

BAB III

LANDASAN TEORI

A. Monitoring

1. Pengertian dan Fungsi Monitoring

Monitoring dikatakan sebagai proses pengawasan atau pemantauan. Monitor merupakan alat pemantau atau alat pengontrol. Memonitor merupakan proses melakukan pengawasan, memantau, memperhatikan atau mengontrol.¹ Pengertian Monitoring bisa diambil dari QS. Al-Infithar (82): 11



Artinya: yang mulia (di sisi Allah) dan mencatat (yang mengawasi pekerjaan-pekerjaanmu itu),

Dari makna yang terkandung dalam QS. Al-Infithar di atas jika dikaitkan dengan salah satu fungsi manajemen adalah untuk pengamanan pembiayaan yang lebih baik dan efisien guna menghindari penyimpangan-penyimpangan dengan caramematuhi kebijakan pembiayaan yang telah ditetapkan serta pemeliharaan data administrasi yang benar

Monitoring dapat diartikan sebagai alat yang dipergunakan untuk melakukan pemantauan pembiayaan, agar dapat diketahui sedini mungkin (*early warning system*) devisa yang terjadi yang akan membawa akibat turunya mutu pembiayaan. Dengan ini, dimungkinkan mengambil langkah-langkah untuk tidak timbul kerugian. Sementara itu, pengawasan bisa didefinisikan sebagai suatu usaha sistematis oleh manajemen bisnis untuk membandingkan kinerja dengan

¹ Wahyu Untara, *Thesaurus*, (Yogyakarta: KAWAHmedia, 2012), h. 364.

standar, rencana, atau tujuan yang telah ditentukan terlebih dahulu untuk menentukan apakah kinerja sejalan dengan standar tersebut dan untuk mengambil tindakan penyembuhan yang diperlukan untuk melihat bahwa sumber daya manusia dan sumber daya perusahaan lainnya digunakan dengan seefektif dan seefisien mungkin di dalam mencapai tujuan perusahaan,² dalam pengertian lain dan lebih spesifik pengawasan pembiayaan dapat diartikan sebagai salah satu fungsi manajemen yang berupaya untuk menjaga dan mengamankan pembiayaan itu sebagai kekayaan, dan dapat mengetahui *terms of lending* serta asumsi-asumsi sebagai dasar persetujuan pembiayaan tercapai atau terjadi penyimpangan.

Dari beberapa pengertian di atas, maka penulis mengambil pengertian bahwa monitoring dan pengawasan memiliki kesamaan dan sangat tipis perbedaannya, maka dalam persepsi penulis, monitoring dan Pengawasan merupakan aktivitas memantau atau memonitor pelaksanaan kerja yang telah direncanakan, apakah telah dikerjakan dengan benar atau tidak atau suatu proses yang menjamin bahwa tindakan yang tengah dikerjakan telah sesuai dengan rencana. Apabila terdapat kesalahan dalam proses tersebut, maka diambil tindakan korektif, yang disebut tindakan untuk membenarkan.

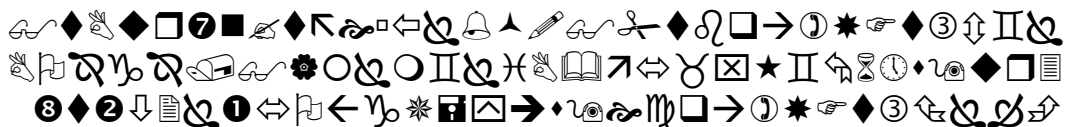
Bila diperhatikan secara teliti, monitoring dan pengawasan pembiayaan itu lebih mendekati upaya penjagaan dan pengamanan pembiayaan (harta/kekayaan) yang bersifat preventive. Sedang, dalam rangka penyelamatan pembiayaan dari

² Masykur Wiratma, *Pengantar kewiraswastaan*, (Yogyakarta: BPFE-Yogyakarta, 2001),h. 269.

kemungkinan kerugian yang potensial, ia lebih mendekati upaya represive, atau dapat mencegah kerugian itu sama sekali, minimal mampu meminimalkannya.

Pengawasan merupakan fungsi manajemen yang bertujuan untuk memastikan bahwa aktifitas manajemen berjalan sesuai dengan tujuan yang direncanakan dengan performa sebaik mungkin, begitu juga untuk menyingkap kesalahan dan penyelewengan, kemudian memberikan tindakan korektif.³

Monitoring merupakan alat kendali, apakah dalam pemberian pembiayaan telah dilaksanakan sesuai dengan perencanaan maupun ketentuan-ketentuan yang telah ditetapkan di bidang pembiayaan, yaitu dalam surat edaran atau peraturan ataupun ketentuan-ketentuan lain yang berlaku secara umum maupun khusus. Maka fungsi monitoring dan pengawasan pembiayaan dalam al-Qur'an diambil dari QS. Al-An'am (6): 69



Artinya: dan tidak ada pertanggungjawaban sedikitpun atas orang-orang yang bertaqwa terhadap dosa mereka; akan tetapi (kewajiban mereka ialah)mengingatkan agar mereka bertaqwa.

Serta QS. Shad (38): 46



Artinya: Sesungguhnya Kami telah mensucikan mereka dengan (menganugerahkan kepada mereka) akhlak yang Tinggi Yaitu selalu mengingatkan (manusia) kepada negeri akhirat.

³Ahmad Ibrahim Abu Sinn, *Manajemen Syariah*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada: 2008), h. 179.

Yang menjadi titik tekan dalam makna kedua surah Al-Quran di atas adalah kata mengingatkan yang berarti ada fungsi dan kegiatan monitoring.

Pelaksanaan monitoring ini menjadi tanggung jawab dari setiap level manajemen atau setiap individu yang mengelola kegiatan di bidang pembiayaan. Dengan demikian, pada hakikatnya kegiatan pengawasan pembiayaan adalah bersifat melekat di dalam setiap unit organisasi dan prosedur kerja yang ada yang dikelola oleh setiap level manajemen atau individu tersebut. Pengawasan hanya dapat dilakukan secara efektif apabila memonitor dengan seksama setiap kegiatan yang menangani uang dan material. Dengan mengadakan pengawasan tersebut dapat diketahui tempat-tempat yang menimbulkan penyimpangan-penyimpangan dan akan membangkitkan kesadaran para pegawai yang menangani uang dan bahan tentang tujuan dari pengawasan tersebut. Usahakan supaya pengawasan dilakukan tanpa memandang bulu dan diperlakukan terhadap semua kegiatan berarti harus ada perangkat dan pelaksana yang memadai untuk melaksanakan pengawasan tersebut.⁴

2. Monitoring Dalam Ekonomi Islam

Monitoring atau Pengawasan sudah di contohkan oleh Rasulullah SAW pada masanya, memang bukan pembiayaan yang menjadi objek monitoring akan tetapi pasar. Pada masa itu pengelolaan berbagai peraturan administratif yang

⁴George R. Terry, *Prinsip-Prinsip Manajemen*, (Jakarta: Bumi Aksara, 2003), h. 181-182.

didasarkan pada peraturan-peraturan syariah itu dilembagakan oleh Nabi Muhammad SAW dalam institusi Al-Hisbah.

Pengertian Al-Hisbah itu sendiri asal katanya “*hisbah*” yang di turunkan dari dari kata “*ihṭisab*”, keduanya mempunyai akar kata “*ḥsb*” yang artinya adalah balasan, penilaian, dan pengukuran. “*Ihṭisab*” juga memiliki arti lain, yaitu mengambil pertimbangan atau harapan terhadap balasan yang baik di akhirat dengan menambah perilaku kesholihan karena Allah dan perasaan malu melakukan perbuatan yang buruk. Istilah yang lebih luas tentang makna hisbah ini adalah diktum islam untuk *amar al-ma’ruf nahy al-munkar*. Namun, dalam konteks lembaga yang dibangun oleh negara dalam rangka mempromosikan kebaikan dan mencegah kejahatan dalam kegiatan-kegiatan ekonomi.⁵

Institusi Al-Hisbah dipimpin oleh seorang petugas yang dinamakan muhtasib. Pada masa-masa awal adanya Al-Hisbah ini, Nabi Muhammad SAW sendirilah yang bertindak sebagai muhtasibnya, beliau sering melakukan inspeksi ke pasar untuk memastikan tidak adanya transaksi yang menyalahi aturan perdagangan.

Seiring dengan kesibukan Nabi Muhammad SAW dalam menyampaikan misi Islam, manajemen lembaga Al-Hisbah pun diserahkan kepada lima orang petugas tetap yang terdiri atas tiga orang laki-laki dan dua orang perempuan. Ketiga orang laki-laki itu adalah, Sa’id ibn al-‘Ash ibn Umayyah yang bertugas untuk pasar-pasar Makkah, kemudian ‘Abd Allah ibn Sa’id ibn Usayyah ibn al-‘Ash dan Umar ibn al-Khattab yang di tunjuk untuk mengawasi pasar-pasar di Madinah. Sementara dua orang petugas perempuan adalah Samra binti Nuhayk al-Asadiyah

⁵ Arif Hoetoro, *Ekonomi Islam, Pengantar Analisis, Kesejarahan, dan Metodologi*, (Malang: BPFE UNIBRAW, 2007), h.106.

dan Shifa' binti Abd Allah yang bertugas untuk pasar-pasar Madinah, dan semasa pemerintahan Umar ibn Khattab kedua perempuan tersebut bertugas untuk mengawasi pasar-pasar yang dikhususkan bagi kalangan muslimah⁶.

Pada pemikiran ekonomi islam kontemporer, eksistensi Al-Hisbah sering kali di jadikan acuan bagi fungsi negara/ lembaga terhadap ketertiban atau kelancaran perekonomian yang di jalankan. Beberapa ekonom berpendapat bahwa Al-Hisbah akan diperankan oleh negara secara umum melalui berbagai institusinya. Jadi, Al-Hisbah melekat pada fungsi negara dalam pasar dan tidak perlu membentuk lembaga khusus. Sementara itu, sebagian lainnya berpendapat perlunya dibentuk lembaga khusus yang bernama Al-Hisbah ini. Jadi, Al-Hisbah ini adalah semacam polisi khusus ekonomi⁷.

Dengan melihat teori yang ada, BRI Syariah berkomitmen penuh untuk meminimalisir potensi kredit bermasalah dengan membentuk tim monitoring pembiayaan dengan menjadikan Al-Hisbah sebagai acuan.

3. Tujuan dan Jenis Monitoring

a. Tujuan Monitoring

Pembiayaan merupakan faktor dominan dalam struktur aset suatu neraca, bahkan sampai saat ini pembiayaan merupakan sumber utama pendapatan. Oleh karena itu, seharusnya setiap tahap dalam pemberian pembiayaan mendapat perhatian dan pengawasan yang sangat teliti, agar tujuan dan sasaran pembiayaan dapat tercapai.

⁶ Ibid, h. 109

⁷Tim Penulis Pusat Pengkajian dan Pengembangan Ekonomi Islam (P3EI), *Ekonomi Islam*, (Jakarta, Rajawali Pers 2008) h.342

Tujuan dan sasaran pembiayaan dapat dicapai bila dapat diupayakan tercipta pembiayaan yang sehat. Dalam pengertian pengawasan pembiayaan yang diuraikan di atas, secara jelas tujuannya adalah sebagai penjaga dan pengaman dalam pengelolaan tahap-tahap pemberian pembiayaan. Bila diperinci, maka tujuan monitoring pembiayaan dapat berupa:

- 1) Sistem/ prosedur dan ketentuan-ketentuan sebagai dasar financial operation yang dapat di laksanakan semaksimal mungkin.
- 2) Penjagaan dan pengamanan pembiayaan sebagai kekayaan harus dikelola dengan baik, agar tidak timbul risiko yang diakibatkan oleh penyimpangan-penyimpangan (Deviiasi), baik oleh debitur maupun oleh intern perusahaan.
- 3) Administrasi dan dokumentasi pembiayaan harus terlaksana sesuai dengan ketentuan-ketentuan yang ditetapkan sehingga ketelitian, kelengkapan, keaslian dan akurasinya dapat menjadi informasi bagi setiap lini manajemen yang terlibat dalam pembiayaan.
- 4) Meningkatkan efektivitas dan efesiensi dalam setiap tahap pemberian pembiayaan sehingga perencanaan pembiayaan dapat dilaksanakan dengan baik.
- 5) Pembinaan portofolio, baik baik secara individual maupun secara keseluruhan, dapat dilakukan sehingga mempunyai kualitas aktiva yang produktif dan mendukung menjadi bank yang sehat⁸.

⁸ Dahlan Siamat, *Manajemen Lembaga Keuangan, Kebijakan Moneter dan Perbankan*,(Jakarta: Lembaga Penerbit Fakultas Ekonomi Universitas Indonesia, 2005) cet. ke-5, h. 194.

Tujuan monitoring dan pengawasan pembiayaan tersebut, bila diperhatikan dengan teliti satu per satu, saling keterkaitan (*interdependensi*) sehingga mempermudah untuk mengetahui terjadinya penyimpangan yang menjadi penyebab timbulnya risiko dan pembiayaan yang merugi. Di samping itu, kemudian akan memperkuat posisi bank dan debitur dalam menghadapi risiko-risiko mendatang.

b. Jenis Monitoring

Risiko itu ada dalam setiap bentuk dan jenis kegiatan, termasuk dalam proses kegiatan pembiayaan. Hanya saja intensitas risiko itu berada dalam setiap bentuk dan jenis kegiatan. Risiko-risiko itu harus diantisipasi, agar pengaruh negatifnya kepada pembiayaan dapat diminimalkan. Tidak ada suatu pembiayaan macet tiba-tiba bila tahap-tahap dalam proses pemberian pembiayaan diikuti dengan baik. Bila suatu bank telah melakukan monitoring dengan baik, berarti telah menjalankan *early warning system*, dimana deteksi dini dilakukan untuk mengetahui indikasi-indikasi (*signs*) yang merupakan *potensial risk* bagi peaksud dari 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 efisiensi pembiayaan itu sendiri, agar mudah memilih mana yang sesuai dengan kondisi pembiayaan saat itu, maka monitoring ini di klasifikasikan dalam tiga jenis:

- 1) *On Desk Monitoring*; penentuan pembiayaan secara administratif, yaitu melalui instrumen administrasi, seperti laporan-laporan, financial statement, kelengkapan dokumen, dan informasi pihak ketiga. Data administrasi yang di monitor adalah dari kegiatan debitur dan lembaga keuangan sendiri⁹, seperti:
- a) Anggaran dan rencana kerja perusahaan debitur.
 - b) Financial statement (neraca, L/R, sumber/penggunaan dana
 - c) Laporan-laporan perkembangan perusahaan.
 - d) Laporan-laporan produksi/ pembelian, pemasaran/ penjualan, persediaan barang, utang piutang, biaya, dan sebagainya.
 - e) Dokumen dan pengikatan-pengikatan jaminan (utama dan tambahan)
 - f) Plafond dan saldo debit fasilitas pembiayaan serta mutasinya.
 - g) Jenis dan jangka waktu pembiayaan.
 - h) mutu pembiayaan yang tergambar dalam kolektibilitasnya.
 - i) Terms of lending setiap sektor/bidang usaha¹⁰.
- 2) *On site monitoring*, yaitu pemantauan pembiayaan itu langsung ke lapangan (nasabah), baik sebagian, menyeluruh, atau khusus atas kasus tertentu untuk membuktikan pelaksanaan kebijakan pembiayaan, atau secara menyeluruh apakah ada deviasi yang terjadi atas terms of lending yang di sepakati¹¹. Dalam pemantauan pembiayaan lansung ke lapangan ini untuk mengetahui apakah terjadi ketidak sesuaian antara laporan dan

⁹Veithzal Rivai. *Islamic Financial Management*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2008) h. 491

¹⁰*Ibid*

¹¹*Ibid*, h.492

kondisi fisik dari kegiatan usaha nasabah. Kegiatan menurut administrasi harus sesuai dengan fisik kegiatan usaha nasabah tersebut.

- 3) *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 intensitasnya¹².

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.

- 1) Sinyal dari *Financial Statement*

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

- a) Menurunnya posisi *cash flow*, terjadi sering *overdraft* dan masalah sulitnya penagihan piutang usaha.
- b) Lambannya penagihan piutang dagang, lemahnya *customer* lemahnya prosedural penagihan dan piutang-piutang sengketa.

¹²*ibid*

- c) Meningkatnya penjualan pembiayaan, konsekuensinya, dan meningkat pula piutang dagang.
- d) Meningkatnya persediaan barang sehingga meningkat pula piutang dagang.
- e) Menurunnya current asset dibanding total asset, yang memberi indikasi bahwa dana terserap oleh asset kurang likuid.
- f) Utang meningkat tidak seimbang dengan peningkatan asset¹³.

2) 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:

- a) Hubungan debitur dengan mitra usahanya makin menurun.
- b) Ada kecenderungan nasabah meningkat spekulasi (gambling) sehingga terjadi penurunan peningkatan risiko pembiayaan.
- c) Menurunkan harga barang dan jasa.
- d) Kehilangan kunci-kunci distribusi barang-barang sehingga menurunkan *market share* nya.
- e) Lamban melakukan reaksi atas menurunnya *market share* atau kondisi ekonomi.¹⁴

4. Memonitor Usaha Nasabah

Pengawasan pembiayaan yang dilakukan dengan memantau/ memonitor perkembangan kegiatan nasabah secara langsung, yaitu melakukan pengawasan secara fisik ke tempat lokasi nasabah atau inspeksi *on the spot*, bertujuan untuk:

¹³*Ibid*, h. 439

¹⁴*Ibid*

- a. Mengecek kebenaran seluruh keterangan atau data dan laporan yang disampaikan nasabah, dengan membandingkan jumlah dan kondisinya secara *fisik*.
- b. Secara langsung melihat dan meneliti keadaan usaha nasabah, meliputi kapasitas produksi/omzet penjualan, tingkat kesibukan kerja untuk produksi, ataupun ramainya pembeli di bagian penjualan. Dapat dilakukan dengan wawancara langsung dengan nasabah tentang seluruh aktivitas perusahaannya ataupun wawancara dengan para pelanggannya.
- c. Secara tidak langsung mengingatkan nasabah bahwa lembaga keuangan menaruh perhatian besar atas kelancaran kegiatan usahanya, dan menjadi mitra yang tangguh untuk membantu pemecahan problem yang dihadapinya.
- d. Mendidik nasabah agar selalu menyampaikan laporan mengenai seluruh kegiatan usahanya sesuai dengan kenyataan yang sebenarnya.

Dari hasil inspeksi langsung secara fisik ke lokasi nasabah, dapat dilakukan penilaian kembali apakah fasilitas pembiayaan yang dinikmati nasabah masih aman dan pelunasan pembiayaan dapat dilaksanakan sesuai jangka waktu yang diperjanjikan. Apabila dari hasil pengawasan fisik langsung ke lokasi nasabah tersebut terlihat gejala-gejala yang menunjukkan usaha nasabah cenderung beresiko mengalami kerugian dan sulit untuk ditemukan pemecahannya untuk menyetatkan kembali, yang berarti fasilitas pembiayaan yang telah diberikan juga terancam bahaya menjadi bermasalah atau menurunnya kualitas pembiayaan nasabah, maka harus segera ditempuh langkah-langkah pengamanan yang perlu dilakukan, antara lain:

- a. Lakukan penelitian terhadap kelengkapan dokumen pembiayaan.
- b. *Retaksasi* (penilaian kembali) atas seluruh agunan pembiayaan.
- c. Penyempurnaan dan peningkatan nilai pengikat atas seluruh agunan.
- d. Pastikan bahwa asuransi atas barang agunannya masih berjalan.
- e. Inventarisasi kembali atas kekayaan debitur yang telah digunakan atau yang belum.
- f. Evaluasi kemampuan usaha dan manajemen perusahaan nasabah.

Gejala memburuknya keadaan usaha nasabah yang dapat dipastikan berdampak negatif kepada pemenuhan kewajiban atas fasilitas pembiayaan yang telah diberikan dapat dideteksi melalui:

- a. Aktivitas rekening nasabah menurun terus dan cenderung menjadi pasif. Menurunnya aktivitas rekening nasabah merupakan indikasi berkurang atau menurunnya kegiatan usahanya.
- b. Terdapat tunggakan telah cukup lama outstanding. Menumpuknya tunggakan menunjukkan bahwa usaha nasabah semakin menurun sehingga tidak mampu lagi memenuhi semua kewajiban finansial sesuai yang diperjanjikan.
- c. Adanya informasi negatif tentang nasabah dari pihak ke tiga, antara lain reputasinya yang menurun, baik karena prilakunya yang cenderung kurang baik atau ketidakmampuannya memenuhi seluruh kewajibannya.
- d. Pada saat mengajukan permohonan perpanjangan atau tambahan pembiayaan, nasabah tidak mampu memenuhi kewajiban-kewajibannya, baik kewajiban finansial maupun kewajiban administratif.

- e. Pada saat perpanjangan jangka waktu asuransi atas agunan pembiayaannya, kelonggaran tarik rekeningnya sudah tidak mencukupi untuk membayar premi asuransi, karena baki debetnya sering dan hampir secara permanen sama dengan maksimum/ *plafond* pembiayaannya.

5. Pengawasan Kualitas Pembiayaan

Informasi mengenai kualitas pembiayaan atau tingkat kolektibilitas, baik setiap nasabah secara individual maupun secara keseluruhan, sangat bermanfaat untuk menilai kemampuan manajemen dalam mengelola kegiatan pembiayaan. Selain itu, berguna pula sebagai bahan pengambilan keputusan tentang kebijakan tentang kebijakan yang akan di tempuh dalam rangka membina nasabah ke tingkat kualitas yang lebih baik.

Tujuan penetapan kualitas pembiayaan nasabah adalah mengetahui kualitas pembiayaan yang telah diberikan kepada setiap individu nasabah yang pada akhirnya akan menggambarkan sehat tidaknya operasi pembiayaan cabang. Ruang lingkup pengawasan penilaian kolektabilitas meliputi:

- a. Memastikan ketetapan pembayaran pokok pinjaman/angsuran, pembayaran bunga, serta kemampuan yang ditinjau dari kondisi usaha nasabah.
- b. Meyakini bahwa penilaian kualitas berdasarkan data pembiayaan debitur yang ada terhadap setiap nasabah secara keseluruhan telah memenuhi kriteria.

B. Kolektibilitas

1. Pengertian dan Klasifikasi kolektibilitas

Kolektibilitas di artikan sebagai gambaran dari keadaan pembayaran utang pokok serta angsuran dan bunga pinjaman serta tingkat kemungkinan di terimanya kembali dana yang ditanamkan dalam surat berharga atau penanaman lainnya dalam bentuk pembiayaan¹⁵.

Pembiayaan menurut kualitasnya pada hakikatnya didasarkan atas resiko kemungkinan terhadap kondisi dan kepatuhan nasabah pembiayaan dalam memenuhi kewajiban-kewajiban untuk membayar bagi hasil, serta melunasi pembiayaan. Jadi unsur utama dalam menentukan kualitas tersebut adalah waktu pembayaran bagi hasil, pembayaran angsuran maupun pelunasan pokok pembiayaan dan diperinci atas:

1. Pembiayaan lancar (*Pass*)

Pembiayaan yang digolongkan lancar apabila memenuhi kriteria antara lain:

- a. Pembayaran angsuran pokok dan/atau bunga tepat waktu; dan
- b. Memiliki mutasi rekening yang aktif, atau
- c. Bagian dari pembiayaan yang dijamin dengan agunan tunai (*cash collateral*)

Dengan indikasi:

- 1) Industri
 - a) Diterima/umum
 - b) Permintaan cukup

¹⁵Hendro, *Dasar-dasar Kewirausahaan*, (Jakarta: Erlangga 2011) h. 36

c) Profitabilitas cukup

d) Persaingan minimal

2) Perusahaan

a) Di atas rata-rata sektor

b) Daya saing kuat

c) Produk dan pasar yang baik

3) Keuangan

a) Menguntungkan

b) Likuid

c) *Cash flow* memadai

d) Rasio utang rendah

e) Dua sumber pembayaran kembali

f) Sedikit ketergantungan terhadap *foreign exchange* dan stabilitas suku bunga

4) Manajemen

a) Memiliki kemampuan

b) Memiliki integritas

c) Memiliki visi strategis yang jelas

d) Kontrol yang baik

e) Eksternal audit yang baik

f) *Viability*

g) Tidak ada risiko yang signifikan

2. Perhatian Khusus (*Special Mention*)

Pembiayaan digolongkan pembiayaan dalam perhatian khusus apabila memenuhi kriteria:

- a. Terdapat tunggakan angsuran pokok dan/atau bunga/ bagi hasil yang belum melampaui sembilan puluh hari; atau
- b. Mutasi rekening relatif aktif; atau
- c. Jarang terjadi pelanggaran terhadap kontrak yang diperjanjikan; atau didukung oleh pinjaman baru.

Dengan indikator:

1) Industri

- a) Dipertanyakan
- b) Pendapatan menurun
- c) Kompetisi meningkat
- d) Biaya operasi meningkat
- e) Dalam *real estate*: tingkat hunian dan/atau daya serap menurun

2) Perusahaan

- a) Di dalam rata-rata sektor
- b) Beberapa kelemahan dalam persaingan

3) Keuangan

- a) Keuntungan rendah
- b) Likuiditas dapat diterima
- c) Rasio utang moderat
- d) Dua sumber pembayaran kembali

- e) Aliran kas lebih rendah daripada pembayaran pokok dan bunga pinjaman
- f) Dapat menopang perubahan kecil *foreign exchange* dan suku bunga.

4) Manajemen

- a) Mampu memenuhi syarat
- b) Memiliki integritas
- c) Beberapa permasalahan
- d) Perbaikan dalam kontrol
- e) Komite pemilik manajemen
- f) Eksternal audit dapat diterima
- g) Viability
- h) Kemauan melepaskan diri dari masalah
- i) Kekuatan untuk menanggulangi
- j) Pemilik dapat mendukung
- k) Modal baru dimungkinkan

3. Kurang Lancar (*Substandard*)

Pembiayaan yang digolongkan ke dalam pembiayaan kurang lancar apabila memenuhi kriteria:

- a. Terdapat tunggakan angsuran pokok dan/atau bagi hasil
- b. Frekuensi mutasi rekening relatif rendah; atau
- c. Terjadi pelanggaran terhadap kontrak yang diperjanjikan lebih dari sembilan puluh hari; atau
- d. Terdapat indikasi masalah keuangan yang dihadapi debitur; atau

e. Dokumentasi pinjaman yang lemah.

Dengan indikasi:

1) Industri

- a) Bergejolak
- b) Pendapatan menurun
- c) Permintaan menurun
- d) Risiko liberalisasi
- e) Risiko bahan mentah
- f) Regulasi harga
- g) *Weak co under pressure*

2) Perusahaan

- a) Di bawah rata-rata sektor
- b) Tingkat kompetisi tinggi
- c) Aspek teknologi lemah

3) Keuangan

- a) Pendapatan rendah
- b) Likuiditas rendah
- c) Rasio utang tinggi
- d) Satu sumber pembayaran kembali
- e) Aliran kas lebih rendah daripada pembayaran pokok dan bunga pinjaman
- f) Asset rentan terhadap perubahan *kurs foreign exchange* dan bunga
- g) Meningkatkan masalah modal kerja

4) Manajemen

- a) Kepastian rendah
- b) Kurang pengalaman
- c) Integritas diragukan
- d) Tidak ada visi strategis
- e) Kontrol yang lemah
- f) Konflik kepemimpinan
- g) Eksternal audit dapat lemah
- h) Viability
- i) Dukungan pemilik diragukan
- j) Memerlukan pemasaran yang baru
- k) Risiko masa depan yang potensial
- l) Terdapat masalah ketanagakerjaan
- m) Produk dan pasar tidak dapat ditinggalkan

4. Diragukan (*Doubtful*)

Pembayaran yang digolongkan ke dalam pembiayaan diragukan apabila memenuhi kriteria:

- a. Terdapat tunggakan angsuran pokok dan/atau bunga
- b. Terjadi wanprestasi lebih dari 180 hari; atau
- c. Terjadi kapitalisasi bunga; atau
- d. Dokumentasi hukum yang lemah baik untuk perjanjian pembiayaan maupun pengikatan jaminan

Dengan indikasi:

1) Industri

- a) Tidak baik
- b) Pendapatan nol atau negatif
- c) Kompetisi harga sangat tajam
- d) Harga menurun
- e) Memerlukan restrukturisasi operasional
- f) Harga politis

2) Perusahaan

- a) Jauh di bawah rata-rata sektor
- b) Tingkat kompetisi yang sangat tinggi
- c) Masalah teknologi yang rendah
- d) Membutuhkan modernisasi yang mendesak
- e) Kehilangan pasar
- f) Masalah produk
- g) Ekspansi yang terlalu cepat

3) Keuangan

- a) Kerugian operasional
- b) Tidak likuid
- c) Menjual asset untuk mempertahankan usaha
- d) Aliran kas < pembayaran bunga
- e) Rasio utang sangat tinggi
- f) Sumber pembayaran tidak cukup
- g) Meningkatnya modal kerja menyembunyikan kerugian operasional

4) Manajemen

- a) Parah
- b) Tidak kompeten
- c) Tidak bisa bekerja sama
- d) Kontrol sangat lemah
- e) Masalah kepemilikan
- f) Tidak ada sumber pemodal baru
- g) Eksternal audit yang parah
- h) *Viability*
- i) Masalah operasional
- j) Kelebihan tenaga kerja yang banyak
- k) Membutuhkan penghapusan hutang
- l) Restrukturisasi produk
- m) Restrukturisasi proses
- n) Pengambilan biaya tidak penuh

5. Macet (*Loss*)

Pembiayaan yang digolongkan kedalam pembiayaan macet apabila memenuhi kriteria:

- a. Terdapat tunggakan angsuran pokok dan/atau bunga
- b. Kerugian operasional ditutup dengan pinjaman baru: atau
- c. Dari segi hukum maupun kondisi pasar, jaminan tidak dapat dicairkan pada nilai wajar

Dengan indikasi:

1) Industri

- a) Hampir mati
- b) Struktur industri lemah
- c) Bersifat anakronis

2) Perusahaan

- a) Tidak dapat berkompetisi
- b) Ketinggalan teknologi
- c) Produk yang lemah
- d) Risiko negara
- e) Peran yang sangat terbatas
- f) Lower quartile

3) Keuangan

- a) Kerugian yang besar
- b) Penjualan asset saat merugi
- c) Masalah kas < biaya produksi
- d) Tidak ada sumber pembayaran (kecuali likuiditas)

4) Manajemen

- a) Sangat parah
- b) Tidak dapat dipercaya
- c) Sangat tidak kompeten
- d) Kemungkinan terjadi *froud*
- e) Tidak ada kepemimpinan
- f) Viability

- g) Sangat dipertanyakan
- h) Harus dilikuidasi
- i) Harus dipecah-pecah
- j) Likuidasi pada nilai dasar
- k) Pembeli sedikit ¹⁶

2. Penyelamatan Kredit Bermasalah

a. Pendekatan Kredit Bermasalah

- 1) Tidak membiarkan atau bahkan menutup-nutupi adanya pembiayaan bermasalah;
- 2) Harus menseleksi secara dini adanya pembiayaan bermasalah atau diduga akan menjadi pembiayaan bermasalah;
- 3) Penanganan pembiayaan bermasalah atau diduga akan menjadi pembiayaan bermasalah juga harus dilakukan secara dini dan sesegera mungkin;
- 4) Tidak melakukan penyelesaian pembiayaan bermasalah dengan cara *Plafondering*.
- 5) Tidak boleh melakukan pengecualian dalam penyelesaian pembiayaan bermasalah termasuk pembiayaan kepada group¹⁷.

b. Pembiayaan Dalam Pengawasan Khusus

- 1) Setiap bulan wajib menyusun daftar atas kualitas;

¹⁶*Op.cit*, h.537

¹⁷Veithzal Rivai, *Slide Power Point Kebijakan dan Perencanaan Pembiayaan*, BAB V, h. 26

- 2) Selanjutnya mengawasi secara khusus pembiayaan-pembiayaan yang termasuk dalam daftar pembiayaan bermasalah dan segera melakukan penyelesaiannya¹⁸.

c. Penyelesaian pembiayaan

Apabila jumlah seluruh pembiayaan yang kualitasnya tergolong berusaha telah mencapai persentase tertentu dari pembiayaan secara keseluruhan maka wajib:

- 1) Membuat laporan pembiayaan bermasalah kepada bank Indonesia secara tertulis;
- 2) Membuat satuan kerja/ kelompok/ tim kerja penyelesaian pembiayaan bermasalah;
- 3) Menyusun program penyelesaian pembiayaan bermasalah;
- 4) Melaksanakan program penyelesaian pembiayaan bermasalah;
- 5) Mengevaluasi efektivitas program penyelesaian pembiayaan bermasalah¹⁹

d. Evaluasi Pembiayaan Bermasalah

Wajib melakukan evaluasi terhadap daftar pembiayaan dalam pengawasan khusus serta hasil penyelesaian serta menghitung persentasenya terhadap total pembiayaan²⁰.

Pengawasan pembiayaan yang dilakukan pada tahap evaluasi pembiayaan untuk membandingkan antara tahap perencanaan pembiayaan dan tahap pelaksanaan pembiayaan tentang efektivitas pencapaian hasil.

¹⁸*Ibid*, h.27

¹⁹*Ibid*, h. 28

²⁰*Ibid*, h. 29

Tujuan pengawasan pada tahap evaluasi pembiayaan tersebut adalah:

- 1) Mengidentifikasi permasalahan terhadap fasilitas pembiayaan sedini mungkin.
- 2) Mengevaluasi dan menetapkan tingkat risiko atas fasilitas pembiayaan
- 3) Menetapkan langkah-langkah awal yang efektif dan efisien agar permasalahan yang ada tidak menjadi bertambah parah dan diupayakan menjadi lebih baik²¹.

C. Pembiayaan Murabahah

1. Pengertian dan Jenis Pembiayaan

Pembiayaan adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara lembaga keuangan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu, dengan imbalan atau bagi hasil²².

Jenis pembiayaan jika di lihat dari beberapa sudut pandang terbagi atas beberapa jenis, di antaranya adalah:

a. Jenis pembiayaan dilihat dari tujuan

- 1) Pembiayaan konsumtif

²¹Ascarya, *Akad dan Produk Bank Syariah*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2007), h. 122

²² Veithzal Rivai, *Islamic Financial Management*, (jakarta: Rajawali Pers, 2008) h. 4

Pembiayaan konsumtif bertujuan untuk memperoleh barang-barang atau kebutuhan-kebutuhan lainnya guna memenuhi keputusan dalam konsumsi.

2) Pembiayaan Produktif

Pembiayaan produktif bertujuan untuk memungkinkan penerima pembiayaan dapat mencapai tujuannya yang apabila tanpa pembiayaan tersebut tidak mungkin dapat diwujudkan.

Pembiayaan produktif adalah bentuk pembiayaan yang bertujuan untuk memperlancar jalannya proses produktif, mulai dari saat pengumpulan bahan mentah, pengolahan, dan sampai kepada proses penjualan barang-barang yang sudah jadi.

b. Jenis Pembiayaan Dilihat dari Jangka Waktu

1) Pembiayaan jangka pendek (*short term*)

Ialah suatu bentuk pembiayaan yang berjangka waktu maksimum satu tahun. Pembiayaan jangka pendek dapat berbentuk: pembiayaan *rekening koran*, pembiayaan penjual, pembiayaan pembeli, pembiayaan wesel.

2) Pembiayaan jangka waktu menengah (*Intermediate Term*),

Ialah suatu bentuk pembiayaan yang berjangka waktu lebih dari tiga tahun.

3) *Demand Loan* atau *call Loan*

ialah suatu bentuk pembiayaan yang setiap waktu dapat diminta kembali.

c. Jenis Pembiayaan Dilihat menurut Tujuan Penggunaan

1) Pembiayaan modal kerja (PMK)

Pembiayaan modal kerja adalah pembiayaan untuk modal kerja perusahaan dalam rangka pembiayaan aktiva lancar perusahaan, seperti pembelian bahan baku, barang dagang, biaya eksploitasi barang modal, piutang, dan lain-lain.

2) Pembiayaan Investasi

Pembiayaan investasi adalah pembiayaan (berjangka menengah atau panjang) yang diberikan kepada usaha-usaha guna merehabilitasi, midernisasi, perluasan ataupun pendirian proyek baru, misalnya untuk pembelian mesin-mesin, bangunan dan tanah untuk pabrik.

3) Pembiayaan Konsumsi

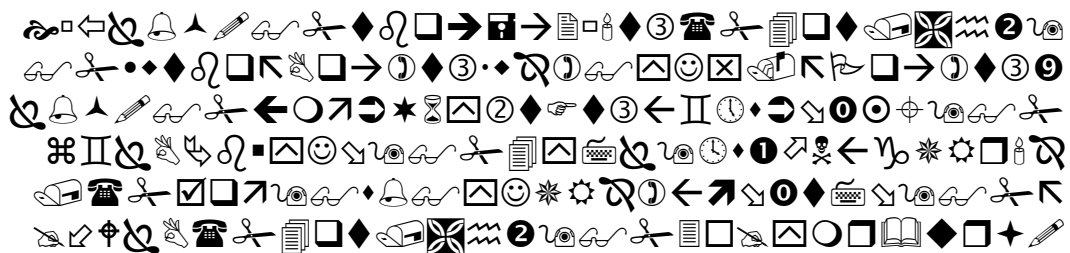
Pembiayaan yang diberikan bank kepada pihak ketiga/ perorangan (termasuk karyawan bank sendiri) untuk keperluan konsumsi berupa barang atau jasa dengan cara membeli, menyewa atau dengan cara lain²³.

2. Pembiayaan Murabahah

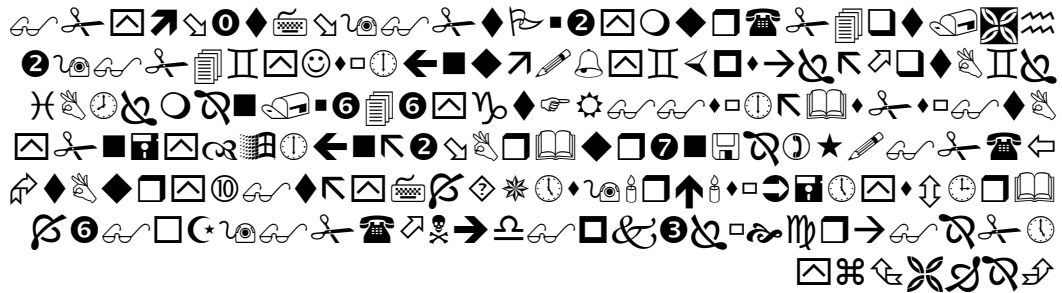
a. Pengertian dan Dasar Hukum Pembiayaan Murabahah

Murabahah adalah akad jual beli atas suatu barang, dengan harga yang disepakati antara penjual dan pembeli, setelah sebelumnya penjual menyebutkan dengan sebenarnya harga perolehan atas barang tersebut dan besarnya keuntungan yang diperolehnya.

Landasan hukum murabahah Al-Qur'an surah Al-Baqarah (2): 275



²³Ibid, h. 14



Artinya: orang-orang yang Makan (mengambil) riba tidak dapat berdiri melainkan seperti berdirinya orang yang kemasukan syaitan lantaran (tekanan) penyakit gila Keadaan mereka yang demikian itu, adalah disebabkan mereka berkata (berpendapat), Sesungguhnya jual beli itu sama dengan riba, Padahal Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba. orang-orang yang telah sampai kepadanya larangan dari Tuhannya, lalu terus berhenti (dari mengambil riba), Maka baginya apa yang telah diambilnya dahulu (sebelum datang larangan); dan urusannya (terserah) kepada Allah. orang yang kembali (mengambil riba), Maka orang itu adalah penghuni-penghuni neraka; mereka kekal di dalamnya.

أَنَّ النَّبِيَّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَآلِهِ وَسَلَّمَ قَالَ: ثَلَاثٌ فِيهِنَّ الْبِرْكَةُ: الْبَيْعُ إِلَى أَجَلٍ، وَالْمُقَارَضَةُ، وَخَلْطُ الْبُرِّ بِالشَّعِيرِ لِلْبَيْتِ لَا لِلْبَيْعِ (رواه ابن ماجه عن صهيب)

Artinya : “Nabi bersabda, ‘Ada tiga hal yang mengandung berkah: jual beli tidak secara tunai, muqaradhah (mudharabah), dan mencampur gandum dengan jewawut untuk keperluan rumah tangga, bukan untuk dijual.’” (HR. Ibnu Majah dari Shuhaib).²⁴

b. Rukun Dan Syarat Murabahah

1) Rukun Murabahah

- a) Ba’iu (penjual) adalah pihak yang memiliki barang untuk dijual.
- b) Musytari(pembeli) adalah pihak yang memerlukan dan akan membeli barang.
- c) Mabi’ (barang yang diperjualbelikan)

²⁴Fatwa DSN MUI Nomor 4 tahun 2000

- d) Tsaman (harga barang)
- e) Ijab qabul (pernyataan serah terima)²⁵

3) Syarat Murabahah

- a) Penjual memberi tahu biaya modal kepada nasabah.
- b) Kontrak pertama harus sah sesuai dengan rukun yang ditetapkan.
- c) Kontrak harus bebas dari riba
- d) Penjual harus menjelaskan kepada pembeli bila terjadi cacat atas barang sesudah pembelian.
- e) Penjual harus menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian , misalnya jika pembelian dilakukan secara utang.²⁶

D. Murabahah Dalam Teknis Perbankan

Murabahah adalah transaksi penjualan barang dengan menyatakan harga perolehan dan keuntungan (margin) yang di sepakati oleh penjual dan pembeli.²⁷

Dalam pengertian lain Murabahah adalah akad jual beli antara lembaga keuangan dan nasabah atas suatu jenis barang tertentu dengan harga yang disepakati bersama. Dalam teknis di perbankan Lembaga keuangan akan mengadakan barang yang dibutuhkan dan menjualnya kepada nasabah dengan harga setelah ditambah keuntungan yang disepakati. Guna memastikan keseriusan nasabah untuk membeli, bank dapat mensyaratkan agar nasabah membayar uang muka terlebih dahulu. Kemudian nasabah membayar kepada bank atas harga barang tersebut

²⁵Veithzal Rivai, *Islamic Financial Management*, (Jakarta: PT.Raja Grafindo,2008),h.148

²⁶Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank Syariah dari teori ke praktik*, (Jakarta: Gema Insani,2001),h.102

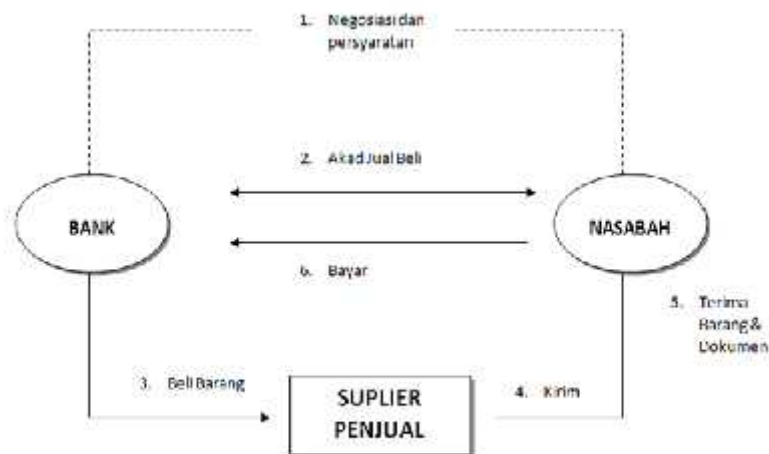
²⁷ Tim Pengembangan Perbankan Syariah Institut Bankir Indonesia, *Konsep Produk Dan Implementasi Operasional Bank Syariah*, (Jakarta: Djambatan, 2002) h. 66

(setelah dikurangi uang muka) secara angsuran selama jangka waktu yang disepakati, dengan memperhatikan kemampuan mengangsur ataupun arus kas usahanya. pembayaran secara angsuran ini di kenal dengan istilah bai' u bitsaman ajil (BBA). Baik harga jual maupun harga pasar angsuran yang telah disepakati tidak berubah hingga akad pembiayaan berakhir dan tidak ada denda atas keterlambatan pembayaran angsuran (*penalty overdue*).

Murabahaah umumnya dapat diterapkan pada produk pembiayaan untuk pembelian barang-barang investasi, baik domestik maupun luar negeri , seperti melalui *letter of credit* (L/C).

Secara umum, aplikasi perbankan dari murabahah dapat digambarkan dalam skema berikut ini.

Gambar III.1 Skema transaksi murabahah



Sumber : Muhammad Syafiq Antonis

Keterangan :

1. Bank dan nasabah melakukan negosiasi. Nasabah akan menjelaskan barang yang diinginkannya. Dan pihak bank akan akan menjelaskan harga barang dan keuntungan yang akan diperoleh bank.
2. Jika setuju, pihak bank dan nasabah melakukan akad murabahah. Bank boleh meminta jaminan sebagai bukti keseriusan nasabah.
3. Bank akan memesan kepada suplier untuk membeli barang secara tunai. Dengan kriteria barang yang diinginkan nasabah.
4. Pihak suplier akan memberikan barang yang diinginkan nasabah.
5. Pihak nasabah menerima barang yang diinginkannya.
6. Setelah barang dan dokumen diterima maka pihak nasabah melakukan pembayaran kepada pihak bank dengan cara tunai atau pun cicil²⁸.

²⁸Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank Syariah dari Teori ke Prektik*, (Jakarta: Gema Insani, 2001), h. 107