

BAB II

LANDASAN TEORI

A. Lembaga Keuangan Syariah

1. Lembaga Keuangan Makro Syariah

Lembaga keuangan makro syariah adalah lembaga yang melayani jasa keuangan dan pembiayaan yang melayani segmen makro dan operasionalnya menggunakan prinsip syariah dan diawasi oleh Dewan Syariah Nasional (DSN). Jenis-jenis lembaga keuangan makro syariah antara lain adalah :

a. Asuransi Syariah

Asuransi menurut UU RI No.2 tahun 1992 tentang usaha perasuransian yang dimaksud dengan asuransi yaitu perjanjian antara dua belah pihak atau lebih, dengan mana pihak penanggung mengikatkan diri dengan menerima hak tertanggung, dengan menerima premi asuransi untuk memberikan penggantian kepada tertanggung karena kerugian, kerusakan atau kehilangan keuntungan yang diharapkan atau tanggung jawab hukum kepada pihak ketiga yang mungkin diderita tertanggung yang timbul dari suatu peristiwa yang tak pasti atau untuk memberikan suatu pembayaran yang didasarkan atas meninggal atau hidupnya seseorang yang dipertanggungkan.

b. Pegadaian Syariah

Menurut kitab Undang-Undang Hukum Perdata pasal 1150, gadai adalah suatu hak yang diperoleh pihak yang mempunyai piutang atas suatu barang bergerak. Barang bergerak tersebut diserahkan oleh pihak yang berutang kepada pihak yang berpiutang. Pihak yang berutang memberikan kekuasaan kepada pihak yang mempunyai piutang untuk memiliki barang yang bergerak tersebut. Apabila pihak yang berutang tidak dapat melunasi kewajibannya pada saat berakhirnya waktu pinjaman.

c. Reksa Dana Syariah

Reksa dana adalah sebuah wadah dimana masyarakat dapat menginvestasikan dananya dan oleh pengurusnya (manajer investasi) dana itu diinvestasikan ke portofolio efek. Reksadana merupakan jalan keluar bagi para pemodal kecil yang ingin ikut serta dalam pasar modal dengan modal minimal relatif kecil dan kemampuan menanggung resiko yang sedikit. Pada reksadana syariah sudah tentu dana akan disalurkan kepada saham syariah dan surat berharga syariah seperti sukuk.

d. Obligasi Syariah

Obligasi syariah di dunia internasional dikenal dengan sukuk. Sukuk berasal dari bahasa arab “sak” (tunggal) dan “sukuk” (jamak) yang memiliki arti mirip dengan sertifikat atau note. Dalam pemahaman praktisnya, sukuk merupakan bukti (claim) kepemilikan. Sebuah sukuk mewakili kepentingan, baik penuh maupun proporsional dalam sebuah atau sekumpulan aset.

e. Pasar Modal Syariah

Istilah sekuritas (securities) seringkali disebut juga efek, yakni sebuah nama kolektif untuk macam-macam surat berharga, mislanya saham, obligasi, surat hipotik, dan jenis surat lain yang membuktikan hak milik atas sesuatu barang. Dengan istilah yang hampir sama, sekuritas juga dapat dipahami sebagai promissory notes/commercial bank notes yang menjadi bukti bahwa satu pihak mempunyai tagihan pada pihak lain. Adapun yang dimaksud dengan sekuritas syariah atau efek syariah adalah efek sebagaimana dimaksud dalam peraturan perundang-undangan di bidang pasar modal yang akad, pengelolaan perusahaan, maupun cara penerbitannya memenuhi prinsip-prinsip syariah.

f. Modal Ventura Syariah

Modal ventura syariah adalah suatu pembiayaan dalam penyertaan modal dalam suatu perusahaan pasangan usaha yang ingin mengembangkan usahanya untuk jangka waktu tertentu. Modal ventura merupakan bentuk penyertaan modal dari perusahaan pembiayaan kepada perusahaan yang membutuhkan dana untuk jangka waktu tertentu. Perusahaan yang diberi modal sering disebut sbagai *investee*, sedangkan perusahaan pembiayaan yang memberi dana disebut sebagai *venture capitalist* atau pihak investor.²³

2. Lembaga Keuangan Mikro Syariah

Lembaga keuangan mikro syariah adalah lembaga keuangan yang melayani jasa keuangan dan pembiayaan yang melayani segmen mikro atau masyarakat kecil dan operasionalnya menggunakan prinsip syariah dan diawasi oleh Dewan

²³ Cita Suci, "Makro dan Mikro Finance Syariah" dalam <http://citasuci448.com/2014/10/makro-dan-mikro-finance-syariah.html>, diakses pada 26 Desember 2017

Syariah Nasional (DSN). Jenis-jenis lembaga keuangan mikro syariah antara lain adalah :

a. BPRS (Bank Perkreditan Rakyat Syariah)

BPRS merupakan bank sistem transaksinya menggunakan cara konvensional namun berdasarkan prinsip syariah, BPRS tidak memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran kepada masyarakat. Bentuk hukum bank umum dan BPR dapat berupa Perseroan Terbatas (Perseroan), perusahaan daerah dan Koperasi. Mekanisme operasional BPR Syariah tunduk pada peraturan BI Nomor 6/17/PBI/2004. Dalam aturan ini usaha BPR Syariah adalah :

- 1) Menghimpun dana dari masyarakat.
- 2) Menyalurkan dana.
- 3) Melakukan transaksi yang tidak melanggar Undang-undang perbankan dan prinsip syariah.

b. BMT (Baitul Mal Wat Tamwil)

Definisi dari BMT secara harfiah (bahasa) yaitu baitul maal dan baitul tanwil. Baitul maal merupakan lembaga keuangan Islam yang memiliki kegiatan utama menghimpun dan mendistribusikan dan ZISWAHIB (zakat, infak, shadaqah, wakaq dan hibah) tanpa melihat keuntungan yang didapatkan. Baitul tamwil termasuk lembaga keuangan Islam informal yang dalam kegiatan maupun operasionalnya memperhitungkan keuntungan. Kegiatan utama baitul tamwil adalah menghimpun dana dan mendistribusikan kembali

kepada anggota dengan imbalan bagi hasil atau mark-up yang berlandaskan sistem syariah.²⁴

c. Koperasi Syariah

1) Pengertian Koperasi Syariah

Dilihat dari segi bahasa, secara umum koperasi berasal dari kata-kata latin yaitu, *cum* yang berarti *dengan*, dan *apareri* yang berarti *kerja*. Dari dua kata ini dalam bahasa inggris dikenal dengan istilah *co* dan *operation* yang dalam bahasa Belanda disebut dengan istilah *Cooperation veregening* yang berarti bekerja sama dengan orang lain untuk mencapai suatu tujuan tertentu. Sedangkan secara etimologi, koperasi ialah suatu perkumpulan atau organisasi yang beranggotakan orang-orang atau badan hukum yang bekerja sama dengan penuh kesadaran untuk meningkatkan kesejahteraan anggota atas dasar sukarela secara kekeluargaan.²⁵

Istilah bekerja sama berdasarkan atas asas kekeluargaan, secara otentik juga digunakan dalam konstitusi negara UUD 1945 sebagai tipologi sistem perekonomian nasional. Dalam penjelasannya, istilah usaha bersama berdasarkan atas asas kekeluargaan disebut koperasi. Dalam undang-undang 25 Tahun 1992 dinyatakan bahwa yang dimaksud koperasi adalah badan usaha yang beranggotakan orang-orang atau badan hukum koperasi dengan melandaskan

²⁴ Fatih, "Lembaga Keuangan Mikro Syariah (LKMS)" dalam <http://alfatihmedia.co.id/2013/05/lembaga-keuangan-mikro-syariah-lkms.html> diakses pada 26 Desember 2017

²⁵ R. T. Sutantya Rahardja Hadikusuma, *Hukum Koperasi Indonesia* cet. II, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2002) hlm. 1

kegiatannya berdasarkan prinsip koperasi sekaligus sebagai gerakan ekonomi rakyat berdasar atas asas kekeluargaan.²⁶

2) Dasar Hukum Koperasi

Dalam islam misi yang diemban koperasi yaitu kebersamaan merupakan salah satu diantara nilai penting yang dapat menumbuhkan sikap tenggang rasa dan persaudaraan diantara sesama. Karena itu koperasi dalam ayat Al-Qur'an mendapat Justifikasi dengan legitimasi normatif-teologis.²⁷ dan salah satu ayat Al-Qur'an yang dijelaskan pada surat Al-Maidah:2 yaitu:²⁸

يٰۤاَيُّهَا الَّذِيْنَ ءَامَنُوْا لَا تُحِلُّوْا شَعْيِرَ اللّٰهِ وَلَا الشَّهْرَ الْحَرَامَ وَلَا الْهَدْيَ وَلَا الْكُلْبَ وَلَا

ءَامِيْنَ التَّنْبِيْٓتِ الْحَرَامِ يَبْتَغُوْنَ فَضْلًا مِّنْ رَّبِّهِمْ وَرِضْوَانًا ٢

Artinya: “ Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu melanggar syi'ar-syi'ar Allah, dan jangan melanggar kehormatan bulan-bulan haram, jangan (mengganggu) binatang-binatang had-ya, dan binatang-binatang qalaa-id, dan jangan (pula) mengganggu orang-orang yang mengunjungi Baitullah sedang mereka mencari kurnia dan keridhaan dari Tuhannya dan apabila kamu telah menyelesaikan ibadah haji, maka bolehlah berburu. Dan janganlah sekali-kali kebencian(mu) kepada sesuatu kaum karena mereka menghalang-halangi kamu dari Masjidilharam, mendorongmu berbuat aniaya (kepada mereka). Dan tolong-menolonglah kamu dalam (mengerjakan) kebajikan dan takwa, dan jangan tolong-menolong dalam berbuat dosa dan pelanggaran. Dan bertakwalah kamu kepada Allah, sesungguhnya Allah amat berat siksa-Nya”.

3) Sumber-Sumber Dana Koperasi dan Jenis-jenis Koperasi

²⁶ Undang-undang Perkoprasian Nomor 25 Tahun 1992 Pasal 1, Cet. I (Yogyakarta: Pustaka Yustisia, 2007) hlm. 12

²⁷ Muhammad, *Lembaga Ekonomi Syari'ah* (Jakarta: Graha Ilmu, 2007) hlm. 94

²⁸ Departemen Agama RI, *Al-Qur'an dan Terjemahnya*,(Bandung:CV Penerbit J-Art,2005). hlm. 60

Sumber dana merupakan hal yang sangat penting bagi kehidupan koperasi simpan pinjam dalam rangka memenuhi kebutuhan dana para anggotanya. Bagi anggota koperasi yang kelebihan dana diharapkan untuk menyimpan dananya di koperasi dan kemudian oleh pihak koperasi dipinjamkan kembali kepada para anggota yang membutuhkan dana dan jika memungkinkan koperasi juga dapat meminjamkan dananya kepada masyarakat luas.

Setiap anggota koperasi diwajibkan untuk menyetor sejumlah uang sebagai sumbangan pokok anggota, disamping itu ditetapkan pula sumbangan wajib kepada para anggotanya. Kemudian sumber dana lainnya dapat diperoleh dari berbagai lembaga baik pemerintah maupun lembaga swasta yang kelebihan dana.

Secara umum sumber dana koperasi berupa:

- 1) Dari para anggota koperasi berupa
 - a. Iuran wajib
 - b. Iuran pokok
 - c. Iuran sukarela
- 2) Dari luar koperasi
 - a. Badan pemerintah
 - b. Perbankan
 - c. Lembaga swasta lainnya.

Salah satu tujuan pendirian koperasi didasarkan kepada kebutuhan dan kepentingan para anggotanya. Masing-masing kelompok masyarakat yang mendirikan koperasi memiliki kepentingan ataupun tujuan yang berbeda.

Perbedaan kepentingan ini menyebabkan koperasi dibentuk dalam beberapa jenis sesuai dengan kebutuhan kelompok tersebut.

Jenis- jenis koperasi berdasarkan bidang usahanya terdiri dari:

- 1) Koperasi konsumen
 - 2) Koperasi produsen
 - 3) Koperasi jasa
 - 4) Koperasi simpan pinjam²⁹
- 4) Fungsi, Peran dan Tujuan Koperasi

Dalam BAB II, bagian kedua, pasal (3) UU. No. 25 Tahun 1992 tentang perkoprasian, tentang tujuan koperasi Indonesia seperti berikut:

“Memajukan kesejahteraan anggota pada khususnya dan masyarakat pada umumnya serta ikut membangun tetenan perekonomian nasional dalam rangka mewujudkan masyarakat yang maju, adil dan makmur berlandaskan Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945”.

Di dalam pasal (4) UU. No. 25 Tahun 1992, diuraikan fungsi dan peran koperasi Indonesia adalah sebagai berikut:

- a. Membangun dan mengembangkan potensi dan kemampuan ekonomi anggota pada khususnya dan masyarakat pada umumnya untuk meningkatkan kesejahteraan ekonomi dan sosial.
- b. Berperan serta secara aktif dalam upaya mempertinggi kualitas kehidupan manusia dan masyarakat.

²⁹ Revrisond Bawsir, *Koperasi Indonesia* (Yogyakarta: BPF, 2000) hlm. 78

- c. Memperkokoh perekonomian rakyat sebagai dasar kekuatan dan ketahanan perekonomian nasional dengan koperasi sebagai pedomannya.
- d. Berusaha untuk mewujudkan dan mengembangkan perekonomian nasional yang merupakan usaha bersama berdasarkan atas asas kekeluargaan dan demokrasi ekonomi.³⁰
- e. Mengembangkan dan memperluas kesempatan kerja
- f. Memperkuat kualitas sumber daya insani anggota, agar menjadi lebih amanah, profesional (Fathonah), konsisten dan konsekuen (istiqomah) didalam menetapkan prinsip-prinsip ekonomi islam dan prinsip-prinsip syari'ah islam.

B. Pembiayaan Murabahah

1. Pengertian pembiayaan murabahah

Murabahah adalah akad jual beli atas barang tertentu, dimana penjual menyebutkan harga pembelian barang kepada pembeli kemudian menjual kepada pihak pembeli dengan mensyaratkan keuntungan yang diharapkan sesuai jumlah tertentu. Dalam akad *murabahah*, penjual menjual barangnya dengan meminta kelebihan atas harga beli dengan harga jual. Perbedaan antara harga beli dan harga jual barang disebut dengan keuntungan.³¹

Salah satu skim fiqh yang paling populer digunakan oleh perbankan syari'ah adalah skim jual beli *murabahah*. Transaksi *murabahah* ini lazim dilakukan oleh

³⁰ Hendra, SE,Msi. *Manajemen Perusahaan Koperasi (Pokok-pokok Pikiran Mengenai Manajemen dan Kewirausahaan Koperasi)*, hal. 14

³¹ Ismail, *Perbankan Syari'ah...*, hlm. 138

Rasulullah SAW dan para sahabatnya. Secara sederhana, *murabahah* berarti suatu penjualan barang seharga penjualan barang tersebut ditambah keuntungan yang disepakati. Misalnya, seseorang membeli barang lalu menjualnya kembali dengan keuntungan tertentu. Berapa besar keuntungan tersebut dinyatakan dalam nominal rupiah tertentu atau dalam bentuk persentase dari harga pembeliannya misalnya 10% atau 20%.³²

Dalam pelaksanaannya, pembiayaan *murabahah* juga dapat diberikan kepada nasabah yang hanya membutuhkan dana untuk pengadaan bahan baku dan bahan penolong. Sementara itu, biaya proses produksi dan penjualan, seperti upah tenaga kerja, biaya pengepakan, biaya distribusi, serta biaya lain-lainnya, dapat ditutup dalam jangka waktu sesuai lamanya perputaran modal kerja tersebut, yaitu dari pengadaan persediaan bahan baku sampai terjualnya hasil produksi dan penjualan diterima dalam bentuk tunai.³³

Jadi jual beli *murabahah* adalah akad jual beli barang dengan menyatakan harga perolehan dan keuntungan (margin) yang disepakati oleh penjual dan pembeli. Dalam definisinya dalam pembiayaan *murabahah* terdapat keuntungan yang disepakati, oleh karena itu dalam pembiayaan ini penjual harus memberi tahu kepada pembeli terkait harga pembelian barang dan menyatakan jumlah keuntungan yang ditambahkan pada biaya tersebut.³⁴

2. Landasan Hukum Murabahah

Ayat Al-Qur'an menjadi landasan hukum *murabahah* diantaranya adalah:

³² Adiwarman Karim, *Bank Islam (Analisis Fiqh dan Keuangan)*,... hlm. 100

³³ Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank Syari'ah: Dari Teori ke praktik ...*, hlm. 164

³⁴ Adiwarman Karim, *Bank Islam (Analisis Fiqh dan Keuangan)*..., hlm. 103

1) QS. Al-Baqarah ayat 275:³⁵

وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا ۚ ... ٢٧٥

Artinya: “ Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba “.

2) QS. An-Nisa’ ayat 29, yaitu:³⁶

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ
مِّنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا ۙ ٢٩

Artinya: Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama-suka di antara kamu. Dan janganlah kamu membunuh dirimu; sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu. (QS. An-Nisa’(29))

Ulama madzhab Maliki membolehkan biaya-biaya yang langsung terkait dengan transaksi jual-beli dan biaya-biaya yang tidak langsung terkait dengan transaksi tersebut. Ulama madzhab Syafi’i dan Ulama madzhab Hanafi membolehkan membedakan biaya-biaya yang secara umum timbul dalam suatu transaksi jual-beli, namun madzhab Hanafi tidak membolehkan biaya-biaya yang memang semestinya dikerjakan oleh penjual. Sedangkan madzhab Hambali berpendapat bahwa semua biaya langsung maupun tidak langsung dapat dibebankan pada harga jual selama biaya-biaya itu harus dibayarkan kepada pihak ketiga akan menambah nilai barang yang dijual.³⁷

3. Rukun dan syarat murabahah

a. Rukun Murabahah

1) *Ba’i* (penjual)

³⁵ Departemen Agama RI, *Al-Qur’an dan Terjemahnya*...., hlm.47

³⁶ Departemen Agama RI, *Al-Qur’an dan Terjemahnya*..., hlm. 83

³⁷Ibid, hlm.146

- 2) *Musytari* (pembeli)
- 3) *Mabi'* (barang yang diperjual belikan)
- 4) *Tsaman* (harga barang)
- 5) *Ijab qobul* (pernyataan serah terima)

b. Syarat Murabahah

- 1) Syarat yang berakad (*ba'i dan musytari*) cakap hukum dan tidak dalam keadaan terpaksa.
- 2) Barang yang diperjual belikan (*mabi'*) tidak termasuk barang yang haram dan jenis maupun jumlahnya jelas.
- 3) Harga barang (*tsaman*) harus dinyatakan secara transparan (harga pokok dan komponen keuntungan) dan cara pembayarannya disebutkan dengan jelas.
- 4) Pernyataan serah terima (*ijab qobul*) harus dengan jelas menyebutkan secara spesifik pihak-pihak yang berakad.³⁸

Murabahah memberi banyak manfaat kepada bank syari'ah. Salah satunya adalah adanya keuntungan yang muncul dari selisih harga beli dari penjual dengan harga jual kepada nasabah. Selain itu sistem murabahah juga sangat sederhana.³⁹

4. Prinsip pemberian pembiayaan murabahah

Prosedur pembiayaan adalah suatu gambaran sifat atau metode untuk melaksanakan kegiatan pembiayaan. Perbedaannya dengan program adalah

³⁸ H. Veithzal Rivai dan Andria Permata Veithzal, *Islamic Financial Management*. (Jakarta:PT. Raja Grafindo Persada,2008).hlm. 146-147

³⁹ Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank Syari'ah: Dari Teori ke praktik ...*, hlm. 107

program menyatakan apa yang harus dikerjakan, sedangkan prosedur berbicara tentang bagaimana melaksanakannya.

Setiap pejabat bank yang berhubungan dengan pembiayaan harus menempuh prosedur pembiayaan yang sehat, yang meliputi prosedur persetujuan pembiayaan, prosedur administrasi, serta prosedur pengawasan pembiayaan.

Persetujuan pembiayaan kepada setiap nasabah harus dilakukan melalui proses penilaian yang obyektif terhadap berbagai aspek yang berhubungan dengan obyek pembiayaan, sehingga memberikan keyakinan kepada semua pihak yang terkait, bahwa nasabah dapat memenuhi segala kewajibannya sesuai dengan persyaratan dan jangka waktu yang di sepakati.⁴⁰

Prinsip-prinsip analisa pembiayaan juga 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*

Character adalah keadaan watak atau sifat dari debitur, baik dalam kehidupan pribadi maupun dalam lingkungan usaha. Kegunaan dari penilaian terhadap karakter ini adalah untuk mengetahui sampai sejauh mana iktikad atau kemauan debitur untuk memenuhi kewajibannya sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati.⁴¹

⁴⁰ Zainul Arifin, *Dasar-dasar Manajemen Bank Syariah*.(Jakarta: Pustaka Alfabeta,2006). Hlm.217

⁴¹ H.Veithzal rivai, et.all. *Credit Management Handbook*.....hlm.251

b. *Capacity*

Capacity adalah kemampuan nasabah untuk menjalankan usahanya guna memperoleh laba sehingga dapat mengembalikan pinjaman/pembiayaan dari laba yang dihasilkan. Penilaian ini bermanfaat untuk mengukur sejauh mana calon *mudharib* mampu melunasi utang-utangnya secara tepat waktu, dari hasil usaha yang diperolehnya.⁴²

Bank perlu mengetahui dengan pasti kemampuan keuangan calon nasabah dalam memenuhi kewajibannya setelah bank syariah memberikan pembiayaan. Kemampuan keuangan calon nasabah sangat penting karena merupakan sumber utama pembayaran. Semakin baik kemampuan keuangan calon nasabah, maka akan semakin baik kemungkinan kualitas pembiayaan, artinya dapat dipastikan bahwa pembiayaan yang diberikan bank syariah dapat dibayar sesuai dengan jangka waktu yang diperjanjikan.⁴³

c. *Capital*

Capital adalah jumlah dana atau modal sendiri yang dimiliki oleh calon debitur. Semakin besar modal sendiri dalam perusahaan, tentu semakin tinggi kesungguhan calon debitur menjalankan usahanya dan bank akan merasa lebih yakin memberikan kredit. Kemampuan modal sendiri juga diperlukan bank

⁴² Binti Nur Asiyah, *Manajemen Pembiayaan Bank Syariah*, (Yogyakarta: Teras, 2014), hlm.81

⁴³ Ismail, *Perbankan syariah*.....hlm.121

sebagai alat kesungguhan dan tanggung jawab debitur dalam menjalankan usahanya karena ikut menanggung risiko terhadap gagalnya usaha.⁴⁴

Modal sendiri juga diperlukan bank sebagai alat kesungguhan dan tanggung jawab debitur dalam menjalankan usahanya karena ikut menanggung risiko terhadap gagalnya usaha. Dalam praktik, kemampuan *capital* ini dimanifestasikan dalam bentuk kewajiban untuk menyediakan *self-financing*, yang sebaiknya jumlahnya lebih besar dari kredit yang dimintakan kepada bank. Bentuk dari *self-financing* ini tidak selalu harus berupa uang tunai, namun juga dalam bentuk barang modal seperti tanah, bangunan, mesin-mesin.⁴⁵

d. *Collateral*

Collateral adalah barang yang diserahkan *mudharib* sebagai agunan terhadap pembiayaan yang diterimanya. *Collateral* harus dinilai oleh bank untuk mengetahui sejauh mana risiko kewajiban finansial *mudharib* kepada bank. Penilaian terhadap agunan meliputi jenis, lokasi, bukti kepemilikan dan status hukum.⁴⁶

Bank tidak akan memberikan pembiayaan yang melebihi dari nilai agunan, kecuali untuk pembiayaan tertentu yang dijamin pembayarannya oleh pihak tertentu. Dalam analisis agunan, faktor yang sangat penting dan harus diperhatikan adalah purnajual dari agunan yang diserahkan kepada bank. Bank syariah perlu mengetahui minat pasar terhadap agunan yang diserahkan oleh calon nasabah. Bila agunan merupakan barang yang diminati oleh banyak orang

⁴⁴ Ibid, hlm.281

⁴⁵ H.Veithzal rivai, et.all, *Credit Management Handbook*.....hlm. 252

⁴⁶ H.Veithzal rivai dan Andria permata Veithzal, *Islamic Financial Management*..... hlm.352

(*marketable*), maka bank yakin bahwa agunan yang diserahkan calon nasabah mudah diperjualbelikan. Pembiayaan yang ditutup oleh agunan yang purnajualnya bagus, risikonya rendah.⁴⁷

Jaminan mempunyai 2 fungsi, yaitu pertama, untuk pembayaran utang seandainya debitur tidak dapat mampu membayar dengan jalan menguangkan/menjual jaminan tersebut. Sedangkan fungsi kedua, sebagai akibat dari fungsi pertama ialah merupakan salah satu faktor penentu jumlah kredit yang dapat diberikan.⁴⁸

e. *Condition*

Condition adalah menilai kredit dengan menilai kondisi ekonomi, social, dan politik yang ada sekarang dan prediksi untuk di masa akan datang. Penilaian kondisi atau prospek bidang usaha yang dibiayai hendaknya benar-benar memiliki prospek yang baik, sehingga kemungkinan kredit tersebut bermasalah relatif kecil.⁴⁹

Sebagai contoh adakah peraturan pemerintah yang menghambat atau mendukung *marketing* (pemasaran) produknya, misalnya larangan atau dorongan ekspor. Contoh lain yang berkaitan dengan mode, apakah perusahaan calon peminjam dapat menyesuaikan produk-produknya dengan selera konsumen (*up to date*) atau telah ketinggalan jaman (*out of mode*). Kemudian bagi perusahaan musiman, kredit baru dapat diberikan pada waktu musimnya, misalnya kredit untuk

⁴⁷ Ismail, *Perbankan syariah*.....hlm.124

⁴⁸ Rachmat Firdaus dan Maya Ariyanti, *Manajemen Perkreditan Bank Umum*, (Bandung: Alfabeta,2009),hlm.86

⁴⁹ Kasmir, *Dasar-dasar Perbankan Edisi Revisi 2014*.....hlm.137

pertanian, baru dapat diberikan pada beberapa saat sebelum musim penghujan, jangan berbulan-bulan sebelumnya atau kalau sudah hampir kemarau.⁵⁰

Adapun tahap-tahap yang harus dilakukan dalam melakukan analisis pembiayaan adalah :

1) Tahap Persiapan

Tahap ini merupakan tahap permulaan dengan maksud untuk saling mengetahui informasi calon debitur dengan bank, terutama calon debitur yang baru pertama kali akan mengajukan kredit kepada lembaga yang bersangkutan. Hal ini dilakukan dengan metode wawancara secara umum kepada calon debitur.

2) Analisis atau Penilaian Kredit/Pembiayaan

Dalam tahap ini, dilakukakan penilaian yang mendalam tentang keadaan usaha atau proyek pemohon pembiayaan.

Penilaian tersebut meliputi berbagai aspek yang umumnya terdiri dari :

- a. Aspek manajemen dan organisasi, yaitu pada dasarnya hendaknya calon debitur merupakan seorang yang mempunyai keahlian cukup tentang bidang yang digeluti dan struktur organisasi usahanya pun hendaknya cukup jelas.
- b. Aspek pemasaran, yaitu prospek pemasaran barang atau jasa sebagai produk dari usaha calon debitur bank.
- c. Aspek teknis, yaitu terkait dengan peralatan dan teknologi yang digunakan adalah efektif dan efisien.

⁵⁰ Rachmat Firdaus dan Maya Ariyanti, *Manajemen Perkreditan Bank Umum*....hlm.85

- d. Aspek keuangan, yaitu dengan melihat dari perhitungan keuangannya, sehingga dapat diketahui apakah calon debitur bisa memenuhi segala kewajibannya.
- e. Aspek hukum atau legalitas, yaitu terkait dengan legalitas suatu usaha yang akan menerima pembayaran.
- f. Aspek sosial-ekonomi, yaitu usaha yang dibiayai bisa menyerap tenaga kerja dan sebisa mungkin tidak merusak lingkungan sekitar.

3) Keputusan Pembiayaan

Pada tahap ini, pihak lembaga keuangan, berdasarkan laporan dari pihak analisis pembiayaan memutuskan bahwa pengajuan pembiayaan yang diajukan oleh calon debitur diterima atau ditolak.

4) Pelaksanaan dan Administrasi Pembiayaan

Pada tahap ini, debitur harus melengkapi persyaratan-persyaratan yang telah ditentukan pihak lembaga keuangan dan menyusun perjanjian berupa akad.

5) Supervisi Pembiayaan dan Pembinaan Debitur

Tahap ini merupakan tahap pengawasan dan pembinaan dari pihak lembaga keuangan terhadap debitur setelah debitur dikabulkan permohonan pembiayaannya.⁵¹

C. Pelaksanaan Pengawasan Monitoring Pembiayaan

1. Pengertian pengawasan monitoring pembiayaan

⁵¹ Rachmat Firdaus dan Maya Ariyanti. *Manajemen Perkreditan Bank Umum*hlm.91- 144

Bisnis perbankan yang memegang amanah terhadap uang yang dititipkan nasabah perlu menjalankan kegiatan dengan penuh kehati-hatian. Artinya bisnis perbankan harus menjaga agar jangan sampai uang yang dititipkan nasabah disalah gunakan atau diselewengkan. Hal ini sangat penting untuk dilakukan mengingat bisnis perbankan merupakan bisnis berdasarkan kepercayaan yang diberikan nasabah.⁵² Untuk menghindari atau meminimalkan penyelewengan maka, tidak dapat dilakukan hanya sepotong-sepotong. Dengan kata lain pengawasan harus dilakukan dari awal berjalannya suatu kegiatan, sehingga jika ada titik-titik yang mencurigakan akan segera dapat diketahui. Tahap-tahap kegiatan pembiayaan secara normal terdiri dari :⁵³

- a. Penentuan target market, yaitu penentuan sektor ekonomi atau segmen pasar dan bidang usaha mana yang mendapat perhatian.
- b. Analisis pembiayaan, yaitu usaha untuk mengetahui risiko-risiko yang mungkin menjadi penyebab gagalnya usaha nasabah, dan untuk mengetahui kondisi *cash flow* nasabah, agar diketahui kemampuan melunasi pembiayaannya.
- c. Penentuan *terms of lending*, yaitu usaha untuk setiap segmen pasar syaratnya *corform* ketentuan otoritas moneter dan ketentuan apa sehingga memudahkan melakukan monitoring-nya.

⁵² Kasmir, *Dasar-dasar Perbankan*.....hlm.262

⁵³ H.Veitzal rivai dan Andria permata Veithzal, *Islamic Financial Management*hlm.488

- d. Pelaksanaan dokumentasi, yaitu kelengkapan dokumen per pembiayaan sehingga posisi bank, baik dari aspek yuridis maupun dari aspek ekonomis, bertambah kuat.
- e. Pelaksanaan *disbursement*, yaitu penarikan-penarikan oleh debitur atas persetujuan dapat terkendali sehingga tujuan *disbursement* tercapai, yaitu aman, terarah, dan produktif.
- f. Monitoring pembiayaan, yaitu pemantauan pembiayaan agar dapat diketahui sedini mungkin deviasi yang terjadi yang akan membawa akibat menurunnya mutu pembiayaan (*uncollectible*), dan pemohon dapat segera menyusun *action program* untuk memperbaiki kolektibilitas pembiayaan tersebut.
- g. Pengawasan pembiayaan, yaitu usaha untuk mengendalikan pelaksanaan pembiayaan, agar persyaratan dan target yang diasumsikan dapat dipenuhi sebagai dasar persetujuan pembiayaan (*terms of lending*).
- h. Reorganisasi pembiayaan, yaitu upaya atau langkah-langkah untuk memperbaiki dan meluruskan deviasi, agar tidak timbul kerugian. Langkah-langkah tersebut dapat berupa pembinaan, penyehatan, penagihan, dan penyelamatan pembiayaan.

Bila diperhatikan secara teliti, monitoring dan pengawasan pembiayaan itu lebih mendekati upaya penjagaan dan pengamanan pembiayaan (harta/kekayaan) yang bersifat *preventive*. Sedang dalam rangka penyelamatan pembiayaan dari kemungkinan kerugian yang potensial, ia lebih mendekati upaya *repressive*, atau dapat mencegah kerugian itu sama sekali, minimal mampu meminimalkan. Dengan

demikian, monitoring dan pengawasan pembiayaan merupakan suatu sistem dalam pengelolaan pembiayaan atau *loan management*, yang dapat berfungsi sebagai penutup kekurangan dalam proses kegiatan pembiayaan.⁵⁴

Monitoring dapat diartikan sebagai alat yang dipergunakan untuk melakukan pemantauan kredit (pembiayaan) agar dapat diketahui sedini mungkin (*early warning system*) deviasi yang terjadi yang akan membawa akibat turunnya mutu kredit (pembiayaan) sehingga memungkinkan bank mengambillangkah-langkah untuk tidak timbul kerugian. Sementara itu, pengawasan kredit dapat diartikan sebagai salah satu fungsi manajemen yang berupaya untuk menjaga dan mengamankan kredit itu sebagai kekayaan bank dan dapat mengetahui *terms of lending* serta sumsi-asumsi sebagai dasar persetujuan kredit tercapai atau terjadi penyimpangan.⁵⁵

2. Fungsi dan tujuan monitoring pembiayaan

Mempertahankan kualitas pembiayaan dengan lebih baik jauh lebih penting dari pada menciptakan pembiayaan baru. Pemberian pembiayaan tanpa mempertimbangkan kualitas pembiayaan, biasa menyebabkan kerugian besar di kemudian hari. Langkah pengamanan untuk mengurangi timbulnya pembiayaan bermasalah adalah sistem pengawasan yang efektif. Segera kalau diketahui bahwa seseorang peminjam menghadapi kesulitan keuangan, manajemen bank harus segera mengambil langkah-langkah memperbaikinya.⁵⁶

⁵⁴ Ibid .hlm.488

⁵⁵ H.Veithzal rivai, et.all, *Commercial Bank Management*.....hlm.262

⁵⁶ Herman Darmawi, *Manajemen Perbankan*,(Jakarta:PT.Bumi Aksara,2011),hlm.126

Fungsi pengawasan dan monitoring kredit (pembiayaan) merupakan alat kendali dalam pemberian kredit (pembiayaan) telah dilaksanakan sesuai dengan perencanaan maupun ketentuan-ketentuan yang telah ditetapkan di bidang perkreditan, yaitu dalam bentuk surat edaran atau peraturan ataupun ketentuan-ketentuan lain yang berlaku secara umum maupun khusus.⁵⁷

Pelaksanaan fungsi pengawasan ini merupakan tanggung jawab setiap level manajemen ataupun setiap individu, yang mengelola kegiatan di bidang perkreditan pada masing-masing unit organisasi dan prosedur kerja yang ada yang dikelola masing-masing level manajemen/individu tersebut. Sementara itu, fungsi pengawasan yang dilakukan oleh unit pengawasan eksternal, internal auditor lainnya merupakan sarana untuk melakukan *re-checking* dan dinamisator, apakah *internal control* di bidang perkreditan telah jalan sebagaimana mestinya.⁵⁸

Pembiayaan merupakan faktor dominan dalam struktur asset suatu neraca, berlaku sampai saat ini merupakan sumber utama pendapatan. Oleh karena itu, seharusnya setiap tahap dalam pemberian pembiayaan mendapat perhatian, agar tujuan dan sasaran pembiayaan dapat dicapai. Tujuan dan sasaran pembiayaan dapat dicapai bila dapat diupayakan tercipta pembiayaan yang sehat. Dalam pengertian pengawasan pembiayaan yang diuraikan diatas, secara jelas tujuannya adalah sebagai penjaga dan pengamat dalam pengelolaan tahap-tahap pemberian pembiayaan. Bila diperinci, maka tujuan monitoring dan pengawasan adalah :

⁵⁷ H.Veithzal rivai,et.all, *Credit Management Handbook*.....hlm.466-467

⁵⁸ H.Veithzal rivai,et.all, *Commercial Bank Management*.....hlm.262

- a. Sistem/prosedur dan ketentuan-ketentuan sebagai dasar *financial operation* yang dapat dilaksanakan semaksimal mungkin.
- b. Penjagaan dan pengamanan pembiayaan sebagai kekayaan harus dikelola dengan baik, agar tidak timbul risiko yang diakibatkan oleh penyimpangan-penyimpangan baik oleh debitur maupun oleh intern perusahaan.
- c. Administrasi dan dokumentasi pembiayaan harus terlaksana sesuai dengan ketentuan-ketentuan yang ditetapkan sehingga ketelitian, kelengkapan, keaslian, dan akurasi dapat menjadi informasi bagi setiap lini manajemen yang terlibat dalam pembiayaan.
- d. Meningkatkan efektifitas dan efisiensi dalam setiap tahap pemberian pembiayaan sehingga perencanaan pembiayaan dapat dilaksanakan dengan baik.
- e. Pembinaan portofolio, baik secara individual maupun secara keseluruhan, dapat dilakukan sehingga mempunyai kualitas aktiva yang produktif dan mendukung menjadi bank yang sehat.

Kelima tujuan pengawasan pembiayaan di atas saling terkait satu sama lain. Misalnya, administrasi pembiayaan yang dikelola dengan baik, teliti, dan benar akan membantu dan mempermudah menemukan penyimpangan yang terjadi. Selain itu, arsip-arsip pembiayaan yang terdokumentasikan dengan baik akan meningkatkan efisiensi dan efektifitas pengelolaan pembiayaan.⁵⁹

3. Jenis monitoring dan proses pengawasan pembiayaan

⁵⁹ H.Veithzal Rivai dan Andria Permata veithzal, *Islamic Financial Management*hlm.490

Banyak cara yang dilakukan bank dalam mengevaluasi pembiayaannya yang beredar. Kebanyakan dari cara pengawasan tersebut dapat dijalankan dengan akal sehat saja. Lain-lainnya dapat didasarkan atas cara-cara tradisional. Tiga konsep penting sebagai dasar control seperti itu adalah :

- a. Pertumbuhan risiko pembiayaan bisa dibatasi dengan mempermudah jangka waktu kredit.
- b. Informasi dipersiapkan oleh perusahaan harus sedemikian rupa, hingga pihak bank akan selalu dapat mengawasi munculnya kesukaran-kesukaran uang sedini mungkin.
- c. Dalam peristiwa kesukaran uang, bank-bank mengusahakan dapat melaksanakan opsi untuk menarik pembiayaan tersebut.⁶⁰

Pada prinsipnya, wewenang pemberian pembiayaan berada di tangan direksi. Akan tetapi, karena banyaknya permohonan pembiayaan maupun nominal pembiayaan, maka wewenang tersebut didelegasikan kepada unit kerja, kepada seseorang, atau kepada tim (*committee*). Demikian pula monitoring dan pengawasan pembiayaan tersebut. Namun, sangat tergantung kepada jenis struktur organisasi setiap lembaga keuangan.

1) Monitoring

Maksud melakukan monitoring adalah mengetahui secara dini penyimpangan (deviasi) yang terjadi dari kegiatan pembiayaan sehingga dapat mengambil langkah-langkah secepat mungkin untuk perbaikannya. Namun, harus dipilih jenis monitoring mana yang akan dipergunakan, karena menyangkut masalah biaya dan

⁶⁰ Herman Darmawi, *Manajemen Perbankan*.....hlm.127

efisiensi pembiayaan itu sendiri. Agar mudah memilih mana yang sesuai dengan kondisi pembiayaan saat itu, maka monitoring ini diklasifikasikan dalam tiga jenis⁶¹.

- a. *On Desk Monitoring*, pemantauan pembiayaan secara administrative, yaitu melalui instrument administrasi, seperti laporan-laporan, *financial statement*, kelengkapan dokumen, dan informasi pihak ketiga. Data administrasi yang di monitor adalah dari kegiatan debitur dan lembaga keuangan sendiri, seperti :
 - 1) Anggaran dan rencana kerja perusahaan debitur.
 - 2) *Financial statement*, (neraca, L/R, sumber/penggunaan dana.
 - 3) Laporan-laporan perkembangan perusahaan.
 - 4) Laporan-laporan produksi/pembelian, pemasaran/ penjualan, persediaan barang, utang piutang, biaya dan sebagainya.
 - 5) Dokumen dan pengikatan-pengikatan jaminan (utama dan tambahan).
 - 6) Plafond dan saldo debit fasilitas pembiayaan serta mutasinya.
 - 7) Jenis dan jangka waktu pembiayaan.
 - 8) Mutu pembiayaan yang tergambar dalam kolektibilitasnya.
 - 9) *Terms of lending*, setiap sektor/ bidang usaha.
- b. *On Site Monitoring*, yaitu pemantauan pembiayaan itu langsung ke lapangan (nasabah), baik sebagian, menyeluruh, atau khusus atas kasus tertentu untuk membuktikan pelaksanaan kebijakan

⁶¹ H.Veithzal rivai dan Andria permata veithzal, *Islamic Financial Management*hlm.491

pembiayaan, atau secara menyeluruh apakah ada deviasi yang terjadi atas *terms of lending* yang telah disepakati. Dalam pemantauan langsung ke lapangan ini untuk mengetahui apakah terjadi ketidaksesuaian antara laporan dan kondisi fisik dari kegiatan usaha nasabah. Kegiatan menurut administrasi harus sesuai dengan fisik kegiatan usaha nasabah tersebut.

- c. *Exception Monitoring*, yaitu pemantauan pembiayaan dengan memberikan tekanan kepada hal-hal yang kurang berjalan baik dan hal-hal yang telah berjalan sesuai dengan *terms of lending*, dikurangi intensitasnya.

2) Warning Signs

Jarang pembiayaan bermasalah itu terjadi secara tiba-tiba. Sering penyimpangan(deviasi) itu terjadi secara perlahan-lahan dalam berbagai aspek usaha debitur sehingga akhirnya berakibat debitur tidak mampu membayar kembali pembiayaannya. Tanda-tanda peringatan atas tidak berjalan baiknya kegiatan usaha atau pembiayaan yang dinikmatinya, antara lain sebagai berikut.⁶²

a) Sinyal dari *Financial statement*

Financial statement analysis merupakan alat utama untuk mendeteksi kecenderungan (trend) menurunnya rasio-rasio keuangan debitur, seperti :

1. Menurunnya posisi *cash flow*, terjadi sering *overdraft* dan masalah sulitnya penagihan piutang usaha.

⁶² Veithzal rivai, et.all. *Commercial Bank Management*.....hlm.264-265

2. Lambannya penagihan piutang dagang, lemahnya customer, lemahnya prosedur penagihan dan piutang-piutang sengketa.
3. Meningkatnya penjualan pembiayaan, konsekuensinya, dan meningkat pula piutang dagang.
4. Meningkatnya persediaan barang sehingga meningkat pula posisi baki debet pinjamannya.
5. *Inventory turn over* melemah/lamban.
6. Menurunnya *current asset* dibanding total asset, yang memberi indikasi bahwa dana terserap oleh asset kurang likuid.
7. Meningkatnya *fixed asset* yang berindikasi meningkatnya utang untuk operasional usaha.
8. *Window dressing*, dalam arti meningkatnya *nominal value*, tetapi bukan *new value*.
9. Meningkatnya klaim dari para pembiayaan lainnya.

b) Sinyal dari Nasabah dalam Sikap Bisnisnya

Untuk mendeteksi sinyal-sinyal sikap bisnis nasabah, maka *account officer* bank harus mengenal dengan baik bisnis debitur secara baik, seperti :

1. Hubungan debitur dengan mitra usahanya makin menurun.
2. Ada kecenderungan nasabah meningkatkan spekulasi sehingga terjadi peningkatan risiko pembiayaan.
3. Menurunkan harga barang dan jasa.
4. Kehilangan kunci-kunci distribusi barang-barang sehingga menurunkan *market share*-nya.

5. Kehilangan beberapa *customer base* yang mempunyai kondisi keuangan yang sehat.
6. Mengabaikan jalur-jalur distribusi yang *profitable*.
7. Lamban melakukan reaksi atas menurunnya *market share* atau kondisi ekonomi.

c) Sinyal dari Sikap Nasabah

Umumnya dalam hubungan pinjam meminjam, debitur berkomunikasi lebih mudah dan terbuka tentang bisnis dan *individual relationship*. Hubungan-hubungan ini menjadi retak/jarang, maka ini merupakan indikasi ada masalah. Dalam hal ini, pejabat bank semestinya lebih peka atas perubahan tersebut. Kepekaan itu terutama atas :

1. Kesulitan atau masalah keluarga debitur.
2. Kontak-kontak telepon dari pejabat tidak mendapat reaksi dari debitur.
3. Sakit yang serius dari nasabah atau keluarganya.
4. Mengembangkan produk-produk baru di luar *core business*-nya.
5. Menjual asset yang terkait dengan kegiatan usaha.

d) Sinyal dari Ekonomi Makro

Sektor bisnis utama cenderung terpengaruh oleh *bussines cycle*. Maka harus ada perhatian terhadap kemampuan debitur atas siklus dan perubahan bisnis dalam segala bentuk. Bagaimana prospek usaha debitur masa mendatang akan sangat terpengaruh performanya, atau debitur memang mampu mengikuti perubahan

tersebut. *Poor loan quality* terus akan lebih dominan, yang menjadi penyebab dari kegagalan.

4. Teknik Pengawasan Pembiayaan

Pembiayaan merupakan kegiatan utama bank sebagai usaha memperoleh laba, tetapi rawan resiko yang tidak saja dapat merugikan bank tapi juga berakibat kepada masyarakat penyimpan dan pengguna dana. Oleh karena itu, bank harus menerapkan fungsi pengawasan yang bersifat menyeluruh (*multilayers control*) dengan tiga prinsip utama yaitu :⁶³

1) Prinsip pencegahan dini (*early warning system*)

Pencegahan dini adalah tindakan *preventif* terhadap kemungkinan terjadinya hal-hal yang dapat merugikan bank dalam pembiayaan, atau terjadinya praktik-praktik pembiayaan yang tidak sehat. Pencegahan dini dilakukan dengan cara menciptakan struktur pengendalian internal yang andal, sebagai alat pencegahan yang mampu meminimalkan peluang-pekuang penyimpangan, dan alat untuk mendeteksi adanya penyimpangan, sehingga dapat segera diluruskan kembali. Struktur pengendalian internal ini harus diterapkan pada semua tahap proses pembiayaan, mulai dari permohonan pembiayaan sampai pelunasan pembiayaan.

2) Prinsip pengawasan melekat (*built incontrol*)

Disamping struktur pengendalian internal, diperlukan pengawasan melekat, dimana para pejabat pembiayaan melakukan supervise sehari-hari untuk memastikan bahwa kegiatan pembiayaan telah berjalan sesuai dengan kebijakan yang telah ditetapkan, dan ketentuan-ketentuan operasional lainnya dalam

⁶³ Zainul Arifin, *Dasar-dasar Manajemen Bank Syariah*,hlm.243-244

pembiayaan. Hasil kegiatan supervise itu minimal berupa laporan-laporan tentang :

- a. Hasil penilaian kualitas portofolio pembiayaan secara menyeluruh, disertai dengan penjelasannya.
- b. Ada atau tidaknya pembiayaan yang dilakukan menyimpang dari kebijakan pokok pembiayaan, peraturan syariah, atau peraturan perundang-undangan lainnya.
- c. Besarnya tunggakan pembayaran kembali pembiayaan yang telah diberikan dan pembayaran bagi hasilnya.
- d. Pelanggaran atau penyimpangan yang dilakukan oleh pejabat yang berada di daerah supervisinya, berikut saran atau tindakan perbaikannya.

3) Prinsip pemeriksaan internal (*internal audit*)

Pengawasan pembiayaan juga harus dilengkapi dengan audit internal terhadap semua aspek pembiayaan yang telah dilakukan. Audit internal merupakan upaya lanjutan dalam pengawasan pembiayaan, untuk lebih memastikan bahwa pembiayaan dilakukan dengan benar sesuai dengan kebijakan pembiayaan, dan telah memenuhi prinsip-prinsip pembiayaan yang sehat serta mematuhi ketentuan-ketentuan yang berlaku dalam pembiayaan.

Teknik pengawasan pembiayaan adalah pendekatan yang digunakan dalam melakukan pengawasan. Beberapa pendekatan yang sering digunakan dalam mendapatkan *loan portofolio* yang sehat, antara lain :⁶⁴

⁶⁴ H.Veithzal Rivai dan Andria Permata Veithzal, *Islamic Financial Management*.....hlm.542-543

1) Monitoring pembiayaan

Praktiknya tidak ada satu sistem pun yang dapat memberikan keterangan lengkap yang dibutuhkan secara otomatis. Oleh karena itu, informasi tersebut harus dicari dan dikumpulkan. Informasi yang diperlukan tersebut antara lain terdiri dari :

a. *External information*

1. Nasabah diwajibkan menyampaikan laporan secara berkala yang meliputi laporan posisi stok dan piutang, realisasi usaha, laporan keuangan beserta lampirannya.
2. *Inspeksi on the spot* ke lokasi usaha nasabah, yang tujuannya untuk membandingkan data laporan yang disampaikan nasabah dengan kondisi yang sesungguhnya di proyek, yang meliputi perkembangan kemajuan proyek, posisi stok dan piutang, kapasitas produksi normal, kesibukan di dalam proses produksi, atau padatnya pembeli di toko atau *occupancy rate* pengunjung hotel. Dengan adanya *on the spot* ini, nasabah tidak akan memanipulasi angka laporannya dan AO yang melakukan *on the spot* dengan cepat dapat mendeteksi bila terdapat kejanggalan atau gejala memburuknya dapat mendeteksi bila terdapat kejanggalan atau gejala memburuknya keadaan usaha nasabah dan pembiayaan yang diberikan.
3. Laporan akuntan, konsultan, biasanya dilakukan untuk nasabah dengan jumlah besar.

b. *Internal information* (data intern kantor cabang)

1. Teliti apakah laporan realisasi usaha yang disampaikan oleh nasabah sesuai dengan keadaan yang sesungguhnya dan harus mencerminkan aktifitas/mutasi rekeningnya.
2. Teliti *turn over* rekening dengan membandingkan debit dan pembiayaan rekening koran pada beberapa bulan berjalan.
3. Beri tanda pada saldo tertinggi dan terendah pada setiap periode, agar berhati-hati bila nasabah mulai *overdraft*.
4. Awasi pada tanggal-tanggal pelunasan apakah dapat dipenuhi oleh nasabah.
5. Teliti buku pembantu dan folder nasabah.
6. Teliti apakah masih terdapat kelonggaran tarik rekening nasabah tiap bulannya untuk menghindarkan terjadinya tunggakan.
7. Teliti bahwa saldo debit/izin tarik nasabah tidak melampaui nilai jaminan.
8. Teliti perkembangan kemampuan dan iktikad baik nasabah.
9. Teliti apakah jangka waktu pembiayaannya akan berakhir, teliti apakah telah memberitahukan nasabah secara tertulis bahwa jangka waktu akan berakhir.

Informasi ekstern dan intern tersebut hendaknya dapat saling melengkapi untuk menjamin keamanan pembiayaan yang telah disalurkan.

- 2) *Control by Exception* (pengawasan terhadap hal-hal yang masih menyimpang)

Mengingat luasnya lingkup pengawasan pembiayaan, tetapi pelaksanaan pengawasan pembiayaan harus berjalan dengan efektif dan efisien terlebih bila dikaitkan dengan jumlah SDM yang terbatas. Dengan demikian, untuk mengetahui hal-hal apa saja yang harus dapat dikategorikan bersifat *exception*, harus dilakukan analisis yang kritis atas objek pengawasan untuk menilai hal-hal mana yang telah baik, dan hal apa yang perlu mendapat perbaikan, melalui SWOT analysis. Analisis SWOT terdiri dari :

- 1) Strengthness point yaitu analisis terhadap suatu objek untuk mengidentifikasi hal-hal positif yang merupakan kekuatan yang dapat diandalkan.
- 2) Weakness point yaitu analisis atas objek pengawasan untuk mengidentifikasi kelemahan yang ada, kekurangan dan hal-hal yang bersifat negative pada objek pengawasan.
- 3) Opportunities yaitu analisis atas objek pengawasan untuk mengidentifikasi peluang yang ada dan memanfaatkan sebesar-besarnya peluang tersebut.
- 4) Treat yaitu analisis atas objek pengawasan untuk mengidentifikasi ancaman atau kendala yang dapat menimbulkan kerugian. Hal-hal yang merupakan ancaman dalam kegiatan pembiayaan berperan besar menjadi penyebab kegagalan/kesulitan pengembalian pembiayaan baik utang pokok ataupun bunga dan kewajiban lainnya.⁶⁵

⁶⁵ Veithzal Rivai, et. all. *Commercial Bank Management*.....hlm.283

Berdasarkan prinsip *control by exception*, sasaran dan intensitas pengawasan dititikberatkan kepada hal-hal yang masih lemah dari segi intern dan hal-hal yang membahayakan dari faktor eksternal.

3) *Verband Control* (pemeriksaan atas hal-hal yang saling berhubungan)

Dalam melaksanakan kegiatan pengawasan pada suatu situasi dan kondisi tertentu saling pula perlu dilakukan secara tersamar untuk menghindarkan kerugian dari pihak/objek yang sedang diawasi. Hal ini dilakukan apabila dirasakan adanya sesuatu yang mencurigakan tersebut suatu informasi. Untuk menguji kebenaran informasi yang mencurigakan tersebut diperlukan informasi lain yang mempunyai hubungan sangat erat. Oleh karena itu, pendekatan/teknik *verband control* akan sangat membantu untuk memecahkan persoalan yang ada.

4) Inspeksi On The Spot

Pengawasan fisik adalah pengawasan yang dilakukan dengan mengadakan pemeriksaan langsung di tempat perusahaan/kegiatan usaha nasabah. Tujuan pengawasan fisik adalah :

- a. Mengecek kebenaran seluruh keterangan ataupun data serta laporan yang disampaikan nasabah, dengan membandingkan jumlah dan kondisinya secara fisik.
- b. Secara langsung melihat dan meneliti keadaan usaha nasabah meliputi kapasitas produksinya/omzet penjualan, tingkat kesibukan kerja di unit produksi ataupun ramainya pembeli di bagian penjualan/toko, dilakukan dengan wawancara langsung dengan

debitur tentang seluruh aktivitas perusahaannya ataupun wawancara dengan para pelanggannya.

- c. Secara tidak langsung mengingatkan nasabah bahwa bank menaruh perhatian besar terhadap kelancaran usaha nasabah dan menjadi mitra yang baik untuk membantu memecahkan masalah yang dihadapinya.
- d. Mendidik nasabah agar selalu menyampaikan laporan tentang seluruh kegiatannya sesuai dengan kenyataan yang sebenarnya.⁶⁶

5. Pelaksanaan Pengawasan Monitoring Pembiayaan

untuk mengetahui dengan jelas apakah penyelenggaraan berbagai kegiatan operasional sesuai dengan rencana atau tidak dan apakah terjadi deviasi atau tidak, manajemen perlu mengamati jalannya kegiatan operasional tersebut. Berbagai teknik yang dapat digunakan antara lain adalah :

- a. Pengamatan langsung atau observasi oleh manajemen untuk melihat sendiri bagaimana caranya para petugas operasional menyelenggarakan kegiatan dan menyelesaikan tugasnya. Teknik ini dapat berakibat positif dalam implementasi strategi dengan efisien dan efektif. Dikatakan demikian karena dengan pengawasan langsung berbagai manfaat dapat dipetik, seperti perolehan informasi “on the spot” bukan hanya tentang jalannya pelaksanaan berbagai kegiatan operasional , akan tetapi juga dengan demikian manajemen dapat segera “meluruskan” tindakan para pelaksana apabila diperlukan dan

⁶⁶ Ibid, hlm.545

manajemen langsung dapat memberikan pengarahan cara bekerja yang benar.

- b. Melalui laporan, baik lisan maupun tulisan dari para pnyelia yang sehari-hari mengawasi secara langsung kegiatan tersebut.⁶⁷

Proses pelaksanaan pengawasan dan monitoring pembiayaan adalah :

- a. Menentukan suatu standar baku yang landasan utamanya waktu shingga bank mudah menentukan suatu pembiayaannya.
- b. Hasil dari monitoring dan pengawasan pembiayaan dapat menggambarkan *actual performance* pembiayaan itu sendiri.
- c. Membandingkan *actual performance* pembiayaan dngan standar baku yang sudah ditetapkan disetujui otoritas moneter, selanjutnya diidentifikasi dan di evaluasi atas deviasi yang mungkin terjadi.
- d. Setelah diketahui deviasi yang terjadi, kemungkinan penyebab kerugian bagi bank atau baru berupa *potensial risk*, maka harus dicari alternatif pemecahannya (*problem solving*).⁶⁸

D. Risiko-Risiko Pembiayaan

1. Pengertian Risiko Pembiayaan

Risiko adalah eksposur terhadap ketidakpastian, sehingga risiko dapa dipecah menjadi dua komponen yaitu ketidakpastian dan eksposur terhadap

⁶⁷ Sondang P Siagan. *Manajemen Stratjik*, (Jakarta:PT.Bumi Aksara,2005),hlm.259

⁶⁸ H.Veithzal Rivai dan andria permata veithzal. *Islamic Financial Management*hlm.509-510

ketidakpastian. Dengan demikian besar kecilnya risiko yang terjadi tergantung pada tingkat eksposur dan tingkat ketidakpastian yang dihadapi.⁶⁹

Pembiayaan merupakan aktifitas 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. Pemilik dana percaya kepada penerima dana, bahwa dana dalam bentuk pembiayaan yang diberikan pasti akan terbayar. Penerima pembiayaan mendapat kepercayaan dari pemberi pembiayaan, sehingga penerima pembiayaan berkewajiban untuk mengembalikan pembiayaan yang telah diterimanya sesuai dengan jangka waktu yang telah diperjanjikan dalam akad pembiayaan.⁷⁰

Risiko pembiayaan adalah risiko yang disebabkan oleh adanya kegagalan *counterparty* dalam memenuhi kewajibannya. Dalam perbankan konvensional istilah pembiayaan biasa disebut dengan kredit.⁷¹

2. Jenis-Jenis Risiko Pembiayaan

Bisnis perbankan akan berhadapan dengan berbagai jenis risiko kredit diantaranya adalah :

a. Risiko Modal

Risiko modal berkaitan dengan kualitas asset. Bank yang menggunakan sebagian besar dananya untuk mendanai asset yang beresiko perlu memiliki modal

⁶⁹ Suhardjono, *Manajemen Perkreditan Usaha Kecil dan Menengah*, (Yogyakarta: UPP AMPYKPN, 2008). hlm. 73

⁷⁰ Ismail, *Perbankan Syariah*.... hlm. 105

⁷¹ Adiwarmar Karim, *Bank Islam (Analisis Fiqh dan Keuangan)*.... hlm. 260

penyangga yang besar untuk sandaran bila kinerja asset-aset ini tidak baik. Tingkat modal itu juga penting untuk menjaga risiko likuiditas.

b. Risiko pembiayaan

Risiko pembiayaan muncul jika bank tidak bisa memperoleh kembali cicilan pokok dan/atau bunga dari pinjaman yang dibrikannya atau investasi yang sedang dilakukannya. Penyebab utama terjadinya risiko pembiayaan adalah terlalu mudahnya bank memberikan pinjaman atau melakukan investasi karena terlalu dituntut untuk memanfaatkan kelebihan likuiditas, sehingga penilaian kredit kurang cermat dalam mengantisipasi berbagai kemungkinan risiko usaha yang dibiayainya.

Risiko ini akan semakin Nampak ketika perekonomian dilanda krisis atau resesi. Turunnya penjualan mengakibatkan berkurangnya penghasilan perusahaan, sehingga perusahaan mengalami kesulitan untuk memenuhi kewajiban membayar hutang-hutangnya. Hal ini semakin diperberat dengan meningkatnya tingkat bunga. Ketika bank akan mengeksekusi kredit macetnya, bank tidak memperoleh hasil yang memadai, karena jaminan yang ada tidak sebanding dengan besarnya kredit yang diberikannya. Risiko pembiayaan muncul manakala bank tidak dapat memperoleh kembali tagihannya atas pinjaman yang diberikan atau investasi yang sedang dilakukannya. Penyebab utama dari risiko ini adalah penilaian pembiayaan yang kurang cermat dan lemahnya terhadap berbagai kemungkinan risiko usaha yang dibiayainya.

c. Risiko Likuiditas

Pemicu utama kebangkrutan yang dialami oleh bank, baik yang besar maupun yang kecil, bukanlah karena kerugian yang dideritanya, melainkan lebih kepada ketidakmampuan bank memenuhi kebutuhan likuiditasnya. Likuiditas secara luas dapat didefinisikan sebagai kemampuan untuk memenuhi kebutuhan dana dengan segera dan dengan biaya yang sesuai. Likuiditas penting bagi bank untuk menjalankan transaksi bisnisnya sehari-hari, mengatasi kebutuhan dana yang mendesak, memutuskan permintaan nasabah akan pinjaman dan memberikan fleksibilitas dalam meraih kesempatan investasi menarik dan menguntungkan.

d. Risiko Operasional

Risiko operasional adalah risiko akibat kurangnya sistem informasi atau sistem pengawasan internal yang akan menghasilkan kerugian yang tidak diharapkan. Risiko ini berkaitan dengan kesalahan manusiawi (*human error*), kegagalan sistem, dan ketidakcukupan prosedur dan control. Dalam definisi ini kita jumpai semua komponen yang relevan dengan risiko operasioanal yaitu :

1. Sistem informasi
2. Pengawasan internal
3. Kesalahan manusiawi (*human error*)
4. Kegagalan sistem
5. Ketidakcukupan prosedur dan control.⁷²

Timbulnya risiko pembiayaan setidaknya disebabkan oleh tiga faktor yaitu :⁷³

⁷² Muhammad, *Manajemen Bank Syariah*.(Yogyakarta :UPP AMPYKPN,2005),hlm.358-360

⁷³ Ibid.hlm.362

- 1) Risiko yang timbul dari perubahan kondisi bisnis nasabah setelah pencairan pembiayaan.
- 2) Risiko yang timbul dari komitmen kapital yang berlebihan.
- 3) Risiko yang timbul dari lemahnya analisis bank.

3. Risiko pada Pembiayaan Murabahah

Pembiayaan berdasarkan pembagian risiko yang diidentikkan dengan model teoritis perbankan syariah tidak tampak menjadi karakter utama praktek murabahah bank-bank islam. Namun, demikian para pendukung bank syariah mengatakan bahwa dalam murabahah, faktor pembagian risiko tetap ada, yang itu menjadi alasan diambilnya laba sampai nasabah memenuhi janji awal untuk membeli barang. Berikut ini adalah risiko yang terkait dalam murabahah sebagai berikut :⁷⁴

a. Risiko terkait dengan barang

Bank syariah membeli barang-barang yang diminta oleh nasabah dan secara teoritis menanggung risiko kehilangan atau kerusakan pada barang-barang tersebut dari saat pembelian sampai diserahkan kepada nasabah. Dalam kontrak murabahah, bank syariah diwajibkan untuk menyerahkan barang kepada nasabah dalam kondisi yang baik. Bahkan nasabah berhak menolak barang-barang yang rusak, yang kurang jumlahnya atau tidak sesuai dengan spesifikasi. Bank syariah bagaimanapun juga dalam praktiknya menghindari risiko tersebut dengan asuransi dan klausul kontrak, yang telah disusun sedemikian rupa sehingga membantu bank syariah untuk menghindari segala risiko yang terkait dengan

⁷⁴ H.veithzal Rivai dan Andria Permata Veithzal, *Islamic Financial Management*.....hlm. 152-154

barang. Dengan demikian, segala risiko yang terkait dengan barang, yang secara teoritis harus ditanggung bank, secara efektif telah dihindarkan.

b. Risiko terkait dengan nasabah

Janji nasabah murabahah untuk membeli barang yang dipesan dalam suatu transaksi murabahah tidaklah mengikat. Oleh sebab itu, nasabah berhak menolak untuk membeli barang ketika bank syariah menawarkan mereka dalam penjualan. Dalam prakteknya, risiko terhadap kemungkinan penolakan nasabah untuk membeli barang dapat dihindari dengan pembayaran diawal (sepertiga dari total harga, misalnya), dengan jaminan, jaminan pihak ketiga, dan dengan klausul kontrak. Dengan demikian, semua risiko yang secara otomatis mungkin ada dalam kaitannya dengan penolakan nasabah untuk membeli barang, sebenarnya telah hilang dalam praktik perbankan syariah.

c. Risiko terkait dengan pembayaran

Risiko tidak terbayar penuh atau sebagian dari uang muka, seperti yang dijadwalkan dalam kontrak, memang ada dalam pembiayaan murabahah. Bank syariah menghindari risiko ini dengan adanya janji tertulis, jaminan, jaminan pihak ketiga dan klausul kontrak yang menyatakan bahwa semua hasil dari barang-barang murabahah yang dijual kepada pihak ketiga dengan tunai maupun kredit harus ditaruh di bank sampai apa yang menjadi hak bank dibayar kembali sepenuhnya. Jika tidak adanya pembayaran itu disebabkan oleh faktor di luar kemampuan nasabah, bank syariah secara moral berkewajiban menjadwalkan ulang utang. Di pihak lain, jika nasabah memiliki kemampuan untuk membayar tepat

waktu, tetapi nasabah tidak melakukannya maka bank syariah telah mengadopsi konsp denda yang dijatuhkan kepada nasabah.

4. Pengelolaan Risiko pada Bank Syariah

Ada dua metode yang bisa diterapkan untuk mengurangi risiko pembiayaan, yaitu premi risiko dan penyebaran risiko.

a. Premi risiko

Yang dimaksud dengan premi risiko disini adalah suatu biaya tambahan yang di bebankan kepada peminjam. Premi risiko biasa dinyatakan secara eksplisit, bisa juga dengan cara implisit. Cara terakhir ini tidak disebut dengan jelas premi risiko, premi ini disatukan saja dengan biaya lain-lain, dengan demikian pembiayaan yang beresiko tinggi akan ditetapkan biaya lain yang tinggi pula.

Pendekatan premi risiko mencerminkan dua kecenderungan dalam praktek bank dewasa ini yaitu :

- Menekankan pada terjaminnya pembiayaan.
- Penekanan pada perolehan tambahan keuntungan dengan peningkatan volume pembiayaan.

b. Penyebaran risiko

Salah satu teknik pengendalian risiko yang sering dipakai oleh bank ialah dengan menyebarkan risiko kedalam suatu portofolio pembiayaan, sekuritas dan investasi. Tujuannya adalah untuk memperkecil risiko dan mempermudah pengendalian risiko.

Penyebaran risiko ini dapat dilakukan dalam pendekatan risiko minimal atau dalam pendekatan premi risiko. Masalahnya adalah kesukaran menentukan kategori yang relevan bagi penyebaran itu.

Kategori yang relevan bagi suatu bank belum tentu relevan bagi bank lain. Misalnya kategori pembiayaan perumahan. Bisa jadi pembiayaan perumahan ini meliputi pula berbagai kategori seperti pembiayaan rumah sangat sederhana, rumah sederhana, rumah standar, rumah mewah dan sebagainya.⁷⁵

5. Penyelamatan Pembiayaan Bermasalah

Penyelamatan pembiayaan adalah istilah teknis yang biasa dipergunakan dikalangan perbankan terhadap upaya dan langkah-langkah yang dilakukan bank dalam usaha mengatasi permasalahan pembiayaan yang dihadapi oleh debitur yang masih memiliki prospek usaha yang baik, namun mengalami kesulitan pembayaran pokok dan/atau kewajiban-kewajiban lainnya, agar debitur dapat memenuhi kembali kewajibannya.

Restrukturisasi pembiayaan adalah upaya yang dilakukan bank dalam rangka membantu nasabah agar dapat menyelesaikan kewajibannya, antara lain melalui :

- a. Penjadwalan kembali (*rescheduling*), yaitu perubahan jadwal pembayaran kewajiban nasabah atau jangka waktunya.
- b. Persyaratan kembali (*reconditioning*), yaitu perubahan sebagian atau seluruh persyaratan pembiayaan, antara lain perubahan jadwal pembayaran, jumlah angsuran, jangka waktu dan/atau pemberian potongan

⁷⁵ Herman Darmawi. *Manajemen Risiko*.(Jakarta:PT. Bumi Aksara,2010).hlm.121-124

sepanjang tidak menambah sisa kewajiban nasabah yang harus dibayarkan kepada bank.

- c. Penataan kembali (*restructuring*), yaitu perubahan persyaratan pembiayaan tidak terbatas pada *rescheduling* atau *reconditioning*, antara lain meliputi :
1. Penambahan dana fasilitas pembiayaan bank.
 2. Konversi akad pembiayaan.
 3. Konversi pembiayaan menjadi surat berharga syariah berjangka waktu menengah.
 4. Konversi pembiayaan menjadi penyertaan modal sementara pada perusahaan nasabah.⁷⁶

E. Kajian Penelitian Terdahulu

Penelitian terdahulu yang dilakukan oleh Emy Nurhayati (2010) yang berjudul “Pelaksanaan Pengawasan Murabahah sebagai upaya meminimalkan pembiayaan bermasalah pada BMT Syariah Pare Kediri”⁷⁷ yang bertujuan untuk mengetahui bagaimana pelaksanaan pengawasan pembiayaan pada BMT Syariah Pare Kediri sebagai upaya untuk meminimalkan pembiayaan bermasalah.

Metode pengumpulan data yang digunakan melalui wawancara, observasi dan dokumentasi. Dari hasil penelitian tersebut disimpulkan bahwa dalam pelaksanaan pengawasan kredit pada BMT Syariah Pare Kediri telah tersusun cukup baik, hal

⁷⁶ H.Faturrahman Djamil. *Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah di Bank Syariah*. (Jakarta: Remaja Rosdakarya, 2012). hlm. 82-83

⁷⁷ Emy Nurhayati, *Pelaksanaan Pengawasan Murabahah sebagai Upaya Untuk meminimalkan pembiayaan bermasalah pada BMT syariah Pare Kediri*, (Kediri, skripsi tahun 2010)

ini bisa dilihat dari pelaksanaan pengawasan yang dilakukan terhadap proses pertimbangan pra pemberian pembiayaan murabahah, pelaksanaan pengawasan pasca pemenuhan pembiayaan, dan penyelesaian pembiayaan murabahah bermasalah. Namun demikian, masih terdapat kerancuan dalam bekerja, yaitu setiap pegawai tidak hanya melakukan pekerjaannya saja tetapi juga melakukan pekerjaan yang lain.

Adapun perbedaan penelitian yang dilakukan oleh Emy Nurhayati dengan penelitian yang dilakukan saat ini adalah terletak pada proses pelaksanaan pembiayaan. Untuk penelitian saat ini akan mengkaji juga tentang pelaksanaan pembiayaan, apakah pelaksanaan pembiayaan yang dilakukan sudah sesuai dengan SOP atau tidak. Jadi tidak hanya melakukan pengawasan pembiayaan saja. Selain itu penelitian saat ini juga akan meneliti upaya-upaya yang bisa dilakukan agar bisa meminimalisir adanya risiko pembiayaan. Persamaannya dengan penelitian saat ini adalah sama-sama menggunakan metode penelitian kualitatif dan sama-sama membahas tentang pengawasan pembiayaan.

Penelitian terdahulu yang dilakukan oleh Reza Yudistira (2011) yang berjudul “Strategi Penyelesaian pembiayaan Bermasalah pada Bank Syariah Mandiri”⁷⁸ yang bertujuan untuk mengetahui bagaimana strategi pembiayaan pada Bank Syariah Mandiri cabang Jatinegara dan bagaimana strategi penyelesaian pembiayaan bermasalah pada Bank Syariah Mandiri cabang Jatinegara.

Metode pengumpulan data yang dilakukan adalah studi kepustakaan, dokumentasi, metode wawancara. Untuk analisis datanya menggunakan deduktif

⁷⁸ Reza Yudistira, *Strategi Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah pada Bank Syariah Mandiri*, (Jakarta.skripsi Tahun 2011)

dan induktif. Berdasarkan hasil penelitian yang diteliti diperoleh hasil bahwa pelaksanaan pemberian pembiayaan di Bank Syariah Mandiri cabang Jatinegara telah dilakukan sesuai prosedur yang telah ditentukan serta peraturan-peraturan produk pembiayaan yang berlaku, selain itu penyelesaian pembiayaan bermasalah telah dilakukan pula oleh pihak Bank Syariah Mandiri secara maksimal dan prosedural melalui tahapan-tahapan yang cukup panjang.

Perbedaan dengan penelitian yang dilakukan peneliti sekarang adalah kalau penelitian sekarang itu masih mengacu pada prosedur pembiayaan agar bisa meminimalisir risiko adanya pembiayaan tersebut. Selain itu juga mengkaji tentang bagaimana pengawasan pembiayaan murabahah yang dilakukan. Belum mengacu pada strategi penanganan pembiayaan bermasalah.

Penelitian terdahulu yang dilakukan oleh Firdaus Darussalam (2014) yang berjudul “Pengawasan Pembiayaan Murabahah dan Implikasinya Terhadap Pembiayaan Bermasalah di BMT Madani Sepanjang Taman Sidoarjo”⁷⁹ yang bertujuan untuk mengetahui tentang proses pembiayaan murabahah, pengawasan pembiayaan dan pembiayaan bermasalah.

Metode pengumpulan data yang dilakukan adalah melalui wawancara, observasi dan dokumentasi. Berdasarkan hasil penelitiannya dapat disimpulkan bahwa pelaksanaan pengawasan pembiayaan yang dilaksanakan oleh BMT Madani Sepanjang Tamana Sidoarjo kurang terlaksana secara baik, hal ini bisa dilihat dari kegiatan pengawasan yang dilakukan terhadap proses pencegahan pembiayaan

⁷⁹ Firdaus Darussalam, *Pengawasan Pembiayaan Murabahah dan Implikasinya Terhadap Pembiayaan Bermasalah di BMT Madani Sepanjang Taman Sidoarjo*, (Sidoarjo, skripsi tahun 2014)

bermasalah dan penanganan pembiayaan bermasalah pada BMT Madani Sepanjang Taman Sidoarjo. Dimana masih terdapat kerancuan dalam kerja, yaitu pegawai Account Officer tidak melakukan pekerjaannya saja tetapi juga mengerjakan pekerjaan lainnya.

Perbedaan dengan penelitian yang dilakukan saat ini adalah penelitian saat ini juga mengkaji tentang kendala dalam pelaksanaan pengawasan pembiayaan dan solusi dari adanya kendala tersebut. Persamaan dengan penelitian saat ini adalah sama-sama membahas tentang pengawasan pembiayaan murabahah.

Penelitian terdahulu yang dilakukan oleh Cipta Permatasari (2015) yang berjudul “Pelaksanaan Monitoring Pembiayaan Murabahah meminimalkan Pembiayaan Macet”⁸⁰ yang bertujuan untuk mengetahui bagaimana prosedur pembiayaan murabahah dan untuk mengetahui pelaksanaan pembiayaan murabahah dalam meminimalkan pembiayaan macet.

Metode pengumpulan data yang dilakukan adalah melalui wawancara, observasi dan dokumentasi. Analisis data yang digunakan adalah kualitatif. Berdasarkan hasil penelitiannya dapat disimpulkan prosedur pemberian pembiayaan sudah dilaksanakan sesuai dengan prosedurnya. Untuk monitoring pembiayaan dilakukan sesuai teori. Sedangkan untuk pelaksanaan monitoring pembiayaan murabahah itu masih 80%, itu berarti pelaksanaan monitoring pembiayaan belum bisa bekerja dengan baik. Itu semua disebabkan karena kurangnya SDM dari para karyawannya.

⁸⁰ Cipta Permatasari, *Pelaksanaan Monitoring Pembiayaan Murabahah dalam meminimalkan pembiayaan macet*, (Semarang, Skripsi tahun 2015)

Persamaannya dengan penelitian yang dilakukan saat ini adalah sama-sama mengkaji tentang pelaksanaan pengawasan pembiayaan. Agar pembiayaan bisa berjalan dengan baik dan lancar. Untuk perbedaannya dengan penelitian saat ini yaitu untuk penelitian saat ini lebih mengkaji monitoring yang berguna sebagai meminimalisir risiko-risiko pembiayaan murabahah yang terjadi.

Penelitian terdahulu yang dilakukan oleh Ulfata Ni'mah (2015) yang berjudul "Pelaksanaan Monitoring Sebagai Upaya Preventive Terhadap Kolektibilitas Pembiayaan Murabahah di PT. BRI Syariah cabang Pekanbaru"⁸¹ yang bertujuan membahas tentang pelaksanaan monitoring yang dilakukan oleh BRI Syariah terhadap kolektibilitas pembiayaan murabahah.

Metode pengumpulan data yang digunakan adalah wawancara, observasi dan dokumentasi. Analisis yang digunakan adalah kualitatif. Berdasarkan penelitiannya dapat disimpulkan bahwa pelaksanaan monitoring terhadap kolektibilitas pembiayaan tersebut dapat dilakukan dengan cara yang lebih efektif yaitu dijalankan via telfon.

Perbedaan dengan penelitian yang saat ini peneliti lakukan adalah tidak adanya upaya untuk meminimalkan risiko pembiayaan murabahah. Selain itu peneliti saat ini juga membahas adanya kendala-kendala yang dihadapi dalam monitoring pembiayaan. Persamaan dengan penelitian saat ini adalah metode yang digunakan sama yaitu wawancara, observasi dan dokumentasi. Selain itu sama-sama membahas monitoring pembiayaan.

F. Skema Kerangka Konseptual

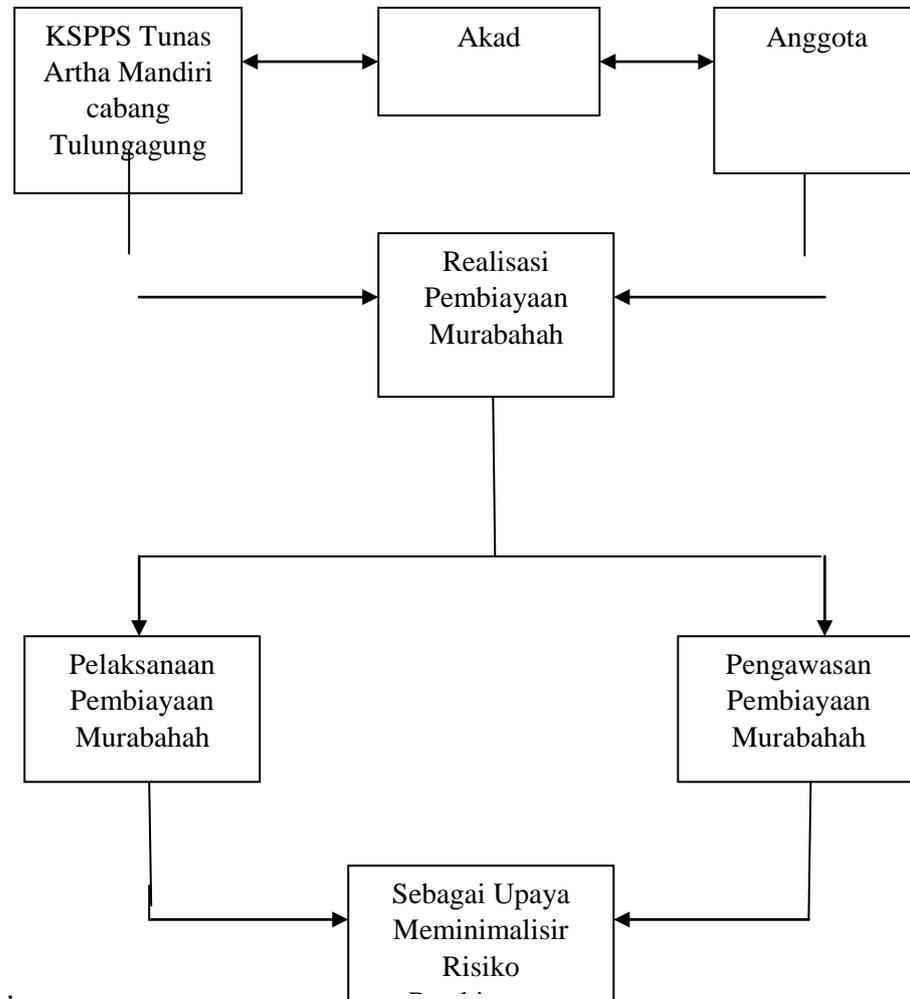
⁸¹ Ulfata Ni'mah, *Pelaksanaan Monitoring Sebagai Upaya Preventive Terhadap Kolektibilitas Pembiayaan Murabahah Di BRI Syariah cabang Pekanbaru*, (Pekanbaru, jurnal tahun 2015)

Kerangka berfikir merupakan model konseptual tentang bagaimana teori berhubungan dengan berbagai faktor yang telah diidentifikasi sebagai masalah yang penting.⁸² Kerangka berfikir berguna untuk mempermudah di dalam memahami persoalan yang sedang diteliti serta mengarahkan penelitian pada pemecahan masalah. Maka peneliti membuat suatu kerangka berfikir yaitu sebagai berikut :

⁸² Sugiyono, *Metode Penelitian Kualitatif, Kuantitatif dan R&D*, (Bandung: Alfabeta,2011) .hlm.60

Gambar 2.1

Skema Kerangka Konseptual



Keterangan :

Prinsip dasar dari pembiayaan murabahah adalah adanya akad, antara pihak KSPPS Tunas Artha Mandiri cabang Tulungagung (selaku penjual) dan anggota (selaku pembeli). Dari akad tersebut ada prinsip-prinsip atau landasan yang dijadikan acuan dan dasar dalam merealisasikan pembiayaan murabahah. Adanya realisasi tersebut tidak terlepas dengan adanya pelaksanaan pembiayaan murabahah yang efektif. Setelah realisasi tersebut perlu adanya pengawasan

pembiayaan murabahah. Pelaksanaan pengawasan pembiayaan murabahah tersebut harus dilakukan seefektif mungkin agar tidak terjadi kekurangan dan dapat dijadikan sebagai upaya dalam meminimalisir risiko pembiayaan murabahah.