

## **BAB III**

### **TINJAUAN PUSTAKA**

#### **A. Monitoring**

##### **1. Pengertian**

Menurut kamus Oxford online, monitoring secara umum berarti pengawasan, pemantauan, pengamatan.<sup>1</sup>

Sedangkan pengawasan adalah :

- a. Menurut Sondang P. Siagian pengawasan adalah proses pengamatan pelaksanaan seluruh kegiatan organisasi untuk menjamin agar semua pekerjaan yang sedang dilaksanakan berjalan sesuai dengan rencana yang telah ditentukan.<sup>2</sup>
- b. Menurut Suyamto pengawasan adalah segala usaha atau kegiatan untuk mengetahui dan menilai kenyataan yang sebenarnya mengenai pelaksanaan tugas atau kegiatan, apakah sesuai dengan yang semestinya atau tidak.<sup>3</sup>

Dengan mengamati kedua definisi di atas dapat disimpulkan bahwa pengawasan ialah suatu proses pengamatan pelaksanaan seluruh kegiatan organisasi, menetapkan standar yang menggambarkan pekerjaan yang

---

<sup>1</sup> [kamus.landak.com/cari/Oxford%20School](http://kamus.landak.com/cari/Oxford%20School)

<sup>2</sup> <http://images.dalyerni.multiply.com/attachment/0/SBXJ@QoKCE0AACvqJvk1/PENGAWASAN.ppt?nmid=93387110>

<sup>3</sup> *Ibid*

dikehendaki, meneliti hasil yang dicapai, dan membandingkan pelaksanaan dengan standart untuk mengetahui kualitas pelaksanaan serta penyimpangan.

## **2. Tujuan Pengawasan**

Adapun tujuan pengawasan adalah :<sup>4</sup>

- a. Mengetahui jalannya pekerjaan apakah lancar atau tidak.
- b. Memperbaiki kesalahan yang dibuat oleh pegawai dan mengusahakan pencegahan agar tidak terulang kembali kesalahan yang sama atau timbulnya kesalahan baru.
- c. Mengetahui penggunaan *budget* yang telah ditetapkan dalam rencana awal (*planning*) terarah kepada sarannya dan sesuai dengan yang direncanakan.
- d. Mengetahui pelaksanaan kerja sesuai dengan program (fase/tingkat pelaksanaan).
- e. Mengetahui hasil pekerjaan dibandingkan dengan yang telah ditetapkan dalam perencanaan.

## **B. Pembiayaan Murabahah**

### **1. Pengertian**

Pembiayaan adalah pendanaan yang diberikan oleh suatu pihak kepada pihak lain untuk mendukung investasi yang telah direncanakan, baik dilakukan sendiri maupun lembaga.<sup>5</sup>

---

<sup>4</sup> *Ibid*

Pembiayaan merupakan salah satu pokok bank, yaitu pemberian fasilitas penyediaan dana untuk memenuhi kebutuhan pihak-pihak yang merupakan *defisit unit*.<sup>6</sup>

*Bai' al-murabahah* adalah jual beli barang pada harga asal dengan tambahan keuntungan yang telah disepakati. Dalam *bai' al-murabahah*, penjual harus memberi tahu harga pokok yang ia beli dan menentukan suatu tingkat keuntungan sebagai tambahannya.<sup>7</sup>

Al Murabahah adalah kontrak jual-beli atas barang tertentu. Dalam transaksi jual-beli tersebut penjual harus menyebutkan dengan jelas barang yang diperjualbelikan dan tidak termasuk barang haram.<sup>8</sup>

Dari beberapa definisi diatas penulis mengambil kesimpulan bahwa pembiayaan murabahah adalah salah satu kegiatan pembiayaan yang dilakukan oleh bank dalam kontrak jual-beli dimana bank selaku penjual harus memberi tahu dengan jelas harga pokok yang ia beli dan ketentuan tingkat keuntungan sebagai tambahannya.

## **2. Skema Pembiayaan Murabahah**

Dalam pembiayaan ini, bank sebagai pemilik dana membelikan barang sesuai dengan spesifikasi yang diinginkan oleh nasabah yang membutuhkan

---

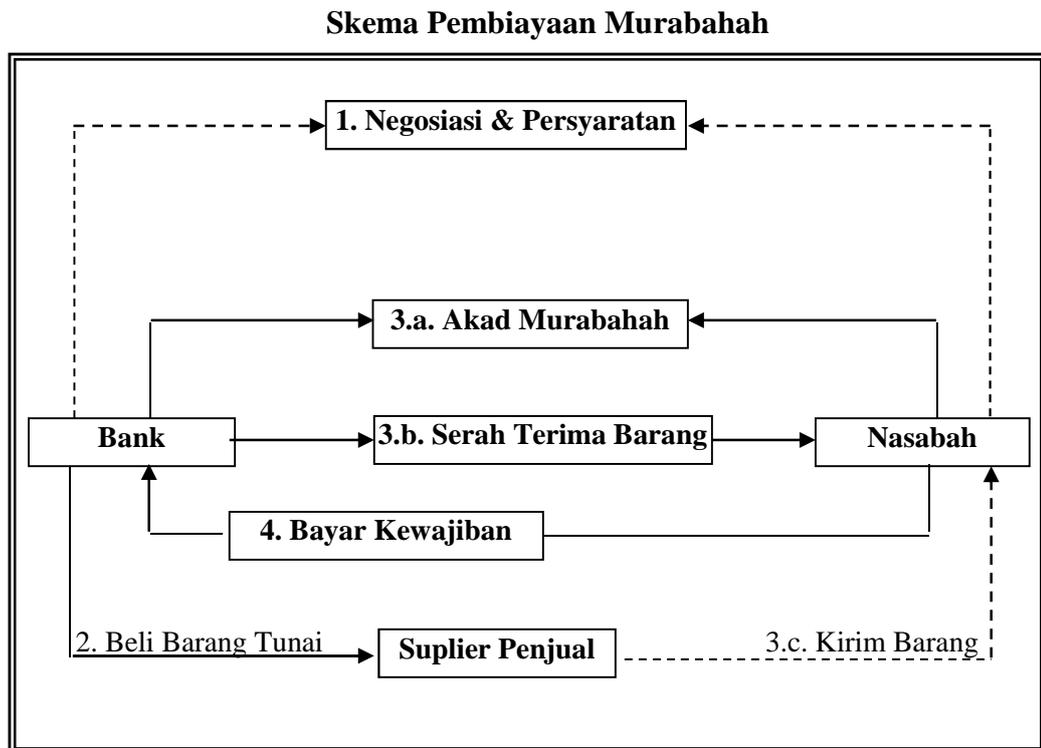
<sup>5</sup> Muhammad, *op.cit.*, h.17

<sup>6</sup> Syafi'i Antonio, *Bank Syari'ah dari Teori ke Praktik*, ( Jakarta : Gema Insani Press, 2001), cet-1, h.160

<sup>7</sup> *Ibid*, h. 101

<sup>8</sup> Zainul Arifin, *Dasar-Dasar Manajemen Bank Syari'ah*, ( Jakarta : Pustaka Alvabet, 2006) cet-4, h 22

pembiayaan, kemudian menjualnya ke nasabah tersebut dengan penambahan keuntungan tetap. Sementara itu, nasabah akan mengembalikan utangnya di kemudian hari secara tunai maupun cicil. Skema pembiayaannya dapat dilihat dibawah ini.<sup>9</sup>



Sumber : Ascarya, *Akad & Produk Bank Syari'ah*, ( Jakarta : Pt. Raja Grafindo Persada, 2007)

<sup>9</sup> Ascarya, *Akad & Produk Bank Syari'ah*, ( Jakarta : Pt. Raja Grafindo Persada, 2007), h. 83

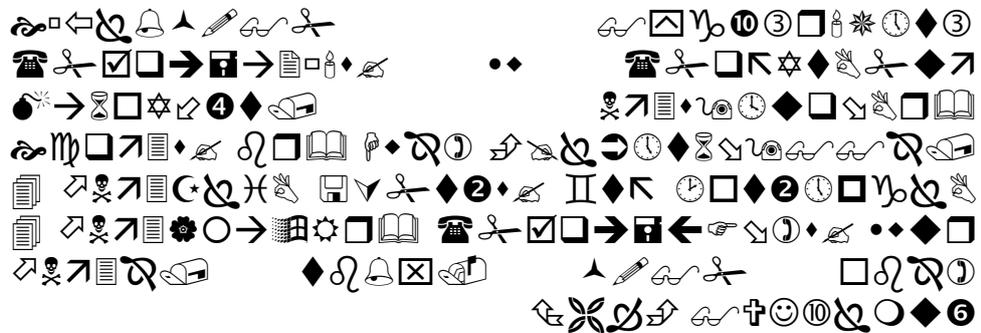
### 3. Landasan Syari'ah

#### a. Al-Qur'an



“ Dan Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba’ “

( Q.S: AL Baqarah : 275 )<sup>10</sup>



“ 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 ” ( Q.S: An-Nisa’ : 29 )<sup>11</sup>

---

<sup>10</sup> Khadim Al-Haramain Asy Syarifain Raja Fahd, *op. cit.*, h. 69

<sup>11</sup> *Ibid*, h. 122

## b. Hadist

ثَلَاثٌ فِيهِنَّ الْبَرَكَهٗ. الْبَيْعُ إِلَى أَجَلٍ وَالْمُقَارَضَةُ وَإِخْلَاطُ الْبُرِّ بِالسَّعِيرِ لِلْبَيْ  
لِالْبَيْعِ (رواه ابن ماجه)

” Tiga hal yang didalamnya terdapat keberkatan: Jual beli yang ditangguhkan, murobahah, dan mencampur gandum dengan tepung untuk keperluan rumah bukan untuk dijual belikan.” (HR. Ibnu Majah)<sup>12</sup>

## 4. Syarat –Syarat Murabahah

Syarat-syarat murabahah :<sup>13</sup>

- a. Pembeli harus mengetahui harga pokok pembelian barang yang akan dibeli
- b. Jumlah keuntungan penjual harus diketahui oleh pembeli.
- c. Barang yang akan dibeli jelas kriterianya, ukuran, jumlah, dan sifatnya.
- d. Barang dijual sudah dimiliki oleh penjual.
- e. Penjual dan pembeli harus saling ridha.

---

<sup>12</sup> Syafi'i Antonio, op.cit., h. 103

<sup>13</sup> Tim Penyusun, *Basic Financing Training*, (Pekanbaru: PT. Bank Muamalat Indonesia. Tbk. Cabang Pekanbaru, 2008).

- f. Penjual dan pembeli mempunyai kekuasaan dan cakap hukum dalam transaksi jual beli.
- g. Sistem pembayaran kewajiban dan jangka waktu disepakati bersama.

## **5. Tujuan Pembiayaan Murabahah**

Tujuan pembiayaan murabahah pada bank Islam adalah :<sup>14</sup>

- a. Bank Islam mendapatkan keuntungan yang pantas dari pembiayaan murabahah.
- b. Beberapa bank Islam memiliki pengalaman untuk membeli produk tertentu.
- c. Untuk klien, bank Islam mendanai pembelian produk kemudian pembeli (klien) akan membayar dalam jangka waktu tertentu sesuai dengan kesepakatan.
- d. Pembiayaan murabahah memberikan alternatif jual-beli bebas riba sebagai perbandingan dalam sistem perbankan konvensional.

## **6. Ketentuan Pembiayaan Murabahah**

Pembiayaan murabahah telah diatur dalam Fatwa DSN No. 04/DSN-MUI/IV/2000. Dalam fatwa tersebut disebutkan ketentuan umum mengenai murabahah yaitu adalah sebagai berikut :<sup>15</sup>

- a. Bank dan nasabah harus melakukan akad murabahah yang bebas riba.

---

<sup>14</sup> <http://www.mail-archive.com/ekonomi-nasional@yahoo.com/msg02345.html>

<sup>15</sup> Wirdiyarningsih, *Bank dan Asuransi Islam di Indonesia*, ( Jakarta: Kencana, 2005), cet-1, h.132

- b. Barang yang diperjualbelikan tidak diharamkan oleh syariah islam.
- c. Bank membiayai sebagian atau seluruh harga pembelian barang yang telah disepakati kualitasnya.
- d. Bank membeli barang yang diperlukan nasabah atas nama bank sendiri, dan pembelian ini harus sah dan bebas riba.
- e. Bank harus menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian, misalnya jika pembelian dilakukan secara utang.
- f. Bank kemudian menjual barang tersebut kepada nasabah ( pemesan ) dengan harga jual senilai harga plus keuntungannya. Dalam kaitan ini bank harus memberi tahu secara jujur harga pokok barang kepada nasabah berikut biaya yang diperlukan.
- g. Nasabah membayar harga barang yang telah disepakati tersebut pada jangka waktu tertentu yang telah didepakati.
- h. Untuk mencegah teradinya penyalahgunaan atau kerusakan akad tersebut, pihak bank dapat mengadakan perjanjian khusus dengan nasabah.
- i. Jika bank hendak mewakilkan kepada nasabah untuk membeli barang kepada pihak ketiga, akad murabahah dilakukan setelah barang, secara prinsip menjadi milik bank.

Adapun ketentuan murabahah kepada nasabah adalah : <sup>16</sup>

- a. Nasabah mengajukan permohonan dan perjanjian pembelian suatu barang atau aset kepada bank.

---

<sup>16</sup> [http://www.mui.or.id/mui\\_in/product\\_2/fatwa.php?id=11&pg=1](http://www.mui.or.id/mui_in/product_2/fatwa.php?id=11&pg=1)

- b. Jika bank menerima permohonan tersebut, ia harus membeli terlebih dahulu aset yang dipesannya secara sah dengan pedagang.
- c. Bank kemudian menawarkan aset tersebut kepada nasabah dan nasabah harus menerima (membeli)nya sesuai dengan perjanjian yang telah disepakatinya, karena secara hukum perjanjian tersebut mengikat; kemudian kedua belah pihak harus membuat kontrak jual beli.
- d. Dalam jual beli ini bank dibolehkan meminta nasabah untuk membayar uang muka saat menandatangani kesepakatan awal pemesanan.
- e. Jika nasabah kemudian menolak membeli barang tersebut, biaya riil bank harus dibayar dari uang muka tersebut.
- f. Jika nilai uang muka kurang dari kerugian yang harus ditanggung oleh bank, bank dapat meminta kembali sisa kerugiannya kepada nasabah.
- g. Jika uang muka memakai kontrak 'urbun sebagai alternatif dari uang muka, maka :
  - 1. Jika nasabah memutuskan untuk membeli barang tersebut, ia tinggal membayar sisa harga.
  - 2. Jika nasabah batal membeli, uang muka menjadi milik bank maksimal sebesar kerugian yang ditanggung oleh bank akibat pembatalan tersebut; dan jika uang muka tidak mencukupi, nasabah wajib melunasi kekurangannya.

## 7. Jaminan

Dalam pembiayaan murabahah ini, pihak bank diperbolehkan untuk meminta jaminan yang dapat dipegang dari nasabah agar nasabah serius dengan pesannya.

Pada hakekatnya jaminan bukanlah satu rukun atau syarat yang mutlak dipenuhi dalam bai'i al murabahah. Jaminan dimaksudkan adalah untuk menjaga agar pemesan tidak main-main pesanan. Si pembeli (penyedia pembiayaan/bank) dapat meminta si pemesan (pemohon/nasabah) suatu jaminan (rahn) untuk dipegangnya. Dalam teknis operasionalnya barang-barang yang dipesan dapat menjadi salah satu jaminan yang bisa diterima untuk pembayaran hutang.<sup>17</sup>

## 8. Manfaat dan Resiko Murabahah

Murabahah memiliki beberapa manfaat, demikian juga resiko yang harus diantisipasi. Salah satunya adalah adanya keuntungan yang muncul dari selisih harga jual kepada nasabah. Selain itu sistem murabahah juga sangat sederhana. Hal itu memudahkan penanganan administrasi di bank syari'ah.<sup>18</sup>

Diantara kemungkinan resiko yang harus diantisipasi antara lain :<sup>19</sup>

- a. Default atau kelalaian; nasabah sengaja tidak membayar angsuran.

---

<sup>17</sup> Syafi'i Antonio, *op.cit.*, h. 149

<sup>18</sup> Muhammad Syafi'i Antonio, *op.cit.*, h. 151

<sup>19</sup> *Ibid*, h. 151-152

- b. Fluktuasi harga komperatif; ini terjadi bila harga suatu barang di pasar naik setelah bank membelikannya untuk nasabah. Bank tidak bisa mengubah harga jual beli tersebut.
- c. Penolakan nasabah; barang yang dikirim bisa saja ditolak oleh nasabah karena berbagai sebab. Bisa jadi karena rusak dalam perjalanan sehingga nasabah tidak mau menerimanya. Karena itu, sebaiknya dilindungi dengan asuransi. Kemungkinan lain karena nasabah merasa spesifikasi barang tersebut berbeda dengan yang ia pesan. Bila bank telah menandatangani kontrak pembelian dengan penjualnya, barang tersebut akan menjadi milik bank. Dengan demikian bank mempunyai resiko untuk menjualnya kepada pihak lain.
- d. Dijual; karena murabahah bersifat jual-beli dengan hutang, maka ketika kontrak ditandatangani, barang itu menjadi milik nasabah. Nasabah bebas melakukan apapun terhadap asset miliknya tersebut, termasuk untuk menjualnya. Jika terjadi demikian, resiko untuk default akan besar.

### **C. Monitoring Pembiayaan**

Menurut Zainul Arifin bank harus menerapkan fungsi pengawasan yang bersifat menyeluruh (*multi layers control*), dengan tiga prinsip utama, yaitu : prinsip pencegahan dini (*early warning system*), prinsip pengawasan melekat (*build in control*), dan prinsip pemeriksaan internal (*internal audit*).<sup>20</sup>

---

<sup>20</sup> Zainul Arifin, *op.cit.*, h.221

Pencegahan dini adalah tindakan preventif terhadap kemungkinan terjadinya hal-hal yang dapat merugikan bank dalam pembiayaan, atau terjadinya praktek-praktek pembiayaan yang tidak sehat. Pencegahan dini dilakukan dengan cara menciptakan struktur pengendalian internal yang andal. Sebagai alat pencegahan yang mampu meminimalkan peluang-peluang penyimpangan, dan alat untuk mendeteksi penyimpangan, sehingga dapat diluruskan kembali. Struktur pengendalian internal harus diterapkan pada semua tahap proses pembiayaan, mulai dari permohonan pembiayaan sampai pelunasan/ penyelesaian pembiayaan.<sup>21</sup>

Di samping struktur pengendalian internal, diperlukan pengawasan melekat, di mana para pejabat pembiayaan melakukan supervisi sehari-hari untuk memastikan bahwa kegiatan pembiayaan telah berjalan sesuai dengan kebijakan yang telah ditetapkan, dan ketentuan-ketentuan operasional lainnya dalam pembiayaan.<sup>22</sup> Monitoring dapat dilakukan dengan memantau realisasi pencapaian target usaha dengan bisnis plan yang dibuat sebelumnya. Beberapa langkah monitoring yang dilakukan antara lain: memantau mutasi rekening nasabah, memantau pelunasan angsuran, melakukan kunjungan rutin ke lokasi usaha nasabah, melakukan pemantauan terhadap perkembangan usaha sejenis.<sup>23</sup>

---

<sup>21</sup> *Ibid*

<sup>22</sup> *Ibid*

<sup>23</sup> Sunarto Zulkifli, *Panduan Praktis Transaksi Perbankan Syari'ah*, (Jakarta: Zikrul Hakim, 2003), h. 156

Hasil supervisi itu minimal berupa laporan-laporan tentang :<sup>24</sup>

- a. Hasil penilaian kualitas portofolio pembiayaan secara menyeluruh, disertai dengan penjelasannya.
- b. Ada atau tidaknya pembiayaan yang dilakukan menyimpang dari kebijakan pembiayaan, ketentuan syari'ah atau peraturan undang-undang lainya.
- c. Besarnya tunggakan pembayaran kembali pembiayaan yang telah diberikan dan pembayaran bagi hasil.
- d. Pelanggaran atau penyimpangan yang dilakukan oleh pejabat yang berada di bawah supervisinya, berikut saran atau tindakan perbaikannya.

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 mematuhi prinsip-prinsip pembiayaan yang sehat serta mematuhi ketentuan-ketentuan pembiayaan yang sehat.<sup>25</sup>

---

<sup>24</sup> Zainul Arifin, *loc.cit*

<sup>25</sup> *Ibid*

Tujuan pengawasan pembiayaan:<sup>26</sup>

- a. Kekayaan bank syari'ah akan selalu terpantau dan menghindari adanya penyelewengan-penyelewengan baik oknum dari luar maupun dari dalam bank syari'ah
- b. Untuk memastikan ketelitian dan kebenaran data administrasi di bidang pembiayaan
- c. Untuk memajukan efesiensi di dalam pengelolaan tata laksana usaha di bidang peminjaman dan sasaran pencapaian yang ditetapkan.
- d. Kebijakan manajemen bank syari'ah agar lebih rapi dan mekanisme dan prosedur akan lebih dipatuhi

Prinsip analisis pembiayaan adalah pedoman-pedoman yang harus diperhatikan oleh pejabat pembiayaan bank syariah saat melakukan analisis pembiayaan. Secara umum, prinsip analisis pembiayaan berdasarkan 5 C, yaitu character, capacity, capital, collateral, dan condition.<sup>27</sup>

- a. Character

Karakter adalah watak /sifat nasabah, baik dalam kehidupan pribadi maupun dalam lingkungan usaha. Kegunaan dalam penilaian ini untuk mengetahui samapai sejauh mana iktikad nasabah untuk memenuhi kewajibannya.<sup>28</sup>

---

<sup>26</sup> Muhammad, *op.cit.*, h.163

<sup>27</sup> *Ibid*

<sup>28</sup> Veithzal rivai, *Credit Management Handbook*, (Jakarta : Pt. Raja Grafindo Persada, 2006), h. 289

b. Capacity

Capacity adalah kemampuan yang dimiliki calon nasabah dalam menjalankan usahanya, guna memperoleh laba yang diharapkan. Kegunaan dari penilaian ini adalah untuk mengetahui /mengukur sampai sejauh mana calon nasabah mampu mengembalikan atau melunasi utangnya secara tepat waktu dari usaha yang diperolehnya.<sup>29</sup>

c. Capital

Adalah jumlah dana /modal sendiri yang dimiliki oleh calon nasabah. Semakin besar modal sendiri dalam suatu usaha, tentu semakin tinggi kesungguhan calon nasabah dalam menjalankan usahanya dan bank akan merasa lebih yakin dalam memberikan pembiayaan.<sup>30</sup>

d. Collateral

Collateral adalah barang-barang yang berharga yang diserahkan nasabah sebagai agunan terhadap pembiayaan yang diterimanya. Agunan tersebut harus dinilai oleh bank untuk mengetahui sejauh mana resiko kewajiban financial nasabah kepada bank. Penilaian terhadap jaminan ini meliputi jenis, lokasi, bukti kepemilikan dan status hukumnya.<sup>31</sup>

---

<sup>29</sup> *Ibid*, h. 291

<sup>30</sup> *Ibid*

<sup>31</sup> *Ibid*, h. 292

e. Condition

Condition yaitu situasi kondisi politik, sosial, ekonomi, budaya yang mempengaruhi keadaan perekonomian pada suatu saat yang kemungkinan mempengaruhi kelancaran suatu usaha calon nasabah.<sup>32</sup>

---

<sup>32</sup> *Ibid*