

## BAB II

### PEMBIAYAAN *MURĀBAHAH* DAN PEMBIAYAAN BERMASALAH

#### A. Pembiayaan *Murābahah*

##### 1. Pengertian pembiayaan

Menurut Muljono, pembiayaan adalah kemampuan untuk melaksanakan suatu pembelian atau mengadakan suatu pinjaman dengan satu janji pembayarannya akan ditanggung pada jangka waktu tertentu yang disepakati.<sup>1</sup> Pada sisi penyaluran dana (*Landing of Fund*), pembiayaan merupakan pembiayaan yang potensial menghasilkan pendapatan dibandingkan dengan alternatif pendanaan lainnya.<sup>2</sup>

Sedangkan pembiayaan berdasarkan prinsip syariah ditentukan berdasarkan ketentuan Bank Indonesia (Pasal 1 Angka 25 Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah) yaitu:

“Penyediaan dana atau tagihan yang dipersamakan dengan itu berupa: a. transaksi bagi hasil dalam bentuk *mudhārābah* dan *musyarākah*; b. transaksi sewa-menyewa dalam bentuk *ijārāh muntahiya bittamlik*; c. transaksi jual beli dalam bentuk piutang *murābahah*, *salam*, dan *istishna'*; d. transaksi pinjam meminjam dalam bentuk piutang *qārdh*; dan e. transaksi sewa-menyewa jasa dalam bentuk *ijārāh* untuk transaksi multijasa, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara Bank Syariah dan/atau UUS dan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai dan/atau diberi fasilitas dana untuk mengembalikan dana tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan *ujrāh*, tanpa imbalan, atau bagi hasil”.<sup>3</sup>

---

<sup>1</sup> Muljono, *Teknik Pengawasan Pembiayaan*, (Jakarta: Bumi Aksara, 1996), 10.

<sup>2</sup> Ibid.

<sup>3</sup> Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 Pasal 1 Angka 25 tentang Perbankan Syariah.

## 2. Unsur-unsur Pembiayaan

Dari pengertian mengenai pembiayaan dikatakan bahwa pembiayaan di berikan atas dasar kepercayaan, dengan demikian pembiayaan adalah pemberian kepercayaan. Hal ini benar-benar diyakini dikembalikan oleh penerima pembiayaan sesuai dengan waktu dan syarat-syarat yang telah disetujui bersama. Berdasarkan hal tersebut Suyatno menjelaskan unsur-unsur yang terkandung dalam pembiayaan adalah:<sup>4</sup>

### a. Kepercayaan

Yaitu keyakinan yang dari si pemberi kredit bahwa prestasi yang diberikannya baik dalam bentuk uang, barang, atau jasa, akan benar-benar diterimanya kembali dalam jangka waktu tertentu di masa yang akan datang.

### b. Waktu

Yaitu suatu masa yang memisahkan antara pemberian prestasi dengan kontraprestasi yang akan diterima pada masa yang akan datang.

Dalam unsur waktu ini, terkandung pengertian nilai *agio* dari uang yaitu uang yang ada sekarang lebih tinggi nilainya dari uang yang akan diterima pada masa yang akan datang.

### c. *Degree of Risk*

Yaitu suatu tingkat risiko yang akan dihadapi sebagai akibat dari adanya jangka waktu yang memisahkan antara pemberian prestasi

---

<sup>4</sup> Thomas Suyatno, *Dasar-Dasar Perkreditian Edisi Kccmpat*, (Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama, 1991), 14.

dengan kontraprestasi yang akan diterima kemudian hari. Semakin lama kredit diberikan semakin tinggi pula risikonya, karena sejauh kemampuan manusia untuk menerobos hari depan itu, maka masih selalu terdapat unsur ketidakpastian yang tidak dapat diperhitungkan. Inilah yang menyebabkan timbulnya unsur risiko. Dengan adanya unsur risiko inilah maka timbullah jaminan dalam pemberian kredit.

d. Prestasi

Yaitu obyek pembiayaan yang tidak saja diberikan dalam bentuk uang tetapi juga berbentuk barang atau jasa. Namun dalam ekonomi modern sekarang ini di dasarkan kepada uang maka transaksi pembiayaan yang menyangkut uang sering di sampaikan dalam praktek pembiayaan.

### 3. Penilaian Pembiayaan

Merupakan suatu proses analisis yang dilakukan oleh bank syariah untuk menilai suatu permohonan pembiayaan yang telah dilakukan oleh calon nasabah. Dengan melakukan analisis permohonan pembiayaan, bank syariah akan memperoleh keyakinan bahwa proyek yang akan dibiayai layak (*feasible*).<sup>5</sup>

Adapun analisis pembiayaan berdasarkan prinsip 5C yaitu:<sup>6</sup>

a. *Character* (kepribadian atau watak)

Menggambarkan watak dan kepribadian calon nasabah. Bank perlu melakukan analisis terhadap karakter calon nasabah dengan

---

<sup>5</sup> Ismail, *Perbankan Syariah*, (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2011), 119.

<sup>6</sup> Ibid., 120-125.

tujuan untuk mengetahui bahwa calon nasabah mempunyai keinginan untuk memenuhi kewajiban membayar kembali pembiayaan yang telah diterima hingga lunas. Bank ingin meyakini *willingness to repay* dari calon nasabah, yaitu keyakinan bank terhadap kemauan calon nasabah mau memenehi kewajibannya sesuai dengan jangka waktu yang telah diperjanjikan. Bank ingin mengetahui bahwa calon nasabah mempunyai karakter yang baik, jujur, dan mempunyai komitmen terhadap pembayaran kembali pembiayaan.

b. *Capacity* (kemampuan atau kesanggupan)

Analisis terhadap *capacity* ini ditujukan untuk mengetahui kemampuan keunagan calon nasabah dalam memenuhi kewajibannya sesuai jangka waktu pembiayaan. Bank perlu mengetahui dengan pasti kemampuan keuangan calon nasabah dalam memnuhi kewajibanya setelah bank syariah memberikan pembiayaan. Kemampuan keungan calon nasabah sangat penting karena merupakan sumber utama pembayaran. Semakin baik kemampuan keuangan calon nasabah, maka akan semakin baik kemungkinan kualitas pembiayaan, artinya dapat dipastikan bahwa pembiayaan yang diberikan bank syariah dapat dibayar sesuai dengan jangka waktu yang diperjanjikan.

Beberapa cara yang dapat ditempuh dalam mengetahui kemampuan keuangan calon nasabah antara lain:

- 1) Melihat laporan keuangan
- 2) Memeriksa slip gaji dan rekening tabungan
- 3) Survei ke lokasi calon nasabah

c. *Capital* (modal atau kekayaan)

*Capital* atau modal yang perlu disertakan dalam objek pembiayaan perlu dilakukan analisis yang lebih mendalam. Modal merupakan jumlah kekayaan yang dimiliki oleh calon nasabah atau jumlah dana yang disertakan dalam proyek yang dibiayai. Semakin besar modal yang dimiliki dan disertakan oleh calon nasabah dalam objek pembiayaan akan semakin meyakinkan bagi bank akan keseriusan calon nasabah dalam mengajukan pembiayaan dan pembayaran kembali.

d. *Collateral* (jaminan)

Merupakan agunan yang diberikan oleh calon nasabah atas pembiayaan yang diajukan. Agunan merupakan sumber pembayaran kedua. Dalam hal ini nasabah tidak dapat membayar angsurannya, maka bank syariah dapat melakukan penjualan terhadap agunan. Hasil penjualan agunan digunakan sebagai sumber pembayaran kedua untuk melunasi pembiayaannya.

Bank tidak akan memberikan pembiayaan yang melebihi dari nilai agunan, kecuali untuk pembiayaan tertentu yang dijamin pembayarannya oleh pihak tertentu. Dalam analisis agunan, faktor yang sangat penting dan harus diperhatikan adalah punajual dari

agunan yang diserahkan kepada bank. Bank syariah perlu mengetahui minat pasar terhadap agunan yang diserahkan oleh calon nasabah. Bila agunan merupakan barang yang diminati oleh banyak orang (*marketable*), maka bank yakin bahwa agunan yang diserahkan calon nasabah mudah diperjualbelikan. Pembiayaan yang ditutup oleh agunan yang purnajualnya bagus, risikonya rendah.

Secara perinci pertimbangan atas *collateral* dikenal dengan MAST:

1) *Marketability*

Agunan yang diterima oleh bank haruslah agunan yang mudah diperjualbelikan dengan harga yang menarik dan meningkat dari waktu ke waktu.

2) *Ascertainability of value*

Agunan yang diterima memiliki standar harga yang lebih pasti.

3) *Stability of value*

Agunan yang diserahkan bank memiliki harga yang stabil, sehingga ketika agunan dijual, maka hasil penjualan bisa mengganti kewajiban debitur.

4) *Transferability*

Agunan yang diserahkan bank mudah dipindahtanganan dan mudah dipindahkan dari satu tempat ke tempat lainnya.

e. *Condition of Economy* (keadaan ekonomi)

Merupakan analisis terhadap kondisi perekonomian. Bank perlu

mempertimbangkan sector usaha calon nasabah dikaitkan dengan kondisi ekonomi. Bank perlu melakukan analisis dampak kondisi ekonomi terhadap usaha calon nasabah di masa yang akan datang, untuk mengetahui pengaruh kondisi ekonomi terhadap usaha calon nasabah.

Dalam prinsip 5C, setiap permohonan pembiayaan, telah dianalisis secara mendalam sehingga hasil analisis sudah cukup memadai. Dalam analisis 5C yang dilakukan secara terpadu, maka dapat digunakan sebagai dasar untuk memutuskan permohonan pembiayaan. Analisis 5C, perlu dilakukan secara keseluruhan.<sup>7</sup>

#### **4. Prosedur Pembiayaan**

Bila berbicara tentang kegiatan pembiayaan maka haruslah diketahui terlebih dahulu tentang prosedur pembiayaan. Hal ini karena di dalam organisasi pembiayaan harus tercantum pengertian dan penelaah prosedur, pembiayaan tugas, pembiayaan dan pendelegasian wewenang dan tanggung jawab serta hubunga antar bagian pembiayaan di dalam suatu bank.

Prosedur pembiayaan dalam suatu bank mungkin tidak sama, Sinungan memaparkan secara umum prosedur pemberian pembiayaan dapat diurut sistematikanya sebagai berikut:<sup>8</sup>

---

<sup>7</sup> Ibid., 126.

<sup>8</sup> Muchdarsyah Sinungan, *Dasar-Dasar Dan Teknik Manajemen Kredit Edisi Pertama* Cet. Keenam, (Jakarta: Bumi Aksara, 1991), 31-34.

- a. Permohonan pembiayaan diajukan oleh nasabah kepada bank melalui bagian *customer service*, kemudian permohonan diajukan kepada pihak bank beserta persyaratan-persyaratan yang ada kemudian segera diteruskan kebagian pembiayaan untuk diolah.
- b. Oleh bagian pembiayaan, permohonan itu diserahkan ke seksi analisa untuk dilakukan penilaian atau analisa apabila data untuk pertimbangan cukup maka analisa terus dapat dilakukan, tetapi apabila masih ada kekurangan data kepada nasabah yang bersangkutan secara tertulis. Adakah ini dilakukan secara lisan, tetapi sebaiknya tertulis agar administrasi berjalan baik.
- c. Setelah analisa dilakukan maka periksa oleh kepala bagian pembiayaan dan disusun analisa tertulis yang rapi ke direksi.
- d. Direktur memeriksa analisa dan mengambil keputusan diteruskan kebagian pembiayaan untuk dilaksanakan persiapan perjanjian pembiayaan diurus oleh administrasi pembiayaan untuk dilakukan proses realisasi pembiayaan.
- e. Pengawas atau pengamanan atas fasilitas pembiayaan yang diberikan bank yang dilakukan sampai pembiayaan itu lunas.

##### **5. Pengertian Pembiayaan *Murābahah***

Pembiayaan *murābahah* adalah akad jual beli atas barang tertentu, dimana penjual menyebutkan harga pembelian barang kepada pembeli kemudian menjual kepada pihak pembeli dengan mensyaratkan

keuntungan yang diharapkan sesuai jumlah tertentu.<sup>9</sup> Dalam akad *murābahah*, penjual menjual barangnya dengan meminta kelebihan atas harga beli dengan harga jual. Perbedaan antara harga beli dan harga jual barang disebut dengan margin keuntungan.<sup>10</sup>

Dalam fatwa Dewan Syariah Nasional (DSN) No. 04/DSN-MUI/IV/2000. Pengertian *murābahah* adalah menjual suatu barang dengan menegaskan harga belinya kepada pembeli dan pembeli membayarnya dengan harga yang lebih sebagai laba.<sup>11</sup>

## 6. Dasar Hukum *Murābahah*

### a. Al-Quran

وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا

Artinya:

“Padahal Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan *riba*” (QS. Al-Baqarah: 275).<sup>12</sup>

### b. Hadits

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

Artinya:

Dari Suhaib al-Rumi r.a, bahwa Rasulullah Saw, bersabda: “Tiga hal yang didalamnya terdapat keberkatan: jual beli secara tangguh, *muqaradhan* (*mudharabah*), dan mencampur gandum dengan tepung untuk keperluan rumah, bukan untuk dijual” (HR. Ibn Majah dari Shuhaib).<sup>13</sup>

<sup>9</sup> Ismail, *Perbankan Syariah...*, 138.

<sup>10</sup> Ibid.

<sup>11</sup> Kerjasama Dewan Syariah Nasional MUI-Bank Indonesia, *Himpunan Fatwa*, 20.

<sup>12</sup> Al-Hikmah, *Al-Quran dan Terjemahan*, (Bandung: CV Penerbit Diponegoro, 2009), 47.

<sup>13</sup> Ibnu Majah, *Sunan Ibnu Majah*, 311.

c. Ijma'

Wiroso menjelaskan mayoritas ulama tentang kebolehan jual beli dengan cara *murābahah*. Aturan tentang *murābahah* yang tercantum dalam Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000, tanggal 1 April 2000 tentang *murābahah* yaitu:<sup>14</sup>

- 1) Ketentuan umum *murābahah* dalam bank syariah
- 2) Ketentuan *murābahah* kepada nasabah
- 3) Jaminan dalam *murābahah*
- 4) Hutang dalam *murābahah*
- 5) Penundaan pembayaran dalam *murābahah*
- 6) Bangkrut dalam *murābahah*

**7. Syarat-syarat Pembiayaan *Murābahah***

Adapun syarat-syarat *murābahah* menurut Syafi'i Antonio adalah sebagai berikut:<sup>15</sup>

- a. Penjual memberitahu biaya modal kepada nasabah.
- b. Kontrak pertama harus sah sesuai dengan rukun yang ditentukan.
- c. Kontrak harus bebas dari *riba*.
- d. Penjual harus menjelaskan kepada pembeli apabila terdapat cacat atas barang sesudah pembelian.
- e. Penjual harus menyampaikan semua yang berkaitan dengan pembelian, misalnya pembelian dilakukan secara hutang.

<sup>14</sup> Wiroso, *Jual Beli Murabahah*, (Yogyakarta: UII Press, 2005), 45-49.

<sup>15</sup> Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank Syariah dari Teori ke Praktik*, (Jakarta: Gema Insani, 2001), 102

## B. Pengawasan Pembiayaan

### 1. Pengertian Pengawasan Pembiayaan

Pengertian pengawasan menurut Lukman Dandawijaya adalah proses pengamatan pada pelaksanaan seluruh kegiatan organisasi untuk menjamin agar supaya semua pekerjaan yang dilakukan berjalan sesuai dengan rencana yang telah ditentukan semula.<sup>16</sup> Sedangkan menurut M. Syarif Subekti adalah kegiatan manajer yang mengusahakan agar pekerjaan terlaksana sesuai dengan rencana yang telah ditetapkan dan di atas hasil yang dikehendaki.<sup>17</sup>

Zainul Arifin menjelaskan pembiayaan merupakan kegiatan utama bank, sebagai usaha untuk memperoleh laba, tetapi rawan risiko yang tidak saja dapat merugikan bank tapi juga berakibat kepada masyarakat penyimpan dan pengguna dana. Oleh karena itu bank harus menerapkan fungsi pengawasan yang bersifat menyeluruh (*multilayers control*), dengan tiga prinsip utama, yaitu:<sup>18</sup>

#### a. Prinsip pencegahan dini (*early warning system*)

Pencegahan dini adalah tindakan preventif terhadap kemungkinan terjadinya hal-hal yang dapat merugikan bank dalam pembiayaan, atau terjadinya praktik-praktik pembiayaan yang tidak sehat. Pencegahan dini dilakukan dengan cara menciptakan struktur pengendalian internal yang andal, sebagai alat pencegahan yang

---

<sup>16</sup> Lukman Dandawijaya, *Manajemen Perbankan*, (Jakarta: Ghalia Indonesia, 2001), 37.

<sup>17</sup> M. Syarif Subekti, *Manajemen Resiko diklat perbankan syari'ah*, (Kediri: PT BMI, t.t.), 23.

<sup>18</sup> Zainul Arifin, *Dasar-dasar Manajemen Bank Syariah*, (Bandung: AlvaBeta – Anggota IKAPI, 2002), 243-246.

mampu meminimalkan peluang-peluang penyimpangan, dan alat untuk mendeteksi adanya penyimpangan, sehingga dapat segera diluruskan kembali. Struktur pengendalian internal ini harus diterapkan pada semua tahap proses pembiayaan, mulai dari permohonan pembiayaan sampai pelunasan/penyelesaian pembiayaan.

b. Prinsip pengawasan melekat (*built incontrol*)

Disamping struktur pengendalian internal, diperlukan pengawasan melekat, dimana 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.

c. Prinsip pemeriksaan internal (*internal audit*)

Pengawasan pembiayaan juga harus dilengkapi dengan audit internal terhadap semua aspek pembiayaan yang telah dilakukan. Audit internal merupakan upaya lanjutan dalam pengawasan pembiayaan, untuk lebih memastikan bahwa pembiayaan dilakukan dengan benar sesuai dengan kebijakan pembiayaan, dan telah memenuhi prinsip-prinsip pembiayaan yang sehat serta mematuhi ketentuan-ketentuan yang berlaku dalam pembiayaan. Fungsi audit internal ini dijalankan oleh bagian yang independen, yaitu Satuan Kerja Audit Intern (SKAI). Di atas itu semua bank harus memiliki personal yang kompeten, jujur dan bertanggung jawab.

## 2. Fungsi dan Tujuan Pengawasan Pembiayaan

Pelaksanaan fungsi pengawasan ini menjadi tanggung jawab dari setiap level manajemen atau setiap individu yang mengelola kegiatan di bidang pembiayaan pada setiap bank atau cabang. Dengan demikian, pada hakikatnya pengawasan pembiayaan adalah bersifat melekat di dalam setiap unit organisasi dan prosedur kerja yang ada yang dikelola oleh setiap level manajemen atau individu tersebut. Sedangkan fungsi pengawasan yang dilakukan oleh unit pengawasan eksternal atau internal auditor lain adalah sebagai sarana untuk melakukan *re checking* dan *dinamisator* apakah *internal control* dibidang pembiayaan telah berjalan sebagaimana mestinya ataukah belum.<sup>19</sup>

Adapun tujuan dari pengawasan pembiayaan adalah sebagai berikut:<sup>20</sup>

- a. Sistem atau prosedur dan ketentuan-ketentuan sebagai dasar *financial operation* yang dapat dilaksanakan semaksimal mungkin.
- b. Panjagaan dan pengamanan pembiayaan sebagai kekayaan harus dikelola dengan baik, agar tidak timbul risiko yang diakibatkan oleh penyimpangan-penyimpangan baik oleh debitur maupun oleh intern perusahaan.
- c. Administrasi dan dokumentasi pembiayaan harus terlaksana sesuai dengan ketentuan-ketentuan yang ditetapkan sehingga ketelitian,

---

<sup>19</sup> Veithzal Rivai, dan Andria Permata Veithzal, *Islamic Financial Management*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada: 2007), 489-490.

<sup>20</sup> Ibid., 490.

kelengkapan, keaslian dan akurasinya dapat menjadi informasi bagi setiap lini manajemen yang terlibat dalam pembiayaan.

- d. Meningkatkan efektifitas dan efisiensi dalam setiap tahap pemberian pembiayaan sehingga perencanaan pembiayaan dapat dilaksanakan dengan baik.
- e. Pembinaan portofolio, baik secara individual maupun secara keseluruhan dapat dilakukan sehingga mempunyai kualitas aktiva yang produktif dan mendukung terjadi bank yang sehat.

Tujuan dari pengawasan pembiayaan tersebut, bila diperhatikan dengan teliti satu persatu, ada saling keterkaitan sehingga mempermudah untuk mengetahui terjadinya penyimpangan yang menjadi penyebab timbulnya risiko dan pembiayaan yang merugi. Disamping itu, kemudian akan memperkuat posisi bank dan debitur dalam menghadapi risiko-risiko mendatang.

### 3. Teknik Pengawasan Pembiayaan

Teknik pengawasan pembiayaan dalam suatu bank mempunyai arti sebagai pendekatan yang dipakai bank dalam melaksanakan kegiatan pengawasan bank itu bersifat pasif maupun aktif. Adapun teknik pembiayaan pengawasan menurut muljono, adalah:<sup>21</sup>

- a. *Inspeksi on the spot* pengawasan fisik

*Inspeksi on the spot* atau pengawasan fisik adalah pengawasan yang dilakukan dengan mengadakan pemeriksaan langsung ditempat

---

<sup>21</sup> Muljono, *Teknik Pengawasan Pembiayaan...*, 476-485.

kegiatan usaha nasabah. Tujuan dari *inspeksi on the spot* ini menurut muljono adalah:

- 1) Untuk mengecek kebenaran dari seluruh data maupun laporan oleh nasabah dibandingkan dengan jumlah dan keadaannya secara fisik.
- 2) Secara langsung melihat atau meneliti keadaan usaha nasabah tentang seluruh aktifitas perusahaannya.
- 3) Secara tidak langsung meningkatkan nasabah bahwa bank menaruh perhatian pada usahanya.
- 4) Mendidik nasabah untuk menyampaikan laporan-laporan kepada bank sesuai dengan kenyataan.

b. *Monitoring* pembiayaan

*Monitoring* dapat diartikan sebagai alat yang dipergunakan untuk melakukan pemantauan pembiayaan, agar dapat diketahui sendiri mungkin (*early warning system*) deviasi yang terjadi yang akan membawa akibat turunnya mutu pembiayaan. Dengan ini, dimungkinkan mengambil langkah-langkah untuk tidak timbul kerugian.

*Monitoring* pembiayaan dilakukan oleh bank baik secara intern maupun ekstern. Informasi dari pihak intern dan ekstern bank menurut muljono, adalah:

- 1) Informasi dari luar bank (ekstern)

- a) Meminta laporan berkala, *stock*, realisasi kerja dan sebagainya, melakukan *inspeksi on the spot*
  - b) Laporan akuntan, konsultan dan sebagainya.
- 2) Informasi dari bank (intern)
- a) Penelitian mutasi nasabah dalam rekening koran, sehingga diperoleh gambaran mutasi yang sebenarnya dan tidak dibuat-buat.
  - b) Meneliti *turn over* dengan membandingkan debit dan penbiayaan pada beberapa bulan berjalan.
  - c) Memberi tanda pada saldo tertinggi dan terendah pada setiap periode, agar berhati-hati bila nasabah mengalami *overdraft*.
  - d) Mengawasi apakah pada tanggal pelunasan dapat dipenuhi oleh nasabah.
  - e) Meneliti buku-buku pembantu dan map-map pembiayaan nasabah.

c. *Verband Controle*

Dalam suatu kondisi tertentu pengawasan harus sering dilakukan dengan cara tersamar untuk menghindari adanya kecurangan dari pihak debitur. Hal ini dilakukan apabila pihak bank merasakan adanya kejanggalan atas informasi yang diterima dari pihak debitur.

Untuk itu dalam hal ini sangat diperlukan teknik *verband controle*, dimana yang dimaksud dengan teknik *verband controle*

menurut Muljono adalah kegiatan pemeriksaan atas suatu perkiraan-perkiraan saling berhubungan, dengan demikian jika suatu perkiraan telah dibuktikan perkiraan lain yang berhubungan dengan itu terdapat ketidakcocokan, maka hal ini menunjukkan adanya suatu yang harus diselidiki lebih lanjut.

Setelah bank melakukan tindakan pengamatan terhadap masalah yang timbul, maka masalah tersebut harus segera dilaporkan ke manajemen dengan disertai usul-usul konkrit.

Pelaksanaan pengawasan pembiayaan harus senantiasa ditujukan untuk mengamankan kepentingan bank yang berarti memindahkan resiko atau mungkin mengurangi dan menghindari keraguan yang dapat menimpa bank dikemudian hari.

#### **4. Penggolongan Kolektibilitas Pembiayaan**

Ketidak lancaran nasabah membayar angsuran pokok maupun bagi hasil/*profit margin* pembiayaan menyebabkan adanya kolektibilitas pembiayaan. Bank Indonesia menetapkan kriteria terhadap penggolongan kredit tersebut melalui SEBI Nomor 30/16/UPPB tanggal 27 Februari 1998. Adapun pengertian dari kolektibilitas adalah penggolongan kredit menurut kualitas kredit yang bersangkutan.<sup>22</sup>

Terdapat 5 (lima) golongan kredit sesuai kualitasnya sebagai berikut:<sup>23</sup>

---

<sup>22</sup> Berdasarkan SEBI Nomor 30/16/UPPB Tanggal 27 Februari 1998 tentang Penetapan Kriteria terhadap Penggolongan Kredit.

<sup>23</sup> Ibid.

- a. Kriteria lancar (*pass*)
  - 1) Pembayaran angsuran pokok atau bunga tepat waktu.
  - 2) Memiliki mutasi rekening yang aktif.
  - 3) Bagian dari kredit yang dijamin dengan tunai (*cosh collateral*).
- b. Kriteria kredit dalam perhatian khusus (*special mention*)
  - 1) Terdapat tunggakan angsuran pokok atau bunga yang belum melampaui 90 hari.
  - 2) Kadang-kadang terjadi cerukan.
  - 3) Mutasi rekening relatif aktif.
  - 4) Jarang terjadi pelanggaran terhadap kontrak yang diperjanjikan.
  - 5) Dukungan pinjaman baru
- c. Kriteria kredit kurang lancar (*sub standard*)
  - 1) Terdapat tunggakan angsuran pokok dan bunga yang telah melampaui 90 hari.
  - 2) Sering terjadi cerukan.
  - 3) Frekuensi mutasi rekening relatif rendah.
  - 4) Terjadi pelanggaran terhadap kontrak yang diperjanjikan lebih dari 90 hari terdapat indikasi masalah keuangan yang dihadapi oleh debitur.
  - 5) Dokumentasi pinjaman yang lemah.
- d. Kriteria kredit diragukan (*doubtful*)
  - 1) Terdapat tunggakan angsuran pokok atau bunga yang melampaui 180 hari.

- 2) Terjadi cerukan yang bersifat permanen.
  - 3) Terjadi wanprestasi lebih dari 180 hari.
  - 4) Terjadi kapitalisasi bunga.
  - 5) Dokumentasi hukum yang lemah baik untuk perjanjian kredit maupun pengikatan jaminan.
- e. Kriteria kredit macet (*lost*)
- 1) Terdapat tunggakan angsuran pokok atau bunga yang telah melampaui 270 hari.
  - 2) Dokumentasi pembiayaan dan/atau pengikatan agunan tidak ada.

## C. Pembiayaan Bermasalah

### 1. Pengertian Pembiayaan Bermasalah

Pengertian pembiayaan bermasalah adalah suatu penyaluran dana yang dilakukan oleh lembaga pembiayaan seperti bank syariah yang dalam pelaksanaan pembayaran pembiayaan oleh nasabah itu terjadi hal-hal seperti pembiayaan yang tidak lancar, pembiayaan yang debitemnya tidak memenuhi persyaratan yang dijanjikan, serta pembiayaan tersebut tidak menepati jadwal angsuran, sehingga hal-hal tersebut memberikan dampak negatif bagi kedua belah pihak (debitur dan kreditur).<sup>24</sup>

### 2. Faktor-Faktor Penyebab Pembiayaan Bermasalah

Pada jangka waktu (masa) pembiayaan tidak mustahil terjadi suatu kondisi pembiayaan yaitu adanya suatu penyimpangan utama dalam

---

<sup>24</sup> Adiwarmanto Karim, *Bank Islam Analisis Fiqih dan Keuangan*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2010), 31.

hal pembayaran yang menyebabkan keterlambatan dalam pembayaran atau diperlukan tindakan yuridis dalam pengembalian atau kemungkinan *potensial loss*. Kondisi ini yang disebut dengan pembiayaan bermasalah, keadaan turunnya mutu pembiayaan tidak terjadi secara tiba-tiba akan tetapi selalu memberikan ”*warning sign*” atau faktor-faktor penyebab terlebih dahulu dalam masa pembiayaan. Ada beberapa faktor penyebab pembiayaan bermasalah. Sebab-sebab pembiayaan bermasalah dapat berasal dari pihak bank, pihak nasabah, dan pihak eksternal diantaranya sebagai berikut:<sup>25</sup>

- a. Faktor intern (berasal dari pihak bank)
  - 1) Kurang baiknya pemahaman atas bisnis nasabah
  - 2) Kurang dilakukan evaluasi keuangan nasabah
  - 3) Kesalahan setting fasilitas pembiayaan (berpeluang melakukan *sidestreaming*)<sup>26</sup>
  - 4) Perhitungan modal kerja tidak didasarkan kepada bisnis usaha nasabah
  - 5) Proyeksi penjualan terlalu optimis
  - 6) Proyeksi penjualan tidak memperhitungkan kebiasaan bisnis dan kurang memperhitungkan aspek kompetitor
  - 7) Aspek jaminan tidak diperhitungkan aspek marketable lemahnya supervisi dan monitoring

---

<sup>25</sup> Trisadini Prasastinah Usanti dan A. Shomad, “Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah Bank Syariah”, (Laporan Penelitian--Fakultas Hukum Unair, Surabaya, 2008), 33-35.

<sup>26</sup> *Sidestreaming* adalah dana digunakan oleh nasabah tidak sesuai dengan peruntukkan pembiayaan yang telah disepakati dalam perjanjian.

8) Terjadinya erosi mental: kondisi ini dipengaruhi timbali balik antara nasabah dengan pejabat bank sehingga mengakibatkan proses pemberian pembiayaan tidak didasarkan pada praktek perbankan yang sehat.

b. Faktor ekstern (dari pihak nasabah)

- 1) Karakter nasabah tidak amanah (tidak jujur dalam memberikan informasi dan laporan tentang kegiatannya)
- 2) Melakukan *sidestreaming* penggunaan dana
- 3) Kemampuan pengelolaan nasabah tidak memadai sehingga kalah dalam persaingan usaha
- 4) Usaha yang dijalankan relatif baru
- 5) Bidang usaha nasabah telah jenuh
- 6) Tidak mampu menanggulangi masalah/ kurang menguasai bisnis
- 7) Meninggalnya *key person*
- 8) Terjadi bencana alam
- 9) Adanya kebijakan pemerintah: peraturan suatu produk atau sektor ekonomi atau industri dapat berdampak positif maupun negatif bagi perusahaan yang berkaitan dengan industri tersebut.

### 3. Penyelamatan Pembiayaan Bermasalah

Bank syariah dalam memberikan pembiayaan berharap bahwa pembiayaan tersebut berjalan dengan lancar, nasabah mematuhi apa yang telah disepakati dalam perjanjian dan membayar lunas bilamana jatuh tempo. Akan tetapi bisa terjadi dalam jangka waktu pembiayaan nasabah

mengalami kesulitan dalam pembayaran yang berakibat kerugian bagi bank syariah.<sup>27</sup> Dalam hukum perdata kewajiban memenuhi prestasi harus dipenuhi oleh debitur sehingga jika debitur tidak memenuhi sesuatu yang diwajibkan seperti yang telah ditetapkan dalam perjanjian maka dikatakan debitur telah melakukan wanprestasi. Ada empat keadaan dikatakan wanprestasi yaitu:<sup>28</sup>

- a. Debitur tidak memenuhi prestasi sama sekali
- b. Debitur memenuhi prestasi tidak sebagaimana yang diperjanjikan
- c. Debitur terlambat memenuhi prestasi
- d. Debitur melakukan perbuatan yang tidak diperbolehkan dalam perjanjian.

Setiap terjadi pembiayaan bermasalah maka bank syariah akan berupaya untuk menyelamatkan pembiayaan, berdasarkan Peraturan Bank Indonesia Nomor 13/9/PBI/2011 Tentang perubahan atas Peraturan Bank Indonesia Nomor 10/PBI/2008 Tentang Restrukturisasi Pembiayaan Bagi Bank Syariah dan Unit Usaha Syariah. Restrukturisasi Pembiayaan adalah upaya yang dilakukan Bank dalam rangka membantu nasabah agar dapat menyelesaikan kewajibannya, antara lain melalui:<sup>29</sup>

- a. Penjadwalan kembali (*rescheduling*), yaitu perubahan jadwal pembayaran kewajiban nasabah atau jangka waktunya tidak termasuk

---

<sup>27</sup> Trisadini Prasastinah Usanti, "Karakteristik Prinsip Kehati-Hatian Pada Kegiatan Usaha Perbankan Syariah", (Disertasi--Universitas Airlangga, Surabaya, 2010), 244.

<sup>28</sup> Setiawan, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, (Bandung: Binacipta, 1979), 18.

<sup>29</sup> *Peraturan Bank Indonesia Nomor 13/9/PBI/2011 tentang perubahan atas Peraturan Bank Indonesia Nomor 10/PBI/2008 tentang Restrukturisasi Pembiayaan Bagi Bank Syariah dan Unit Usaha Syariah*.

perpanjangan atas pembiayaan *mudhārābah* atau *musyarākah* yang memenuhi kualitas lancar dan telah jatuh tempo serta bukan disebabkan nasabah mengalami penurunan kemampuan membayar.

b. Persyaratan kembali (*reconditioning*), yaitu perubahan sebagian atau seluruh persyaratan Pembiayaan tanpa menambah sisa pokok kewajiban nasabah yang harus dibayarkan kepada Bank, antara lain meliputi:

- 1) Perubahan jadwal pembayaran.
- 2) Perubahan jumlah angsuran.
- 3) Perubahan jangka waktu.
- 4) Perubahan nisbah dalam pembiayaan *mudhārābah* atau *musyarākah*.
- 5) Perubahan proyeksi bagi hasil dalam pembiayaan *mudhārābah* atau *musyarākah*.
- 6) Pemberian potongan.

c. Penataan kembali (*restructuring*), yaitu perubahan persyaratan pembiayaan yang antara lain meliputi:

- 1) Penambahan dana fasilitas pembiayaan bank.
- 2) Konversi akad pembiayaan.
- 3) Konversi pembiayaan menjadi surat berharga syariah berjangka waktu menengah.

- 4) Konversi pembiayaan menjadi penyertaan modal sementara pada perusahaan nasabah<sup>30</sup>, yang dapat disertai dengan *rescheduling* atau *reconditioning*.

Berdasarkan SEBI No.13/18/DPbS tanggal 30 Mei 2011 Tentang Perubahan atas SEBI Nomor 10/34/DPbS tanggal 22 Oktober 2008 Tentang Restrukturisasi Pembiayaan Bagi Bank Syariah dan Unit Usaha Syariah bahwa Bank Umum Syariah (BUS) atau Unit Usaha Syariah (UUS) akan menghentikan akad pembiayaan dalam bentuk piutang *murabāhah* atau piutang *istishna'* dengan memperhitungkan nilai wajar obyek *murabāhah* atau *istishna'*. Dalam hal terdapat perbedaan antara jumlah kewajiban nasabah dengan nilai wajar obyek *murabahah* atau *istishna'*, maka diakui sebagai berikut:<sup>31</sup>

- a. Apabila nilai wajar lebih kecil daripada jumlah kewajiban nasabah, maka sisa kewajiban nasabah tersebut tetap menjadi hak BUS atau UUS, yang penyelesaiannya disepakati antara BUS atau UUS dan nasabah.
- b. Apabila nilai wajar lebih besar daripada jumlah kewajiban nasabah, maka selisih nilai tersebut diakui sebagai uang muka *ijarāh muntahiya bittamlik* atau menambah porsi modal nasabah untuk *musyarākah* atau mengurangi modal *mudhārābah* dari BUS atau UUS.

---

<sup>30</sup> Penyertaan Modal Sementara adalah penyertaan modal BUS atau UUS, antara lain berupa pembelian saham dan/atau konversi Pembiayaan menjadi saham dalam perusahaan nasabah untuk mengatasi kegagalan penyaluran dana dan/atau piutang dalam jangka waktu tertentu sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Bank Indonesia yang berlaku.

<sup>31</sup> Berdasarkan SEBI No.13/18/DPbS tanggal 30 Mei 2011 tentang Perubahan atas SEBI Nomor 10/34/DPbS tanggal 22 Oktober 2008 tentang Restrukturisasi Pembiayaan Bagi Bank Syariah dan Unit Usaha Syariah bahwa Bank Umum Syariah (BUS) atau Unit Usaha Syariah (UUS).

#### 4. Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah

##### a. Penyelesaian Melalui Eksekusi Jaminan

Penyelesaian melalui jaminan dilakukan oleh bank syariah bilamana berdasarkan evaluasi ulang pembiayaan, prospek usaha nasabah tidak ada, dan atau nasabah tidak kooperatif untuk menyelesaikan pembiayaan atau upaya penyelamatan dengan upaya restrukturisasi tidak membawa hasil melancarkan kembali pembiayaan tersebut. Maka upaya penyelesaian pembiayaan bermasalah dengan cara eksekusi jaminan akan dilakukan oleh bank syariah.

Eksekusi jaminan disesuaikan dengan lembaga jaminan yang membebani benda jaminan tersebut, rahn (gadai syariah), jaminan hipotik, jaminan hak tanggungan, dan jaminan fidusia. Pada jaminan hipotik eksekusi agunan diatur pada Pasal 1178 BW<sup>32</sup>, Pada jaminan hak tanggungan berdasarkan Pasal 20 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996, bilamana debitur cidera janji ada 3 alternatif yang dapat dilakukan oleh bank yaitu:<sup>33</sup>

- 1) Berdasarkan hak pemegang hak tanggungan pertama untuk menjual obyek hak tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 atau,

---

<sup>32</sup> Burgerlijk Wetboek, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Cet. 1, (t.tp.: Rhedbook Publisher, 2008), 271.

<sup>33</sup> *Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Pasal 20 tentang Jaminan Hak Tanggungan*.

- 2) Berdasarkan titel eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat hak tanggungan sebagaimana pada Pasal 14 (2).
- 3) Atas kesepakatan penjualan obyek jaminan dapat dilaksanakan dibawah tangan jika dengan cara demikian akan dapat diperoleh harga tertinggi.

Pada jaminan fidusia berdasarkan Pasal 29 Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 apabila debitur wanprestasi maka obyek jaminan dapat dieksekusi dengan cara:<sup>34</sup>

- 1) Pelaksanaan titel eksekutorial
- 2) Penjualan benda yang menjadi obyek jaminan fidusia atas kekuasaan penerima fidusia sendiri melalui pelelangan umum
- 3) Penjualan dibawah tangan berdasarkan kesepakatan

Di Undang-undang Perbankan Syariah pada Pasal 40, bank syariah dan UUS dapat membeli sebagian atau seluruh agunan, baik melalui maupun di luar pelelangan, berdasarkan penyerahan secara sukarela oleh pemilik agunan atau berdasarkan pemberian kuasa untuk menjual dari pemilik agunan, dengan ketentuan agunan yang dibeli tersebut wajib dicairkan selambat-lambatnya dalam jangka waktu 1 (satu) tahun<sup>35</sup>. Dalam hal harga pembelian agunan melebihi jumlah kewajiban nasabah kepada bank syariah dan UUS, selisih kelebihan jumlah tersebut harus dikembalikan kepada nasabah setelah dikurangi

---

<sup>34</sup> *Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 Pasal 29 tentang Jaminan Fidusia.*

<sup>35</sup> Tujuan pembelian oleh bank adalah untuk membantu mempercepat penyelesaian kewajiban nasabah. Agunan yang dapat dibeli oleh bank adalah agunan yang pembiayaannya dikategorikan macet selama jangka waktu tertentu.

dengan biaya lelang dan biaya lain yang terkait langsung dengan proses pembelian agunan.

b. Penyelesaian lewat Badan Arbitrase Syariah Nasional (BASYARNAS)

Berdasarkan klausula dalam perjanjian pembiayaan, bilamana jika salah satu pihak tidak menunaikan kewajibannya atau terjadi perselisihan diantara kedua belah pihak dan tidak tercapai kesepakatan melalui musyawarah, maka penyelesaiannya melalui Badan Arbitrase Syariah Nasional (BASYARNAS). BASYARNAS berwenang:<sup>36</sup>

- 1) Menyelesaikan secara adil dan cepat sengketa muamalah (perdata) yang timbul dalam bidang perdagangan, keuangan, industri, jasa dan lain-lain yang menurut hukum dan peraturan perundang-undangan dikuasai sepenuhnya oleh pihak yang bersengketa, dan para pihak sepakat secara tertulis untuk menyerahkan penyelesaiannya kepada BASYARNAS sesuai dengan prosedur BASYARNAS.
- 2) Memberikan pendapat yang mengikat atas permintaan para pihak tanpa adanya suatu sengketa mengenai persoalan berkenaan dengan suatu perjanjian.

---

<sup>36</sup> *Profil dan Prosedur Badan Arbitrase Syariah Nasional (BASYARNAS)*, 9.

c. Penyelesaian Lewat Litigasi

Penyelesaian lewat litigasi akan ditempuh oleh bank bilamana nasabah tidak beritikad baik yaitu tidak menunjukkan kemauan untuk memenuhi kewajibannya sedangkan nasabah sebenarnya masih mempunyai harta kekayaan lain yang tidak dikuasai oleh bank atau sengaja disembunyikan atau mempunyai sumber-sumber lain untuk menyelesaikan kredit macetnya.<sup>37</sup> Sejak diundangkannya Undang-Undang Nomer 3 tahun 2006 tentang Peradilan Agama maka bilamana terjadi sengketa dalam bidang muamalah maka diselesaikan lewat pengadilan agama. Tujuan dari keberadaan Peradilan Agama adalah bertugas dan berwenang memeriksa, memutus dan menyelesaikan perkara di tingkat pertama antara orang-orang beragama Islam dibidang: perkawinan, waris, wasiat, hibah, waqaf, zakat, infaq, shadaqoh dan ekonomi syariah.<sup>38</sup>

Perubahan penting yang terdapat dalam Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2006 adalah perluasan kekuasaan atau kewenangan pengadilan agama yang meliputi juga sengketa di bidang ekonomi syariah, hal ini terdapat pada Pasal 49 Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2006. yang dimaksud dengan ekonomi syariah adalah perbuatan atau kegiatan usaha yang dilaksanakan menurut syariah, meliputi:<sup>39</sup>

---

<sup>37</sup> Sutan Remy Sjahdeini, *Kapita Selecta Hukum Perbankan*, Jilid I, (t.tp: t.p., t.t.), 103.

<sup>38</sup> *Undang-Undang Nomor 3 tahun 2006 tentang Peradilan Agama*.

<sup>39</sup> *Undang-Undang Nomor 3 tahun 2006 Pasal 49 tentang Peradilan Agama*.

- 1) Bank Syariah
- 2) Asuransi Syariah
- 3) Reasuransi Syariah
- 4) Reksa Dana Syariah
- 5) Obligasi Syariah dan surat berharga berjangka menengah syariah
- 6) Sekuritas Syariah
- 7) Pembiayaan Syariah
- 8) Pegadaian Syariah
- 9) Dana Pensiun lembaga Keuangan Syariah
- 10) Bisnis Syariah dan
- 11) Lembaga Keuangan Mikro Syariah.