

BAB II

LANDASAN TEORI

A. Pembiayaan

1. Pengertian Pembiayaan

Dalam artian luas pembiayaan diartikan sebagai kepercayaan. Maka arti dari percaya tersebut adalah bahwa pihak yang memberi pembiayaan tersebut percaya kepada pihak yang menerima pembiayaan bahwa pembiayaan yang diberikan pasti akan dikembalikan sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati. Dalam buku lain menyebutkan bahwa istilah pembiayaan pada dasarnya lahir dari pengertian “*I believe, I trust*”, (saya percaya, saya menaruh kepercayaan). Perkataan pembiayaan yang artinya kepercayaan (*trust*) yang berarti bank menaruh kepercayaan kepada seseorang untuk melaksanakan amanah yang diberikan oleh bank selaku *shahibul maal*. Dana tersebut harus digunakan dengan benar, adil dan harus disertai dengan ikatan dan syarat-syarat yang jelas serta saling menguntungkan bagi kedua belah pihak.¹

Menurut Undang-Undang Perbankan Nomor 10 Tahun 1998 Pembiayaan adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan

¹ Veithzal Rivai dan Arviyan Arifin, *Islamic Banking Sebuah Teori, Konsep, dan Aplikasi*, Jakarta: PT. Bumi Aksara, 2010, h. 698.

atau kesepakatan antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai untuk mengembalikan uang atau tagihan tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil.²

Definisi pembiayaan berdasarkan prinsip syariah adalah penyediaan uang atau tagihan atau yang dapat dipersamakan dengan itu berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi hutangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian sejumlah imbalan atau bagi hasil. Dalam aktivitasnya, pembiayaan tersebut akan dituangkan dengan skim yang sesuai dengan kegiatan yang diperlukan, seperti kontrak murabahah, mudharabah, musyarakah, dan lain-lainnya.

Dari pengertian mengenai pembiayaan tersebut diatas dapat disimpulkan bahwa:

- 1) Sesuai dengan fungsinya, dalam transaksi pembiayaan lembaga keuangan syariah bertindak sebagai penyedia dana.
- 2) Setiap nasabah penerima fasilitas (debitur) yang telah mendapat pembiayaan dari bank syariah apapun jenisnya, setelah jangka waktu tertentu wajib untuk mengembalikan

² Kasmir, *Bank ...*h. 85.

pembiayaan tersebut kepada penyedia dana berikut imbalan atau bagi hasil.

2. Pengertian Pembiayaan Bermasalah

Dalam berbagai peraturan yang diterbitkan Bank Indonesia tidak dijumpai pengertian dari “pembiayaan bermasalah”. Begitu juga istilah *Non Performing Fanancings* (NPFs) untuk memfasilitasi pembiayaan maupun istilah *Non Performing Loan* (NPL) untuk fasilitas kredit tidak dijumpai dalam peraturan-peraturan yang diterbitkan Bank Indonesia. Namun dalam setiap statistik perbankan syariah yang diterbitkan oleh Direktorat Perbankan Syariah Bank Indonesia dapat dijumpai istilah *Non Performing Financings* (NPFs) yang diartikan sebagai “Pembiayaan Non Lancar mulai dari kurang lancar sampai macet”.

Pembiayaan bermasalah terjadi karena konsidi dimana adanya suatu penyimpangan utama dalam hal pembayaran yang menyebabkan keterlambatan dalam pembayaran atau diperlukan tindakan yuridis dalam pengambilan atau kemungkinan potensial loss.³

Pembiayaan bermasalah merupakan salah satu risiko yang pasti dihadapi oleh setiap bank karena risiko ini sering juga disebut dengan risiko pembiayaan. Risiko pembiayaan adalah eksposur yang timbul sebagai akibat kegagalan pihak

³ Usanti, *Transaksi..* h. 102.

lawan (*counterparty*) memenuhi kewajibannya. Di satu sisi resiko ini dapat bersumber dari berbagai aktivitas fungsional bank seperti penyaluran pinjaman, kegiatan treasuri dan investasi, dan kegiatan jasa pembiayaan perdagangan, yang tercatat dalam buku bank. Di sisi lain resiko ini timbul karena kinerja satu atau lebih debitur yang buruk. Kinerja debitur yang buruk ini dapat berupa ketidak mampuan atau ketidak mauan debitur untuk memenuhi sebagian atau seluruh perjanjian kredit yang telah disepakati bersama sebelumnya.⁴

3. Faktor Penyebab Pembiayaan Bermasalah

Keadaan turunnya mutu pembiayaan tidak terjadi secara tiba-tiba, tetapi selalu memberikan *warning sign* atau faktor-faktor penyebab terlebih dahulu dalam masa pembiayaan. Ada beberapa faktor penyebab pembiayaan bermasalah sebagai berikut:⁵

- a. Faktor intern (berasal dari pihak lembaga)
 - 1) Kurang baiknya pemahaman atas bisnis nasabah.
 - 2) Kurang dilakukan evaluasi keuangan nasabah.
 - 3) Kesalahan setting fasilitas pembiayaan (berpeluang melakukan *side streaming*)⁶

⁴Robert Tampubolon, *Risk Management: Pendekatan Kualitatif Untuk Bank Komersial*, Jakarta: PT Elex Media Komputindo, 2004, h. 24.

⁵ Usanti, *Transaksi...* h. 102-103.

⁶ Dana digunakan oleh nasabah tidak sesuai dengan peruntukan pembiayaan yang telah disepakati dalam perjanjian.

- 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.
 - 8) Lemahnya supervisi dan monitoring.
 - 9) Terjadinya erosi mental: kondisi ini dipengaruhi timbal balik antara nasabah dengan pejabat lembaga sehingga mengakibatkan proses pemberian pembiayaan tidak didasarkan pada praktik perbankan yang sehat.
- b. Faktor ekstern (berasal dari pihak luar)
- 1) Karakter nasabah tidak amanah (tidak jujur dalam memberikan informasi dan laporan tentang kegiatannya).
 - 2) Melakukan *side streaming* 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.

4. Dampak Pembiayaan Bermasalah

Pembiayaan bermasalah bagaimanapun akan berdampak negatif bagi lembaga keuangan. Dampak dari pembiayaan bermasalah tersebut sangat berpengaruh pada:⁷

- a. Kolektivitas dan penyisihan penghapusan aktiva (PPA) semakin meningkat.⁸
- b. Kerugian semakin besar sehingga laba yang diperoleh semakin turun.
- c. Modal semakin turun karena terkuras membentuk PPA, akibatnya bank tidak dapat melakukan ekspansi pembiayaan.

⁷ Usanti, *Transaksi...* h. 103-104.

⁸ Berdasarkan pasal 31 PBI No. 8/21/PBI/2006 tentang Penilaian Aktiva Bank Umum yang Melaksanakan Kegiatan Usaha Berdasarkan Prinsip Syariah (disingkat dengan PBI PABUS) bahwa bank wajib membentuk PPA terhadap aktiva produktif dan aktiva nonproduktif. Adapun pembentuk PPA dimaksud untuk mendorong bank melakukan upaya penyelesaian dan untuk mengantisipasi terhadap potensi kerugian.

- d. CAR dan tingkat kesehatan bank semakin turun
- e. Menurunnya reputasi bank berakibat investor tidak berminat menanamkan modalnya atau berkurangnya investor atau berpindahnya investor.
- f. Dari aspek moral, bank telah bertindak tidak hati-hati dalam penyaluran dana sehingga bank tidak dapat memberikan bagi hasil untuk nasabah yang telah menanamkan dananya.
- g. Meningkatkan biaya operasional untuk penagihan.
- h. Meningkatkan biaya operasional jika beracara secara litigasi.
- i. Jika pembiayaan bermasalah yang dihadapi bank dapat membahayakan sistem perbankan, maka izin usaha bank akan dicabut.

5. Kolektibilitas Pembiayaan

Tujuan penetapan kolektibilitas pembiayaan adalah untuk mengetahui kualitas pembiayaan sehingga bank dapat mengantisipasi risiko secara dini karena risiko pembiayaan dapat mempengaruhi kelangsungan usaha bank. Disamping itu penetapan kolektibilitas pembiayaan digunakan untuk menetapkan tingkat cadangan potensi kerugian akibat pembiayaan bermasalah.

Penetapan kualitas pembiayaan mengacu pada ketentuan Bank Indonesia yaitu PBI nomor 14/15/PBI/2012 tentang Penilaian Kualitas Aset Bank Umum dan SE BI nomor 7/3/DPNP tanggal 31 Januari 2005 Perihal Penilaian Kualitas Aktiva Bank Umum.

Sesuai PBI tersebut, kualitas pembiayaan dapat ditentukan berdasarkan tiga parameter yang terdiri dari:

a. Prospek Usaha

Penilaian terhadap prospek usaha meliputi penilaian terhadap komponen-komponen sebagai berikut:⁹

- 1) Potensi pertumbuhan usaha
- 2) Kondisi pasar dan posisi debitur dalam persaingan
- 3) Kualitas manajemen dan permasalahan tenaga kerja
- 4) Dukungan dari grup atau afiliasi dan
- 5) Upaya yang dilakukan debitur dalam rangka memelihara lingkungan hidup

b. Kinerja Nasabah

Penilaian terhadap kinerja (performance) nasabah meliputi penilaian terhadap komponen-komponen sebagai berikut:

- 1) Perolehan laba
- 2) Struktur permodalan

⁹ Usanti, *Transaksi...* h. 104-105.

- 3) Arus kas
 - 4) Sensitivitas terhadap risiko pasar
- c. Kemampuan membayar

Penilaian terhadap kemampuan membayar meliputi penilaian terhadap komponen-komponen sebagai berikut:

- 1) Ketepatan pembayaran pokok dan margin/bagi hasil/*fee*
- 2) Ketersediaan dan keakuratan informasi keuangan nasabah
- 3) Kelengkapan dokumentasi pembiayaan
- 4) Kepatuhan terhadap perjanjian pembiayaan
- 5) Kesesuaian penggunaan dana
- 6) Kewajaran sumber pembayaran kewajiban

Berdasarkan parameter tersebut maka kolektibilitas pembiayaan ditetapkan menjadi lancar, Dalam Perhatian Khusus, Kurang Lancar, Diragukan dan Macet.

Penetapan kolektibilitas pembiayaan dapat hanya didasarkan pada ketepatan pembayaran.

- a. Lancar (kolektibilitas 1) yaitu apabila tidak terdapat tunggakan pembayaran pinjaman baik pokok ataupun margin/bagi hasil/*fee*

- b. Dalam Perhatian Khusus (kolektibilitas 2) yaitu apabila terdapat tunggakan pinjaman pembayaran pokok dan atau margin/bagi hasil/fee sampai dengan 90 hari
- c. Kurang Lancar (kolektibilitas 3) yaitu apabila terdapat tunggakan pembayaran pokok dan atau margin/bagi hasil/fee sampai dengan 120 hari
- d. Diragukan (kolektibilitas 4) yaitu apabila terdapat tunggakan pembayaran pinjaman baik pokok dan atau margin/bagi hasil/fee sampai dengan 180 hari
- e. Macet (kolektibilitas 5) yaitu apabila terdapat tunggakan pembayaran pokok dan atau margin/bagi hasil/fee diatas 180 hari

B. Prosedur Pemberian Pembiayaan

Proses pemberian pembiayaan terdiri dari 3 tahap yaitu: ¹⁰

- a. Tahap kegiatan prakarsa dan analisis pembiayaan, yaitu:

- 1) Prakarsa dan permohonan pembiayaan

Kegiatan pada tahap ini antara lain adalah penerimaan permohonan pembiayaan oleh nasabah. Permohonan pembiayaan harus diajukan secara tertulis dan menggunakan format yang telah ditentukan oleh

¹⁰ Mudrajad Kuncoro dan Suhardjono, *Manajemen Perbankan Teori dan Aplikasi*, Yogyakarta: BPF, 2012, h.226-240

bank yang memuat informasi lengkap mengenai kondisi pemohon/ calon nasabah termasuk riwayat pembiayaannya pada bank lain (kalau ada). Atas permohonan tersebut bank akan melakukan penelitian apakah permohonan tersebut diterima atau ditolak.

2) Analisis dan evaluasi pembiayaan

Dalam analisis ini sekurang-kurangnya mencakup informasi sebagai berikut:

- a) Identitas pemohon, antara lain: nama pemohon, domisili, bentuk usaha, dan sebagainya. Informasi mengenai identitas ini dimaksudkan untuk melihat gambaran awal tentang penanggung jawab utama atas nasabah yang mengajukan pembiayaan.
- b) Tujuan permohonan pembiayaan, mencakup: jumlah pembiayaan, objek yang dibiayai, jangka waktu pembiayaan, dan alasan kebutuhan pembiayaan. Informasi mengenai tujuan pembiayaan ini dimaksud untuk memperoleh gambaran bahwa kredit tersebut benar-benar dipergunakan sesuai dengan permohonan.
- c) Riwayat hubungan bisnis dengan bank lain, mencakup: saat mulai, bidang hubungan bisnis, nilai transaksi bisnis, kualitas hubungan bisnis, dan jumlah total nilai hubungan bisnis.

d) Analisis prinsip 5C, mencakup analisis watak, analisis kemampuan, analisis modal, analisis kondisi/prospek usaha, dan analisis agunan pembiayaan.

3) Perhitungan kebutuhan pembiayaan

Perhitungan kebutuhan pembiayaan dimaksud untuk mengetahui secara pasti pembiayaan yang benar-benar dibutuhkan oleh pemohon, hal ini dimaksud agar tidak terjadi kelebihan pembiayaan yang penggunaannya di luar usaha atau terjadi kekurangan pembiayaan sehingga usaha tidak berjalan.

4) Negosiasi pembiayaan

Setelah kegiatan pengumpulan informasi, analisi pembiayaan, dan kebutuhan besarnya pembiayaan telah diketahui, langkah berikutnya adalah melakukan negosiasi dengan calon nasabah. Dalam melakukan negosiasi tersebut hal yang perlu diperhatikan adalah sebagai berikut:

a) Negosiasi adalah diskusi tentang suatu permasalahan pembiayaan yang terjadi antara pihak bank dengan pemohon, dalam rangka mencapai kesepakatan mengenai arus kas nasabah, kelengkapan dokumen, struktur, dan tipe pembiayaan serta syarat-syarat yang harus dipenuhi pemohon.

- b)** Negoisasi dapat dilakukan oleh seluruh pejabat pembiayaan sesuai dengan kepentingannya, namun sebelum dilakukan pertemuan negoisasi tersebut pejabat pembiayaan yang akan melakukan negoisasi harus melakukan pembahasan mengenai hasil analisis pembiayaan tersebut terlebih dahulu. Hal ini dimaksud agar selama berlangsungnya negoisasi pembiayaan tidak terjadi permasalahan diantara pejabat pembiayaan dengan pihak bank.
 - c)** Pejabat negoisasi harus tetap mengutamakan kepentingan bank dan keinginan memberikan pelayanan yang memuaskan kepada nasabah.
 - d)** Hasil negoisasi yang dilakukan oleh pejabat pembiayaan harus dituangkan dalam suatu laporan tertulis serta merupakan salah satu kelengkapan paket pembiayaan.
 - e)** Selama berlangsung negoisasi tersebut, pejabat bank yang melakukan negoisasi tidak diperkenankan memberikan janji-janji kepada pemohon bahwa pembiayaannya akan disetujui. Keputusan tentang diterima tidaknya suatu permohonan pembiayaan berada ditangan pejabat pemutus pembiayaan.
- b.** Tahap pemberian rekomendasi pembiayaan

Dalam memberikan rekomendasi pembiayaan pejabat rekomendasi pembiayaan dapat meminta kelengkapan data dan analisis lebih lanjut. Disamping itu, dapat juga melakukan kunjungan ke lapangan untuk menyakinkan data.

Rekomendasi pembiayaan merupakan suatu kesimpulan dari analisis dan evaluasi atas proposal kredit yang disajikan oleh pemarkasa pembiayaan. Rekomendasi harus secara jelas menguraikan kekuatan dan kelemahan yang akan mempengaruhi kemampuan pemohon untuk memenuhi angsuran yang telah dijadwalkan, termasuk evaluasi proteksi pembiayaan seperti asuransi kerugian, asuransi pembiayaan, asuransi jiwa, dan penanggungan.

c. Tahap putusan pembiayaan

Apabila putusan pembiayaan telah diberikan, selanjutnya paket pembiayaan tersebut diserahkan kepada bagian administrasi pembiayaan untuk dipersiapkan hal-hal sebagai berikut:

- 1) Memberikan surat penawaran putusan pembiayaan kepada nasabah yang memuat struktur dan tipe pembiayaan serta syarat-syarat dan ketentuan pembiayaan yang harus dipenuhi oleh nasabah.

- 2) Mempersiapkan dokumen perjanjian pembiayaan sebagai perjanjian pokok. Semua perjanjian pembiayaan harus memuat secara lengkap unsur-unsur janji yang dikehendaki seperti yang tertang dalam putusan pembiayaan dan memuat agunan yang diberikan dan pengikatnya.
- 3) Mempersiapkan dokumen perjanjian *accessoir*, yaitu perjanjian ikutan dan keberadaanya dimaksud untuk mendukung dan menjamin perjanjian pokoknya.
- 4) Mempersiapkan dokumen-dokumen untuk pencairan, apabila semua dokumen yang telah ditetapkan dalam putusan pembiayaan telah lengkap dan telah diperiksa kesahannya serta memastikan aspek yuridis yang berkaitan dengan pembiayaan telah memberikan perlindungan kepada bank dan semua biaya-biaya yang berhubungan dengan pemberian pembiayaan telah dilunasi oleh pemohon, maka pembiayaan dapat dicaikan kepada pemohon.

Menurut Trisadini P. Usanti dan Abd. Shomad, setiap pembiayaan yang akan disalurkan kepada nasabah oleh bank syariah tidak akan lepas dari tahapan-tahapan, seperti halnya proses pemberian

kredit oleh bank konvensional. Ada 4 tahapan sebagai berikut:¹¹

- a. Tahap sebelum pemberian pembiayaan diputuskan oleh bank syariah, yaitu tahap bank mempertimbangkan permohonan pembiayaan calon nasabah penerima fasilitas, tahap ini disebut tahap analisis pembiayaan.
- b. Tahap setelah pembiayaan diputuskan pemberian oleh bank syariah dan kemudian penguangan keputusan kedalam perjanjian pembiayaan serta dilaksanakannya pengikatan agunan untuk pembiayaan yang diberikan. Tahapan ini disebut tahapan dokumentasi pembiayaan.
- c. Tahapan setelah perjanjian pembiayaan ditandatangani oleh kedua belah pihak dan dokumen pengikatan agunan pembiayaan telah selesai dibuat serta setelah selama pembiayaan itu digunakan oleh nasabah penerima fasilitas sampai jangka waktu pembiayaan belum berakhir. Tahapan ini disebut tahap pengawasan dan pengamanan pembiayaan.
- d. Tahap setelah pembiayaan menjadi masalah, yaitu tahap penyelamatan dan penagihan pembiayaan.

¹¹ Usanti, Transaksi... h. 69

Tahap a, b, dan c adalah tahap preventif atau tahap-tahap pencegahan bagi bank syariah agar pembiayaan tidak jadi masalah, sedangkan tahap drepresif setelah pembiayaan menjadi masalah.

C. Analisis Pembiayaan

Analisis pembiayaan adalah suatu kajian untuk mengetahui kelayakan dari suatu proposal pembiayaan yang diajukan nasabah. Melalui hasil analisis dapat diketahui apakah usaha nasabah tersebut layak (*feasible*), dalam artian bahwa bisnis yang dibiayai diyakini dapat menjadi sumber pengembalian dari pembiayaan yang diberikan. Jumlah pembiayaan sesuai kebutuhan, baik dari sisi jumlah maupun penggunaannya, serta tepat struktur pembiayaannya sehingga mengamankan risiko dan menguntungkan bagi bank dan nasabah. Dalam menganalisis pembiayaan harus diperhatikan kemauan dan kemampuan nasabah untuk memenuhi kewajibannya serta terpenuhinya aspek ketentuan syariah.¹²

Risiko pembiayaan bermasalah dapat diperkecil dengan jalan salah satunya melakukan analisis pembiayaan. Analisis pembiayaan merupakan tahap preventif yang paling penting dan

¹² Rimsky K. Judisseno, *Sistem Moneter dan Perbankan di Indonesia*, Jakarta : Gramedia Pustaka Utama, 2002, h. 28.

dilaksanakan dengan profesional dapat berperan sebagai saringan pertama dalam usaha bank menangkal bahaya pembiayaan bermasalah. Kelayakan pembiayaan merupakan fokus dan hal yang terpenting didalam pengambilan keputusan pembiayaan karena sangat menentukan kualitas pembiayaan dan kelancaran pembayaran. Sebelum memberikan pembiayaan kepada nasabah, bank syariah melakukan upaya preventif dengan melakukan analisi 5C, yaitu:¹³

a. *Character*, penilaian karakter nasabah adalah untuk mengetahui itikad baik nasabah dalam memenuhi kewajibanya (*willingness to pay*) dan untuk mengetahui moral, watak, maupun sifat-sifat pribadi yang positif dan kooperatif. Karakter merupakan faktor yang dominan dan penting, karena walaupun calon nasabah tersebut cukup mampu untuk menyelesaikan utangnya, tetapi jika tidak mempunyai itikad baik tentu akan membawa berbagai kesulitan bagi bank dikemudian hari. Gambaran tentang karakter calon nasabah dapat diperoleh dengan upaya antara lain:

- 1) Meneliti riwayat hidup calon nasabah;
- 2) Verifikasi data dengan melakukan interview;
- 3) Meneliti reputasi calon nasabah tersebut dilingkungan usahanya;

¹³ Usanti, *Transaksi...* h. 67-69.

- 4) Bank Indonesia checking dan meminta informasi antar bank;
 - 5) Mencari informasi atau trade checking kepada asosiasi-asosiasi usaha dimana calon nasabah berada; dan
 - 6) Mencari informasi tentang gaya hidup dan hobi calon nasabah.
- b. *Capacity*, yaitu kemampuan nasabah untuk menjalankan usaha guna memperoleh laba yang diharapkan sehingga dapat mengembalikan pembiayaan diterima.

Dalam penilaian pembiayaan yang diajukan oleh nasabah, akan dilihat dari sisi kemampuan nasabah dalam membayar angsuran pembiayaan serta menilai dari unsur penghasilan atau pendapatan nasabah yang diperoleh dari profesi atau bisnis yang dikelolanya.

Tujuannya agar dalam memberikan pembiayaan tidak melebihi dari pengeluaran kebutuhan perbulan dari angsuran nasabah. Hal ini dilakukan supaya nasabah masih bisa memenuhi kebutuhan kehidupan yang lain. Jika analisis ini tidak dilakukan dengan tepat maka nasabah akan merasa terbebani dengan besarnya angsuran yang harus dibayarkan sehingga potensi pembiayaan bermasalah atau macet besar.

- c. *Capital* adalah menilai jumlah modal sendiri yang diinvestasikan oleh nasabah dalam usahanya termasuk

kemampuan untuk menambah modal apabila diperlukan sejalan dengan perkembangan usahanya.

Dalam penyediaan modal sendiri yang dilakukan oleh calon mitra/mitra sebaiknya jumlahnya lebih besar dari pembiayaan yang diminta. Karena, jika penyediaan modal sendiri itu lebih besar dari jumlah pembiayaan maka akan semakin ringan calon mitra/mitra tersebut dalam melunasi pembiayaan yang diterimanya. Begitu juga sebaliknya, jika penyediaan modal sendiri itu lebih kecil dari jumlah pembiayaan maka akan semakin berat juga calon mitra/mitra tersebut dalam melunasi kewajibannya.

- d. *Condition*, yaitu kondisi usaha nasabah yang dipengaruhi oleh situasi sosial dan ekonomi. Yang mempengaruhi kondisi antara lain peraturan-peraturan pemerintah, situasi politik dan perekonomian dunia, kondisi ekonomi yang mempengaruhi pemasaran, produk, dan keuangan.
- e. *Collateral*, yaitu aset atau benda yang diserahkan nasabah sebagai agunan terhadap pembiayaan yang diterimanya. *Collateral* tersebut harus dinilai oleh bank untuk mengetahui resiko kewajiban finansial nasabah kepada bank. Penilaian terhadap jaminan meliputi jenis, lokasi, bukti kepemilikan, dan status hukumnya. Penilaian terhadap *collateral* dapat ditinjau dari dua segi sebagai berikut:

- 1) Segi ekonomis yaitu nilai ekonomis dari benda yang akan digunakan
- 2) Segi yuridis yaitu menilai apakah agunan tersebut memenuhi syarat-syarat yuridis untuk dipakai sebagai agunan.

Tujuan dari agunan itu sendiri yaitu sebagai berikut:

- 1) Guna memberikan hak dan kekuasaan kepada lembaga keuangan untuk mendapatkan pelunasan dengan barang-barang agunan tersebut bilamana nasabah mengingkari janji, yaitu tidak bisa membayar kembali pinjamannya pada waktu yang telah ditetapkan dalam perjanjian.
- 2) Membantu nasabah agar lebih serius terhadap apa yang dimohonkan serta untuk memberi dorongan kepada nasabah agar mematuhi akad pembiayaan. Khususnya mengenai pembayaran kembali (pelunasan) sesuai dengan syarat-syarat yang telah disetujui, agar nasabah tidak kehilangan harta kekayaan yang dijamin ke lembaga keuangan.

Analisis pembiayaan diperlukan agar bank syariah memperoleh keyakinan bahwa pembiayaan yang diberikan dapat dikembalikan oleh nasabah. Pada dasarnya ada 2 (dua) aspek yang dianalisis, yaitu:

- a. Analisis terhadap kemauan membayar disebut analisis kualitatif (*willingness to pay*). Aspek yang dianalisis mencakup karakter dan komitmen nasabah, dan
- b. Analisis terhadap kemampuan membayar disebut analisis kuantitatif (*ability to pay*). Pendekatan yang digunakan dengan menentukan kemampuan membayar dan perhitungan kebutuhan modal usaha nasabah dengan pendekatan pendapatan bersih.¹⁴

Pembiayaan yang telah disetujui oleh bank syariah dan dinikmati oleh nasabah maka peranan bank syariah lebih berat dibandingkan pada saat dana tersebut belum mengucur ditangan nasabah. Untuk menghindari terjadinya kegagalan pembiayaan maka bank syariah harus melakukan pembinaan dan *regular monitoring*, yaitu dengan cara monitoring aktif dan monitoring pasif. Monitoring aktif yaitu mengunjungi nasabah secara regular, memantau laporan keuangan secara rutin dan memberikan laporan kunjungan nasabah/*call report* kepada komite pembiayaan/supervisor, sedangkan monitoring pasif adalah memonitoring pembayaran kewajiban nasabah kepada bank syariah setiap akhir bulan. Bersama pula diberikan

¹⁴ Sutan Remy Sjahdeini, *Perbankan Islam dan Kedudukannya dalam Tata Hukum Perbankan Indonesia*, Jakarta : Pustaka Utama Grafiti, 1999, h. 175.

pembinaan dengan memberikan saran, informasi maupun pembinaan teknis yang bertujuan untuk menghindari kegagalan pembiayaan.