan sumber daya yang dilakukan oleh bank yang menjalankan kegiatan usahanya berdasarkan prinsip syariah dalam hal pemberian fasilitas keuangan atau finansial yang kepada pihak lain berdasarkan prinsip-prinsip syariah untuk mendukung kelancaran usaha maupun untuk investasi yang telah direncanakan. Pengertian pembiayaan menurut Kamus Pintar Ekonomi Syariah, pembiayaan diartikan sebagai penyediaan dana atau tagihan yang dipersamakan dengan itu berupa:

1. Transaksi bagi hasil dalam bentuk *mudharabah* dan *musyarakah*.
2. Transaksi sewa-menyewa dalam bentuk ijarah atau sewa beli dalam bentuk *ijarah muntahiya bit tamlik*.
3. Transaksi jual beli dalam bentuk piutang *murabahah*, *salam*, dan *istishna'*.
4. Transaksi pinjam meminjam dalam bentuk piutang *qardh*.
5. Transaksi sewa menyewa jasa dalam bentuk *ijarah* untuk transaksi multijasa.<sup>1</sup>

Berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara bank syariah serta atau UUS dan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai dan atau diberi fasilitas dan untuk mengembalikan dana tersebut setelah jangka waktu tertentu

---

<sup>1</sup> Binti Nur Asiyah, *Manajemen Pembiayaan Bank Syariah*, (Yogyakarta: Kalimedia, 2015), hlm. 1

dengan imbalan ujah, tanpa imbalan, atau bagi hasil. Pembiayaan atau *financing* adalah pendanaan yang diberikan oleh suatu pihak kepada pihak lain untuk mendukung investasi yang telah direncanakan, baik dilakukan sendiri maupun lembaga.

Jenis-jenis pembiayaan di bank syariah sebagaimana dalam bukunya Adiwarmanto A. Karim yang berjudul *Bank Islam, Analisis Fiqih dan Keuangan* adalah sebagai berikut:

1. Pembiayaan Modal Kerja Syariah.
2. Pembiayaan Investasi Syariah.
3. Pembiayaan Konsumtif Syariah.
4. Pembiayaan Sindikasi.
5. Pembiayaan Berdasarkan Take Over.
6. Pembayaran Letter Of Credit.

Dalam akad pembiayaan istilah laba tidak asing lagi. Karena dalam akad pembiayaan bagi hasil tujuannya adalah saling mendapatkan keuntungan atau laba. Laba bersih adalah laba operasi bersih dikurangi (ditambah) beban (pendapatan) diluar operasi, dan dikurangi dengan pajak penghasilan badan untuk periode tersebut.<sup>2</sup>

---

<sup>2</sup> *Ibid*.....hlm. 139

## **B. Teori Pembiayaan**

### **1. Pengertian Pembiayaan**

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

Menurut Undang-Undang Perbankan Nomor 10 Tahun 1998 Pembiayaan adalah penyediaan uang atau tagihan yang dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam melunasi hutangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga.

Menurut Karim dan Antonio, pembiayaan merupakan salah satu tugas pokok bank yaitu pemberian fasilitas penyediaan dana untuk memenuhi kebutuhan pihak-pihak tertentu.<sup>3</sup>

Sedangkan pengertian pembiayaan adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai untuk mengembalikan uang atau tagihan tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil.<sup>4</sup>

---

<sup>3</sup> M Syafi'i Antonio, *Bank Syariah (Dari Teori ke Praktik)*, (Jakarta: Gema Insani, 2001), hlm.160

<sup>4</sup> Kasmir, *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2014), hlm. 86

## 2. Tujuan Pembiayaan

Secara umum tujuan pembiayaan dibedakan menjadi dua kelompok, yaitu tujuan pembiayaan untuk tingkat makro dan tujuan pembiayaan untuk tingkat mikro. Secara makro pembiayaan bertujuan:

- a. Peningkatan ekonomi umat, artinya masyarakat yang tidak dapat akses secara ekonomi, dengan adanya pembiayaan mereka dapat melakukan akses ekonomi.
- b. Tersedianya dana bagi peningkatan usaha, artinya untuk setiap pengembangan usaha membutuhkan dana tambahan, dana tambahan ini dapat diperoleh melalui pembiayaan.
- c. Meningkatkan produktivitas, artinya adanya pembiayaan memberikan peluang bagi masyarakat agar mampu meningkatkan daya produksinya.
- d. Membuka lapangan kerja baru, artinya adanya pembiayaan memberikan peluang bagi masyarakat agar mampu meningkatkan daya produksinya.
- e. Terjadinya distribusi pendapatan, artinya masyarakat usaha produktif mampu melakukan aktivitas kerja, berarti mereka akan memperoleh pendapatan dari hasil usahanya.

Adapun secara mikro, tujuan pembiayaan adalah sebagai berikut:

- a. Upaya memaksimalkan laba, artinya untuk dapat menghasilkan laba maksimal maka perlu dukungan dana yang cukup.
- b. Upaya meminimalkan risiko, artinya usaha yang dilakukan agar mampu menghasilkan laba maksimal, maka pengusaha harus mampu

meminimalkan risiko yang mungkin timbul. Risiko kekurangan modal usaha dapat diatasi dengan adanya pembiayaan.

- c. Penyaluran kelebihan dana, artinya mekanisme pembiayaan dapat menjadi Jembatan dalam penyeimbangan dan penyaluran kelebihan dana dari pihak yang kelebihan kepada pihak yang kekurangan dana.

### **3. Unsur-Unsur Pembiayaan**

Setiap pemberian pembiayaan sebenarnya jika dijabarkan secara mendalam mengandung beberapa arti. Sehingga, apabila kita berbicara mengenai pembiayaan maka termasuk membicarakan unsur-unsur yang ada didalamnya. Menurut Kasmir unsur-unsur pembiayaan sebagai berikut:

- a. Kepercayaan

Yaitu suatu keyakinan pemberi kredit bahwa kredit yang diberikan akan benar-benar diterima kembali di masa tertentu di masa datang. Kepercayaan diberikan oleh bank, dimana sebelumnya sudah dilakukan penelitian intern maupun ekstern. Penelitian dan penyelidikan tentang kondisi masa lalu dan sekarang terhadap nasabah pemohon kredit.

- b. Kesepakatan

Di samping unsur percaya di dalam kredit juga mengandung unsur kesepakatan antara si pemberi kredit dengan si penerima kredit. Kesepakatan ini dituangkan dalam suatu perjanjian dimana masing-masing pihak menandatangani hak dan kewajibannya masing-masing.

c. Jangka Waktu

Setiap pembiayaan yang diberikan mempunyai jangka waktu tertentu, jangka waktu ini mencakup masa pengembalian kredit yang telah disepakati. Jangka waktu tersebut bisa berbentuk jangka pendek, jangka menengah atau jangka panjang.

d. Risiko

Adanya suatu tenggang waktu pengembalian akan menyebabkan suatu risiko tidak tertagihnya/macet pemberian kredit. Semakin panjang jangka waktu suatu kredit semakin besar risikonya demikian pula sebaliknya. Risiko ini menjadi tanggungan bank, baik risiko yang disengaja oleh nasabah yang lalai, maupun oleh risiko yang tidak disengaja. Misalnya terjadi bencana alam atau bangkrutnya usaha nasabah tanpa ada unsur kesengajaan lainnya.

e. Balas Jasa

Merupakan keuntungan atas pemberian suatu kredit atau jasa tersebut yang kita kenal dengan nama bunga. Balas jasa dalam bentuk bunga dan biaya administrasi pembiayaan ini merupakan keuntungan bank. Sedangkan bagi bank yang berdasarkan prinsip syariah balas jasanya ditentukan dengan bagi hasil.<sup>5</sup>

Berdasarkan unsur tersebut diatas membuktikan bahwa pada dasarnya pembiayaan merupakan pemberian kepercayaan dan berarti

---

<sup>5</sup> *Ibid*.....hlm. 87-88

pula prestasi yang diberikan benar-benar diyakini dapat dikembalikan oleh penerima pembiayaan sesuai dengan waktu dan syarat yang telah disepakati oleh semua pihak.

#### **4. Jangka Waktu Pembiayaan**

Jenis-jenis jangka waktu pembiayaan dibagi menjadi tiga bagian adalah sebagai berikut:

a. **Pembiayaan Jangka Pendek**

Pembiayaan ini merupakan pembiayaan yang memiliki jangka waktu kurang dari 1 (satu) tahun dan biasanya digunakan untuk keperluan modal kerja.

b. **Pembiayaan Jangka Menengah**

Pembiayaan ini memiliki jangka waktu antara 1 sampai 3 tahun, pembiayaan ini dapat diberikan untuk modal kerja, beberapa bank mengklarifikasi pembiayaan jangka menengah sebagai pembiayaan jangka panjang.

c. **Pembiayaan Jangka Panjang**

Merupakan pembiayaan yang masa pengembaliannya paling panjang yaitu diatas tiga tahun atau lima tahun. Biasanya digunakan untuk pembiayaan rumah atau untuk investasi jangka panjang seperti perkebunan<sup>6</sup>.

---

<sup>6</sup> Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, (Jakarta: UI-Press, 1984), hlm. 252

## 5. Prinsip-Prinsip Analisa Pembiayaan

Prinsip-prinsip analisa pembiayaan harus digunakan dalam melakukan penilaian permohonan pembiayaan. Seorang petugas pembiayaan harus memperhatikan beberapa prinsip yang utama yang berkaitan dengan kondisi keseluruhan anggota atau calon anggota. Prinsip tersebut biasa dikenal dengan analisis 5C yaitu:

a. *Character* (watak/akhlak)

Calon debitur perlu diteliti oleh analisis kredit apakah layak untuk menerima kredit. Karakter pemohon kredit dapat diperoleh dengan cara mengumpulkan informasi dari referensi nasabah dan bank-bank lain tentang perilaku, kejujuran, pergaulan, dan ketaatannya memenuhi pembayaran transaksi. Karakter yang baik jika ada keinginan untuk membayar kewajibannya. Apabila karakter pemohon baik maka dapat diberikan kredit, sebaliknya jika karakternya buruk kredit tidak dapat diberikan.

b. *Capacity* (kemampuan)

Calon debitur perlu dianalisis apakah ia mampu memimpin perusahaan dengan baik dan benar. Kalau ia mampu memimpin perusahaan, ia akan dapat membayar pinjaman sesuai dengan perjanjian dan perusahaannya tetap berdiri. Jika kemampuan calon debitur baik maka ia dapat diberikan kredit, sebaliknya jika kemampuannya buruk maka kredit tidak dapat diberikan.

c. *Capital* (modal)

Dari calon debitur harus dianalisis mengenai besar dan struktur modalnya yang terlihat dari neraca lajur perusahaan calon debitur. Hasil analisis neraca lajur akan memberikan gambaran dan petunjuk sehat atau tidak sehatnya perusahaan. Demikian juga mengenai tingkat likuiditas, rentabilitas, solvabilitas, dan struktur modal perusahaan bersangkutan. Jika terlihat baik maka bank dapat memberikan kredit kepada pemohon bersangkutan, tetapi jika tidak maka pemohon tidak akan mendapatkan kredit yang diinginkannya.

d. *Condition of economy* (kondisi usaha)

Atau kondisi perekonomian pada umumnya dan bidang usaha pemohon kredit khususnya. Jika baik dan memiliki prospek yang baik maka permohonannya akan disetujui, sebaliknya jika jelek, permohonan kreditnya akan ditolak.

e. *Collateral* (agunan)

Yang diberikan pemohon kredit mutlak harus dianalisis secara yuridis dan ekonomis apakah layak dan memenuhi Persyaratan yang ditentukan bank. Jika jawabannya ya maka kredit dapat diberikan, tetapi jika jawabannya tidak maka kredit tidak dapat diberikan.

*Collateral* merupakan syarat utama yang menentukan disetujui atau ditolaknya permohonan kredit nasabah. Menurut ketentuan Bank Indonesia bahwa setiap kredit yang disalurkan suatu bank harus mempunyai agunan yang cukup. Oleh karena itu, jika terjadi kredit

macet maka agunan inilah yang digunakan untuk membayar kredit tersebut (disita)<sup>7</sup>

## C. Teori Pembiayaan Bermasalah

### 1. Pengertian Pembiayaan Bermasalah

Pembiayaan bermasalah adalah pembiayaan yang menurut kualitasnya didasarkan atas risiko kemungkinan terhadap kondisi dan kepatuhan nasabah pembiayaan dalam memenuhi kewajiban untuk membayar bagi hasil, serta melunasi pembiayaannya. Demikian penilaian kualitas pembiayaan dapat digolongkan menjadi:

#### a. Lancar

Apabila pembayaran angsuran dan *margin* tepat waktu, tidak ada tunggakan, sesuai dengan Persyaratan akad, selalu menyampaikan laporan keuangan secara teratur dan akurat, secara dokumentasi perjanjian piutang lengkap dan pengikatan agunan kuat.

#### b. Dalam Perhatian Khusus

Apabila terdapat tunggakan pembayaran angsuran pokok dan atau *margin* sampai dengan 90 hari. Akan tetapi selalu menyampaikan laporan keuangan secara teratur dan akurat, dokumentasi perjanjian piutang lengkap dan pengikatan agunan kuat, serta pelanggaran terhadap Persyaratan perjanjian piutang yang tidak prinsipil.

---

<sup>7</sup> Malayu S. P. Hasibuan, *Dasar-Dasar Perbankan*, (Jakarta: PT Bumi Aksara, 2006), hlm. 106-107

c. Kurang Lancar

Apabila terdapat tunggakan pembiayaan angsuran pokok dan atau *margin* yang telah melewati 90 hari sampai 180 hari, penyampaian laporan keuangan tidak secara teratur dan meragukan, dokumentasi perjanjian piutang kurang lengkap dan pengikatan agunan kuat. Terjadi pelanggaran terhadap Persyaratan pokok perjanjian piutang, dan berupaya melakukan perpanjangan piutang untuk menyembunyikan kesulitan keuangan.

d. Diragukan

Apabila terjadi tunggakan pembiayaan angsuran pokok dan atau *margin* yang telah melewati 180 hari sampai dengan 270 hari. Nasabah tidak menyampaikan informasi keuangan atau tidak dapat dipercaya, dokumentasi perjanjian piutang tidak lengkap dan pengikatan agunan lemah serta terjadi pelanggaran yang prinsipil terhadap persyaratan pokok perjanjian.

e. Macet

Apabila terjadi tunggakan pembayaran angsuran pokok dan atau *margin* yang telah melewati 270 hari, dan dokumentasi perjanjian piutang dan pengikatan agunan tidak ada.

## 2. Penyebab Pembiayaan Bermasalah

Secara umum pembiayaan bermasalah disebabkan oleh faktor internal dan eksternal.

a. Faktor Internal

Faktor internal adalah faktor yang terjadi akibat manajerial apabila LKS telah melakukan pengawasan secara seksama dari hari ke hari, bulan ke bulan, dan tahun ke tahun, lalu timbul pembiayaan bermasalah secara lebih mandalam, kemungkinan kesalahan tersebut diakibatkan oleh kesengajaan manajemen perusahaan, yang berarti pengusaha telah melakukan hal-hal yang tidak jujur. Misalnya, mengalihkan penggunaan dana yang tersedia untuk keperluan kegiatan usaha lain diluar usaha yang disepakati.

Faktor internal di LKS adalah penyumbang terbesar dalam menumbuhkan pembiayaan bermasalah. Pembiayaan bermasalah dapat diatasi melalui pemahaman petugas pembiayaan secara benar dan dilengkapi dengan prosedur kerja yang menjadi acuan petugas dalam merealisasikan pembiayaan kepada anggotanya. Dalam hal ini petugas BMT harus mencangkup beberapa hal yakni:

1) Kejujuran

Lembaga Keuangan Syariah dalam merekrut karyawan harus mencari orang yang taat beribadah, memiliki sikap kejujuran dan menghargai harta milik orang lain. Kehancuran LKS terdahulu disebabkan oleh kecurangan dari para karyawan-karyawan yang telah terbiasa menerima pengajuan pembiayaan yang sebenarnya tidak layak untuk dibiayai.

## 2) Pengetahuan

Pengetahuan terhadap manajemen pembiayaan merupakan langkah terbaik dalam mengantisipasi terjadinya pembiayaan. Dalam hal ini, pihak LKS haruslah membekali pengetahuan mengenai manajemen pembiayaan yang dimulai dari memilih calon penerima pembiayaan yang potensial, melakukan analisis hingga komite pembiayaan. Minimnya pengetahuan tentang pemberian pembiayaan menjadikan salah sasaran dalam mencari calon anggota pembiayaan yang potensial.

## 3) Sikap

Pembiayaan yang bermasalah juga disebabkan oleh sikap petugas yang memiliki sikap profesional. Dalam pemberian pembiayaan, petugas pembiayaan pada LKS harus bersifat netral dan tidak mementingkan keuntungan pribadi atau orang lain. Terkadang pemberian pembiayaan diberikan kepada pihak keluarga atau perkawanan yang akhirnya mengabaikan profesionalisme managerial. Sehingga ketika pembiayaan yang diberikan kepada anggota itu mengalami masalah maka petugas pembiayaan merasa malu untuk menegur dan mengaihnya, kondisi ini akan semakin berisiko ketika cara tersebut masih dilakukan.

### b. Faktor Eksternal

Jika masyarakat mengetahui keberadaan LKS yang dapat memberikan pinjaman dana, tentunya ada sebagian orang yang

berbondong-bndong datang untuk mengajukan pembiayaan untuk memenuhi kebutuhannya. Akan tetapi kebanyakan dari mereka yang datang ke LKS adalah mereka yang ditolak oleh perbankan. kedatangannya ke LKS dengan bernagai asumsi diantara masih banyak anggapan bahwa LKS sama dengan lembaga sosial keagamaan yang lain yang berorientasi untuk menolong tanpa pamrih untuk dakwah. Kenyataan ini harus disadari oleh pengelola LKS untuk lebih berhati-hati dalam memilih atau menyeleksi calon penerima pembiayaan. Ada beberapa faktor yang yang harus diperhatikan terhadap calon penerima pembiayaan yaitu karakter akhlaknya, bagaimana kondisi ekonomi atau usahanya, kemampuan managerial, modal, dan jaminan.

#### **D. Penanganan Pembiayaan Bermasalah**

Dalam penanganan pembiayaan bermasalah tentunya ketentuan-ketentuan Fatwa DSN-MUI berkaitan dengan penyelesaian piutang. Bahwa restrukturisasi merupakan suatu cara penyelesaian yang sejalan dengan prinsip syariah dalam penyelesaian utang atau kewajiban dari pembiayaan bermasalah. Dari ketentuan Bank Indonesia dalam uraian diatas , restrukturisasi terhadap pembiayaan bermasalah berdasarkan prinsip syariah dilakukan antara lain melalui:

1. Penjadwalan Kembali (*Rescheduling*)
  - a. Memperpanjang jangka waktu kredit

Dalam hal ini si debitur diberikan keringanan dalam masalah jangka waktu kredit misalnya perpanjangan jangka waktu kredit dari 6

bulan menjadi satu tahun sehingga debitur mempunyai waktu yang lebih lama untuk mengembalikannya.

b. Memperpanjang jangka waktu angsuran

Memperpanjang angsuran hampir sama dengan jangka waktu kredit. Dalam hal ini jangka waktu angsuran kreditnya diperpanjang pembayarannya pun misalnya dari 36 kali menjadi 48 kali dan hal ini tentu saja jumlah angsuran pun menjadi mengecil seiring dengan penambahan jumlah angsuran.

2. Persyaratan Ulang (*Reconditioning*)

Dengan cara mengubah berbagai persyaratan yang ada seperti berikut ini.

a. Kapitalisasi bunga, yaitu bunga dijadikan utang pokok.

b. Penundaan pembayaran bunga sampai waktu tertentu.

Dalam hal penundaan pembayaran bunga sampai waktu tertentu, maksudnya hanya bunga yang dapat ditunda pembayarannya, sedangkan pokok pinjamannya tetap harus dibayar seperti biasa.

c. Penurunan suku bunga

Penurunan suku bunga dimaksudkan agar lebih meringankan beban nasabah. Sebagai contoh jika bunga per tahun sebelumnya dibebankan 20% diturunkan menjadi 18%, hal ini tergantung dari pertimbangan yang bersangkutan. Penurunan suku bunga akan memengaruhi jumlah angsuran yang semakin mengecil sehingga diharapkan dapat membantu meringankan nasabah.

d. Pembebasan bunga

Dalam pembebasan suku bunga diberikan kepada nasabah dengan pertimbangan nasabah sudah akan mampu lagi membayar kredit tersebut. Akan tetapi, nasabah tetap mempunyai kewajiban untuk membayar pokok pinjamannya sampai lunas.

3. Penataan Kembali (*Restructuring*)

*Restructuring* adalah upaya penyelamatan dengan melakukan perubahan syarat-syarat kredit yang menyangkut penambahan dana bank, konversi seluruh atau sebagian tunggakan bunga menjadi pokok kredit baru atau konversi seluruh atau sebagian dari kredit menjadi *equity* perusahaan dan *equity* bank.

a. Bentuk *Restructuring*

- 1) Penambahan kredit investasi pada alat-alat produksi dalam rangka meningkatkan kapasitas produksi yang optimal atau dalam rangka meningkatkan efisiensi usahanya.
- 2) Penambahan kredit modal kerja untuk dapat meningkatkan usahanya secara optimal.

b. Syarat *Restructuring*

Tindakan *restructuring* dapat dibeikan kepada debitur yang masih mempunyai itikad baik untuk melunasi kewajiban dan faktor-faktor yang mendukung tindakan *restructuring*, misalnya adanya pemasaran produk nasabah masih baik, kondisi mesin/pabrik/proses/sarana produksi yang masih berfungsi yang masih berfungsi baik dan masih

dapat ditingkatkan. Faktor lainnya adalah dikelolanya usaha nasabah oleh manajemen yang profesional, dan memperkerjakan tenaga kerja yang cukup terampil dan didukung oleh teknologi yang memadai.

Untuk keperluan produksi, nasabah tidak mengalami kesulitan untuk mendapatkan bahan baku dan kondisi secara global masih cukup mendukung.<sup>8</sup>

## **E. Teori Monitoring**

### **1. Pengertian Monitoring**

Monitoring atau pengawasan menurut Lukman Dandawijaya adalah proses pengamatan pada pelaksanaan seluruh kegiatan organisasi untuk menjamin agar supaya semua pekerjaan yang dilakukan berjalan sesuai dengan rencana yang telah ditentukan semula.<sup>9</sup>

Monitoring dapat juga diartikan sebagai alat yang dipergunakan untuk melakukan pemantauan pembiayaan, agar dapat diketahui sedini mungkin (*early warning system*) deviasi yang terjadi yang akan membawa akibat terjadinya mutu pembiayaan. Dengan ini dimungkinkan mengambil langkah-langkah untuk tidak timbul kerugian. Pengawasan pembiayaan dapat diartikan sebagai salah satu fungsi manajemen yang berupaya untuk menjaga dan mengamankan pembiayaan itu sebagai kekayaan. Dan dapat

---

<sup>8</sup> Malayu S. P. Hasibuan, *Dasar-Dasar Perbankan*, (Jakarta: PT Bumi Aksara, 2006), hlm. 110-111

<sup>9</sup> Lukman Dandawijaya, *Manajemen Perbankan*, (Jakarta: Ghalia Indonesia, 2001), hlm. 37

mengetahui *terms of lending* suatu asumsi-asumsi sebagai dasar persetujuan pembiayaan tercapai atau terjadi penyimpangan.

## 2. Fungsi dan Tujuan Monitoring

Monitoring atau pengawasan merupakan hal yang sangat penting dan harus dilakukan oleh setiap bank syariah. Karena tanpa pengawasan maka risiko pembiayaan yang terjadi tidak dapat diminimalisir, dikontrol dan dikendalikan

Pelaksanaan monitoring ini menjadi tanggung jawab dari setiap level manajemen atau setiap individu yang mengelola kegiatan di bidang pembiayaan pada setiap bank. Maka dari itu, pada hakikatnya pengawasan pembiayaan itu bersifat melekat di dalam setiap unit organisasi dan prosedur kerja yang ada dikelola oleh setiap level manajemen atau individu tersebut. Sedangkan fungsi pengawasan yang dilakukan oleh unit pengawasan eksternal atau audit internal lain adalah sebagai sarana untuk melakukan *re checking* dan dinamisator apakah internal *control* dibidang pembiayaan telah berjalan sebagaimana mestinya ataukah belum.<sup>10</sup>

## 3. Jenis-Jenis Monitoring

Maksud melakukan monitoring adalah mengetahui secara dini penyimpangan (*deviasi*) yang terjadi dari kegiatan pembiayaan sehingga dapat mengambil langkah-langkah secepat mungkin untuk memperbaikinya, karena menyangkut masalah biaya dan efisiensi

---

<sup>10</sup> Veithzal Rifai dan Andria Permata Veithzal, *Islamic Financial Management*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2007), hlm. 489-490.

pembiayaan itu sendiri. Terdapat beberapa jenis monitoring dalam pembiayaan, antara lain:

a. *On Desk Monitoring*, pemantauan pembiayaan secara administratif dengan melakukan hal-hal ini:

- 1) Verifikasi dokumen pembiayaan nasabah, dalam hal ada atau tidaknya penundaan atas pemenuhan persyaratan.
- 2) Penelitian dan verifikasi atas kekurangan-kekurangan yang ditemukan.
- 3) Identifikasi terhadap masalah-masalah potensial dalam pengadaan kas.
- 4) Deteksi terhadap kecenderungan memburuknya kondisi keuangan nasabah.
- 5) Penilaian terhadap kesediaan nasabah dalam memenuhi kewajiban keuangannya.

b. *On Site Monitoring*, yaitu dengan melakukan hal-hal berikut:

- 1) Kunjungan lokasi fisik, untuk melihat kondisi di lapangan yang meliputi aspek usaha, jaminan kemajuan proyek, mendeteksi permasalahan nasabah dalam menjalankan bisnisnya, menilai kemampuan manajemen nasabah dalam hal-hal lain yang diperlukan untuk di-*check* secara fisik.
- 2) *Trade Checking*, untuk melihat kondisi usaha nasabah pembiayaan dengan memanfaatkan informasi yang berasal dari supplier,

distributor, pesaing, asosiasi industri atau partner bisnis yang lainnya.

3) *Credit Checking*, untuk memantau pembiayaan dengan memanfaatkan informasi yang berkaitan dengan kelancaran utang piutang baik untuk fasilitas yang diberikan oleh bank maupun bank lain.<sup>11</sup>

c. *Exception Monitoring*, yaitu pemantauan pembiayaan dengan memberikan tekanan pada hal-hal yang kurang berjalan dengan baik dan hal-hal yang telah berjalan sesuai dengan *term of lending*, dikurangi intensitasnya.<sup>12</sup>

## F. Penelitian Terdahulu

1. Rini Saputri, dalam jurnal FISIP dengan judul “Analisis Penyelesaian Kredit Bermasalah Pada PD. BPR Sarimadu Cabang Pekanbaru”.

Penelitian yang dilakukan Rini Saputri ini merupakan penelitian deskriptif. Tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui dan menganalisis penyelesaian kredit bermasalah pada PD. BPR Sarimadu cabang Pekanbaru. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa penyelesaian kredit bermasalah yang dilakukan PD. BPR Sarimadu cabang Pekanbaru mengacu pada proses restrukturisasi kredit berupa *rescheduling*, *restructuring*, dan penjualan jaminan. Perbedaan dari penelitian saat ini pada fokus penelitian dan lokasi.

---

<sup>11</sup> Ikatan Bankir Indonesia, *Mengelola Kredit Secara Sehat*, (Jakarta: Gramedia, 2014), hlm. 283

<sup>12</sup> Sumar'in, *Konsep Kelembagaan Bank Syari'ah*, (Yogyakarta: Graha Ilmu, 2012), hlm. 121-122.

Persamaannya adalah sama-sama meneliti tentang penyelesaian pembiayaan bermasalah.<sup>13</sup>

2. Odi Nur Arifah, dalam jurnal *Jurisprudence* dengan judul “Analisis Pembiayaan Mudharabah Bermasalah pada BMT Mitra Hasanah Semarang”.

Penelitian yang dilakukan Odi Nur Arifah ini merupakan penelitian deskriptif kualitatif. Tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui bagaimana penanganan pembiayaan bermasalah yang dilakukan oleh BMT Mitra Hasanah Semarang. Hasil penelitian menunjukkan bahwa penanganan pembiayaan bermasalah yang dilakukan oleh BMT Mitra Hasanah Semarang adalah sering dan senantiasa datang ke anggota, mencari penyebab permasalahan usaha yang ada, memberi solusi dan jalan pemecahannya dengan cara 3R (*rescheduling, reconditioning, restructuring*). Perbedaan dari penelitian saat ini pada fokus penelitian dan lokasi. Persamaannya adalah sama-sama meneliti tentang penyelesaian pembiayaan bermasalah<sup>14</sup>

3. Amalia Dewi, dalam *Jurnal Riset Mahasiswa Akuntansi (JRMA)* dengan judul “Analisis *Rescheduling & Reconditioning* Piutang Mitra Binaan untuk Meningkatkan Kinerja Keuangan PKBL di Perum Jasa Tirta 1”

Penelitian yang dilakukan Amalina Dewi ini merupakan penelitian deskriptif kualitatif. Tujuan penelitian ini adalah mengetahui pengaruh

---

<sup>13</sup> Rini Saputri, “Analisis Penyelesaian Kredit Bermasalah pada PD. BPR Sarimadu Cabang Pekanbaru”, *Jurnal FISIP, Vol. 2, No. 2, Oktober 2015*,

<sup>14</sup> Odi Nur Arifah, “Analisis Pebiayaannya Mudharabah Bermasalah pada BMT Mitra Hasanah Semarang”, *Jurnal Jurisprudence, Vol. 7, No. 1, Juni 2017, hlm. 40*

*rescheduling* dan *reconditioning* terhadap pemulihan pinjaman mitra binaan dan mengetahui pengaruh tingkat pengembalian pinjaman terhadap kinerja keuangan unit PKBL di Perum Jasa Tirta I. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa penggunaan metode *rescheduling* dan *reconditioning* untuk pemulihan pinjaman merupakan langkah yang tepat guna meminimalisir risiko tidak terbayarnya piutang atau risiko penggolongan kualitas piutang dipiutang bermasalah yang berdampak pada kinerja & prestasi Unit PKBL di Perum Jasa Tirta 1. Perbedaan dari penelitian saat ini pada fokus penelitian. Persamaannya adalah sama-sama meneliti tentang pembiayaan bermasalah.<sup>15</sup>

4. Rahma Yudi Astuti, dalam *Islamic Economics Journal* dengan judul “Pembiayaan Murabahah yang Bermasalah di Baitul Mal Wa Tamwil (BMT) XYZ dalam Persepektif Manajemen Risiko”.

Penelitian yang dilakukan Rahma Yudi Astuti ini merupakan penelitian lapangan (*field research*). Tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui bagaimana langkah-langkah yang dilakukan oleh BMT XYZ terhadap pembiayaan murabahah yang bermasalah. Hasil penelitian menjelaskan bahwa usaha BMT XYZ dalam mengatasi pembiayaan bermasalah adalah dengan tindakan preventif, revitalisasi dan pengambil alih agunan. Perbedaan dari penelitian saat ini pada fokus penelitian.

---

<sup>15</sup> Amalina Dewi, “Analisis Rescheduling dan Reconditioning Piutang Mitra Binaan untuk Meningkatkan Kinerja Keuangan PKBL di Perum Jasa Tirta 1”, *Jurnal Riset Mahasiswa Akuntansi*, Vol. 20, No. 20, hlm. 1

Persamaannya adalah sama-sama meneliti tentang penanganan pembiayaan bermasalah.<sup>16</sup>

5. Komang Tri Wahyuni, dalam jurnal riset akuntansi dengan judul “Prosedur Penyelesaian Pembiayaan Mikro Bermasalah pada PT. Bank Syariah Mandiri KCP Buleleng”.

Penelitian yang dilakukan Komang Tri Wahyuni ini merupakan penelitian deskriptif kualitatif. Tujuan penelitian ini untuk mengetahui bagaimana prosedur penyelesaian pembiayaan bermasalah pada produk pembiayaan mikro PT. Bank Syariah Mandiri KCP Buleleng. Hasil penelitian menyatakan bahwa prosedur yang digunakan dalam penyelesaian pembiayaan bermasalah pada PT. Bank Syariah Mandiri KCP Buleleng dapat dilakukan dengan restrukturisasi pembiayaan, novasi, kompensasi, likuidasi dan subrogasi, serta penyelesaian pembiayaan pada pengadilan. Perbedaan dari penelitian saat ini pada fokus penelitian dan lokasi. Persamaannya adalah sama-sama meneliti tentang penyelesaian pembiayaan bermasalah.<sup>17</sup>

6. Asmi Nur Siwi Kusmiyati, dalam La-Riba jurnal ekonomi Islam dengan judul “Risiko Akad dalam Pembiayaan Murabahah pada BMT di Yogyakarta (dari teori ke terapan)”.

---

<sup>16</sup> Rahma Yudi Astuti, “Pembiayaan Murabahah yang Bermasalah di Baitul Mal Wa Tamwil (BMT) XYZ dalam Perspektif Manajemen Risiko”, *Islamic Economics Journal*, Vol. 1, No. 2, Desember 2015, hlm. 191

<sup>17</sup> Komang Tri Wahyuni, “Prosedur Penyelesaian Pembiayaan Mikro Bermasalah pada PT. Bank Syariah Mandiri KCP Buleleng”, *Jurnal Riset Akuntansi*, Vol. 2, No. 2, Oktober 2013, hlm. 17

Penelitian yang dilakukan Asmi Nur Siwi Kusmiyati ini merupakan penelitian lapangan (*field research*). Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui bagaimana cara BMT di Yogyakarta dalam mengelola risiko yang terkait dengan pembiayaan bermasalah. Hasil penelitian menyatakan bahwa penanganan pembiayaan bermasalah dengan salah satu atau beberapa cara berikut: *rescheduling*, *restructuring*, kombinasi 2R (*rescheduling* dan *restructuring*), dan eksekusi. Perbedaan dari penelitian saat ini pada fokus penelitian dan lokasi. Persamaannya adalah sama-sama meneliti tentang penyelesaian pembiayaan bermasalah.<sup>18</sup>

7. Tahta Fikruddin, dalam jurnal *Equilibrium* dengan judul “Strategi Penanganan Pembiayaan Murabahah pada BMT se Kabupaten Demak”

Penelitian yang dilakukan Tahta Fikrudin ini merupakan penelitian lapangan dengan pendekatan kualitatif. Tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui manajemen risiko dan strategi untuk menghadapi dalam pembiayaan murabahah yang terjadi di BMT se Kabupaten Demak. Hasil penelitian menunjukkan bahwa strategi yang digunakan untuk meminimalkan risiko pembiayaan murabahah adalah dengan cara *transcendental* dalam pengelolaan risiko dengan fokus karyawan dalam analisa. Perbedaan dari penelitian saat ini pada fokus penelitian dan lokasi.

---

<sup>18</sup> Asmi Nur Siwi Kusmiyati, “Risiko Akad dalam Pembiayaan Murabahah pada BMT di Yogyakarta (dari teori ke terapan)”, *La-Riba Jurnal Ekonomi Islam*, Vol. 1, No. 1, Juli 2007, hlm. 27

Persamaannya adalah sama-sama meneliti tentang penyelesaian pembiayaan bermasalah.<sup>19</sup>

8. Daniatu Listanti dan Moch Dzulkirom Topowijono, dalam jurnal administrasi bisnis dengan judul “Upaya Penanganan Pembiayaan Murabahah Bermasalah pada Lembaga Keuangan Syariah (Studi pada KJKS BMT Mandiri Sejahtera Karangangkring Gresik Jawa Timur Periode 2011-2013)”.

Penelitian yang dilakukan Daniatu Listanti dan Moch Dzulkirom Topowijoyo ini merupakan penelitian deskriptif. Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui upaya yang dilakukan KJKS BMT Mandiri Sejahtera Karangangkring Gresik Jawa Timur dalam menangani pembiayaan bermasalah. Berdasarkan hasil penelitian dapat disimpulkan dalam menangani pembiayaan bermasalah adalah dengan teguran, *rescheduling* dan *restructuring* serta pihak BMT tidak pernah melakukan sita jaminan karena benar-benar menerapkan syariah dan tindakan manusiawi meski dinilai kurang efisien. Perbedaan dari penelitian saat ini pada fokus penelitian dan lokasi. Persamaannya adalah sama-sama meneliti tentang penyelesaian pembiayaan bermasalah.<sup>20</sup>

---

<sup>19</sup> Tahta Fikruddin, “Strategi Penanganan Risiko Pembiayaan Murabahah pada BMT se Kabupaten Demak”, *Equilibrium*, Vol. 3, No. 2, Desember 2015, hlm. 224

<sup>20</sup> Daniatu Listiani dan Moch Dzulkirom Topowijono, “Upaya Penanganan Pembiayaan Murabahah Bermasalah pada Lembaga Keuangan Syariah (Studi pada KJKS BMT Mandiri Sejahtera Karangangkring Gresik Jawa Timur Periode 2011-2013)”, *Jurnal Administrasi Bisnis*, Vol. 1, No. 1, Januari 2015, hlm. 1

9. Azharsyah Ibrahim dan Arinal Rahmati dalam jurnal *Istishadia* dengan judul “Analisis Solutif Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah di Bank Syariah: Kajian pada Produk Murabahah di Bank Muamalat Indonesia Banda Aceh”.

Penelitian yang dilakukan Azharsyah Ibrahim dan Arinal Rahmati ini merupakan penelitian deskriptif kualitatif. Tujuan penelitian ini adalah untuk mengkaji faktor-faktor penyebab terjadinya pembiayaan bermasalah di Bank Muamalat Indonesia (BMI) Banda Aceh. Hasil penelitian menunjukkan bahwa faktor penyebab pembiayaan murabahah bermasalah berasal dari nasabah, internal bank dan faktor fiktif. Teknis penyelesaian dilakukan dengan metode *on the spot*, somasi, penagihan, restrukturisasi, penjualan jaminan, dan melakukan *write off* serta adanya penetapan terhadap denda. Perbedaan dari penelitian saat ini pada fokus penelitian dan lokasi. Persamaannya adalah sama-sama meneliti tentang penyelesaian pembiayaan bermasalah.<sup>21</sup>

10. Nur Melinda Lestari dan Setiawati, dalam jurnal ekonomi Islam dengan judul “Strategi Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah pada Akad Mudharabah di Bank Muamalat Indonesia Serta Pengaruhnya Terhadap Penurunan Tingkat *Non Performing Financing (NPF)*”.

Penelitian yang dilakukan Nur Melinda Lestari dan Setiawati ini merupakan penelitian deskriptif kualitatif. Tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui strategi penyelesaian pembiayaan pada akad

---

<sup>21</sup> Azharsyah Ibrahim dan Arinal Rahmati, “Analisis Solutif Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah di Bank Syariah: Kajian pada Produk Murabahah di Bank Muamalat Indonesia Banda Aceh”, *Istishadia*, Vol. 10, No.1, 2017.

*mudharabah*. Dari hasil penelitian ini menunjukkan bahwa dalam penanganan terhadap nasabah yang mengalami pembiayaan bermasalah, Bank Muamalat Indonesia menggunakan strategi revitalisasi yaitu *rescheduling*, *reconditioning*, *restructuring* dan bantuan manajemen, kemudian apabila nasabah tidak beritikad baik maka penyelesaian diselesaikan melalui jaminan, melalui BAMUI (Badan Arbitrase Muamalat Indonesia), dan penyelesaian dengan cara litigasi. Perbedaan dari penelitian saat ini pada fokus penelitian dan lokasi. Persamaannya adalah sama-sama meneliti tentang penyelesaian pembiayaan bermasalah<sup>22</sup>

Dari beberapa kajian pustaka diatas, dapat diambil kesimpulan bahwa penanganan pembiayaan bermasalah yang dilakukan setiap lembaga keuangan berbeda-beda. Yang menjadikan penelitian ini sangat penting dan berbeda dengan penelitian yang telah dilakukan sebelumnya adalah penelitian ini dilakukan pada lembaga keuangan yaitu KSPPS Al Bahjah Tulungagung dan BTM An-Nuur Karangrejo dengan fokus penelitian kepada pihak koperasi yang melakukan pengawasan pembiayaan dengan metode *rescheduling*, *reconditioning*, dan *restructuring*. Peneliti menekankan pada pelaksanaan pengawasan pembiayaan yang dilakukan oleh KSPPS Al Bahjah Tulungagung dan BTM An-Nuur Karangrejo.

---

<sup>22</sup> Nur Melinda Lestari dan Setiawati, "Strategi Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah pada Akad Mudharabah di Bank Muamalat Indonesia Serta Pengaruhnya Terhadap Penurunan Tingkat Non Performing Finance (NPF)", *Jurnal Ekonomi Islam*, Vol. 9, No. 1, Mei 2018.