

BAB II

KAJIAN TEORI

A. Kajian Teori

1. Teori Pengawasan dan Monitoring

a. Pengertian Pengawasan dan Monitoring dalam Pembiayaan

Menurut Sondang pengawasan merupakan bentuk keseluruhan upaya yang dilakukan dalam pengamatan pelaksanaan kegiatan operasional dengan tujuan untuk menjamin kegiatan telah sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan. Pengawasan dilakukan pada kegiatan yang dijalankan dengan artian orientasi waktu pelaksanaan adalah saat terjadinya kegiatan, sasaran pengawasan bersifat terbatas pada ada rencana atau ketentuan yang ditetapkan, serta pengawasan bersifat preventif.¹

Pengawasan pembiayaan menurut Veitzal Rivai merupakan upaya dalam manajemen yang memiliki tujuan untuk menjaga serta mengamankan pembiayaan sebagai bentuk kekayaan. Sehingga dengan adanya pengawasan pembiayaan dapat mengetahui *terms of lending* suatu asumsi asumsi sebagai bentuk dasar dari persetujuan pembiayaan atau terjadinya penyimpangan dalam pembiayaan.² Teori pengawasan yang disampaikan oleh Hani Handoko menjelaskan bahwa pengawasan merupakan bagian dari fungsi manajemen dengan tujuan menjamin tujuan organisasi dan manajemen dapat tercapai. Secara fungsional pengawasan memiliki nama lain seperti *controlling*, *evaluating* dan *correcting*.³

Definisi monitoring dalam pembiayaan menurut Veitzal Rivai merupakan media yang digunakan sehingga dapat diketahui dalam waktu dekat atau *early warning system* deviasi yang telah dijalankan sehingga membawa akibat dalam mutu pembiayaan. Monitoring dijalankan untuk meminimalisir kemungkinan dalam kerugian yang yang diterima.⁴ Aktivitas yang dinilai penting dalam proses

¹ Sondang, P. Siangan, *Manajemen Stratejik*, (Jakarta: Bumi Aksara, 2005), 258.

² Veitzal Rivai, *Islamic Financial Management*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2008), 489.

³ Hani Handoko, *Manajemen*, (Yogyakarta: BPEP, 2003), 359.

⁴ Veitzal Rivai, *Islamic Financial Management*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2008), 488-489.

pembiayaan yaitu pemantauan pembiayaan yang merupakan aktivitas untuk mengetahui dan memonitor perkembangan pemberian pembiayaan, dan perkembangan usaha pembiayaan diberikan sampai dengan pelunasan pembiayaan tersebut.

Dalam hal ini diperlukan adanya pengawasan dan monitoring dengan tujuan untuk menjaga pembiayaan yang diberikan kepada nasabah dapat sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati. Berdasarkan berbagai pengertian mengenai pengawasan dan monitoring dalam pembiayaan maka dapat disimpulkan bahwa pengawasan merupakan suatu usaha aktivitas organisasi lain dan fungsi manajemen terkait dengan fungsi lainnya seperti perencanaan pengorganisasian kepemimpinan dan penetapan serta pelaksanaan keputusan. Sedangkan monitoring merupakan bentuk upaya dalam pemantauan secara lebih mendalam melalui waktu tertentu dan tujuan yang telah ditentukan.

Monitoring dapat dilakukan dengan memantau realisasi pencapaian target usaha dengan rencana bisnis yang telah disampaikan sebelumnya. Beberapa bentuk monitoring yang dilakukan yaitu memantau mutasi rekening koran nasabah, memantau pelunasan ansuran, melakukan kunjungan rutin lokasi nasabah, dan melakukan pemantauan terhadap perkembangan usaha yang dijalankan nasabah.⁵

b. Prinsip Pengawasan dalam Pembiayaan

Bank syariah memiliki kegiatan utama dalam menjalankan pembiayaan sehingga akan memunculkan resiko yang dapat merugikan pihak bank. Berdasarkan kondisi tersebut bank syariah menerapkan fungsi pengawasan yang menyeluruh atau *multilayer control* berdasarkan tiga prinsip sebagai berikut:⁶

- 1) Prinsip pencegahan dini atau *early warning system* merupakan bentuk pencegahan yang dilakukan secara preventif terhadap kemungkinan yang muncul sehingga dapat memicu kerugian bank syariah dalam pembiayaan atau munculnya praktik pembiayaan yang tidak sesuai dengan ketentuan. Berdasarkan pencegahan dini dapat

⁵ Sunarto Zulkifli, *Transaksi Perbankan Syariah*, (Jakarta: Zikrul Hakim, 2007), 166.

⁶ Zainul Arifin, *Dasar-Dasar Manajemen Bank Syariah*, (Jakarta: Azka Publisher, 2009), 221-222.

dikatakan dalam menciptakan struktur pengendalian secara internal dengan tujuan sebagai pencegahan dan meminimalisir peluang munculnya penyimpangan serta dapat mendeteksi adanya penyimpangan dalam proses pembiayaan. Pencegahan secara dini dimulai dari permohonan pembiayaan yang dilakukan oleh debitur kepada bank sampai pada proses pelunasan penyelesaian pembiayaan.

- 2) Prinsip pengawasan melekat atau *built in control* merupakan bentuk pengawasan yang melekat dengan pihak pembiayaan melakukan supervisi pada waktu yang ditentukan dengan tujuan memastikan kegiatan pembiayaan yang telah berlangsung sesuai dengan ketentuan yang telah ditetapkan.
- 3) Prinsip pemeriksaan internal atau *internal audit* merupakan bentuk pengawasan dalam pembiayaan yang memiliki keharusan dilengkapi dengan audit internal terhadap berbagai aspek pembiayaan yang telah dijalankan. *Internal audit* yaitu sebagai upaya lanjutan dalam pengawasan pada pembiayaan perbankan, sehingga dapat digunakan untuk lebih memastikan adanya pembiayaan yang dijalankan dengan tepat sesuai dengan ketentuan pembiayaan dengan memenuhi prinsip-prinsip dan mematuhi peraturan yang ditetapkan dalam pembiayaan.

c. Manfaat Pengawasan dalam Pembiayaan

Fungsi dari pengawasan pembiayaan yaitu untuk mencegah munculnya deviasi pada operasional suatu bentuk rencana sehingga beberapa kegiatan operasional yang sedang dijalankan dapat terlaksana dengan baik serta dapat berjalan pada tingkat yang efektif dan efisien. Berdasarkan konseptual dan filosofi pengawasan dinilai penting karena dalam pelaksanaan kegiatan operasional yang tidak dapat dijalankan dengan sempurna secara inheren sehingga dapat teratasi atau meminimalisir terjadinya risiko yang akan muncul pada kegiatan operasional yang dijalankan.⁷ Terdapat beberapa manfaat dalam pengawasan pembiayaan secara khusus yaitu sebagai berikut:⁸

⁷ Sondang, P. Siangan, *Manajemen Strategik*, (Jakarta: Bumi Aksara, 2005), 259.

⁸ Sondang, P. Siangan, *Manajemen Strategik*, (Jakarta: Bumi Aksara, 2005), 261.

- 1) Pengawasan mampu memberikan informasi bagi manajemen mengenai situasi yang sedang dialami.
- 2) Munculnya faktor-faktor pendukung yang dikenali dalam terjadinya sistem operasional dalam perencanaan secara efektif dan efisien.
- 3) Munculnya berbagai kesulitan yang akan dihadapi atau resiko yang akan dihadapi sehingga mampu memberikan pemahaman dalam mengambil keputusan untuk meminimalisir resiko yang akan dihadapi.
- 4) Terdapat berbagai gambaran yang dapat diambil untuk meminimalisir resiko yang akan dihadapinya.
- 5) Tindakan preventif dapat dijalankan agar deviasi dari bentuk standar tidak semakin berkelanjutan.

d. Jenis-jenis dan Manfaat Monitoring dalam Pembiayaan

Jenis-jenis monitoring dan manfaat dalam pembiayaan diantaranya yaitu sebagai berikut:⁹

- 1) *On Desk Monitoring*, merupakan bentuk pemantauan pada pembiayaan secara administratif melalui instrumen administrasi seperti pemantauan laporan keuangan, kelengkapan dokumen, serta informasi yang diperoleh dari pihak ketiga.
- 2) *On Site Monitoring* merupakan bentuk pemantauan pembiayaan yang dilakukan secara langsung yaitu dengan berada di lapangan untuk melihat kondisi dan lokasi nasabah baik secara sebagian ataupun menyeluruh dengan tujuan untuk mendapatkan bukti pelaksanaan ketentuan pembiayaan. Sehingga dapat diketahui secara menyeluruh terdapat atau tidaknya deviasi yang terjadi pada *term of lending* yang telah disepakati.
- 3) *Exception Monitoring* merupakan bentuk pemantauan dalam pembiayaan dengan memberikan berbagai tekanan pada hal-hal yang kurang berjalan dengan tepat serta hal-hal yang berjalan sesuai dengan *term of lending* dengan dikurangi intensitasnya.

e. Proses Monitoring Pembiayaan

Proses monitoring yang dilakukan pada pembiayaan yaitu dengan beberapa prosedur sebagai berikut:¹⁰

⁹ Sumar'in, *Konsep Kelembagaan Bank Syariah*, (Yogyakarta: Graha Ilmu, 2012), 121-122.

¹⁰ Ikatan Bankir Indonesia (IBI), *Strategi Bisnis Bank Syariah*, (Jakarta: Gramedia, 2015), 98-99.

- 1) *On desk* yaitu dengan melakukan berbagai upaya diantaranya:
 - a) Melakukan verifikasi terhadap semua berkas pada pembiayaan nasabah dalam hal ada atau tidaknya penundaan terhadap pemenuhan persyaratan.
 - b) Melakukan penelitian dan verifikasi terhadap kekurangan yang ditemukan.
 - c) Melakukan identifikasi terhadap masalah-masalah potensial dalam pengadaan kas atau *cash generation*.
 - d) Melakukan deteksi terhadap kecenderungan memburuknya kondisi keuangan pada nasabah.
 - e) Penelitian terhadap kesediaan nasabah dalam memenuhi kewajiban keuangannya.
- 2) *On-site* yang mencakup beberapa hal diantaranya yaitu melakukan kunjungan ke tempat usaha, hal ini monitoring dilakukan dengan mengamati kondisi di lapangan yang meliputi aspek usaha serta jaminan kemajuan proyek, hal lain yaitu melakukan deteksi permasalahan pada nasabah dalam melakukan usaha yang dijalankan, dan menilai kemampuan manajemen pada nasabah serta hal-hal lain yang diperlukan untuk melakukan cek secara fisik.
- 3) *Trade checking* merupakan bentuk monitoring dari kondisi usaha pada nasabah yang melakukan pembiayaan dengan memanfaatkan informasi yang diperoleh dari supplier, distributor, pesaing, asosiasi industri ataupun partner bisnis yang lainnya.
- 4) *Financing checking* merupakan bentuk monitoring yang dilakukan pada pembiayaan dengan memanfaatkan informasi yang memiliki kaitan erat dengan kelancaran utang piutang bank untuk fasilitas yang diberikan oleh bank ataupun pihak lain.
- 5) Antisipasi dini atau *early signal* merupakan bentuk monitoring yang dilakukan secara dini terhadap pembiayaan kolektivitas lancar serta dalam pandangan khusus. Hal ini dilakukan dengan tujuan memberikan *early warning signal* atau gejala-gejala yang dapat mempengaruhi tingkat kolektivitas pada nasabah terhadap pembiayaan sehingga tindakan preventif dapat segera dijalankan guna mengantisipasi terjadinya penurunan kualitas pada pembiayaan yang dijalankan.

2. Manajemen Dan Efektivitas

a. Pengertian Manajemen

Manajemen dapat dilihat dari asal katanya yaitu *to manage* yang berarti memimpin, menangani, mengatur, atau membimbing. Namun di sisi lain manajemen memiliki fungsi tersendiri yang lebih kompleks.¹¹ Dalam manajemen terdapat beberapa fungsi, salah satunya yang di utarakan oleh beberapa ahli di bawah ini :¹²

- 1) Louis A. Allen : *Leading, Planning, Organizing, Controlling.*
- 2) George R. Terry : *Planning, Organizing, Actuating, Controlling.*
- 3) William Spriegel : *Planning, Organizing, Controlling.*
- 4) Dr.S.P.Siagian., M.P.A : *Planning, Organizing, Motivating, Controlling.*
- 5) William H.Newman : *Planning Organizing, Assembling, Resources, Directing, Controlling.*
- 6) Koontz dan O`Donnel : *Organizing, Stafing, Directing, Planning, Controlling.*
- 7) Prajudi Atmosudirdjo : *Planning, Organizing, Directing, atau Actuating,Controlling*

Dari pendapat penulis tersebut dapat di ambil kesimpulan mengenai fungsi manajemen sabagai berikut: ¹³

- 1) *Forecasting* atau *Prevoyance*
Forecasting atau *prevoyance* adalah kegiatan meramalkan, memproyeksikan, atau mengadakan taksiran terhadap berbagai kemungkinan yang akan terjadi sebelum suatu rencana yang lebih pasti yang dapat di lakukan.
- 2) *Planning* termasuk *budgeting* atau perencanaan
Planning adalah perencanaan mencakup hal-hal pemilihan atau penetapan tujuan organisasi dan penentuan strategi, kebijakan, proyeksi, program,

¹¹ Faustino Cardoso, *Manajemen Sumber Daya Manusia*, (Yogyakarta: Andi Offset, 2003), 1.

¹² M. Madullang, *Dasar Dasar Manajemen*, (Yogyakarta: Gajah Mada University Press, 2002), 7.

¹³ M. Madullang, *Dasar Dasar Manajemen*, (Yogyakarta: Gajah Mada University Press, 2002), 8-9.

metode, sistem, anggaran dan standar yang di butuhkan untuk mencapai tujuan. Perencanaan (planing) meliputi penetapan, tinjauan, dan standar penentuan aturan dan prosedur, pembuaan rencana serta ramalan (prediksi) apa yang terjadi.

3) *Organizing* atau pengorganisasian

Meliputi pemberian tugas terpisah kepada masing-masing pihak, membentuk bagian, mendelegasikan dan menetapkan jalur wewenang, mendelegasikan dan menatapkan sistem komunikasi, serta mengkoordinir kerja setiap karyawan dalam satu tim yang solid dan terorganisasi.

4) *Staffing* atau *Assembling*

Penyusunan formasi atau *staffing* meliputi menentukan persyaratan personel yang akan di pekerjakan, merekrut calon karyawan, menentukan *job description* dan persyaratan teknis suatu pekerjaan, melakukan penilaian dan pelatihan termasuk di dalamnya pengembangan kualitas dan kuantitas karyawan sebagai acuan untuk penyusunan setiap fungsi dalam manajemen organisasi.¹⁴

Fungsi staffing mencakup kegiatan berikut:

- a) Perencanaan sumber daya manusia
- b) Rekrutmen karyawan
- c) Seleksi
- d) Pengenalan dan orientasi
- e) Penilaian dan pelaksanaan kerja
- f) Pemberian balas jasa dan penghargaan
- g) Perencanaan dan pengembangan karier

5) *Directing* atau *commanding*

Directing atau *commanding* adalah fungsi manajemen yang berhubungan dengan usaha memberi bimbingan, saran, perintah-perintah atau intruksi kepada bawahan dalam melaksanakan tugas masing-masing, agar tugas dapat di laksanakan dengan baik dan benar pada tujuan yang telah di tetapkan semula. Merupakan fungsi manajemen yang dapat berfungsi bukan saja agar pegawai melaksanakan atau tidak melaksanakan suatu kegiatan. Tetapi dapat pula berfungsi mengkoordinasi

¹⁴ Rosady Ruslan, *Manajemen Public Relation & Media Komunikasi*, (Jakarta: Kencana, 2005), 2.

organisasi agar efektif tertuju kepada realisasi tujuan yang di tetapkan sebelumnya.

6) *Leading*

Istilah *leading*, yang merupakan salah satu fungsimanajemen, dikemukakan oleh Louis A. Allen yang dirumuskannya sebagai pekerjaan yang dilakukan oleh seorang manajer yang menyebabkan orang lain bertindak. Pekerjaan *leading*, meliputi 4 macam kegiatan yaitu:

- a) Mengambil keputusan
- b) Mengadakan komunikasi agar ada saling pengertian antara manajer dan bawahan
- c) Memberi semangat, inspirasi, dan dorongan kepada bawahan supaya mereka bertindak
- d) Memilih orang-orang yang menjadi anggota kelompoknya, serta memperbaiki pengetahuan dan sikap-sikap bawahan agar mereka terampil dalam usaha mencapai tujuan yang akan ditetapkan.¹⁵

7) *Coordinating*

Coordinating atau mengkoordinasi merupakan salah satu fungsi manajemen untuk melakukan berbagai kegiatan agar tidak terjadi kekacauan, perkecokan, kekosongan kegiatan, dengan jalan menghubungkan, menyatukan dan menyelaraskan pekerjaan bawahan sehingga terdapat kerja sama yang terarah dalam usaha mencapai tujuan organisasi. Usaha yang dapat dilakukan untuk mencapai tujuan itu, antara lain dengan memberi instruksi, perintah, mengadakan pertemuan untuk memberi penjelasan, bimbingan atau nasihat, dan mengadakan *coaching* dan bila perlu memberi teguran.

8) *Motivating*

Motivating atau pemoivasian kegiatan merupakan salah satu fungsi manajemen berupa pemberian inspirasi, semangat dorongan kepada bawahan, agar bawahan melakukan kegiatan secara suka rela sesuai apa yang dikehendaki oleh atasan. Pemberian inspirasi, semangat dan dorongan oleh atasan kepada bawahan ditujukan agar bawahan bertambah kegiatannya, atau mereka lebih

¹⁵ M. Madullang, *Dasar Dasar Manajemen*, (Yogyakarta: Gadjah Mada University Press, 2002), 11-12.

bersemangat melaksanakan tugas-tugas sehingga mereka lebih berdaya guna dan berhasil guna.

9) *Controlling* atau pengawasan

Pengawasan merupakan tindakan seorang manajer untuk menilai dan mengendalikan jalannya suatu kegiatan demi tercapainya tujuan yang telah ditetapkan. Dengan demikian tujuan pengawasan adalah memperbaiki kesalahan, penyimpangan, penyelewengan dan kegiatan lainnya yang tidak sesuai rencana.

10) *Reporting* atau pelaporan

Reporting atau pelaporan adalah salah satu fungsi manajemen berupa penyampaian perkembangan atau hasil kegiatan atau pemberian keterangan mengenai segala hal yang bertalian dengan tugas dan fungsi-fungsi kepada pejabat yang lebih tinggi, baik secara lisan maupun tertulis sehingga dalam penerimaan laporan dapat memperoleh gambaran bagaimana pelaksanaan tugas orang yang memberi laporan.

b. Efektivitas Pengawasan

Kinerja dewan pengawas syariah dalam menjalankan tanggung jawab yang diemban dapat dinilai efektif apabila tercapainya tujuan dan sasaran yang telah ditentukan. Konsep efektivitas pada hakekatnya memiliki acuan pada tingkat keberhasilan dan pencapaian tujuan yang telah ditetapkan. Berdasarkan hal tersebut untuk mengukur tingkat efektivitas dalam menjalankan pengawasan dalam pembiayaan dapat dilihat dari tiga pendekatan sebagai berikut:¹⁶

- 1) Pendekatan sumber (*resource approach*) yaitu mengukur efektivitas dari input berdasarkan beberapa unsur sebagai berikut:
 - a) Integritas yang mencakup akhlak dan moral yang baik, memiliki komitmen untuk mematuhi peraturan perbankan syariah dan peraturan perundang-undangan yang berlaku, memiliki komitmen terhadap pengembangan perbankan yang sehat dan tangguh.
 - b) Kompetensi yaitu mencakup pengukuran anggota DPS dari penguasaan dan pemahaman ilmu serta

¹⁶ Alfina Damayanti, Dkk, Efektivitas Pengawasan Dalam Implementasi Syariah Compliance Oleh Dewan Pengawas Syariah, *Diponegoro Law Journal* 5, no. 3 (2016): 5-9.

mampu mengembangkan fatwa, produk syariah, dan akad syariah.

- c) Reputasi keuangan yaitu pengukuran reputasi keuangan pada DPS berdasarkan keterlibatan dalam kredit macet, dan tidak mengalami pailit dalam pemegang saham dalam waktu lima tahun terakhir.
- 2) Pendekatan proses (*proses approach*)
Efektivitas dalam hal ini dinilai berdasarkan pelaksanaan mekanisme atau sistem kerja dan tanggung jawab dari DPS.
- 3) Pendekatan sasaran (*goals approach*)
Berdasarkan pendekatan ini efektivitas diukur pada pencapaian hasil atau output. Tujuan sasaran DPS yaitu mengawasi segala kegiatan operasional dan produk perbankan syariah agar sesuai dengan prinsip syariah. Hal ini DPS melakukan tugas dibantu oleh pihak bank syariah yang resmi dan kedua belah pihak akan bermusyawarah terkait akad produk yang akan dikeluarkan.

3. Pembiayaan

a. Pengertian Pembiayaan

Perbankan syariah yang memiliki peran sebagai lembaga keuangan memiliki produk pembiayaan untuk menyalurkan dana yang dimiliki kepada masyarakat yang membutuhkan. Berdasarkan hal tersebut menjadikan bank syariah memiliki fungsi pokok dalam menyalurkan pembiayaan kepada masyarakat sebagaimana sesuai dengan undang-undang perbankan syariah Nomor 21 Tahun 2008.¹⁷ Pembiayaan merupakan kegiatan yang dijalankan oleh bank syariah dalam bentuk transaksi bagi hasil mudharabah dan musyarakah, transaksi sewa-menyewa dalam bentuk ijarah atau sewa beli dalam bentuk ijarah muntahiyah bittamlik, transaksi jual beli dalam bentuk piutang atau murabahah salam dan istishna, transaksi pinjam meminjam dalam bentuk qard dan transaksi sewa-menyewa dalam bentuk ijarah atau transaksi multijasa.¹⁸

¹⁷ Ahmad Dwi Nuryawan, "Pelaksanaan Pengawasan Dan Monitoring Pembiayaan Guna Meminimalisir Risiko Dalam Pembiayaan Murabahah Pada PT. BNI Syariah Tbk. Cabang Malang," (Skripsi, Universitas Brawijaya Malang, 2015), 5.

¹⁸ A. Wangsawidjaja Z, *Pembiayaan Bank Syariah*, (Jakarta: Gramedia, 2012), 78.

Nama pembiayaan pada perbankan konvensional disebut dengan kredit. Kredit merupakan sistem keuangan untuk memudahkan pemindahan modal dari pemilik kepada pemakai dengan harapan memperoleh keuntungan, berdasarkan sistem kerjanya kredit diberikan atas kepercayaan orang lain yang memberikannya terhadap kecakapan dan kejujuran peminjam. Perbedaan pembiayaan dan kredit yaitu terletak pada keuntungan yang diharapkan, bank umum konvensional mengharapkan keuntungan kredit dari bunga sedangkan bank dengan prinsip syariah mengharapkan keuntungan dari imbalan atau bagi hasil.¹⁹

b. Jenis-jenis Pembiayaan

Secara umum berdasarkan tujuan penggunaannya pembiayaan dibedakan sebagai berikut:²⁰

1) Pembiayaan modal kerja (PMK)

Pembiayaan modal kerja merupakan bentuk yang memiliki tujuan untuk keperluan penambahan modal kerja pada perusahaan seperti pembelian bahan baku, biaya produksi, biaya pemasaran, serta penggunaan modal dalam operasional perusahaan. Pembiayaan modal kerja terdapat biaya administrasi sebagai sumber pembiayaan dan sumber pendapatan bank yang diterima serta diakui sebagai pendapatan pada saat pembiayaan. Secara umum administrasi pembiayaan diserahkan secara langsung oleh nasabah yang bersangkutan pada bank. Terdapat beberapa bentuk atau sifat pembiayaan modal kerja di antaranya yaitu *revolving* atau berputar yang merupakan pembiayaan jangka pendek untuk memenuhi modal kerja usaha. Dalam hal ini mutasi penarikan dan penyetoran dapat dilakukan secara berulang dengan batas penarikan setinggi-tingginya sampai maksimum pembiayaan. Selain itu terdapat sifat pembiayaan modal kerja *aflopend* atau *on liquidation basis* dengan nama lain *mutanaqishah* merupakan pembelian yang diberikan kepada nasabah dengan pelunasan dilakukan secara angsuran sesuai jadwal pelunasan yang telah ditetapkan.

¹⁹ Karmila, *Kredit Bank*, (Yogyakarta:KTSP, 2018), 4

²⁰ Ikatan Bankir Indonesia (IBI), *Mengelola Bank Syariah*, (Jakarta: Gramedia, 2014), 60-63.

2) Pembiayaan investasi

Pembiayaan investasi bertujuan membiayai kebutuhan barang modal dalam rangka rehabilitasi, modernisasi, perluasan serta pendirian proyek baru yang berkaitan dengan investasi. Jangka waktu pembiayaan terdiri atas menengah atau panjang lebih dari 1 tahun termasuk masa tenggang yang ditetapkan setelah dievaluasi secara akurat dengan memperhatikan kemampuan membayar kembali atas dasar *cash flow* proyek.

3) Pembiayaan konsumtif

Pembiayaan konsumtif merupakan pembiayaan yang diberikan oleh pihak bank kepada masyarakat yang diajukan secara perorangan, kelompok, atau melalui perusahaan untuk keperluan konsumtif atau keperluan yang bersifat serbaguna. Secara umum pembiayaan konsumtif dibedakan menjadi dua yaitu pembiayaan berbasis agunan dan pembiayaan tanpa agunan.

c. Penilaian Atas Kualitas Pembiayaan

Kelangsungan usaha suatu bank tergantung dari kemampuan bank dalam melakukan penanaman dana dengan pertimbangan prinsip kehati-hatian dan prinsip syariah. Aktiva produktif merupakan penanaman dana oleh bank baik dalam rupiah ataupun valuta asing dengan tujuan mendapatkan penghasilan dalam bentuk pembiayaan, surat berharga syariah, sertifikat bank indonesia syariah, penyertaan modal sementara, penempatan pada bank lain, komitmen dan kontinjensi pada transaksi rekening administratif dan bentuk penyediaan dana lainnya yang dapat dipersamakan.

Aktiva non produktif adalah aset bank selain aktiva produktif yang memiliki potensi kerugian antara lain dengan bentuk agunan yang diambil alih properti bengkalai, rekening antar kantor, dan *suspense account*. Penilaian atas kualitas aktiva produktif dalam bentuk pembiayaan dilakukan berdasarkan faktor-faktor berikut:²¹

- 1) Prospek usaha
- 2) Kinerja nasabah
- 3) Kemampuan membayar angsuran

²¹ A. Wangsawidjaja Z, *Pembiayaan Bank Syariah*, (Jakarta: Gramedia, 2012), 82.

Berdasarkan aspek penilaian tersebut kualitas aktiva produktif bank syariah dalam bentuk pembiayaan digolongkan menjadi *lancar (golongan I)*, *dalam perhatian khusus (golongan II)*, *kurang lancar (golongan III)*, *diragukan (golongan IV)* dan *macet (golongan V)*.²²

4. Risiko Pembiayaan

a. Pengertian Risiko Pembiayaan

Konsep risiko diawali dari ketidakpastian pada waktu yang akan datang. Berdasarkan hal ini bank sebagai kreditur atau pihak yang memiliki peran dalam memberikan pinjaman atau pembiayaan pada debitur dapat mengkalkulasi risiko yang muncul terkait aktivitas pemberian pembiayaan. Adanya bentuk kalkulasi yang dilakukan oleh perbankan memiliki tujuan untuk meminimalisasi potensi risiko yang diterima. Sehingga berbagai persyaratan yang memiliki keterkaitan dengan pinjaman oleh devito dapat dilaksanakan dengan baik sesuai dengan kesepakatan sampai dengan pembiayaan tersebut dapat dilunasi. Menurut Basel Committee on Banking (CBCS) menjelaskan bahwa pengertian risiko kredit atau pembiayaan yaitu sebagai potensi kegagalan peminjam untuk dapat memenuhi kewajiban berdasarkan ketentuan yang telah disetujui.²³

Berdasarkan peraturan Bank Indonesia nomor 13/23/4/2011 menyebutkan bahwa definisi risiko pembiayaan merupakan risiko yang terjadi akibat kegagalan nasabah atau pihak lain dalam memenuhi kewajiban kepada perbankan berdasarkan perjanjian yang telah disepakati. Berdasarkan hal tersebut terdapat risiko konsentrasi yang merupakan bagian dari risiko pembiayaan yaitu risiko yang timbul karena terkonsentrasinya penyediaan dana kepada satu pihak atau satu kelompok pihak, industri sektor yang berpotensi dalam menciptakan kerugian dengan nilai cukup besar serta dapat mengancam kelangsungan usaha perbankan.²⁴

Manajemen risiko merupakan serangkaian metodologi dan prosedur yang digunakan untuk mengidentifikasi, mengukur, memantau, dan mengendalikan risiko yang timbul dari seluruh kegiatan usaha Bank. Risiko adalah potensi

²² A. Wangsawidjaja Z, *Pembiayaan Bank Syariah*, (Jakarta: Gramedia, 2012), 83.

²³ Ikatan Bankir Indonesia (IBI), *Mengelola Bisnis Pembiayaan Bank Syariah*, (Jakarta: Gramedia, 2015), 73.

²⁴ Ikatan Bankir Indonesia (IBI), *Mengelola Bisnis Pembiayaan Bank Syariah*, (Jakarta: Gramedia, 2015), 74.

kerugian akibat terjadinya suatu peristiwa atau event tertentu. Berdasarkan penertian risiko pembiayaan secara umum maka dapat disimpulkan bahwa risiko kredit atau pembiayaan merupakan risiko akibat kegagalan nasabah atau pihak lain dalam memenuhi kewajiban kepada bank sesuai dengan perjanjian yang disepakati. Berdasarkan kondisi tersebut risiko bagi bank syariah dalam memberi fasilitas pembiayaan adalah tidak kembalinya pokok pembiayaan dan tidak mendapat imbalan, ujah, atau bagi hasil sebagaimana telah disepakati dalam akad pembiayaan antara bank syariah dan nasabah penerima fasilitas. Selain itu terdapat resiko dengan bertambah besarnya biaya yang dikeluarkan oleh bank dan bertambahnya waktu untuk menyelesaikan *non performing financing* atau NPF serta turunnya kesehatan pembiayaan bank atau kolektibilitas pembiayaan menurun.²⁵

b. Pihak yang Terlibat dalam Risiko Pembiayaan

Berdasarkan resiko yang muncul dalam pembiayaan berikut adalah pihak yang yang dapat terlibat dalam resiko pembiayaan:²⁶

- 1) Debitur, yaitu itu risiko yang yang muncul karena debitur tidak mampu atau tidak adanya kemauan oleh debitur dalam menjalankan kewajiban kepada perbankan. Hal ini debitur disebut sebagai *counterparty risk* yang mencakup berbagai hal berikut:²⁷
 - a) *Obligor risk*, yaitu risiko yang memiliki kaitan erat dengan kemauan dan kemauan debitur dalam menyelesaikan kewajiban kepada pihak perbankan.
 - b) *Collateral risk* yaitu risiko yang memiliki kaitan dengan pemenuhan *collateral* atau jaminan yang diserahkan oleh debitur kepada pihak bank dengan tujuan mengcover pinjaman yang diperoleh.
 - c) *Legal risk*, yaitu resiko yang berkaitan dengan aspek dokumentasi serta administrasi pembiayaan yang dapat mempunyai implikasi hukum jika tidak dilakukan secara tertib dan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang dijadikan acuan.

²⁵ A. Wangsawidjaja Z, *Pembiayaan Bank Syariah*, (Jakarta: Gramedia, 2012), 88-89.

²⁶ Ikatan Bankir Indonesia (IBI), *Mengelola Bisnis Pembiayaan Bank Syariah*, (Jakarta: Gramedia, 2015), 74-75.

²⁷ Ikatan Bankir Indonesia (IBI), *Mengelola Bisnis Pembiayaan Bank Syariah*, (Jakarta: Gramedia, 2015), 74-75.

- 2) Bank, yaitu resiko yang terjadi di karena adanya kesalahan yang dilakukan oleh perbankan dalam menjalankan analisis pemberian pembiayaan sehingga fasilitas yang diberikan tidak sesuai dengan tujuan, jangka waktu pembiayaan tidak tepat, *over* atau *under facility*, serta fasilitas yang diberikan dinilai tidak perlu untuk dibiayai.
- 3) Negara, merupakan risiko yang terjadi karena ketidakmampuan peminjam atau debitur dalam menjalankan kewajiban karena beroperasi pada suatu tempat dengan kebijakan yang tidak mendukung aktivitas yang dijalankan oleh debitur.

c. Sumber Risiko Pembiayaan

Risiko yang perlu diperhatikan oleh perbankan dalam menyalurkan pembiayaan kepada debitur diantaranya yaitu sebagai berikut.²⁸

- 1) Risiko politik, merupakan kebijakan atau stabilan dalam bentuk politik dalam hal ini mencakup kebijakan ekonomi keamanan, sosial, serta budaya suatu daerah atau negara. Kebijakan politik yang dinilai tidak kondisi pada suatu tempat dapat mempengaruhi bentuk aktivitas bisnis dari debitur.
- 2) Risiko sifat usaha, merupakan bisnis atau usaha yang mempunyai jenis dan tingkat risiko yang berbeda dalam hal ini perbankan harus memahami aktivitas bisnis yang dijalankan oleh debitur yang mencakup *turn over* usaha, spesifikasi atau kekhususan usaha, bidang investasi, serta jenis usaha sehingga dapat melakukan mitigasi risiko untuk menjamin berbagai fasilitas pembiayaan yang dikeluarkan kepada debitur dapat berjalan secara tepat.
- 3) Risiko geografis, merupakan risiko yang muncul karena kondisi alam, lingkungan, dan lokasi usaha. Pihak perbankan harus menganalisis lokasi usaha yang dijadikan debitur sebagai tempat operasional yang memiliki pengaruh terhadap bencana dan keamanan usaha lainnya.
- 4) Risiko persaingan, merupakan kewajiban dari perbankan dalam memperhatikan persaingan yang dihadapi oleh

²⁸ Ikatan Bankir Indonesia (IBI), *Mengelola Bisnis Pembiayaan Bank Syariah*, (Jakarta: Gramedia, 2015), 75-76.

debitur dalam pangsa pasar serta konsentrasi pembiayaan dalam suatu segmen usaha yang memiliki keterkaitan dengan pesaing perbankan dalam penyaluran pembiayaan.

- 5) Risiko ketidakpastian usaha, merupakan bentuk kecermatan dalam menganalisis serta memproyeksi terhadap kondisi bisnis yang dijalankan oleh debitur dalam hal ini seperti tahap *start up*, *grown*, *mature*, dan *decline*.
- 6) Risiko inflasi, merupakan risiko yang terjadi akibat nilai uang yang perhitungkan dalam aktivitas penyaluran pembiayaan. Hal ini dapat dikatakan akibat adanya *value of money* dalam *cost of fund* atau *money of borrowing*.

Secara lebih kompleks terdapat risiko pembiayaan yang mengandung 3 komponen yaitu sebagai berikut:²⁹

- 1) Munculnya peluang gagal dalam melakukan pembayaran atau *probability of default*, merupakan ketidakmampuan dialami oleh debitur dalam memenuhi kewajiban kepada pihak perbankan.
- 2) Eksposur pembiayaan dalam artian lain *exposure finansial* merupakan adanya keterkaitan dengan potensi jumlah kerugian apabila debitur mengalami kegagalan dalam membayar kewajiban.
- 3) Tingkat pemulihan atau *recovery rate* merupakan tingkat pengembalian pembiayaan yang telah gagal bayar dengan tujuan sebagai upaya pemulihan kinerja perbankan.

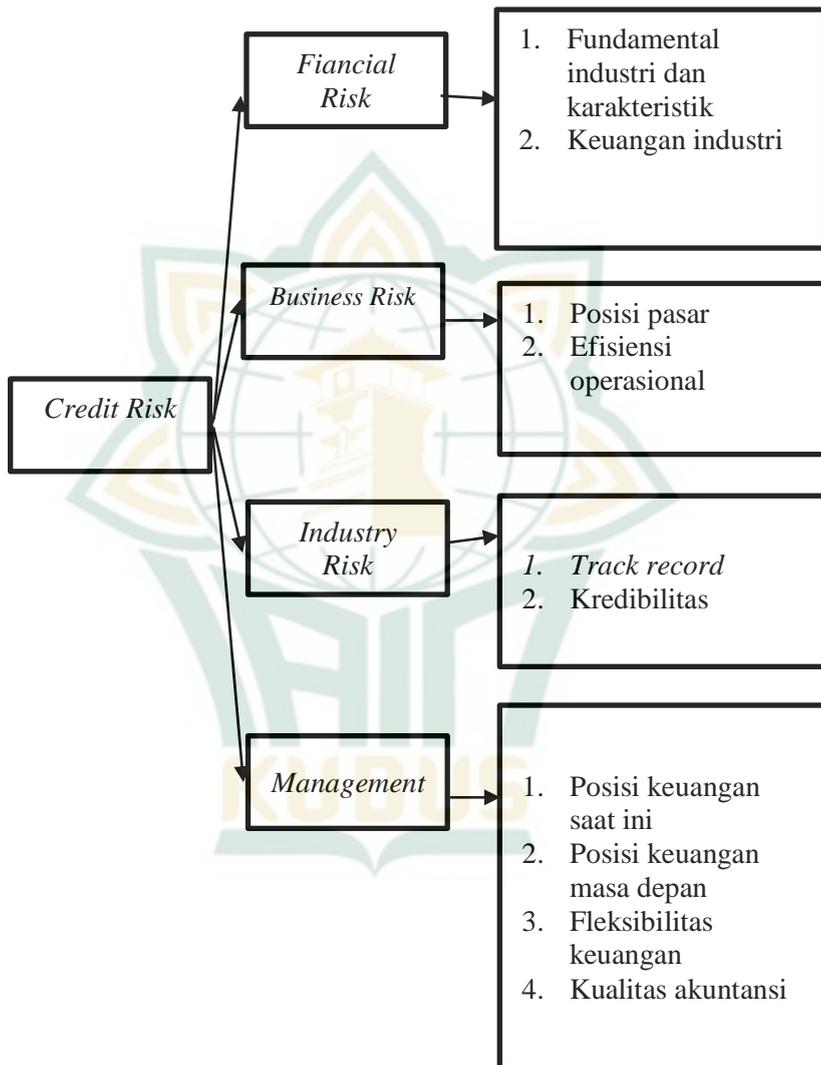
Faktor lain yang menjadikan sumber risiko pembiayaan pada perbankan dalam komponen neraca serta transaksi rekening administratif di antaranya yaitu pembiayaan yang diberikan dinilai berdasarkan jenis sifat, penggunaan segmentasi debitur serta sektor ekonomi dan hal lain, surat berharga, pembiayaan *non cash loan*, penempatan interbank atau *interbank call money*, *money market loan*.³⁰ Risiko pembiayaan yang dapat muncul dari faktor keuangan,

²⁹ Ikatan Bankir Indonesia (IBI), *Mengelola Bisnis Pembiayaan Bank Syariah*, (Jakarta: Gramedia, 2015), 75-76.

³⁰ Ikatan Bankir Indonesia (IBI), *Mengelola Bisnis Pembiayaan Bank Syariah*, (Jakarta: Gramedia, 2015), 76.

risiko bisnis risiko industri dan kualitas manajemen debitur dapat ditunjukkan dalam tabel sebagai berikut:³¹

Gambar 2.1
Risiko Pembiayaan Pada Perbankan



³¹ Ikatan Bankir Indonesia (IBI), *Mengelola Bisnis Pembiayaan Bank Syariah*, (Jakarta: Gramedia, 2015), 76.

d. Upaya dalam Mengantisipasi Risiko Pembiayaan

Penyaluran dana oleh bank syariah mengandung resiko kegagalan dan kemacetan dalam pelunasan dapat mempengaruhi terhadap kesehatan bank syariah. Upaya dilakukan oleh bank syariah untuk mengurangi risiko yang dapat disebabkan oleh berbagai faktor yaitu upaya yang bersifat preventif dan represif. Berikut adalah upaya-upaya preventif dan represif untuk mengatasi risiko pembiayaan:³²

1) Upaya-upaya yang bersifat preventif

- a) Memelihara kesehatan dan meningkatkan daya tahan bank

Berdasarkan Pasal 37 ayat 1 UU perbankan syariah ditegaskan bahwa untuk memelihara kesehatan dan meningkatkan daya tahan bank syariah diwajibkan menyebar risiko dengan mengatur penyaluran pemberian pembiayaan berdasarkan prinsip syariah, pemberian jaminan ataupun fasilitas lain sedemikian rupa sehingga tidak terpusat pada satu nasabah penerima fasilitas atau kelompok nasabah penerima fasilitas tertentu.

- b) Kelayakan penyaluran dana

Mengantisipasi risiko dan mengeliminasi kerugian yang mungkin terjadi merupakan upaya yang dilakukan sejak dini oleh bank syariah dalam menerapkan manajemen risiko sebagaimana telah dikemukakan sebelumnya, melaksanakan prinsip kehati-hatian dan asas-asas pembiayaan yang sehat sebagaimana diamanatkan pada pasal 2 UU perbankan syariah yang menegaskan bahwa perbankan syariah dalam melakukan kegiatan usahanya berasaskan prinsip syariah, demokrasi ekonomi, dan prinsip kehati-hatian.

Upaya yang bersifat preventif untuk menanggulangi risiko pembiayaan tersebut wajib dilakukan oleh bank syariah sebelum memberikan pembiayaan, yaitu bank syariah harus mempunyai keyakinan atas kemauan dan kemampuan calon nasabah penerima fasilitas untuk melunasi seluruh kewajiban pada waktunya sebelum bank syariah menyalurkan dana kepada nasabah penerima

³² A. Wangsawidjaja Z, *Pembiayaan Bank Syariah*, (Jakarta: Gramedia, 2012), 94.

fasilitas. Berdasarkan hal tersebut untuk memperoleh keyakinan mengenai kelayakan penyaluran dana maka bank syariah dapat menerapkan beberapa hal sebagai berikut:³³

- (1) Harus mempunyai keyakinan atas kemauan dan kemampuan calon nasabah penerima fasilitas untuk melunasi seluruh kewajiban pada waktunya sebelum bank syariah menyalurkan dana kepada nasabah penerima fasilitas.
 - (2) Wajib melakukan penilaian yang saksama terhadap watak atau *character*, kemampuan atau *capacity*, modal atau *capital*, agungan atau *collateral*, dan prospek usaha atau *condition of economic* dari calon nasabah penerima fasilitas. Berdasarkan penilaian lima hal tersebut dalam perbankan dikenal dengan istilah 5C.
- c) Upaya preventif setelah permohonan pembiayaan disetujui

Upaya-upaya yang bersifat preventif diperlukan setelah permohonan pembelian disetujui oleh bank syariah diantaranya yaitu sebagai berikut:³⁴

- (1) Akad pembiayaan harus dibuat secara baik sehingga menjamin kepentingan bank dan nasabah.
- (2) Akad pembiayaan memuat klausul adanya jaminan pembiayaan atau *collateral*.
- (3) Jaminan pembiayaan bersifat kebendaan atau bersifat perorangan.
- (4) Jaminan kebendaan harus diikat secara sempurna sesuai dengan jenis jaminan seperti hak tanggungan, hipotek, gadai, fidusia, ataupun resi gudang.
- (5) Jaminan mudah dicairkan atau mudah dijual dalam artian *marketable*.
- (6) Nilai jaminan dapat menjamin atau mencukupi seluruh kewajiban nasabah penerima fasilitas kepada bank.

³³ A. Wangsawidjaja Z, *Pembiayaan Bank Syariah*, (Jakarta: Gramedia, 2012), 96.

³⁴ A. Wangsawidjaja Z, *Pembiayaan Bank Syariah*, (Jakarta: Gramedia, 2012), 100-101.

- (7) Nilai pengikatan agunan menjamin kepentingan bank.
- (8) Penutupan asuransi dengan syarat *banker's clause*.
- (9) Pemantauan atau pengawasan terhadap penggunaan fasilitas pembiayaan yang telah diberikan dengan kategori telah terjadi penyimpangan atau *side streaming* dari rencana semula.

2) Upaya-upaya yang bersifat represif

Upaya-upaya penanggulangan yang bersifat represif merupakan upaya-upaya penanggulangan yang bersifat penyelamatan dan penyelesaian terhadap pembiayaan bermasalah dalam hal ini disebut non performing financing atau NPF. Risiko kredit atau pembiayaan merupakan risiko akibat kegagalan nasabah atau pihak lain dalam memenuhi kewajiban kepada bank sesuai dengan perjanjian yang disepakati. Berdasarkan kondisi tersebut risiko bagi bank syariah dalam memberi fasilitas pembiayaan adalah tidak kembalinya pokok pembiayaan dan tidak mendapat imbalan, ujuh, atau bagi hasil sebagaimana telah disepakati dalam akad pembiayaan antara bank syariah dan nasabah penerima fasilitas. Selain itu terdapat resiko bertambah besarnya biaya yang dikeluarkan oleh bank dan bertambahnya waktu untuk menyelesaikan *non performing financing* atau NPF serta turunnya kesehatan pembiayaan bank atau kolektibilitas pembiayaan menurun.³⁵

Berdasarkan peraturan yang diterbitkan oleh Bank Indonesia tidak dijumpai definisi atau pengertian dari pembiayaan bermasalah *non performing financing* (NPF). Istilah pembiayaan bermasalah dalam perbankan syariah adalah padanan istilah kredit bermasalah di perbankan konvensional. Sehingga istilah kredit bermasalah digunakan oleh dunia perbankan indonesia sebagai terjemahan problem atau *non performing loan* (NPL) yang merupakan istilah yang juga lazim digunakan dalam perbankan internasional.

³⁵ A. Wangsawidjaja Z, *Pembiayaan Bank Syariah*, (Jakarta: Gramedia, 2012), 88-89.

Berdasarkan statistik perbankan syariah yang diterbitkan oleh direktorat perbankan syariah bank indonesia dijumpai istilah *non performing financing* (NPF) atau dalam kamus perbankan syariah diartikan sebagai pembiayaan dari kurang lancar sampai dengan macet.³⁶

5. Murabahah

a. Pengertian Murabahah

Secara bahasa *murabahah* diambil dari kata *rabiha-yarbahu-ribhan-warabahan* yang berarti beruntung atau memberikan keuntungan. Sedang kata *ribh* itu sendiri berarti suatu kelebihan yang diperoleh dari produksi atau modal (*profit*). Murabahah berasal dari *mashdar* yang berarti “keuntungan, laba, atau faedah”. Murabahah adalah akad jual beli atas barang tertentu, dimana penjual menyebutkan harga pembelian barang kepada pembeli kemudian menjual kepada pembeli dengan keuntungan yang diharapkan sesuai perjanjian. Dalam akad murabahah, penjual menjual barangnya dengan meminta kelebihan atas harga beli dengan harga jual. Perbedaan harga beli dan harga jual disebut margin keuntungan.³⁷ Hal yang membedakan murabahah dengan jual beli pada umumnya adalah penjual secara jelas memberi tahu kepada pembeli harga pokok barang tersebut dan berapa besar keuntungan yang diinginkannya. Pembeli dan penjual bisa melakukan tawar menawar atas besaran margin keuntungan sehingga diperoleh kesepakatan.

Akad murabahah merupakan akad dalam pembiayaan dalam bentuk barang dengan menegaskan harga beli kepada pembeli dan pembeli membayar dengan harga yang lebih sebagai keuntungan yang disepakati. Pada pembiayaan murabahah pihak bank dikategorikan dalam penjual, sedangkan nasabah berperan sebagai pembeli. Masing-masing pihak harus menyepakati harga jual dan jangka waktu pembiayaan, sehingga bentuk pembayaran dapat dilakukan setelah akad dengan pembayaran dilakukan secara tanggung atau berangsur. Landas murabahah yaitu

³⁶ A. Wangsawidjaja Z, *Pembiayaan Bank Syariah*, (Jakarta: Gramedia, 2012), 89-90.

³⁷ Ismail, *Perbankan Syariah*, (Jakarta: Kencana, 2014), 138.

pada fatwa DSN MUI No. 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang murabahah.³⁸

b. Sumber Hukum Akad Murabahah

Jual beli *murabahah* adalah jual beli dengan harga jualnya sama dengan harga belinya ditambah dengan keuntungan. *Murabahah* yang dikemukakan oleh Malikiyah adalah jual beli barang dengan harga beli beserta tambahan yang diketahui oleh penjual dan pembeli. Hal senada juga dikemukakan oleh Ibn Qudamah yang menyatakan bahwa *murabahah* adalah menjual dengan harga beli ditambah dengan keuntungan yang disepakati. Wahbah Al Zuhayli memberikan definisi *murabahah* dengan jual beli harga awal ditambah keuntungan.³⁹ Sumber hukum akad *murabahah* yaitu sebagai berikut:

يَتَأَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا
 أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ

Artinya: “Hai orang-orang yang beriman! Janganlah kamu saling memakan (mengambil) harta sesama dengan jalan yang batil (tidak benar), kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan sukarela diantaramu...” (QS An Nisa’: Ayat 29).⁴⁰

وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا

Artinya: “Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba.” (QS. Al Baqarah Ayat 275).⁴¹

³⁸ Andri Soemitra, *Bank Dan Lembaga Keuangan Syariah Edisi Ke 2*, (Jakarta: Kencana, 2009), 74.

³⁹ Yadi Janwari, *Fikih Lembaga Keuangan Syariah*, (Bandung : Remaja Rosdakarya, 2015), 14.

⁴⁰ Alquran, An Nisa’ Ayat 29, *Al-Qur’an Terjemahan Bahasa Indonesia Juz 1-30* (Kudus: Menara Kudus, 2006), 83.

⁴¹ Alquran, Al Baqarah Ayat 275, *Al-Qur’an Terjemahan Bahasa Indonesia Juz 1-30* (Kudus: Menara Kudus, 2006), 47.

c. Rukun Murabahah dan Syarat Murabahah

- 1) Rukun Murabahah
 - a) Bai'u (penjual)
 - b) Musytari (pembeli)
 - c) Mabi' (barang yang diperjualbelikan)
 - d) Tsaman (harga barang)
 - e) Ijab Qabul (pernyataan serah terima)
- 2) Syarat Murabahah
 - a) Mengetahui harga pokok
Dalam jual beli murabahah disyaratkan agar mengetahui harga pokok atau harga asal, karena mengetahui harga merupakan syarat sah jual beli.
 - b) Mengetahui keuntungan
Margin keuntungan juga diketahui oleh pembeli, karena margin keuntungan termasuk dari harga yang harus diserahkan oleh pihak pembeli kepada pihak penjual.
 - c) Harga pokok merupakan sesuatu yang dapat diukur, dihitung dan ditimbang, baik pada waktu terjadi jual beli dengan penjual dengan penjual yang pertama atau setelahnya. Oleh karena itu, harga pokok biasanya doteentukan oleh nilai, seperti nilai mata uang.⁴²

d. Praktik Murabahah dalam Bank Syariah

Murabahah sebagaimana yang digunakan dalam perbankan syariah prinsipnya didasarkan pada dua elemen pokok yaitu harga beli serta biaya yang terkait, dan kesepakatan atas *mark-up* (laba). Ciri dasar kontrak murabahah (sebagai jual beli dengan pembayaran tunda) adalah:⁴³

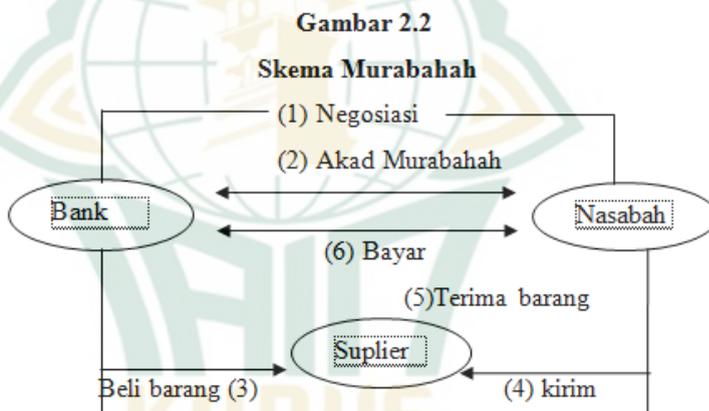
- 1) Pembeli harus memiliki pengetahuan tentang biaya-biaya yang terkait dan harga asli barang; batas laba (*mark up*) harus ditetapkan dalam bentuk presentase dari total harga plus biaya-biayanya.

⁴² Yadi Janwari, *Fikih Lembaga Keuangan Syariah*, (Bandung : Remaja Rosdakarya, 2015), 16.

⁴³ Veithzal Rivai, *Islamic Financial Management*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2008), 148.

- 2) Objek yang dijual adalah barang atau komoditas, dan dibayar dengan uang.
- 3) Barang yang diperjualbelikan harus ada dan dimiliki oleh penjual, dan penjual harus mampu menyerahkan barang itu kepada pembeli.
- 4) Pembayaran ditangguhkan.

Berdasarkan sudut pandang perbankan syariah dalam hal ini bank syariah sebagai pemilik dana membelikan barang sesuai spesifikasi yang diinginkan oleh nasabah yang membutuhkan pembiayaan. Bank kemudian menjualnya kepada nasabah tersebut dengan penambahan keuntungan tetap. Sementara itu nasabah akan mengembalikan utangnya dikemudian hari secara tunai ataupun cicil. Skema akad murabahah tersebut dapat dilihat pada gambar berikut :



Berdasarkan gambar di atas dapat dijelaskan bahwa tahap pertama dalam murabahah yaitu negosiasi antara bank syariah dengan nasabah dalam melakukan pembelian barang serta persyaratan yang harus dilengkapi oleh nasabah. Proses selanjutnya yaitu nasabah melengkapi persyaratan yang ditetapkan bank syariah dalam mengadakan akad jual beli murabahah. Bank membelikan barang yang disesuaikan dengan spesifikasi dari nasabah kepada supplier, selanjutnya bank syariah mengirim barang yang telah sesuai kepada nasabah dilanjutkan nasabah menerima barang dan dokumen yang memiliki keterkaitan dengan akad murabahah.

B. Penelitian Terdahulu

Beberapa penelitian terdahulu yang mendukung dilaksanakannya penelitian mengenai Analisis Efektivitas Monitoring Pembiayaan Murobahah Terhadap Risiko Pembiayaan (Studi Kasus Pada Bank Jateng Syariah Cabang Kudus) yaitu sebagai berikut:

Tabel 2.1 Penelitian Terdahulu

No	Nama Penulis Dan Tahun	Judul	Metode	Bidang Kajian	Hasil Penelitian
1.	Ahmad Dwi Nuryawan, 2015.	Pelaksanaan Pengawasan Dan Monitoring Pembiayaan Guna Meminimalisir Risiko Dalam Pembiayaan Murabahah Pada PT. BNI Syariah Tbk. Cabang Malang	Penelitian kualitatif dengan studi kasus pada Bank BNI Syariah Malang	Pelaksanaan pengawasan pascapemenuhan pembiayaan sampai dengan penyelesaian pembiayaan yang bermasalah pada Bank BNI Syariah Malang	Pengawasan dan monitoring yang dilakukan oleh Bank BNI Syariah Malang dalam pembiayaan murabahah dilakukan dengan berbagai proses yaitu pertimbangan pembiayaan murabahah, pelaksanaan pengawasan pascapemenuhan pembiayaan sampai dengan penyelesaian pembiayaan yang bermasalah pada Bank BNI Syariah Malang, sedangkan dalam pelaksanaan pengawasan dan monitoring pembiayaan

					<p>murabahah BNI Syariah Malang melakukan pengawasan langsung dan pengawasan administratif terhadap murabahah dengan harapan dapat meminimalkan pembiayaan yang bermasalah pada BNI Syariah Malang.</p>
2.	<p>Cipta Permata Sari, 2015.</p>	<p>Pelaksanaan Monitoring Pembiayaan Murabahah Dalam Meminimalkan Pembiayaan Macet (Studi Kasus BMT Al Hikmah Cabang Karangjati)</p>	<p>Penelitian kualitatif dengan studi kasus pada BMT Al Hikmah Cabang Karangjati</p>	<p>Pemberian pembiayaan dengan sistem 5C yaitu <i>character, capacity, capital, collateral</i> dan <i>condition</i>.</p>	<p>Pelaksanaan monitoring yang telah dilakukan oleh BMT Al Hikmah cabang Karangjati yaitu terdapat monitoring, on-site dan <i>expection</i> monitoring. Sedangkan untuk sistem pemberian pembiayaan dinilai dengan sistem 5C yaitu <i>character, capacity, capital, collateral</i> dan <i>condition</i>. Pelaksanaan monitoring dinilai cukup efektif dalam meminimalkan pembiayaan macet yang terdapat pada BMT Al Hikmah</p>

					cabang Karangjati.
3.	Tiara Sentika wati, 2018.	Analisis Pelaksanaan Pengawasan Dalam Upaya Meminimalisir Pembiayaan Murabahah Yang Bermasalah Di KSPPS BMT Al Hikmah Cabang Ungaran Timur	Penelitian kualitatif dengan studi kasus pada KSPPS BMT Al Hikmah Cabang Ungaran Timur	Pemberian pembiayaan berdasarkan 5C dan 1S diantaranya mencakup <i>character, capacity, capital, collateral, condition</i> dan Syariah.	Berdasarkan hasil penelitian menunjukkan bahwa pelaksanaan pengawasan yang dilakukan oleh KSPPS BMT Al Hikmah Cabang Ungaran Timur terdapat pengawasan langsung dan pengawasan secara administratif. Sedangkan untuk prinsip pemberian pembiayaan dinilai berdasarkan 5C dan 1S diantaranya mencakup <i>character, capacity, capital, collateral, condition</i> dan Syariah. Berdasarkan pengawasan yang dilakukan menunjukkan bahwa hal tersebut cukup efektif dalam meminimalkan pembiayaan yang bermasalah pada

					KSPPS BMT Al Hikmah Cabang Ungaran Timur.
4.	Dini Cindy Kinanti, 2018.	Analisis Kebijakan Dan Implementasi Monitoring Dalam Upaya Meminimalisir Pembiayaan Murabahah Bermasalah Di Bank Syariah Bukopin Cabang Surabaya	Penelitian kualitatif dengan studi kasus pada Bank Syariah Bukopin Cabang Surabaya	Kebijakan dan monitoring pada Bank Syariah Bukopin Cabang Surabaya	Penanganan pembiayaan murabahah yang bermasalah pada Bank Syariah Bukopin Cabang Surabaya yaitu dengan memberikan solusi kepada nasabah mengenai pembiayaan yang disesuaikan dengan sebab dan kondisi nasabah tersebut. Selain itu Bank Syariah Bukopin Cabang Surabaya telah menerapkan prinsip kehati-hatian dalam menyalurkan pembiayaan dengan tujuan pembiayaan

					<p>yang diberikan tidak menimbulkan masalah di kemudian hari. Kebijakan bank syariah dalam upaya menyelamatkan pembiayaan murabahah yang bermasalah telah sesuai dengan peraturan Bank Indonesia tentang restrukturisasi pembiayaan bagi bank syariah dan unit usaha Syariah.</p>
5.	Siti Safa'ah, 2016.	Analisis Pengawasan Dan Monitoring Pembiayaan Murabahah Di BMT Amanah Kudus Terhadap Risiko Pembiayaan	Penelitian kualitatif dengan studi kasus pada BMT Amanah Kudus	Pengawasan dan monitoring pembiayaan murabahah di BMT Amanah Kudus	<p>Penelitian menunjukkan dalam pelaksanaan pembiayaan murabahah terdapat dua cara yaitu pengawasan preventif dan pengawasan represif. Pengawasan preventif merupakan pengawasan yang dilakukan dengan prinsip kehati-hatian terhadap setiap proses dalam pemberian pembiayaan, hal tersebut dilakukan dari permohonan</p>

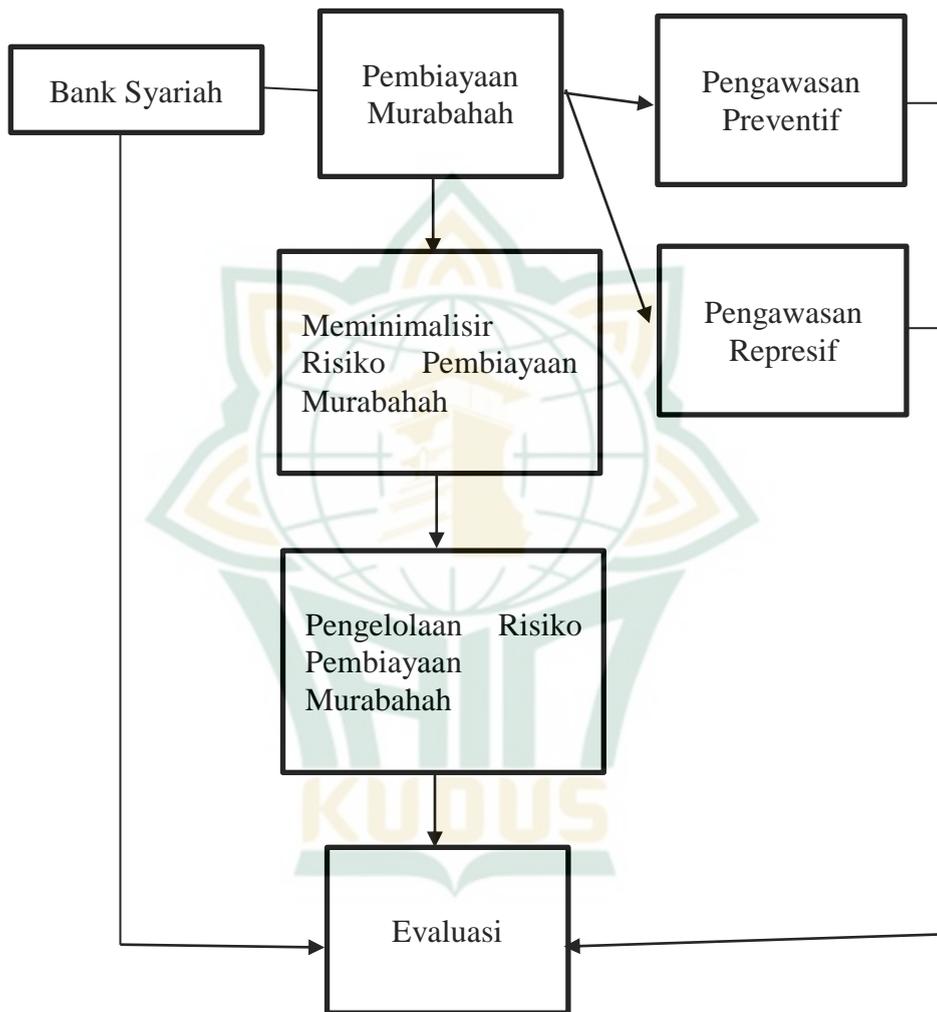
					pembiayaan sampai dengan pencairan pembiayaan, sedangkan pengawasan yang represif yang dilakukan oleh BMT Amanah Kudus terdapat terhadap pembiayaan murabahah yaitu dengan cara pengawasan secara langsung dan pengawasan secara administratif.
--	--	--	--	--	---

Berdasarkan hasil penelitian terdahulu perbedaan terletak pada pembahasan studi kasus dan bidang kajian. Penelitian terdahulu memfokuskan pelaksanaan monitoring pembiayaan murabahah pada pelaksanaan pengawasan pasca pemenuhan pembiayaan sampai dengan penyelesaian pembiayaan yang bermasalah, sedangkan untuk bidang kajian yaitu pemberian pembiayaan berdasarkan 5C dan 1S diantaranya mencakup *character, capacity, capital, collateral, condition* dan Syariah. Pada penelitian yang akan dilakukan memfokuskan pada monitoring yang dalam meminimalisir risiko pembiayaan dengan dua cara yaitu pengawasan secara preventif dan pengawasan represif.

C. Kerangka Berfikir

Guna mengetahui masalah yang akan dikaji perlu adanya kerangka pemikiran yang merupakan model konseptual tentang bagaimana teori berhubungan dengan berbagai faktor yang telah diidentifikasi sebagai masalah penting. Penelitian ini dapat dijelaskan melalui kerangka pemikiran secara teoritis sebagai berikut:

Gambar 2.3
Kerangka Berpikir



Bank syariah memiliki kegiatan dalam menyalurkan dana salah satunya yaitu pembiayaan murabahah, pentingnya pengawasan dan monitoring yang dilakukan pada pembiayaan murabahah memiliki tujuan untuk memantau pembiayaan tepat sasaran dengan melakukan berbagai analisis dalam mengurangi resiko pembiayaan marabahah. Risiko pembiayaan dapat diartikan adanya ketidakpastian pada waktu yang akan datang. Berdasarkan hal tersebut bank syariah sebagai kreditur atau pihak yang memiliki peran dalam memberikan pinjaman atau pembiayaan pada debitur dapat mengkalkulasi risiko yang muncul terkait aktivitas pemberian pembiayaan.

Bentuk pengawasan yang dilakukan bank syariah dengan dua cara yaitu pengawasan secara preventif dan pengawasan represif. Pengawasan secara preventif dengan maksud untuk mencegah terjadinya permasalahan pada pembiayaan yang dijalankan dengan penerapan prinsip kehati-hatian mulai dari proses awal atau permohonan sampai dengan pencairan dana pembiayaan. Sedangkan pengawasan represif memiliki tujuan untuk dapat memperbaiki masalah yang telah terjadi dalam pembiayaan murabahah yang dilakukan dan telah direalisasikan pembiayaan dan digunakan oleh debitur sampai pada proses pelunasan.