

## BAB II LANDASAN TEORI

### A. *Monitoring* Pembiayaan

#### 1. Pengertian *Monitoring* Pembiayaan

Berdasarkan Kamus Besar Bahasa Indonesia *monitoring* berasal dari kata “monitor” yang memiliki arti sebagai berikut: (1) orang yang memantau, (2) alat yang digunakan untuk memantau, (3) alat yang dirancang untuk mengobservasi, mengawasi, mengontrol atau memverifikasi operasi suatu sistem. Sedangkan arti kata “memonitor” menurut KBBI yaitu mengawasi, mengamati atau mengecek dengan cermat untuk tujuan khusus.<sup>49</sup> *Monitoring* merupakan suatu kegiatan pengawasan, pengendalian penilaian terhadap program yang dilakukan secara kontinyu agar program berjalan sesuai dengan harapan.<sup>50</sup> Selain itu, menurut Veithzal Rivai dan Andria Permata Veithzal dalam bukunya yang berjudul “Islamic Financial Management” menjelaskan bahwa *monitoring* merupakan alat pemantauan pembiayaan yang digunakan sebagai upaya menjaga dan mengamankan pembiayaan serta mengetahui *term of lending* suatu asumsi-asumsi dasar persetujuan pembiayaan tercapai atau terjadi penyimpangan.<sup>51</sup>

*Monitoring* pembiayaan dapat diartikan sebagai pelaksanaan pengawasan pada serangkaian tahapan dari proses pemberian pembiayaan, pejabat pembiayaan serta fasilitas pembiayaannya.<sup>52</sup> Secara spesifik, *monitoring* pembiayaan berarti salah satu fungsi manajemen yang digunakan untuk penjagaan dan pengamanan pembiayaan melalui kepatuhan kebijaksanaan pemberian pembiayaan agar terhindar dari penyimpangan. Pengawasan pembiayaan atau *monitoring* pembiayaan merupakan suatu

---

<sup>49</sup> Pengertian Monitor, diakses melalui <https://kbbi.web.id/monitor.html> pada 3 April 2022, pukul 04:00 WIB.

<sup>50</sup> Arsam, “Monitoring dan Evaluasi Dakwah (Studi Terhadap Kegiatan Dialog Interaktif Takmir Masjid Ash-Shiddiq)”, *Jurnal Komunikasi Penyiaran Islam Vol. 1 No. 1 (Januari-Juni, 2013)*, 162

<sup>51</sup> Veithzal Rivai dan Andria Permata Veithzal, *Islamic Financial Management* (Jakarta: Raja Grafindo, 2008), 488-489.

<sup>52</sup> Suhardjono, *Manajemen Perbankan Teori dan Aplikasi* (Yogyakarta: BFE Anggota IKAPI, 2011), 243.

tindakan pengawasan dalam pengelolaan pembiayaan yang dimulai sejak pemberian pembiayaan hingga pelunasan pembiayaan oleh nasabah.<sup>53</sup> Selanjutnya, pengawasan pembiayaan dilakukan setelah nasabah mendapat fasilitas pembiayaan dari pihak bank, pengawasan ini dilakukan dengan memastikan penyaluran pembiayaan sudah sesuai dengan ketentuan yang berlaku dan berjalan dengan baik. Pengawasan pembiayaan berlanjut dengan memastikan nasabah mampu melunasi kewajiban membayar angsuran pembiayaannya.<sup>54</sup> Dari beberapa definisi tentang *monitoring* pembiayaan tersebut, dapat disimpulkan bahwa *monitoring* merupakan kegiatan pemantauan proses pembiayaan yang dilakukan untuk mengamankan dan menjaga pembiayaan dari penyimpangan-penyimpangan yang mungkin terjadi.

Berikut adalah beberapa objek yang menjadi harus dilakukan pengawasan pembiayaan yaitu:<sup>55</sup>

a. Pejabat bank atau karyawan yang terikat dengan pembiayaan

Pejabat bank yang dilakukan pengawasan yaitu pihak penyalur pembiayaan atau pejabat bank yang menyalurkan dana pembiayaan.

b. Jenis pembiayaan

Semua jenis pembiayaan harus dilakukan pengawasan dengan tujuan untuk memastikan semua proses penyaluran produk pembiayaan tersebut sudah sesuai dengan prinsip syariah.

c. Pihak terkait (nasabah) dan atau tidak terkait (bukan nasabah)

Pengawasan ini dilakukan kepada seluruh nasabah bank, dimana akan dilakukan pengawasan secara intensif dengan pihak terkait. Namun, dengan pihak tidak terkait dapat dilaksanakan pengawasan sesuai kebutuhan.

---

<sup>53</sup> Misbahul Munir, *Implementasi Prudential Banking dalam Perbankan Syariah* (Malang: UIN Malang Press, 2009), 75.

<sup>54</sup> Ikatan Bankir Indonesia, *Mengelola Bisnis Pembiayaan Bank Syariah* (Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama, 2015), 128.

<sup>55</sup> Muhammad, *Sistem dan Prosedur Operasional Perbankan Syariah Edisi Revisi* (Malang: UIN Malang Press, 2009), 164.

## 2. Landasan Hukum *Monitoring* Pembiayaan

Landasan hukum syariah dalam penerapan *monitoring* pembiayaan yaitu terdapat pada QS. An-Nisa ayat 6:

...فَإِذَا دَفَعْتُمْ إِلَيْهِمْ أَمْوَالَهُمْ فَأَشْهَدُوا عَلَيْهِمْ وَكَفَىٰ بِاللَّهِ حَسِيبًا

Artinya: “...Kemudian apabila kamu menyerahkan harta kepada mereka, Maka hendaklah kamu adakan saksi-saksi (tentang penyerahan itu) bagi mereka. Dan cukuplah Allah sebagai Pengawas (atas persaksian itu)” (QS. An-Nisa ayat 6).<sup>56</sup>

Terdapat ayat lain yang dijadikan sebagai landasan hukum dalam penerapan *monitoring* pembiayaan yaitu QS. Fajr ayat 14:

إِنَّ رَبَّكَ لَبِالْمِرْصَادِ

Artinya: “Sesungguhnya Tuhanmu benar-benar mengawasi”. (QS. Fajr ayat 14).<sup>57</sup>

Selain itu, terdapat ayat lain yang menjadi landasan hukum dalam penerapan *monitoring* pembiayaan yaitu QS. Al-Infithar ayat 10:

وَإِنَّ عَلَيْكُمْ لَحَافِظِينَ (١٠) كِرَامًا كَتِيبِينَ (١١)

Artinya: “Padahal sesungguhnya bagi kamu ada (malaikat-malaikat) yang mengawasi (pekerjaanmu).

Yang mulia (di sisi Allah) dan mencatat (pekerjaan-pekerjaanmu itu)” (QS. Al-Infithar ayat 10 dan 11).<sup>58</sup>

Berdasarkan beberapa ayat Al-Qur’an diatas sebagai landasan hukum penerapan *monitoring* pembiayaan. Jika dihubungkan dengan salah satu fungsi manajemen yang berguna sebagai pemantauan pembiayaan agar dapat menghindarkan penyimpangan-penyimpangan dengan cara mematuhi semua kebijakan pembiayaan yang ditetapkan dan melakukan pemeliharaan data administrasi yang benar. Sehingga, jika semua pihak melakukan tugas dan tanggungjawabnya maka pembiayaan dapat berjalan dengan baik.

<sup>56</sup> Departemen Agama RI, *Al-Qur’an dan Terjemah* (Bandung: Jumanatul Ali Art, 2004), 77.

<sup>57</sup> *Ibid.*, 593.

<sup>58</sup> *Ibid.*, 587.

### 3. Fungsi dan Tujuan *Monitoring* Pembiayaan

Fungsi dari *monitoring* pembiayaan yaitu antara lain sebagai berikut:<sup>59</sup>

- a. Melakukan pengawasan tentang penerapan prinsip kehati-hatian dan prinsip syariah dalam proses pemberian pembiayaan
- b. Melakukan pengawasan penilaian kolektabilitas telah sesuai dengan ketentuan yang diatur oleh Bank Indonesia
- c. Melakukan pengawasan melalui kunjungan langsung ke nasabah serta memberikan pembinaan pada nasabah dalam hal administrasi dan manajemen agar kualitas pembiayaannya tetap baik. Selain itu, memberikan peringatan pada nasabah yang berpotensi dalam pembiayaan bermasalah
- d. Melakukan pemantauan pada seluruh dokumen dan administrasinya dengan ketentuan yang berlaku
- e. Memantau tentang kecukupan jumlah Penyisihan Penghapusan Aktiva Produktif (PPAP)
- f. Memastikan lembaga keuangan syariah telah melakukan PPAP sesuai ketentuan yang berlaku

Adapula tujuan *monitoring* pembiayaan antara lain sebagai berikut:

- a. Sistem maupun prosedur dan ketentuan sebagai dasar *financial operating* dapat dilaksanakan dengan baik.
- b. Melakukan penjagaan terhadap pembiayaan sebagai kekayaan harus dikelola dengan baik, dengan harapan tidak menimbulkan resiko dari penyimpangan yang dilakukan oleh nasabah maupun bank.
- c. Administrasi dan dokumentasi harus lengkap sesuai ketentuan.
- d. Melakukan peningkatan efektivitas dan efisiensi dalam pemberian pembiayaan agar dapat berjalan dengan baik.
- e. Melakukan pembinaan portofolio agar kualitas produktif dan bank menjadi sehat.<sup>60</sup>

---

<sup>59</sup> Muhammad, *Manajemen Pembiayaan Bank Syariah* (Yogyakarta UPM STIM YKPN, 2016), 159.

<sup>60</sup> Veithzal Rivai dan Andria Permata Veithzal, *Islamic Financial Management*, 490.

#### 4. Jenis *Monitoring* Pembiayaan

*Monitoring* pembiayaan dilakukan dengan bertujuan untuk mendeteksi dini penyimpangan yang terjadi pada pembiayaan, sehingga dapat memperbaiki penyimpangan tersebut dengan langkah yang cepat dan tepat. Pembiayaan yang menyimpang menjadi hal penting untuk segera diperbaiki dengan penanganan yang tepat sesuai dengan penyimpangan yang terjadi. Menurut Veitzal Rifai, terdapat beberapa jenis *monitoring* pembiayaan yang dapat diterapkan untuk pemantauan pembiayaan yang disesuaikan dengan kondisi pembiayaan tersebut, antara lain yaitu.<sup>61</sup>

##### a. *On desk monitoring*

*On desk monitoring* merupakan kegiatan pemantauan pembiayaan secara administratif yang dapat diterapkan dengan memonitor data laporan-laporan, kelengkapan dokumen. *On desk monitoring* dilakukan dengan:

1. Melakukan pemantauan dokumen administratif dari nasabah terkait: anggaran dan rencana kerja perusahaan debitur, financial statement, laporan perkembangan perusahaan, laporan tentang operasional perusahaan (meliputi produksi, pemasaran, persediaan barang, utang piutang dan lain-lain), dokumen dan pengikatan jaminan, plafond dan saldo debit fasilitas pembiayaan, jenis dan jangka waktu pembiayaan.
2. Melakukan verifikasi dokumen pembiayaan nasabah yang bertujuan untuk mengetahui apakah terjadi indikasi penundaan atas pemenuhan persyaratan pembiayaan.
3. Melakukan penelitian dan verifikasi kekurangan dokumen ataupun persyaratan yang ditemukan.
4. Melakukan identifikasi masalah dalam pengadaan kas.
5. Mendeteksi pada kecenderungan memburuknya kondisi keuangan nasabah.
6. Menilai kesediaan dan kemampuan nasabah dalam memenuhi kewajiban keuangannya.<sup>62</sup>

---

<sup>61</sup> Veithzal Rivai dan Andria Permata Veithzal, *Islamic Financial Management*, 491-492.

<sup>62</sup> Ikatan Bankir Indonesia, *Mengelola Bisnis Pembiayaan Syariah*, 128.

b. *On site monitoring*

Pemantauan yang dilakukan dengan terjun langsung ke lapangan (nasabah), yang dilakukan dengan memantau kondisi lapangan apakah ada penyimpangan yang terjadi dari ketentuan pembiayaan yang ditetapkan. *On site monitoring* dapat dilaksanakan melalui:<sup>63</sup>

1. Kunjungan lokasi fisik, yang dilakukan guna melihat dan mengamati kondisi dilapangan tentang aspek usaha, jaminan kemajuan proyek, mendeteksi permasalahan nasabah dalam kegiatan usahanya, menilai dan mengamati kemampuan manajemen nasabah serta hal lain yang diperlukan untuk pengecekan secara fisik.
2. *Trade checking*, dilakukan guna mengamati kondisi usaha nasabah dengan memanfaatkan informasi dari orang terdekat, konsumen, *supplier*, *distributor*, pesaing dan *partner* bisnisnya.
3. *Credit checking*, pemantauan pembiayaan melalui kelancaran utang piutang, baik fasilitas pembiayaan dari lembaga keuangan yang bersangkutan atau lembaga keuangan lain.

c. *Exception monitoring*

Pemantauan pembiayaan ini dapat dilakukan dengan memberikan penekanan pada hal menyimpang dari ketentuan pembiayaan. Dalam hal ini jika terjadi penyimpangan pada pembiayaan maka akan dilakukan evaluasi yang sesuai dengan kondisi penyimpangan tersebut.<sup>64</sup>

Berdasarkan beberapa penjelasan diatas, maka sebuah lembaga keuangan syariah baik bank ataupun non bank, dapat memilih dan menyesuaikan jenis pemantauan seperti apa yang diterapkan dalam menangani adanya penyimpangan pembiayaan. Lembaga keuangan syariah dapat memilih menggunakan *on desk monitoring*, *on site monitoring* ataupun *exception monitoring* yang bertujuan untuk mengetahui secara dini penyimpangan pada pembiayaan, dengan harapan dapat mengambil langkah solutif untuk memperbaiki penyimpangan tersebut.

---

<sup>63</sup> Ikatan Bankir Indonesia, *Mengelola Bisnis Pembiayaan Bank Syariah*, 128.

<sup>64</sup> *Ibid*, 129.

## B. *Rescheduling* (Penjadwalan Kembali)

Berdasarkan Peraturan Bank Indonesia Nomor 13/9/PBI/2011 tentang perubahan atas Peraturan Bank Indonesia Nomor 10/18/PBI/2008 tentang restrukturisasi pembiayaan, menjelaskan bahwa *rescheduling* merupakan perubahan jadwal pembayaran kewajiban nasabah atau jangka waktunya.<sup>65</sup> Selain itu, menurut Ismail arti *rescheduling* merupakan suatu upaya guna menangani pembiayaan bermasalah melalui penjadwalan ulang pada nasabah bermasalah yang masih memiliki itikad baik untuk melunasi kewajibannya.<sup>66</sup> Pada penerapan proses *rescheduling* pihak bank memberikan kelonggaran dalam pemberian jangka waktu agar nasabah dapat melakukan pembenahan pada keuangannya sehingga dapat melunasi kewajibannya.

Penerapan *rescheduling* dalam pembiayaan multijasa yaitu dengan memberikan perpanjangan waktu jatuh tempo pembiayaan tanpa mengubah sisa kewajiban nasabah terhadap lembaga yang memberikan pembiayaan. Pelaksanaan *rescheduling* dilakukan dengan perpanjangan jangka waktu pembiayaan misalnya enam bulan menjadi satu tahun, atau perpanjangan pembayaran misalnya 36 kali menjadi 48 kali sehingga jumlah angsuran pun ikut mengecil karena ada penambahan waktu.<sup>67</sup> Selain itu, dalam proses kesepakatan bersama perubahan jadwal pembayaran meliputi:

1. Perubahan angsuran per triwulan menjadi per semester atau perubahan jadwal angsuran bulanan menjadi angsuran triwulan, hal ini mengakibatkan waktu dalam pelunasan pokok pinjaman lebih lama.
2. Terdapat pengecilan jumlah angsuran pokok pinjaman dan jangka waktu angsuran yang lama sehingga pelunasan pokok pinjaman secara keseluruhan menjadi lebih lama.
3. Kombinasi dari perubahan jangka waktu dan besarnya angsuran pokok yang nantinya berimbas pada perpanjangan waktu pelunasan pinjaman.<sup>68</sup>

<sup>65</sup> Peraturan Bank Indonesia Nomor 13/9/PBI/2011 tentang perubahan atas Peraturan Bank Indonesia Nomor 10/18/PBI/2008 tentang Restrukturisasi Pembiayaan

<sup>66</sup> Ismail, *Manajemen Perbankan: Dari Teori Menuju Aplikasi*, 128.

<sup>67</sup> Kasmir, *Dasar-Dasar Perbankan Edisi Revisi 2014*, 148.

<sup>68</sup> M. Aqin Adlan, "Penyelesaian Kredit Macet Perbankan Dalam Pandangan Islam", *Jurnal-IAIN Tulungagung* (2016).

### C. *Reconditioning* (Persyaratan Kembali)

Berdasarkan Peraturan Bank Indonesia Nomor 13/9/PBI/2011 tentang perubahan atas Peraturan Bank Indonesia Nomor 10/18/PBI/2008 tentang restrukturisasi pembiayaan, menjelaskan bahwa *reconditioning* merupakan perubahan sebagian atau seluruh dari jadwal pembayaran, jumlah angsuran, jangka waktu, pemberian potongan tanpa menambah sisa kewajiban nasabah kepada bank. Hal ini bertujuan agar tidak memberatkan nasabah serta harapannya nasabah dapat melunasi kewajibannya. Penerapan *reconditioning* dalam pembiayaan multijasa yaitu dengan menetapkan kembali syarat-syarat pembiayaan mengenai jumlah angsuran, jangka waktu, jadwal pembayaran, pemberian potongan piutang tanpa menambah sisa kewajiban anggota pembiayaan yang kemudian harus dibayarkan kepada lembaga keuangan syariah yang memberikan pembiayaan.<sup>69</sup>

Berdasarkan Peraturan Bank Indonesia Nomor 13/9/PBI/2011 menjelaskan bahwa agar kolektabilitas nasabah menjadi lancar kembali, maka terdapat beberapa ketentuan dalam penerapan restrukturisasi pembiayaan untuk pembiayaan konsumtif yaitu sebagai berikut:<sup>70</sup>

- a. Anggota pembiayaan mengalami penurunan kemampuan membayar angsuran dan kewajibannya.
- b. Anggota pembiayaan memiliki itikad baik untuk melakukan pelunasan, walaupun mengalami penunggakan pembayaran.
- c. Anggota pembiayaan memiliki sumber pembayaran angsuran yang jelas dan mampu membayar kewajibannya setelah dilakukan *rescheduling* dan *reconditioning*.
- d. Penerapan *rescheduling* dan *reconditioning* berdasarkan analisis yang jelas dan bukti memadai (laporan keuangannya menunjukkan adanya peningkatan kinerja, atau terdapat sumber pembayaran lain yang jelas).
- e. Penerapan *rescheduling* dan *reconditioning* harus disesuaikan dengan kesepakatan kedua belah pihak.

---

<sup>69</sup> Peraturan Bank Indonesia Nomor 13/9/PBI/2011 tentang perubahan atas Peraturan Bank Indonesia Nomor 10/18/PBI/2008 tentang Restrukturisasi Pembiayaan

<sup>70</sup> Ibid

## D. Pembiayaan Multijasa

### 1. Pengertian Pembiayaan Multijasa

Menurut UU No. 21 Tahun 2008, dijelaskan bahwa pembiayaan merupakan penyediaan dana atau tagihan yang berupa transaksi bagi hasil (*mudharabah, musyarakah*), transaksi sewa-menyewa (*ijarah* atau sewa beli dan *ijarah muntahiya bittamlik*), transaksi jual beli (piutang *murabahah, salam* dan *istishna*'), transaksi pinjam meminjam (piutang *qard*), serta transaksi sewa menyewa dalam bentuk *ijarah* untuk transaksi multijasa.<sup>71</sup> Sedangkan menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) pembiayaan merupakan suatu hal yang ada kaitannya dengan biaya.<sup>72</sup> Kasmir menjelaskan definisi dari pembiayaan yaitu penyediaan uang dan tagihan yang didasari atas keputusan bersama antara bank dan pihak yang didanai untuk mengembalikan uang dan tagihan sesuai dengan waktu yang telah disepakati bersama dan sistem bagi hasil yang telah disepakati bersama.<sup>73</sup> Sedangkan menurut Antonio, pembiayaan merupakan tugas suatu bank dalam hal memberikan fasilitas dana demi kebutuhan pihak yang memerlukan dana.<sup>74</sup> Berdasarkan beberapa pengertian pembiayaan diatas, dapat ditarik kesimpulan bahwa pembiayaan merupakan bentuk penyediaan dana atau tagihan dari pihak lembaga keuangan syariah (bank syariah, BPRS, koperasi syariah) yang berbentuk transaksi *mudharabah, musyarakah, ijarah* dan *ijarah muntahiya bittamlik, murabahah, salam* dan *istishna'* serta *qard* dan *ijarah* untuk transaksi multijasa. Praktik pembiayaan, harus dilakukan kesepakatan antara pihak yang mendanai dan didanai mengenai waktu pelunasan dan besarnya imbalan atau bagi hasilnya.

Multijasa terdiri dari dua kata yaitu multi dan jasa, menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) kata "multi" memiliki arti bermacam-macam atau banyak sedangkan kata "jasa" berarti memberi manfaat kepada

<sup>71</sup> Undang-Undang Republik Indonesia No 21 Tahun 2008

<sup>72</sup> Departemen Pendidikan Nasional, *Kamus Besar Bahasa Indonesia Pusat Bahasa* (Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama, 2008).

<sup>73</sup> Kasmir, *Manajemen Perbankan* (PT Raja Grafindo Persada, 2001), 92.

<sup>74</sup> Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank Syariah dari Teori ke Praktik* (Jakarta: Gema Insani Press, 2001), 160.

orang lain atau berguna bagi orang lain. Dengan demikian, pengertian pembiayaan multijasa adalah salah satu pelayanan berupa pembiayaan jasa yang diberikan lembaga keuangan syariah (LKS) kepada nasabah yang membutuhkan jasa.<sup>75</sup> Menurut Wangsawidjaja, pembiayaan multijasa merupakan layanan jasa bank syariah yang berupa pembiayaan dibidang pendidikan, kesehatan ataupun jasa lainnya.<sup>76</sup>

Pada fatwa Dewan Syariah Nasional No. 44/DSN-MUI/VII/2004 tentang pembiayaan multijasa, dijelaskan bahwa pembiayaan multijasa sebagai salah satu bentuk pelayanan jasa keuangan yang menjadi kebutuhan masyarakat. Selain itu, dijelaskan pula bahwa pembiayaan multijasa ini hukumnya boleh (jaiz) dengan menggunakan akad *ijarah* dan *kafalah*. Ujrah (imbalan jasa) atau *fee* merupakan keuntungan yang berasal dari adanya pembiayaan multijasa tersebut, dengan besarnya ujrah atau *fee* ini harus disepakati diawal dan dinyatakan dalam bentuk nominal bukan persentase yang harus disepakati kedua belah pihak.<sup>77</sup> Berdasarkan hal ini, hadirnya pembiayaan multijasa memberikan solusi bagi masyarakat yang membutuhkan pembiayaan dalam bidang jasa.

Menurut Pasal 17 PBI No.7/46/PBI/2005 yang telah dicabut dengan PBI No.10/16/PBI/2008, menjelaskan bahwa dalam kegiatan pembiayaan multijasa dengan berdasarkan akad *ijarah* terdapat persyaratan yang harus dipenuhi antara lain yaitu pihak bank dapat melakukan pembiayaan multijasa dengan menggunakan akad *ijarah* dalam melakukan pembiayaan untuk pendidikan, kesehatan, ketenagakerjaan dan kepariwisataan. Selanjutnya diperbolehkan mengambil imbalan jasa atau *fee*. Namun, harus dilakukan kesepakatan diawal dan disetujui kedua belah pihak. Selain itu bentuk *fee* tidak boleh dalam bentuk persentase melainkan dalam bentuk nominal.<sup>78</sup>

---

<sup>75</sup> Ikatan Bankir Indonesia, *Menguasai Fungsi Kepatuhan Bank* (Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama, 2015), 50.

<sup>76</sup> Wangsawidjaja, *Pembiayaan Bank Syariah*, 228.

<sup>77</sup> Mufid, *Kaidah Fikih Ekonomi dan Keuangan Kontemporer* (Jakarta: Kencana, 2019), 73.

<sup>78</sup> Sutan Remy Sjahdeini, *Perbankan Syariah: Produk-produk dan Aspek-aspek Hukumnya* (Jakarta: Kencana, 2014), 275-276.

## 2. Landasan Hukum Pembiayaan Multijasa

Zaman Rasulullah sudah diperbolehkan melakukan peminjaman atas jasa seseorang yang terdapat dalam QS. Al-Baqarah ayat 233:

...وَإِنْ أَرَدْتُمْ أَنْ تَسْتَرِضِعُوا أَوْلَادَكُمْ فَلَا جُنَاحَ عَلَيْكُمْ إِذَا سَلَّمْتُمْ مَا تَتَّيَّمُوا بِالْمَعْرُوفِ، وَاتَّقُوا اللَّهَ،  
وَاعْلَمُوا أَنَّ اللَّهَ بِمَا تَعْمَلُونَ بَصِيرٌ.

Artinya: “...Dan jika kamu ingin anakmu disusukan oleh orang lain, tidak dosa bagimu apabila kamu memberikan pembayaran menurut yang patut. Bertaqwalah kepada Allah dan ketahuilah bahwa Allah Maha Melihat apa yang kamu kerjakan” (QS. Al-Baqarah ayat 233).<sup>79</sup>

Hadis Nabi yang dijadikan landasan hukum pembiayaan multijasa yaitu Hadis Riwayat Abu Daud dari Sa’d Ibn Abi Waqqash, ia berkata:

كُنَّا نُكْرِي الْأَرْضَ بِمَا عَلَي السَّوْاقِي مِنَ الزَّرْعِ وَمَا سَعَدَ بِالْمَاءِ مِنْهَا، فَهَبْنَا نَارِسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ  
وَسَلَّمَ عَنْ ذَلِكَ وَأَمَرْنَا أَنْ نُكْرِيَ بِهَا بِدَّ هَبٍ أَوْ فِضَّةٍ .

Artinya: “Kami pernah menyewakan tanah dengan (bayaran) hasil pertaniannya; maka, Rasulullah melarang kami melakukan hal tersebut dan memerintahkan agar kami menyewakannya dengan emas dan perak”. (HR Abu Daud dari Sa’d Ibn Abi Waqqash).<sup>80</sup>

Hadis lain yang dijadikan sebagai landasan hukum pembiayaan multijasa yaitu Hadis Nabi riwayat Tirmidzi dari Amr’ bin ‘Auf al-Muzani:

الْصُّلْحُ جَائِزٌ بَيْنَ الْمُسْلِمِينَ إِلَّا صُلْحًا حَرَّمَ حَلَالًا أَوْ أَحَلَّ حَرَامًا وَالْمُسْلِمُونَ عَلَى  
شُرُوطِهِمْ إِلَّا شَرْطًا حَرَّمَ حَلَالًا أَوْ أَحَلَّ حَرَامًا.

Artinya: “Perjanjian boleh dilakukan diantara kaum muslimin kecuali, perjanjian yang mengharamkan yang halal atau menghalalkan yang haram; dan kaum muslimin terikat dengan syarat-syarat mereka kecuali syarat yang mengharamkan yang halal atau menghalalkan yang haram.” (Hadis Nabi riwayat Tirmidzi dari Amr’ bin ‘Auf al-Muzani).<sup>81</sup>

<sup>79</sup> Departemen Agama RI, *Al-Quran dan Terjemah* (Bandung: Diponegoro, 2010), 37.

<sup>80</sup> Sunan Abi Daud, Nomor 3391, Juz 3, 258.

<sup>81</sup> Sunan Tirmidzi, Nomor: 1352, Juz 3.

### 3. Ketentuan Pembiayaan Multijasa Berdasarkan Fatwa DSN-MUI

Fatwa DSN-MUI No. 44/DSN-MUI/VII/2004 tentang pembiayaan multijasa ini diterbitkan pada tanggal 11 Agustus 2004. Fatwa ini dibentuk sebagai pedoman dalam melaksanakan transaksi yang sesuai dengan prinsip Islam dan disesuaikan untuk memenuhi kebutuhan masyarakat terkait jasa. Selain itu, fatwa ini bersubstansi dari Fatwa DSN-MUI No. 09/DSN-MUI/IV/2000 tentang pembiayaan *ijarah* dan Fatwa DSN-MUI No. 11/DSN-MUI/IV/2000 tentang pembiayaan *kafalah*. Berikut adalah beberapa ketentuan yang ada dalam Fatwa DSN-MUI No. 44/DSN-MUI/VII/2004 tentang pembiayaan multijasa:<sup>82</sup>

#### a. Ketentuan umum

1. Pembiayaan multijasa hukumnya boleh (jaiz) dengan menggunakan akad *ijarah* dan *kafalah*.
2. Dalam hal lembaga keuangan syariah menggunakan akad *ijarah*, maka harus mengikuti semua ketentuan yang ada dalam Fatwa *ijarah*. Begitu pula jika menggunakan akad *kafalah*, maka harus mengikuti semua ketentuan yang ada dalam Fatwa *kafalah*.
3. Pihak lembaga keuangan syariah mendapatkan imbalan jasa (*ujrah*).
4. Besarnya *ujrah* atau *fee* harus disepakati diawal akad dalam bentuk nominal dan bukan bentuk persentase.

#### b. Penyelesaian perselisihan

Jika terdapat permasalahan antara kedua belah pihak, atau salah satu pihak tidak melaksanakan kewajibannya. Maka, penyelesaian perselisihannya dapat dilakukan melalui musyawarah bersama dan selanjutnya dapat dilakukan melalui Badan Arbitrase Syariah.

#### c. Ketentuan penutup

Fatwa ini berlaku sejak ditetapkan dengan ketentuan, jika dikemudian hari ternyata terdapat kekeliruan, maka akan dilakukan perubahan dan disempurnakan sebagaimana mestinya.

---

<sup>82</sup> Fatwa DSN-MUI No. 44/DSN-MUI/VIII/2004 Tentang Pembiayaan Multijasa, Diakses melalui <https://dsnmu.or.id/produk/fatwa> Diakses pada tanggal 16 April 2022 pukul 10:24 WIB.

#### 4. Contoh Penerapan Pembiayaan Multijasa

Terdapat beberapa sektor jasa yang diperbolehkan melakukan transaksi penyaluran pembiayaan multijasa oleh lembaga keuangan syariah antara lain yaitu:<sup>83</sup>

##### a. Jasa Pendidikan

Pada beberapa kurun waktu terakhir, jasa pendidikan merupakan jasa yang menarik bagi lembaga keuangan syariah, hal ini dikarenakan jasa pendidikan yang mudah diestimalisasikan pendapatannya.

##### b. Jasa Rumah Sakit

Dalam penerapannya, sebuah lembaga keuangan syariah dapat memberikan pembiayaan jasa rumah sakit apabila agunan atau jaminan dari nasabah tidak mengandung risiko tinggi. Dengan artian bahwa apabila terjadi masalah, maka pihak lembaga keuangan syariah dapat menjual agunan tersebut untuk pelunasan hutang.

##### c. Jasa Lainnya

Lembaga keuangan syariah dapat memberikan pembiayaan jasa lainnya berupa pembiayaan rekonstruksi rumah, profesi, pengacara, dokter, akuntan dan lain sebagainya.

#### 5. Mekanisme Pembiayaan Multijasa Atas Dasar Akad Ijarah

Mekanisme atau penerapan yang dilakukan oleh lembaga keuangan syariah dalam transaksi pembiayaan multijasa dengan akad ijarah, yaitu:<sup>84</sup>

- a. Lembaga keuangan syariah bertindak sebagai penyedia dana dalam transaksi pembiayaan multijasa akad *ijarah* dengan nasabah.
- b. Lembaga keuangan syariah wajib menyediakan dana yang dibutuhkan nasabah dan melakukan realisasi objek sewa pesanan nasabah.
- c. Proses pembayaran yang dilakukan nasabah dapat dilakukan dengan angsuran atau dibayar sekaligus.
- d. Pembayaran dana oleh nasabah, tidak dapat dilakukan dalam bentuk piutang ataupun pembebasan hutang.

<sup>83</sup> Ismail, *Perbankan Syariah* (Jakarta: Kencana, 2011), 116.

<sup>84</sup> Muhammad, *Manajemen Dana Bank Syariah* (Jakarta: Rajawali Pers, 2014), 57.

## E. Pembiayaan Bermasalah

### 1. Pengertian Pembiayaan Bermasalah

Pembiayaan bermasalah terdiri dari dua suku kata, “pembiayaan” dan “bermasalah”. Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia, pembiayaan berarti segala sesuatu yang berhubungan dengan biaya.<sup>85</sup> Sedangkan menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia kata “bermasalah” berasal dari kata “masalah” yang memiliki arti sesuatu yang harus diselesaikan (dipecahkan); soal; persoalan.<sup>86</sup> Kata “masalah” berarti adanya sesuatu yang memerlukan pemecahan atau solusi. Kata “masalah” tersebut juga berarti suatu penyimpangan atau adanya ketidakselarasan antara keharusan dengan realita atau kenyataan yang terjadi.<sup>87</sup> Sehingga pembiayaan bermasalah diartikan sebagai permasalahan dalam hal yang berhubungan dengan biaya dalam suatu lembaga keuangan.

Menurut Ismail, pembiayaan bermasalah merupakan pembiayaan yang telah disalurkan bank kepada nasabah, namun nasabah tidak dapat melakukan pembayaran angsuran sesuai dengan ketentuan yang telah disepakati antara bank dan nasabah.<sup>88</sup> Pembiayaan bermasalah juga diartikan sebagai pembiayaan dengan kualitas kurang lancar, diragukan dan macet yang dihitung berdasarkan nilai tercatat di neraca keuangan. Pembiayaan bermasalah atau biasa disebut *Non Performing Finance* (NPF) diartikan sebagai pembiayaan non lancar dari kurang lancar hingga macet.<sup>89</sup> Sehingga, jika dilihat berdasarkan beberapa pengertian tentang pembiayaan bermasalah diatas maka dapat disimpulkan bahwa pembiayaan bermasalah diartikan sebagai keadaan saat nasabah tidak dapat melunasi kewajibannya, atau menyalahi ketentuan yang telah disepakati bersama dan perjanjian akad diawal, serta tidak dapat mematuhi jadwal pembayaran yang telah ditentukan.

---

<sup>85</sup> <https://kbbi.web.id/pembiayaan.html> Diakses pada tanggal 4 April 2022 pukul 15:46 WIB

<sup>86</sup> <https://kbbi.web.id/masalah.html> Diakses pada tanggal 4 April 2022 pukul 15:54 WIB

<sup>87</sup> Mahmuddin, As, Haji, *Melacak Kredit Bermasalah Cet. Ke-1* (Jakarta: Pustaka Sinar, 2002), 1.

<sup>88</sup> Ismail, *Manajemen Perbankan Dari Teori Menuju Aplikasi*, 123.

<sup>89</sup> Ikatan Bankir Indonesia, *Memahami Bisnis Bank Syariah* (Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama, 2014), 285.

## 2. Penggolongan Tingkat Pembiayaan

Berdasarkan ketentuan Pasal 12 ayat 3 Peraturan Bank Indonesia No. 7/2/PBI/2005 tentang penilaian kualitas aktiva bank, kualitas pembiayaan dibagi menjadi lima bagian antara lain lancar, dalam perhatian khusus, kurang lancar, diragukan dan macet. Berikut uraian kualitas pembiayaan:<sup>90</sup>

- a. Lancar: pembiayaan yang pembayarannya dilakukan sesuai dengan jadwal yang ditentukan, perkembangan rekening baik serta tidak terdapat tunggakan dalam pembiayaan.
- b. Dalam Perhatian Khusus: pembiayaan nasabah yang terdapat tunggakan pembayaran pokok dan bunga/bagi hasil hingga 90 hari, namun dokumentasi pembiayaan lengkap dan disertai jaminan yang kuat.
- c. Kurang Lancar: pembiayaan yang terdapat tunggakan dalam pembayaran pokok dan bunga/bagi hasil yang telah mencapai lebih dari 90 hari hingga 180 hari, dengan dokumen pembiayaan yang kurang lengkap dan disertai jaminan yang lemah.
- d. Diragukan: pembiayaan yang terdapat tunggakan dalam pembayaran pokok dan bunga/bagi hasil yang telah mencapai lebih dari 180 hari hingga 270 hari, dengan dokumen pembiayaan yang kurang lengkap dan disertai jaminan yang lemah.
- e. Macet: pembiayaan yang terdapat tunggakan dalam pembayaran pokok dan bunga/bagi hasil yang telah melampaui 270 hari, dengan tidak disertai dokumen dan agunan atau jaminan.<sup>91</sup>

Pembiayaan kategori lancar disebut dengan kolektibilitas 1 dan kolektibilitas 2 yang termasuk kategori *performing loan*. Sedangkan yang masuk kategori *non performing financing* (NPF) yaitu kategori (pembiayaan dalam perhatian khusus), kategori kolektibilitas 3 (pembiayaan kurang lancar), kategori kolektibilitas 4 (pembiayaan diragukan), kategori kolektibilitas 5 (pembiayaan macet) hal ini sesuai dengan NPF Nett.<sup>92</sup>

<sup>90</sup> Peraturan Bank Indonesia No. 7/2/PBI/2005 Pasal 12 Ayat 3 Tentang Kualitas Aktiva Bank

<sup>91</sup> Hermansyah, *Hukum Perbankan Nasional Indonesia* (Jakarta: Kencana, 2008), Cet. Ke-4, 67.

<sup>92</sup> Irfan Harmoko, "Mekanisme Restrukturisasi Pembiayaan Akad Murabahah Dalam Upaya Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah", *Jurnal Qawanin Vol. 02, No. 02 (Juli, 2018)*, 74.

### 3. Penyebab Pembiayaan Bermasalah

Penyaluran pembiayaan diharuskan memperhatikan asas-asas pembiayaan yang sehat, jika tidak menerapkan hal tersebut maka akan mengakibatkan berbagai risiko yang akan ditanggung oleh pihak bank, berupa: hutang pokok pembiayaan nasabah yang tidak dibayar, margin atau bagi hasil tidak dibayar, membengkaknya pembiayaan yang dikeluarkan, menurunnya tingkat kesehatan pembiayaan bank. Oleh karena itu, penting untuk memahami sebab-sebab pembiayaan bermasalah.<sup>93</sup>

Terdapat sebab-sebab yang membuat timbulnya pembiayaan bermasalah, antara lain sebagai berikut:<sup>94</sup>

- a. Karena kesalahan bank atau lembaga keuangan syariah: dalam hal ini misalnya kurang memahami latar belakang calon nasabah, kurang tepat menganalisis calon nasabah, syarat-syarat pembiayaan kurang lengkap, kurangnya pengalaman dalam melaksanakan tugas, tidak teguh pendirian sehingga mudah dipengaruhi, pengikatan agunan kurang kuat, tidak adanya kebijakan dalam pembiayaan yang sehat.
- b. Karena kesalahan nasabah atau mitra pembiayaan: dalam hal ini misalnya sifat nasabah yang kurang jujur dan bertanggungjawab, nasabah tidak berpengalaman, nasabah kurang kompeten dalam mengelola usahanya, keteledoran nasabah dalam mengelola keuangannya.
- c. Karena faktor eksternal: dalam hal ini misalnya terdapat bencana alam dan kematian nasabah.

Selain itu, terdapat faktor lain penyebab pembiayaan bermasalah yaitu: faktor internal pihak bank (lemahnya pengawasan pembiayaan, kebijakan piutang kurang tepat dan permodalan yang tidak cukup), faktor eksternal (peperangan, perubahan kondisi perekonomian dan perdagangan, perubahan-perubahan teknologi dan lain-lain).<sup>95</sup>

---

<sup>93</sup> Sitti Saleha Madjid, "Penanganan Pembiayaan Bermasalah", *Jurnal Hukum Ekonomi Islam Vol. 2 No. 1 (Januari-Juni 2018)*, 102.

<sup>94</sup> Veithzal Rivai, Arvian Arivin, *Islamic Banking: Sebuah Teori, Konsep dan Aplikasi* (Jakarta: PT. Bumi Aksara, 2010), 478-479.

<sup>95</sup> Zainul Arifin, *Dasar-Dasar Manajemen Bank Syariah* (Jakarta: Alfabeta, 2002), 244.

#### 4. Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah

Penyelesaian pembiayaan bermasalah sangat penting dilakukan oleh pihak lembaga keuangan, hal ini dikarenakan tingkat pembiayaan bermasalah mempengaruhi tingkat kesehatan bank, sehingga dibutuhkan penanganan yang tepat. Bank ataupun lembaga keuangan syariah yang mengalami pembiayaan bermasalah dapat menerapkan proses penyelesaian dengan menyesuaikan tingkat kolektabilitas pembiayaan, antara lain:<sup>96</sup>

- a. Jika pembiayaan lancar, penyelesaiannya dilakukan dengan cara: pemantauan usaha nasabah dan pembinaan anggota dengan memberikan pelatihan yang berguna untuk perkembangan usaha dan skil nasabah.
- b. Pembiayaan berpotensi bermasalah, penyelesaiannya dapat dilakukan dengan cara: pembinaan anggota, pemberian peringatan dengan surat teguran, melakukan kunjungan lapangan oleh sebagiaian pembiayaan kepada nasabah, serta dapat dilakukan upaya preventif menggunakan *reshceduling* yaitu penjadwalan kembali untuk jangka waktu dan memperkecil jumlah angsuran.
- c. Pembiayaan kurang lancar, dapat dilakukan penanganan dengan cara: memberikan surat teguran pada nasabah yang melakukan pembiayaan kurang lancar, melakukan kunjungan lapangan dengan sungguh-sungguh, serta melakukan upaya penyehatan melalui *resheduling*.
- d. Pembiayaan diragukan dan macet, penanganannya dapat dilakukan dengan cara: melakukan *reshceduling*, *reconditioning*, dan *restructuring* serta melakukan pembiayaan ulang dalam bentuk pembiayaan *al-qardhul hasan*, selanjutnya dilakukan penyitaan jaminan atau agunan (jika nasabah benar-benar tidak mempunyai etikad baik untuk segera melakukan pelunasan kewajibannya atau dalam artian bahwa nasabah sudah tidak mampu lagi untuk membayar hutang-hutangnya sehingga jalan terakhir yaitu penyitaan dari jaminan).<sup>97</sup>

---

<sup>96</sup> Muhammad, *Manajemen Pembiayaan Bank Syariah* (Yogyakarta: UPP AMP YKNP, 2005), 268.

<sup>97</sup> Kasmir, *Dasar-Dasar Perbankan* (Jakarta: PT. RajaGrafindo Persada, 2003), 131.