

BAB II

KAJIAN PUSTAKA

A. Pengertian Musyarakah Mutanaqisah (MMQ)

Sebelum masuk ke bagian *musyarakah mutanaqisah*, akan dijelaskan terlebih dahulu apa itu musyarakah. Secara etimologis, musyarakah atau *syirkah* atau *syarikah* merupakan pencampuran atau kemitraan dari pihak-pihak yang bermitra.

Al-musyarakah terdiri dari dua jenis, yaitu musyarakah kepemilikan disebabkan waris atau wasiat maupun kondisi lainnya, dan musyarakah akad yaitu karena disebabkan oleh kesepakatan. *Musyarakah* akad terdiri dari lima macam, yaitu *syirkah inan*, *mufawadhah*, *wujuh*, *a'mal* dan *mudharabah*.

Nasrun Haroen membagi *syirkah uqud* sebagai berikut :

1. *Syirkah inan*, yaitu perserikatan atas modal yang jumlahnya tidak harus sama antara yang bersekutu dengan pembagian untung yang sama.
2. *Syirkah al-mufawadhah*, yaitu perserikatan atas modal yang sama jumlahnya harus sama dan pekerjaan antara yang bersekutu dengan pembagian untung yang sama.
3. *Syirkah wujud*, yaitu perserikatan atas pembelian barang dengan cara kredit dan menjualnya kembali dengan pembagian untung yang sama.
4. *Syirkah abdan*, yaitu perserikatan atas pekerjaan antara yang bersekutu dengan pembagian imbalan yang sama.

5. *Syirkah mudharabah*, yaitu perserikatan antara pemilik modal dengan pengelola modal (pekerja) dengan pembagian keuntungan sesuai dengan kesepakatan.¹

Berdasarkan Pedoman Standar Akuntansi Keuangan (PSAK) musyarakah terbagi menjadi dua yaitu

1. *Musyarakah Permanen*

Musyarakah permanen adalah musyarakah dengan ketentuan bagian dana setiap mitra ditentukan saat akad dan jumlahnya tetap hingga akhir masa akad (PSAK No.106 par.04). di dalam musyarakah permanen, bagian setiap mitra ditentukan sesuai akad dan jumlahnya tetap sampai berakhirnya masa akad.

2. *Musyarkah Menurun/Musyarakah Mutanaqisah*

Musyarakah Mutanaqisah berasal dari dua kata musyarakah dan mutanaqisah. Secara bahasa musyarakah berasal dari kata syaraka berarti bekerja sama, berkongsi, berserikat, atau bermitra (*cooperation, partnership*). Musyarakah adalah kerjasama antara kedua pihak atau lebih untuk suatu usaha tertentu dimana masing-masing pihak memberikan kontribusi dana dengan kesepakatan. Dan *mutanaqisah* berarti mengurangi secara bertahap (*to dimish*). :²

Mutanaqisah adalah berkurangnya suatu aset pada salah satu pihak, secara berkala ataupun bertahap sampai menjadi utuh untuk dimiliki oleh salah satu pihak.

¹ Nasrun Haroen, *Fiqh Muamalah* (Jakarta: Gaya Media Pratama, 2012), hlm. 168-172.

² Kautsar Riza Salman, *Akuntansi Perbankan Syariah Berbasis PSAK Syariah* (Jakarta: Akademia Permata, 2012), hlm. 247.

Jadi musyarakah mutanaqisah merupakan suatu akad kemitraan atau kerja sama untuk memiliki barang secara bersama-sama dimana kepemilikan salah satu pihak akan berkurang dan pindah kepada rekanannya secara bertahap sampai menjadi utuh untuk dimiliki satu pihak.

Menurut fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia No. 73/DSN-MUI/XI/2008 tanggal 16 November 2008 tentang *Musyarakah Munataqisah* adalah musyarakah atau *syirkah* yang kepemilikan aset (barang) atau modal salah satu pihak (syarik) berkurang disebabkan pembelian secara bertahap oleh pihak lainnya, di dalam musyarakah menurun, bagian pemilik modal atau bank dialihkan secara bertahap kepada mitra, sehingga bagian modal pemilik dana atau bank akan menurun dan pada akhir masa akad, mitra akan menjadi pemilik penuh usaha tersebut.³

B. Rukun dan Syarat Musyarakah Mutanaqisah (MMQ)

Secara bahasa, rukun adalah sesuatu yang harus dipenuhi untuk sahnya suatu pekerjaan, sedangkan syarat adalah ketentuan (peraturan atau petunjuk) yang harus diindahkan dan dilakukan. Dalam syariah rukun dan syarat sama-sama menentukan sah atau tidaknya suatu transaksi.⁴ Karena *musyarakah mutanaqisah* merupakan suatu akad maka rukun dan syaratnya harus sesuai dengan rukun dan syarat suatu perikatan. Ada empat komponen yang harus dipenuhi untuk terbentuknya suatu akad yaitu *al-‘aqidain, mahall al-‘aqh, maudhu’al-aqd dan sighat al-‘aqd*.

³ Wangsawidjaja, *Pembiayaan Bank Syariah* (Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama, 2012), hlm. 250.

⁴ Gemala Dewi, *Hukum Perikatan Islam di Indonesia* (Jakarta: Prenada Media, 2005), hlm. 49-50.

- a. Subjek Perikatan (*al-‘aqidain*) adalah para pihak yang melakukan akad. Sebagai pelaku dari suatu tindakan hukum tertentu berupa akad (perikatan), dari sudut hukum adalah sebagai subjek hukum. Subjek hukum sebagai pelaku perbuatan hukum sering kali diartikan sebagai pihak pengemban hak dan kewajiban, yang terdiri dari dua manusia dan badan hukum. Dalam akad musyarakah, pihak-pihak yang terlibat dalam transaksi musyarakah harus cakap hukum, serta berkompoten dalam memberikan atau diberikan kekuasaan perwakilan. Para mitra harus memperhatikan hal-hal yang terkait dengan ketentuan syar’i transaksi musyarakah. Berdasarkan fatwa DSN Nomor 8 Tahun 2000 disebutkan bahwa setiap mitra harus menyediakan dana dan pekerjaan serta setiap mitra melaksanakan kerja sebagai wakil. Setiap mitra memiliki hak untuk mengatur aset musyarakah dalam proses bisnis normal. Dalam hal pengelolaan aset, setiap mitra memberi wewenang kepada mitra yang lain untuk mengelola aset dan masing-masing dianggap telah diberi wewenang untuk melakukan aktivitas musyarakah dengan memperhatikan kepentingan mitranya, tanpa melakukan kelalaian dan kesalahan yang disengaja. Kendati demikian seorang mitra tidak diizinkan menginvestasikan dana untuk kepentingan sendiri.
- b. Objek Perikatan (*mahall al-‘aqd*) adalah sesuatu yang dijadikan objek akad dan dikenakan padanya akibat hukum yang ditimbulkan. Bentuk objek akad dapat berupa benda berwujud maupun benda tidak berwujud. Syarat yang harus dipenuhi dalam *mahall al-aqd* adalah pertama, objek perikatan telah ada ketika akad dilangsungkan, perikatan yang objeknya tidak ada adalah batal. Kedua, objek perikatan dibenarkan oleh syariah, benda-benda yang menjadi objek perikatan haruslah memiliki nilai dan manfaat bagi manusia. Ketiga, objek akad harus jelas dan dikenali, benda (barang atau jasa) yang menjadi objek perikatan harus

jelas dan diketahui oleh 'aqid, hal ini bertujuan agar tidak terjadi kesalahpahaman di antara para pihak yang dapat menimbulkan sengketa. Keempat, objek dapat diserahterimakan, artinya objek dapat diserahkan pada saat akad terjadi, atau pada waktu yang telah disepakati oleh para pihak yang melakukan akad.

Berdasarkan Fatwa DSN MUI Nomor 8 Tahun 2000 dalam akad musyarakah, objek akad musyarakah meliputi tiga aspek yaitu:⁵

1. Modal

- a. Modal yang diberikan harus uang tunai, emas, perak atau yang nilainya sama. Modal dapat terdiri atas aset perdagangan seperti barang-barang, properti dan sebagainya. Jika modal berbentuk aset harus terlebih dahulu dinilai dengan tunai dan disepakati oleh para mitra.
- b. Para pihak tidak boleh meminjam, meminjamkan, menyumbangkan atau menghadiahkan modal musyarakah kepada pihak lain kecuali atas dasar kesepakatan.
- c. Pada prinsipnya dalam pembiayaan musyarakah tidak ada jaminan, namun untuk menghindari terjadinya penyimpangan, LKS dapat meminta jaminan.

2. Kerja

- a. Partisipasi para mitra dalam pekerjaan merupakan dasar pelaksanaan musyarakah, akan tetapi kesamaan porsi kerja bukanlah merupakan syarat. Seorang mitra boleh melaksanakan kerja lebih banyak dari yang lainnya dan dalam hal ini ia boleh menuntut bagian keuntungan tambahan bagi dirinya.

⁵ Sutan Remy Sjahdeini, *Perbankan Syariah Produk-Produk dan Aspek-aspek Hukumnya* (Jakarta: Prenada media Group, 2014), hlm. 337-338.

- b. Setiap mitra melaksanakan kerja dalam musyarakah atas nama pribadi dan wakil dari mitranya. Kedudukan masing-masing dalam organisasi kerja harus dijelaskan dalam kontrak.
3. Keuntungan dan Kerugian
- a. Keuntungan harus dikuantifikasi dengan jelas untuk menghindari perbedaan dan sengketa pada waktu alokasi keuntungan atau penghentian musyarakah.
 - b. Setiap keuntungan mitra harus dibagikan secara proporsional atas dasar seluruh keuntungan dan tidak ada jumlah yang ditentukan di awal yang ditetapkan bagi seorang mitra.
 - c. Seorang mitra boleh mengusulkan bahwa jika keuntungan melebihi jumlah tertentu, kelebihan atau persentase itu diberikan kepadanya.
 - d. Sistem pembagian keuntungan harus tertuang dengan jelas dalam akad.
 - e. Kerugian harus dibagi di antara para mitra secara proporsional menurut saham masing-masing dalam modal
4. Tujuan Perikatan (*maudhu' al-aqd*) adalah tujuan dan hukum suatu akad disyariatkan untuk tujuan tersebut. Syarat-syarat yang harus dipenuhi agar suatu tujuan akad dipandang sah dan mempunyai akibat hukum, yaitu sebagai berikut :
- a. Tujuan akad tidak merupakan kewajiban yang telah ada atas pihak-pihak yang bersangkutan tanpa akad yang diadakan.
 - b. Tujuan harus berlangsung adanya hingga berakhirnya pelaksanaan akad.
 - c. Tujuan akad harus dibenarkan syara'.

5. Ijab dan Qabul (*shighat al-‘aqd*) merupakan suatu ungkapan yang dilakukan oleh para pihak yang melakukan akad berupa ijab dan kabul. Ijab adalah suatu pernyataan janji atau penawaran dari pihak pertama untuk melakukan sesuatu atau tidak melakukan sesuatu. Sementara kabul adalah suatu pernyataan menerima dari pihak kedua atas penawaran yang dilakukan oleh pihak pertama. Ijab dan kabul dalam transaksi musyarakah harus dinyatakan oleh para pihak untuk menunjukkan kehendak mereka dalam mengadakan kontrak (akad). Akad penerimaan dan penawaran yang disepakati harus secara eksplisit menunjukkan tujuan kontrak. Akad selanjutnya dituangkan secara tertulis melalui korespondensi atau dengan menggunakan cara yang lazim dalam suatu masyarakat bisnis.

C. Bank Syariah

a. Pengertian Bank Syariah

Pada dasarnya bank syariah berbeda dengan bank konvensional karena prinsip yang digunakan bank syariah itu adalah prinsip syariah. Menurut Purwaatmadja bahwa bank syariah adalah bank yang berprinsip Islam, di mana sistem operasional bank tersebut mengikuti ketentuan-ketentuan syariat Islam.⁶ Arifin menambahkan bahwa bank syariah sebenarnya mengadopsi sistem operasional perbankan yang ada sepanjang itu tidak bertentangan dengan prinsip syariah.

Bank syariah di Indonesia lahir sejak 1992. Bank syariah pertama di Indonesia adalah Bank Muamalat Indonesia. Bank syariah memiliki sistem operasional yang berbeda dengan bank konvensional. Bank syariah memberikan layanan bebas bunga kepada para

⁶ Sofinayah Ghufron dan dkk, "Konsep dan Implementasi Bank Syariah," *Renaissance*, 2005, hlm. 18.

nasabahnya. Dalam sistem operasional bank syariah, pembayaran dan penerimaan bunga dilarang dalam bentuk transaksi. Bank syariah tidak mengenal sistem bunga, baik bunga yang diperoleh dari nasabah yang meminjam uang atau bunga yang dibayar kepada penyimpan dana di bank syariah. Bank syariah memiliki fungsi menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk titipan dan investasi dari pihak pemilik dana. Fungsi lainnya ialah menyalurkan dana kepada pihak lain yang membutuhkan dana dalam bentuk jual beli maupun kerja sama usaha.

Kehadiran bank syariah ternyata tidak hanya dilakukan oleh masyarakat muslim, tetapi juga bank milik non-Muslim. Saat ini bank Islam sudah tersebar di berbagai negara-negara Muslim dan non-Muslim, baik benua Amerika, Australia, dan Eropa. Bahkan banyak perusahaan keuangan dunia seperti Citibank, ANZ, dan Chase Chemical Bank telah membuka cabang yang berdasarkan syariah.⁷

Bank syariah sebagai lembaga intermediasi antara pihak investor yang menginvestasikan dananya di bank kemudian selanjutnya bank syariah menyalurkan dananya kepada pihak lain yang membutuhkan dana. Investor yang menempatkan dananya akan mendapatkan imbalan dari bank dalam bentuk bagi hasil atau bentuk lainnya yang disahkan dalam syariat Islam. Bank syariah menyalurkan dananya kepada pihak yang membutuhkan pada

umumnya dalam akad jual beli dan kerja sama usaha. Imbalan yang diperoleh

⁷ Tamrin Abdullah dan Francis Tantri, *Bank dan Lembaga Keuangan* (Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2012), hlm.215.

dalam margin keuntungan, bentuk bagi hasil, dan bentuk lainnya sesuai dengan syariat Islam.⁸

Bank syariah merupakan bank yang kegiatannya mengacu pada hukum Islam, dan dalam kegiatannya tidak membebankan bunga maupun tidak membayar bunga kepada nasabah. Imbalan oleh bank syariah maupun yang dibayarkan kepada nasabah tergantung dari akad dan perjanjian antara nasabah dan bank. Perjanjian (akad) yang terdapat di perbankan syariah harus tunduk pada syariat dan rukun akad sebagaimana diatur dalam syariat Islam.

b. Produk Bank Syariah

Produk bank syariah terbagi tiga :⁹

- 1) Produk Pendanaan, yaitu di mana bank akan mengumpulkan dana nasabah dengan imbalan bonus atau nisbah bagi hasil. Produk tersebut berupa giro, tabungan dan deposito dengan prinsip *wadi'ah* dan *mudharabah*.
- 2) Produk Pembiayaan, yaitu di mana bank membiayai dananya kepada nasabah yang memerlukan. Ada 3 metode :
 - a. Jual beli dengan akad *murabahah*, *musyarakah*, dan *istishna*.
 - b. Jual beli dengan akad *murabahah*, *musyarakah*, dan *istishna*.
 - c. Sewa dengan akad *ijarah* dan sewa beli dengan akad *ijarah muntahiya bittamlik*.

⁸ Ismail, *Perbankan Syariah* (Jakarta: Kencana Prenadamedia Group, 2014), hlm. 31-33.

⁹ Sunarto Zulkifli, *Panduan Praktis Transaksi Perbankan Syariah di Indonesia* (Jakarta: Sinar Grafika, t.t.), hlm. 199.

3) Produk Jasa, yaitu jasa yang ditawarkan kepada nasabah yang memerlukan, dan jasa tersebut merupakan sumber pendapatan bank selain dari pembiayaan. Jasa-jasa bank tersebut berupa *sharf, ijarah, kliring, safe deposit box, money changer*, dan jasa lainnya.

D. Pembiayaan

a. Pengertian Pembiayaan

Pembiayaan merupakan salah satu tugas pokok bank, yaitu pemberian fasilitas penyediaan dana untuk memenuhi kebutuhan pihak-pihak yang merupakan *defisit unit*.¹⁰ Pembiayaan atau *financing* yaitu pendanaan yang diberikan oleh suatu pihak kepada pihak lain untuk mendukung investasi yang direncanakan, baik dilakukan sendiri maupun lembaga. Dengan kata lain, pembiayaan adalah pendanaan yang dikeluarkan untuk mendukung investasi yang telah direncanakan.

b. Tujuan Pembiayaan

Secara umum tujuan pembiayaan dibedakan menjadi dua kelompok yaitu tujuan untuk pembiayaan tingkat makro dan pembiayaan tingkat mikro. Secara makro, pembiayaan bertujuan untuk meningkatkan ekonomi umat dengan pembiayaan semua permasalahan ekonomi umat dapat diatasi karena itu juga menghasilkan keuntungan bagi mereka. Secara mikro, adanya pembiayaan diharapkan seseorang yang kekurangan dana akan terpenuhi baik untuk keperluan *produktif* maupun *konsumtif*.

c. Jenis Pembiayaan

¹⁰ Muhammad, *Manajemen Pembiayaan Bank Syariah*, hlm. 17.

Pembiayaan secara garis besar terbagi menjadi dua jenis, pembiayaan *produktif* dan *konsumtif*. Pembiayaan *produktif* adalah pembiayaan yang digunakan untuk tujuan-tujuan *produktif* atau keperluan usaha nasabah, sedangkan pembiayaan *konsumtif* adalah pembiayaan yang digunakan untuk keperluan konsumsi semata atau dihabiskan untuk memenuhi kebutuhan pribadi.¹¹

Dalam perbankan syariah, pembiayaan terbagi menjadi empat prinsip :

1. Pembiayaan dengan prinsip bagi hasil, akad-akad yang dipakai secara garis besar antara lain : akad *mudharabah*, *musyarakah* dan *musyarakah mutanaqisah*.
2. Pembiayaan dengan prinsip jual beli, akad-akad yang dipakai secara garis besar antara lain : *murabahah*, *salam*, dan *istishna*.
3. Pembiayaan dengan prinsip sewa, akad yang digunakan secara garis besar adalah *ijarah*.
4. Pembiayaan dengan akad pelengkap, akad yang digunakan secara garis besar antara lain : *hiwalah*, *rahn*, *qardh*, dan *kafalah*.¹²

d. Proses Pembiayaan

Memberikan pembiayaan sangatlah tidak mudah bagi bank, maka dari itulah diperlukan tahapan-tahapan proses untuk memberikan pembiayaan kepada nasabah. Adapun menurut Muhammad, proses pembiayaan terdiri analisis adalah identitas dan

¹¹ Muhammad Syafi'i, *Bank Syariah: Bagi Bankir & Praktisi Keuangan* (Jakarta: Tazkia Institute, 2002), hlm. 219.

¹² Adiwarmar Karim, *Bank Islam, Analisis Fiqih dan Keuangan* (Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2010), hlm. 97.

karakter nasabah, kondisi usaha, analisis keuangan, analisis risiko pembiayaan, kesimpulan, dan rekomendasi.¹³

Sedangkan pada Rivai dan Veithzal, proses pembiayaan pada dasarnya disusun menjadi beberapa tahapan di bawah ini :

1. Persiapan Analisis Pembiayaan

Dalam tahap ini, petugas-petugas bank atau *account officer* yang menangani hal ini haruslah kompeten. Hal ini dikarenakan kualitas hasil analisis tergantung pada tiga faktor : Sumber Daya Manusia (SDM), kelengkapan data analisis dan teknik analisis. Dalam persiapan analisis ini juga *account officer* juga harus pandai dalam mencari informasi yang diperlukan, informasi tersebut mencakup semua keterangan dan data untuk bahan analisis yang terkait dengan permohonan pembiayaan yang diajukan oleh pemohon. Prinsip kehati-hatian sangat ditekankan disini Analisis Pembiayaan dalam Praktik

Analisis pembiayaan wajib dilakukan agar nantinya pembiayaan berjalan dengan lancar, aman, dan mencapai sasaran. Data-data yang sudah diperoleh dengan cara-cara tertentu akan dianalisis. Proses ini diperlukan untuk menilai kelayakan calon nasabah, meminimalisir risiko yang menghambat pembiayaan, serta menghitung kebutuhan pembiayaan yang layak.

¹³ Muhammad, *Manajemen Pembiayaan Bank Syariah*, hlm. 66-67.

Dalam menganalisis nasabah, bank menggunakan prinsip 5C (*Character, Capacity, capital, Collateral, dan conditional*), adapun yang dianalisis dengan prinsip ini antara lain :

1. *Character*

Character menggambarkan watak dan kepribadian calon debitur. Bank perlu melakukan analisis terhadap karakter calon debitur, tujuannya adalah untuk mengetahui bahwa calon debitur mempunyai keinginan untuk memenuhi kewajibannya membayar pinjamannya sampai dengan lunas. Selain itu *character* adalah keadaan watak/sifat dari nasabah, baik dalam kehidupan pribadi maupun dalam lingkungan usaha. Dalam hal ini bank ingin mengetahui bahwa calon debitur mempunyai karakter yang baik, jujur, dan mempunyai komitmen terhadap pelunasan kredit yang akan diterima.

2. *Capacity*

Capacity ini di tunjukkan untuk mengetahui kemampuan calon debitur dalam memenuhi kewajibannya sesuai jangka waktu pembiayaan. Kemampuan keuangan calon debitur sangat penting karena merupakan sumber utama pembayaran kembali atas pembiayaan yang diberikan oleh bank.

3. *Capital*

Capital atau modal yang perlu disertakan dalam objek pembiayaan perlu dilakukan analisis yang lebih mendalam. Modal merupakan jumlah dana pribadi yang dimiliki oleh calon debitur atau berapa banyak dana yang akan dibiayai oleh calon debitur. Semakin besar modal yang dimiliki oleh calon debitur akan semakin meyakinkan bagi bank akan

keseriusan calon debitur akan semakin meyakinkan bagi bank akan keseriusan calon debitur dalam mengajukan pembiayaan. Dalam hal ini calon debitur merupakan perusahaan.

Apabila calon debitur perorangan dan tujuan pembiayaannya jelas, seperti misalnya untuk pembelian rumah, maka analisis *capital* tersebut dapat diartikan sebagai uang muka yang dibayarkan oleh calon debitur kepada pengembang. Dengan demikian, semakin besar uang muka yang dibayarkan oleh debitur untuk membeli rumah tersebut, semakin meyakinkan bagi bank bahwa pembiayaan tersebut kemungkinan akan lancar.

4. *Collateral*

Collateral merupakan jaminan/agunan yang diberikan oleh calon debitur atas pembiayaan yang diajukan. Agunan merupakan pembayaran kedua, artinya apabila debitur tidak dapat membayar angsuran dan termasuk dalam pembiayaan macet, maka bank dapat melakukan eksekusi terhadap agunan.

5. *Condition*

Condition merupakan analisis terhadap kondisi perekonomian. Bank perlu mempertimbangkan sektor usaha calon debitur dikaitkan dengan kondisi ekonomi, apakah kondisi ekonomi tersebut akan berpengaruh pada usaha calon debitur dimasa yang akan datang.

Dalam praktik perbankan, untuk calon nasabah yang mengajukan pembiayaan konsumtif, maka pada umumnya bank tidak melakukan analisis terhadap *condition* yang

dilakukan dengan calon debitur. Namun bank, akan mengaitkan antara tempat kerja debitur dengan kondisi ekonomi saat ini dan saat yang akan mendatang.

Untuk mendapatkan gambaran mengenai hal tersebut, perlu diadakan penelitian mengenai beberapa hal, antara lain:

1. Keadaan konjungtor.
2. Peraturan-peraturan pemerintah.
3. Situasi, politik dan perekonomian dunia.
4. Keadaan lain yang mempengaruhi pemasaran. Kondisi ekonomi yang perlu diperhatikan adalah :

Pemasaran, kebutuhan daya beli masyarakat, luas pasar, perubahan mode, bentuk persaingan, peranan barang substitusi dan lain-lain.

Teknis produksi, perkembangan teknologi, tersedianya bahan baku, dan cara penjualan dengan sistem Chash atau pembiayaan. Peraturan pemerintah, kemungkinan pengaruhnya terhadap produk yang dihasilkan, misalnya dilarangnya jenis barang tertentu untuk dipasarkan.

2. Dokumentasi Pembiayaan

Semua kegiatan yang terkait dengan pembiayaan kepada calon nasabah (pemohon) harus direkam dalam bentuk dokumen apapun, agar mampu mengatasi situasi mendatang yang tidak diinginkan. Dokumen-dokumen tersebut harus diusahakan selengkap mungkin sebelum calon nasabah menerima pembiayaan (*disbursement*), agar risiko dapat di minimalisir.

Untuk dokumen yang harus dilengkapi, minimal meliputi faktor-faktor sebagai berikut :

- a. Bentuk hukum perusahaan, izin domisili dan izin usaha.
- b. Surat kuasa berhak meminjam beserta surat-surat kuasa lainnya yang diperlukan.
- c. Proposal, *commitmen letter* dan perjanjian pembiayaan.
- d. Jenis-jenis peningkatan jaminan dan surat-surat lainnya.
- e. Prasyarat dan syarat pembiayaan.
- f. Pembebanan provisi, *commitmen fee*, biaya materai dan lain-lain.

3. *Finansial Disbursement*

Setelah membuat dan mempersiapkan dokumen selengkap mungkin, maka pembiayaan dapat direalisasikan kepada nasabah. Dengan dimulainya pembiayaan, maka bank harus segera mempersiapkan perangkat pencarian, seperti pembukaan rekening, pembiayaan pinjaman, buku cek, bilyet giro, dan lain-lain.

4. Pemantauan dan Pengawasan Pembiayaan

Karena proses berjalannya pembiayaan akan selalu mengalami perubahan-perubahan tertentu, hal ini perlu dipantau dan diawasi oleh bank agar dampak perubahan yang mempengaruhi kondisi keuangan nasabah dapat dipantau sedini mungkin. Tidak hanya itu, sistem pemantauan yang digunakan adalah *early warning system*, sistem yang pemantauan dengan indikasi sinyal-sinyal dibawah ini : *Signs from finansial statement*, berupa status keuangan seperti neraca pemasukan dan pengeluaran.

- a. *Signs from borrower conduct bussiness*, berupa produktivitas dan kelancaran usaha nasabah.

- b. *Signs from borrower behaviour*, watak nasabah perlu diawasi, ini dapat pembiayaan semakin terhambat.
- c. *Signs from economic*, keadaan ekonomi mempengaruhi sektor bisnis serta perubahan dan pergerakan pasar.

Dalam mengawasi kegiatan pembiayaan kepada nasabah, bank harus melakukan pengawasan dengan memperhatikan tiga aspek pokok, yaitu :

- a. Aspek administratif, meliputi tata usaha dan penguasaan pembiayaan, dari awal mengajukan pembiayaan hingga pelunasan.
- b. Aspek supervisi, perkembangan pembiayaan kepada nasabah harus terus-menerus diawasi agar dapat diketahui status kolektibilitas pembiayaannya.
- c. Aspek penagihan, dengan pengawasan intensif diharapkan nasabah membayar angsuran sesuai Schedule yang disepakati, terutama saat terlihat sinyal-sinyal penurunan kemampuan/kemauan membayar nasabah sehingga risiko tidak terjadi.

Dengan begitu, bank dapat menyiapkan tindakan-tindakan yang tepat terhadap sesuatu yang tidak diinginkan. Selain itu, bank harus menetapkan standar baku yang menjadi pedoman dasar pada penentuan kolektibilitas pembiayaan.

5. Pelaporan Pembiayaan

Hasil dari pemantauan dan pengawasan akan direkam (didokumentasikan) dan kemudian dibuat laporan. Laporan tersebut berupa seputar data nasabah dan pembiayaan yang diberikan. Laporan pembiayaan ini akan dibutuhkan untuk kepentingan pribadi dan

pihak-pihak lain yang membutuhkan, seperti anggota sindikasi/konsorium dan pihak ketiga lainnya. :¹⁴

¹⁴ Veithza Rivai and Andrian Permana Veithzal, *Islamic Finansial Management* (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2008), hl. 345-451.