

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Landasan Teori

1. Pembiayaan

a) Pengertian Pembiayaan

Tanggung jawab social (*social responsibility*) dapat dilakukan dengan pengeluaran biaya social.¹ Menurut UU No. 10 tahun 1998 tentang perbankan menyatakan pembiayaan adalah penyediaan uang atau tagihan yang dipersamakan dengan itu berdasarkan persetujuan 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.

Pembiayaan yaitu penyediaan uang atau tagihan berdasarkan persetujuan 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

Pembiayaan secara luas berarti *financing* atau pembelanjaan, yaitu pendanaan yang dikeluarkan untuk mendukung investasi yang telah direncanakan, baik dilakukan sendiri maupun dijalankan oleh orang lain. Dalam arti sempit, pembiayaan dipakai untuk pendanaan yang dilakukan oleh lembaga pembiayaan, seperti Bank Syariah kepada nasabah. Dalam kondisi ini arti pembiayaan menjadi sempit dan pasif.

Menurut sifat penggunaannya pembiayaan dapat dibagi menjadi dua yaitu sebagai berikut.

- 1) Pembiayaan produktif, yaitu pembiayaan yang ditujukan untuk memenuhi kebutuhan produksi dalam arti luas yaitu untuk meningkatkan usaha, baik usaha produksi, perdagangan maupun investasi.

¹Nor hadi, *Peta Peran Praktik Sosial Responsibility*, Jendela Ilmu, Kudus, 2011, hlm. 16.

²Kasmir, *Dasar-dasar Perbankan*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2002, hlm. 45.

- 2) Pembiayaan konsumtif yaitu pembiayaan yang digunakan untuk memenuhi kebutuhan konsumsi yang akan habis digunakan untuk memenuhi kebutuhannya.

b) Prosedur pembiayaan

Prosedur pembiayaan merupakan tahapan yang harus dilalui sebelum pembiayaan direalisasikan. Karena bertujuan untuk memudahkan lembaga keuangan syariah dalam menilai kelayakan suatu permohonan pembiayaan. Prosedur pembiayaan pada lembaga keuangan syariah satu dengan yang lainnya pada umumnya adalah sama. Perbedaannya hanya terletak pada persyaratan dan ukuran penilaian yang ditetapkan sesuai kebijakan dari lembaga keuangan itu sendiri.

Prosedur pemberian pembiayaan dapat dibedakan antara pembiayaan perseorangan dan pembiayaan oleh badan hukum (perusahaan). Menurut sifat penggunaannya dibagi menjadi dua yaitu *pertama* pembiayaan konsumtif merupakan pembiayaan yang digunakan untuk memenuhi kebutuhan konsumsi yang akan habis digunakan untuk memenuhi kebutuhan hidup. *Kedua*, pembiayaan produktif merupakan pembiayaan yang ditujukan untuk memenuhi kebutuhan produksi dalam arti luas yaitu peningkatan usaha baik usaha produksi, perdagangan maupun investasi.³

Menurut Susilo prosedur pembiayaan secara umum oleh badan hukum adalah sebagai berikut:⁴

1. Pengajuan proposal

Untuk memperoleh fasilitas pembiayaan tahap yang pertama adalah mengajukan permohonan pembiayaan secara tertulis dalam suatu proposal pembiayaan yang dilampiri dengan dokumen-dokumen lainnya yang dipersyaratkan. Dalam pengajuan proposal pembiayaan tersebut hendaknya berisi tentang sebagai berikut.

³Antonio, M. S., *Bank Syariah dari Teori ke Praktik*, Gema Insani, Jakarta, 2001, hlm. 25.

⁴Edi Susilo, *Manajemen Pembiayaan dan Manajemen Resiko Pembiayaan Bank Syariah*. Unisnu Press, Jepara, 2015, hlm. 32.

- a. Riwayat perusahaan
Seperti riwayat hidup perusahaan, jenis bidang usaha, nama pengurus beserta latar belakang pendidikannya, perkembangan usaha serta wilayah pemasaran produk.
- b. Tujuan pengambilan pembiayaan
Pengambilan pembiayaan harus memiliki tujuan yang jelas, apakah untuk memperbesar omset penjualan, meningkatkan kapasitas produksi atau untuk mendirikan pabrik baru. Selain itu juga harus diperhatikan adalah apakah pembiayaan tersebut digunakan untuk modal kerja atau investasi.
- c. Besarnya pembiayaan dan jangka waktu
Dalam proposal, pemohon harus menentukan besarnya pembiayaan yang diinginkan dan jangka waktu pengembalian pembiayaan.
- d. Cara pengembalian pembiayaan
Cara pengembalian pembiayaan harus dijelaskan secara rinci apakah dari hasil penjualan atau dengan cara lainnya.
- e. Jaminan pembiayaan
Jaminan pembiayaan diberikan dalam bentuk surat atau sertifikat dan harus diperiksa secara teliti jangan sampai terjadi sengketa, palsu dan sebagainya. Biasanya setiap jaminan diikat dengan suatu asuransi tertentu.

Proposal pembiayaan harus dilampiri dengan berkas-berkas yang telah dipersyaratkan antara lain adalah sebagai berikut.

- a. Akte pendirian perusahaan
- b. Bukti diri (KTP) para pengurus pemohon pembiayaan
- c. TDP (Tanda Daftar Perusahaana), yaitu sertifikat yang dikeluarkan oleh Departemen Perindustrian dan Perdagangan biasanya berlaku selama 5 tahun dan dapat diperpanjang kembali.
- d. NPWP (Nomor Pokok Wajib Pajak) merupakan surat tentang wajib pajak yang dikeluarkan oleh Departemen Keuangan.
- e. Neraca dan Laporan laba rugi selama 3 tahun terakhir

- f. Foto copy sertifikat yang dijadikan jaminan
 - g. Daftar penghasilan bagi perseorangan
 - h. KK (kartu keluarga) bagi perseorangan
- c) Penyelidikan berkas pembiayaan

Tujuan dari penyelidikan berkas pembiayaan adalah untuk mengetahui apakah berkas yang diajukan sudah lengkap sesuai dengan yang dipersyaratkan. Jika menurut pihak perbankan belum cukup maka nasabah diminta untuk segera melengkapi dan apabila dalam batas waktu tertentu nasabah tidak sanggup melengkapi kekurangan tersebut, maka permohonan kredit sebaiknya dibatalkan.

Hal yang perlu diperhatikan dalam penyelidikan berkas adalah tentang kebenaran dari berkas-berkas tersebut terkait dengan keaslian akta notaris, TDP, KTP dan surat aminan seperti sertifikat tanah, BPKB mobil ke instansi yang berwenang mengeluarkannya. Jika asli dan benar maka pihak BMT mencoba mengkalkulasi apakah jumlah kredit yang diminta memang relevan dan kemampuan nasabah untuk membayar. Semua ini dengan menggunakan perhitungan terhadap angka-angka yang di laporan keuangan dengan berbagai rasio keuangan yang ada.

- d) Penilaian kelayakan pembiayaan

Penilaian kelayakan pembiayaan bertujuan untuk mengetahui layak atau tidaknya pembiayaan tersebut direalisasikan dengan mempertimbangkan resiko-resiko yang kemungkinan terjadi. Penilaian kelayakan pembiayaan dapat dilakukan dengan menggunakan prinsip 5C atau 7P.⁵

- e) Tujuan Pembiayaan

Tujuan pembiayaan terdiri atas dua yaitu bersifat makro dan mikro. Tujuan yang bersifat makro, antara lain:

⁵ Kasmir, S. M., *Manajemen Perbankan edisi revisi*, Grafindo Persada, Jakarta, 2015, hlm. 23.

- 1) Peningkatan ekonomi umat, artinya masyarakat yang tidak dapat akses secara ekonomi, dengan adanya pembiayaan mereka dapat melakukan akses ekonomi.
- 2) Tersedianya dana bagi peningkatan usaha, artinya untuk mengembangkan usaha membutuhkan dana tambahan. Dana tambahan ini dapat diperoleh dari pembiayaan. Pihak surplus dana penyaluran kepada pihak yang minus dana.
- 3) Meningkatkan produktifitas dan memberi peluang bagi masyarakat untuk meningkatkan daya produksinya misalnya membuka lapangan kerja baru.

Sedangkan tujuan yang bersifat mikro antara lain:

- 1) Memaksimalkan laba.
 - 2) Meminimalisasikan risiko kekurangan modal pada suatu usaha.
 - 3) Pendayagunaan sumberdaya ekonomi.
 - 4) Penyaluran kelebihan dana dari yang surplus dana ke yang minus dana⁶
- f) Akad Dalam Pembiayaan
- 1) *Mudharabah*

Mudharabah adalah akad kerjasama usaha antara *shahibul maal* (pemilik dana) dan *mudharib* (pengelola dana) dengan nisbah bagi hasil menurut kesepakatan dimuka. Jika usaha mengalami kerugian ditanggung oleh pemilik dana, kecuali ditemukan adanya kelalaian atau kesalahan oleh pengelola dana. Seperti penyelewengan, kecurangan, dan penyalahgunaan dana. *Mudharabah* terdiri dari dua jenis, yaitu *mudharabah muthlaqah* (investasi tidak terikat) dan *Mudharabah Muqayyadah* (investasi terikat) *Mudharabah Muthlaqah* adalah *Mudharabah* dimana pemilik dana memberikan kebebasan kepada pengelola dana dalam pengelolaan pembiayaannya. *Mudharabah Muqayyadah* adalah

⁶Muhammad, *Manajemen Pembiayaan Bank Syariah*, UPP AMP YKPN, Yogyakarta 2005, hlm. 17-18.

Mudharabah dimana pemilik dana memberikan batasan kepada pengelola dana mengenai tempat, cara, dan obyek investasi.

2) *Musyarakah*

Musyarakah adalah akad kerjasama diantara para pemilik modal yang mencampurkan modalnya untuk tujuan mencari keuntungan. Dalam *musyarakah*, mitra dan bank sama-sama menyediakan modal untuk membiayai suatu usaha tertentu, baik yang sudah berjalan maupun yang baru. Selanjutnya mitra dapat mengembalikan modal tersebut berikut bagi hasil yang telah disepakati secara bertahap atau sekaligus kepada bank.

Pembiayaan *Musyarakah* dapat diberikan dalam bentuk kas, setara kas, atau non kas, termasuk aktiva tidak berwujud, seperti lisensi dan hak paten. Karena setiap mitra tidak dapat menjamin modal mitra lainnya, maka setiap mitra dapat meminta mitra lainnya untuk menyediakan jaminan atas kelalaian atau kesalahan yang disengaja ialah: pelanggaran terhadap akad antara lain penyalahgunaan dana pembiayaan, manipulasi biaya dan pendapatan operasional, pelaksanaan yang tidak sesuai dengan prinsip syariah. Jika tidak terdapat kesepakatan antara pihak yang bersengketa kesalahan yang disengaja harus dibuktikan berdasarkan badan arbitrase atau pengadilan.

Laba *Musyarakah* dibagi di antara para mitra, bank secara proporsional sesuai dengan modal yang disetorkan (baik berupa kas maupun aktiva lainnya) atau sesuai nisbah yang disepakati oleh semua mitra. Sedangkan rugi dibebankan secara proporsional sesuai dengan modal yang disetorkan (baik berupa kas maupun aktiva lainnya).

Musyarakah dapat berupa *Musyarakah* permanen maupun menurun. *Musyarakah* permanen, bagi modal setiap mitra ditentukan sesuai akad dan jumlahnya tetap hingga akhir

masa akad. Sedangkandalam *Musyarakah* menurun, bagian modal bank akan menurun dan pada akhir masa akad mitra akan manjadi pemilik modal tersebut.

3) *Murabahah*

Murabahah adalah akad jual beli barang dengan menyatakan harga perolehan dan keuntungan (*margin*) yang disepakati oleh penjual dan pembeli. *Murabahah* dapat dilakukan berdasarkan pesanan atau tanpa pesanan. Dalam *murabahah* berdasarkan pesanan, bank melakukan pembelian barang setelah ada pemesan dari nasabah.

Murabahah berdasarkan pesanan dapat bersifat mengikat atau tidak mengikat nasabah untuk membeli barang yang dipesannya. Dalam *Murabahah* pesanan mengikat pembeli tidak dapat membatalkan pesannya. Apabila aktiva *Murabahah* yang telah dibeli bank (sebagai penjual) dalam *Murabahah* pesanan mengikat mengalami penurunan nilai sebelum diserahkan kepada pembeli maka penurunan nilai tersebut menjadi beban penjual (bank) dan penjual (bank) akan mengurangi nilai akad.

Pembayaran *Murabahah* dapat dilakuakn secara tunai atau cicilan. Setain itu, dalam *murabahah* juga diperkenankan adanya perbedaan dalam harga barang untuk cara pembayaran yang berbeda. Bank dapat memberikan potongan apabila nasabah:

1. Mempercepat pembayaran cicilan, atau
2. Melunasi piutang *Murabahah* sebelum tujuh tempo.

Harga yang disepakati dalam *Murabahah* adalah harga jual sedangkan harga beli harus diberitahukan. Jika bank mendapat potongan dari pemasok, maka potongan itu merupakan hak nasabah. Apabila potongan tersebut terjadi setelah akad maka pembagian potongan tersebut dilakukan berdasarkan perjanjian yang dimuat dalam akad.

Bank dapat meminta nasabah menyediakan agunan atas piutang *Murabahah*, antara lain, dalam bentuk barang yang telah dibeli dari bank. Bank dapat meminta *Urban* kepada nasabah sebagai uang muka pembelian pada saat akad apabila kedua belah pihak bersepakat. *Urban* menjadi bagian pelunasan piutang *Murabahah* apabila *Murabahah* jadi dilaksanakan. Tetapi apabila *Murabahah* batal, *Urban* dikembalikan kepada nasabah setelah dikurangi dengan kerugian sesuai dengan kesepakatan. Jika uang muka itu lebih kecil dari kerugian bank maka bank dapat meminta tambahan dari nasabah.

Apabila nasabah tidak dapat memenuhi piutang *Murabahah* sesuai dengan yang diperjanjikan, bank berhak mengenakan denda kecuali jika dapat membuktikan bahwa nasabah tidak mampu melunasi. Denda diterapkan bagi nasabah mampu yang menunda pembayaran. Denda tersebut didasarkan pada pendekatan *ta'zir* yaitu untuk membuat nasabah lebih disiplin terhadap kewajibannya. Besarnya denda sesuai dengan yang diperjanjikan dalam akad dan dana yang berasal dari denda diperuntukkan sebagai dana sosial (*qardhul hasan*).

4) *Salam* dan *Salam Paralel*

Salam adalah akad jual beli *muslam fiih* (barang pesanan) dengan penangguhan pengiriman oleh *muslam alaihi* (penjual) dan pelunasannya dilakukan segera oleh pembelian sebelum barang pesanan tersebut diterima sesuai dengan syarat-syarat tertentu.

Bank dapat bertindak sebagai pembeli atau penjual dalam suatu transaksi *salam*. Jika bank bertindak sebagai penjual kemudian memesan kepada pihak lain untuk menyediakan barang pesanan dengan cara *salam* maka hal ini disebut dengan *Salam Paralel*. *Salam Paralel* dapat dilakukan dengan syarat:

1. Akad kedua antara bank dan pemasok terpisah dari akad pertama antara bank dan pembeli akhir, dan
2. Akad kedua dilakukan setelah akad pertama sah.

Spesifikasi dan barang pesanan disepakati oleh pembeli dan penjual diawal akad. Ketentuan harga barang pesanan tidak dapat berubah selama jangka waktu akad. Dalam hal bank bertindak sebagai pembeli, bank syariah dapat meminta jaminan kepada nasabah untuk menghindari risiko yang merugikan bank.

Barang pesanan harus diketahui karakteristiknya secara umum yang meliputi: jenis, spesifikasi teknis, kualitas, dan kuantitasnya. Barang pesanan harus sesuai dengan karakteristik yang telah disepakati antara pembeli dan penjual. Jika barang pesanan yang dikirimkan salah satu cacat maka penjual harus bertanggung jawab atas kelalaiannya.

5) *Istishna dan Istishna Paralel*

Istishna adalah akad jual beli antara *al-mustashni* (pembeli) dan *as-shani* (produsen yang juga bertindak sebagai penjual). Berdasarkan akad tersebut, pembeli menugasi produsen untuk menyediakan *al-mashnu* (barang pesanan) sesuai spesifikasi yang disyaratkan pembeli dan penjualnya dengan harga yang disepakati. Cara pembayaran dapat berupa pembayaran dimuka, cicilan, atau ditangguhkan sampai jangka waktu tertentu.

Spesifikasi dan harga barang pesanan disepakati oleh pembeli dan penjual diawal akad. Ketentuan harga barang pesanan tidak dapat berubah selama jangka waktu akad. Barang pesanan harus diketahui karakteristiknya secara umum yang meliputi: jenis, spesifikasi teknis, kualitas, dan kuantitasnya. Barang pesanan harus sesuai dengan karakteristik yang telah disepakati antara pembeli dan produsen/penjual. Jika barang pesanan yang dikirim ada salah satu yang cacat maka produsen bertanggung jawab atas kelalaiannya.

Bank dapat bertindak sebagai pembeli atau penjual dalam suatu transaksi *Istishna*. Jika bank bertindak sebagai penjual kemudian memesan kepada pihak lain (*sub-kontraktor*) untuk menyediakan barang pesanan dengan cara *istishna* maka hal ini disebut *Istishna Paralel*. *Istishna Paralel* dapat dilakukan dengan syarat:

1. Akad kedua antara bank dan *sub-kontraktor* terpisah dari akad pertama antara bank dan pembeli akhir, dan
2. Akad kedua dilakukan setelah akad pertama sah.

Pada dasarnya *istishna* tidak dapat dilakukan, kecuali memenuhi kondisi:

1. Kedua belah pihak setuju untuk menghentikannya, atau
2. Akad batal demi hukum karena timbul kondisi hukum yang dapat menghalangi pelaksanaan atau penyelesaian akad.

Pembeli mempunyai hak untuk memperoleh jaminan dari produsen/penjual atas:

1. Jumlah yang telah dibayarkan, dan
2. Penyerahan barang pesanan sesuai dengan spesifikasi dan tepat waktu.

Produsen/penjual mempunyai hak untuk mendapatkan jaminan bahwa harga yang disepakati akan dibayar tepat waktu. Perpindahan kepemilikan barang pesanan dari produsen/penjual ke pembeli dilakukan pada saat penyerahan sebesar jumlah yang disepakati.

6) *Ijarah dan Ijarah Muntahiyah Bittamlik*

Ijarah adalah akad sewa menyewa antara pemilik *Ma'jur* (objek sewa) dan *Musta'jir* (penyewa) untuk mendapatkan imbalan atas obyek sewa dan penyewa untuk mendapatkan imbalan atas obyek sewa yang disewakannya.

Ijarah Muntahiyah Bittamlik adalah akad sewa menyewa antara pemilik obyek sewa dan penyewa untuk mendapatkan imbalan atas obyek sewa yang disewakannya dengan

opsiperpindahan hak milik obyek sewa pada saat tertentu sesuai dengan akad sewa.

Perpindahan hak milik obyek sewa kepada penyewa dalam *Ijarah Muntahiyah Bittamlik* dapat dilakukan dengan:

1. Hibah,
2. Penjualan sebelum akad berakhir sebesar harga yang sebanding dengan sisa cicilan sewa,
3. Penjualan pada akhir masa sewa dengan pembayaran tertentu yang disepakati pada awal akad, dan
4. Penjualan secara bertahap sebesar harga tertentu yang disepakati dan tercantum dalam akad.

Pemilik obyek sewa dapat meminta penyewa menyerahkan jaminan atas ijarah untuk menghindari risiko kerugian. Jumlah, ukuran, dan jenis obyek sewa harus jelas diketahui dan tercantum dalam akad.

7) *Wadiah*

Wadiah adalah titipan nasabah yang harus dijaga dan dikembalikan setiap saat apabila nasabah yang bersangkutan menghendaki bank bertanggung jawab atas pengembalian titipan.

Wadiah dibagi atas *wadiah yad-dhamanah* dan *wadiah yad-amanah*. *wadiah yad-dhamanah* adalah titipan yang selama belum dikembalikan kepada penitip dapat dimanfaatkan oleh penerima titipan. Apabila dari hasil pemanfaatan tersebut diperoleh keuntungan maka seluruhnya menjadi hak penerima titipan. Sedangkan dalam prinsip *wadiah yad-amanah*, penerima titipan tidak boleh memanfaatkan barang titipan tersebut sampai diambil kembali oleh penitip.

Penerimaan titipan dalam transaksi *wadiah* dapat:

1. Meminta ujah (imbalan) atas titipan barang/uang tersebut,
2. Memberikan bonus kepada penitip dari hasil pemanfaatan barang/uang titipan (*wadiah yad-dhamanah*) namun tidak

boleh diperjanjikan sebelumnya dan besarnya tergantung pada kebijakan penerimaan titipan.

Dana *wadiah* diakui sebesar jumlah dana yang dititipkan pada saat terjadinya transaksi. Penerimaan yang diperoleh atas pengelolaan dana titipan diakui sebagai pendapatan bank dan bukan merupakan unsur keuntungan yang harus dibagikan.

Pengakuan bonus dalam transaksi *wadiah* adalah sebagai berikut:

1. Pemberian bonus kepada nasabah diakui sebagai beban yang saat terjadinya,
2. Penerimaan bonus dari penempatan dana pada bank non-syariah diakui sebagai pendapatan pada saat kas diterima,
3. Penerimaan bonus dari penempatan dana pada bank non-syariah diakui sebagai pendapatan dana *qardhul hasan* pada saat kas diterima

8) *Qardh dan Qardhul Hasan*

Pinjaman *qardh* adalah penyediaan dana atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara peminjam dan pihak yang meminjamkan kewajiban peminjam melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu. Pihak yang meminjamkan dapat menerima imbalan namun tidak diperkenankan untuk dipersyaratkan didalam perjanjian. Bank syariah di samping memberikan pinjaman *qardh* juga dapat menyalurkan pinjaman dalam bentuk *qardhul Hasan*.

Qardhul Hasan adalah pinjaman tanpa jaminan yang memungkinkan peminjam untuk menggunakan dana tersebut selama jangka waktu tertentu dan mengembalikan dalam jumlah yang sama pada akhir periode yang disepakati. Jika peminjam mengalami kerugian bukan karena kelalaiannya maka kerugian tersebut dapat mengurangi jumlah pinjaman. Pelaporan *qardhul hasan* disajikan tersendiri dalam laporan sumber dan

penggunaan dana *qardhul hasan* karena dana tersebut bukan aset bank yang bersangkutan. Sumber dana *qardhul hasan* berasal dari internal dan eksternal. Sumber dana internal meliputi hasil tagihan pinjaman *qardhul hasan*, sedangkan eksternal meliputi dana *qardh* yang diterima bank syariah dari pihak lain (dari sumbangan, infak, shadaqah).

2. *Non Performing Finance* (NPF)

a. Pengertian *Non Performing Finance* (NPF)

Menurut Adiwarmarman Karim *Non Performing Finance* (NPF) merupakan resiko dalam suatu pelaksanaan pembiayaan yang disebabkan oleh adanya *counterparty* dalam memenuhi kewajibannya. Di dalam bank syariah, resiko pembiayaan mencakup resiko yang terkait dengan produk dan resiko yang terkait dengan pembiayaan korporasi.⁷

Non Performing Finance (NPF) adalah suatu keadaan dimana nasabah tidak sanggup lagi untuk membayar sebagian atau seluruh kewajibannya yang telah disepakati dengan pihak BMT dalam perjanjian pembiayaan. Penyebab terjadinya *Non Performing Finance* (NPF) adalah karena kesulitan-kesulitan keuangan yang dihadapi nasabah. *Non Performing Finance* (NPF) juga dapat disebabkan oleh salah satu atau beberapa faktor yang harus dikenali oleh pejabat pembiayaan karena adanya unsur kelemahan baik dari internal pihak debitur, pihak Bank maupun eksternal debitur dan Bank.

b. Faktor *Non Performing Finance* (NPF)

Menurut Muhammad terjadinya pembiayaan yang bermasalah sebagai berikut:

a. Faktor Internal

Faktor *Non Performing Finance* (NPF) bisa terjadi karena kesalahan dalam melakukan analisa pembiayaan.

1) Kelemahan BMT dalam analisis pembiayaan

⁷Adiwarmarman, A. K., *Bank Islam*, Rajagrafindo Persada, Jakarta, 2010, hlm. 44.

- a) Analisis pembiayaan tidak berdasarkan data akurat atau kualitas data
 - b) Rendah Informasi, pembiayaan tidak lengkap atau kuantitas data rendah
 - c) Analisis tidak cermat
 - d) Kurangnya akuntabilitas putusan pembiayaan
- 2) Kelemahan BMT dalam supervisi Pembiayaan
- a) Kurang pengawasan dan pemantauan atas performance nasabah secara teratur.
 - b) Terbatasnya data dan informasi yang berkaitan dengan penyelamatan dan penyelesaian pembiayaan
 - c) Tindakan perbaikan tidak diterapkan secara dini dan tepat waktu
 - d) Jumlah nasabah terlalu banyak
 - e) Nasabah terpencar
 - f) Konsentrasi portofolio pembiayaan yang berlebihan.
- 3) Kelemahan bidang agunan
- a) Jaminan tidak dipantau dan diawasi secara baik
 - b) Terlalu *collateral oriented*
 - c) Nilai agunan tidak sesuai
 - d) Pengikatan agunan lemah
- b. Faktor Eksternal
- 1) Kelemahan Karakter nasabah
 - 2) Nasabah tidak mau atau memang beritikad tidak baik
 - 3) Nasabah menghilang
 - 4) Kelemahan kemampuan nasabah
 - a) Tidak mampu mengembalikan pembiayaan karena terganggunya kelancaran usaha
 - b) Kemampuan manajemen yang kurang
 - c) Kemampuan pemasaran yang tidak memadai
 - d) Pengetahuan terbatas atau kurang memadai
 - e) Informasi terbatas atau kurang memadai

- c. Penyelesaian *Non Performing Finance (NPF)* dalam perspektif ekonomi syari'ah

Menurut Kasmir prinsip pembiayaan menggunakan prinsip 5C dalam analisis kelayakan pembiayaan meliputi sebagai berikut:⁸

1. *Character*

Tujuannya untuk mengetahui tingkat kejujuran nasabah dalam memenuhi kewajibannya (*willingness to pay*). Hal ini berkaitan dengan data kepribadian calon debitur seperti sifat-sifat pribadi, kebiasaan-kebiasaannya, cara hidup, keadaan dan latar belakang keluarga maupun hobinya.

Hal yang perlu diperhatikan dalam penilaian *character* calon debitur adalah sebagai berikut:

- a. Riwayat hidup nasabah, legalitas usaha, riwayat usaha dan hubungannya dengan bank atau lembaga keuangan lainnya.
- b. Reputasi dalam menepati janji baik dengan *supplier* maupun dengan pelanggannya dan tetangganya.
- c. Ketekunan dan profil kerja
- d. Akhlak dan nilai integritas
- e. *Curriculum vitae*

2. *Capacity*

Bertujuan untuk mengetahui kemampuan calon debitur dalam memenuhi kewajibannya dan kemampuan dalam mengelola usahanya. Hal ini dihubungkan dengan latar belakang pendidikan dan pengalamannya dalam mengelola usaha sehingga akan tercermin kemampuan debitur dalam mengembalikan pembiayaan yang telah disalurkan.

3. *Capital*

Yaitu mencerminkan komposisi modal sendiri dibandingkan dengan modal pinjaman yang digunakan untuk mendanai kelangsungan hidup usahanya. Analisis ini juga harus

⁸Kasmir, S. M, *Manajemen Perbankan edisi revisi*, Grafindo Persada, Jakarta, 2012, hlm. 45.

mampu menganalisis darimana saja sumber modal yang diterima sekarang termasuk prosentase modal yang digunakan untuk mendanai usaha tersebut. Analisis *capital* dapat dilihat dari laporan keuangan (neraca dan laba rugi).

4. *Collateral*

Collateral merupakan jaminan yang diberikan calon debitur baik bersifat fisik maupun non fisik. Fungsi jaminan adalah sebagai *protection* bank dari resiko kerugian (*Non Performing Finance (NPF)*). Nilai jaminan harus lebih tinggi dibandingkan dengan jumlah pembiayaan yang diterima dan diteliti keabsahannya sehingga apabila terjadi masalah jaminan dapat dieksekusi dengan cepat.

5. *Condition*

Hal ini berkaitan dengan faktor eksternal perusahaan baik dari sektor ekonomi, politik, perubahan pasar, teknologi, globalisasi kebijakan pemerintah dan perkembangan industri.

Selain prinsip 5C, analisa pembiayaan dalam lembaga keuangan syariah harus memperhatikan aspek syariah yaitu berkaitan dengan produk yang dihasilkan debitur harus produk yang halal dan kegiatan operasinya tidak melanggar dengan prinsip syariah seperti perjudian.

Selain analisis 5C juga terdapat analisis 7P dalam menilai kelayakan pembiayaan, yaitu sebagai berikut:⁹

1. *Personality*

Yaitu berkaitan dengan kepribadian debitur seperti sikap, emosi dan tindakan dalam menghadapi suatu permasalahan.

2. *Party*

Merupakan kegiatan mengklasifikasikan debitur dalam golongan tertentu berdasarkan modal, loyalitas serta karakter. Hal ini juga akan berpengaruh terhadap fasilitas pembiayaan yang akan diberikan. Usaha yang lemah akan

⁹*Ibid.* hlm. 48.

memiliki proporsi pembiayaan dan persyaratan yang berbeda dibandingkan dengan usaha yang memiliki modal yang kuat.

3. *Purpose*

Hal ini digunakan untuk mengetahui tujuan debitur dalam mengajukan pembiayaan. Apakah digunakan untuk kegiatan konsumtif atau produktif serta benar-benar digunakan untuk kegiatan yang mampu menghasilkan *income* perusahaan. Dalam hal ini harus diawasi agar pembiayaan tersebut benar-benar sesuai dengan tujuan yang disebutkan dalam perjanjian pembiayaan.

4. *Prospect*

Hal ini digunakan untuk menilai orientasi usaha yang dibiayai dimasa mendatang apakah usaha yang dibiayai mampu memberikan keuntungan dimasa yang akan datang atau tidak.

5. *Payment*

Yaitu untuk mengukur kemampuan debitur dan bagaimana cara debitur dalam memenuhi kewajibannya atas pembiayaan yang telah diterimanya.

6. *Profitability*

Yaitu untuk menganalisa tentang sejauh mana debitur dalam memperoleh laba yang diukur dari period ke periode apakah mengalami peningkatan ataukah tidak.

7. *Protection*

Merupakan perlindungan atas pembiayaan yang diterima sehingga pembiayaan yang diberikan benar-benar aman.

3. Pengertian *Bai' Bitsaman Ajil (BBA)*

Menurut bahasa, *Bai' bitsaman ajil* adalah jual beli sistem tangguh dengan pembayaran cicilan (*differed installment sale*).¹⁰ Sedangkan menurut istilah adalah suatu perjanjian jual beli untuk barang tertentu antara penjual dengan pembeli, dimana pemilik barang akan menyerahkan barang seketika, sedangkan pembayaran dilakukan dengan sistem cicilan dalam waktu yang disepakati bersama. Dalam proses perjanjian tersebut pembeli menyepakati total harga barang, lama waktu pembayaran, dan jumlah pembayaran dalam tiap bulan (angsuran) tanpa disertai bunga. Sejak terjadi transaksi, barang tersebut resmi menjadi milik pembeli dan pembeli menanggung hutang seharga barang dengan penjual.

Pembiayaan *Bai' bitsaman ajil* adalah pembiayaan untuk pembelian barang dengan cicilan. Syarat-syarat dasar dari produk ini hampir sama dengan pembiayaan *murabahah*.¹¹ Pembiayaan *Bai' bitsaman ajil* adalah pengembangan dari akad *murabahah*. Dalam pelaksanaan *murabahah* nasabah baru akan mengembalikan pembiayaan pada saat jatuh tempo. Lain halnya dengan pembiayaan *Bai' bitsaman ajil*, nasabah dalam mengembalikan pembiayaan adalah dengan cara di angsur (dicicil). Menurut Totok Bodisantoso dkk mengartikan *Bai' bitsaman ajil* adalah akad jual beli dengan harga sebesar harga pokok ditambah dengan tingkat keuntungan tertentu dan pembayarannya dilakukan atas dasar angsuran. Besarnya tingkat keuntungan jangka waktu pembayaran, dan jumlah angsuran tersebut didasarkan kesepakatan antar penjual dan pembeli.¹²

Bai' bitsaman ajil ini adalah pengembangan dari akad *Murabahah*, dalam pelaksanaan *Murabahah* nasabah baru akan mengembalikan pembiayaan pada saat jatuh tempo. Lain halnya dengan pembiayaan *Bai' bitsaman ajil*, nasabah dalam mengembalikan pembiayaan adalah dengan

¹⁰ Tan Sri Dato, Samsudin A. Kadir Chairman, *Islamic Banking Practice From The Practionare Prespective*, Bank Islam Malaysia Berhard, Berhard, 1994, hlm. 37.

¹¹ Yadi Janwari, *Lembaga-Lembaga Perekonomian Umat Sebuah Pengenalan*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2002, hal. 76.

¹² Totok Budi Santoso dan Sigit Triandaru, *Bank dan Lembaga Keuangan Lain*, Salemba Empat, Jakarta, 2006, hal.171.

cara diangsur (dicicil). Kemudian kaitannya dengan BMT (lembaga keuangan syari'ah) dimana *Bai' bitsaman 'ajil*, menjadi salah satu dari produknya, selanjutnya *Bai' bitsaman ajil* bisa didefinisikan suatu perjanjian kredit yang disepakati antara BMT dengan nasabahnya dimana pihak BMT menyepakati kredit dari nasabah untuk pengadaan barang, pihak BMT membelikan barang yang dibutuhkan nasabah kepada supplier dan kemudian dijual lagi kepada nasabah dengan harga jual sebesar harga pokok ditambah *MarkUp* sesuai dengan kesepakatan.¹³

Selama akad belum berakhir maka harga jual beli tidak boleh berubah. Apabila terjadi perubahan maka akad tersebut menjadi batal. Cara pembayaran dan jangka waktunya disepakati bersama, bisa secara *lumpsum* ataupun secara angsuran. *Murabahah* dengan pembayaran secara angsuran ini disebut juga *bai' bitsaman ajil*.¹⁴ Berbeda dengan perbankan konvensional yang menerapkan system "*Floating rate*", dimana jumlah pembayaran angsuran bunga kredit akan berubah mengikuti pergerakan nilai tukar rupiah terhadap dolar. Bila suatu ketika nilai tukar rupiah terhadap dolar melemah, jumlah pembayaran angsuran bunga oleh nasabah secara otomatis mengalami peningkatan. Ini yang menurut para ahli dianggap sebagai salah satu faktor dominan penyebab terjadinya krisis moneter di Indonesia yang telah berkembang menjadi krisis ekonomi yang berkepanjangan.¹⁵

Bai' Bitsaman Ajil adalah pembiayaan atas dasar jual beli yang kemudian diangsur/ditangguhkan, dalam hal ini BMT sebagai penjual (*ba'i*) dan anggota sebagai pembeli (*Mustari*), maka disyaratkan barang berasal dari pihak ketiga telah dibeli dan telah diterima oleh koperasi lalu dijual kepada anggota berdasar harga yang disepakati.

Bai' Bitsaman Ajil merupakan jual beli komoditas dengan pembayaran atas jual beli yang dilakukan dengan jatuh tempo atau waktu tertentu di waktu yang mendatang. *Bai' bitsaman ajil* sah jika

¹³ Yadi Januari, *Op. cit* hlm 77.

¹⁴ Zainul Arifin, *Dasar-Dasar Manajemen Bank Syari'ah*, Alfabeta-Anggota IKAPI, cet. 2, Jakarta, 2003, hlm. 24.

¹⁵ Makhalul Ilmi, *Teori dan Praktik Mikro dan Keuangan Syari'ah: Beberapa Permasalahan dan Alternatif Solusi*, UII Press, cet. I, Yogyakarta, 2002, hlm. 45.

waktu pembayaran ditentukan secara pasti, seperti dengan menyebutkan periode waktu secara spesifik.

Menurut Muhammad *Bai' Bitsaman Ajil* merupakan pembiayaan berakad jual beli, yaitu suatu perjanjian pembiayaan yang disepakati antara bank islam dengan nasabah, dimana bank islam menyediakan dananya untuk sebuah investasi dan pembelian barang modal dan usaha anggotanya yang kemudian proses pembayarannya dilakukan secara menyicil atau dengan angsuran.

Dilihat dari pengertian tersebut dapat diambil bahwa *Bai' Bitsaman Ajil* merupakan suatu bentuk jual beli dengan penangguhan pembayaran dengan arti barang diserahkan terlebih dahulu kepada pembeli kemudian pembayan dilakukan dengan cara diangsur atau dicicil selama waktu yang ditentukan.

1. Rukun *Bai' Bitsaman Ajil*

Rukun dan syarat *bai' bitsaman ajil* tidak jauh beda dengan jual beli secara umum karena transaksi ini merupakan pengembangan dari kontrak jual beli. Adapun rukun jual beli menurut jumhur ulama ada empat, yaitu

- a) Ada orang yang berakad atau *al-mutu al-muta'qidain* (pembeli dan penjual).
- b) Ada sighat (lafaz *ijab* dan *qabul*).
- c) Adanya barang yang dibeli.
- d) Ada nilai tukar pengganti barang.

2. Syarat *Bai' Bitsaman Ajil*

Adapun syarat-syarat jual beli sesuai dengan rukun jual beli yang di atas adalah sebagai berikut:

- a) Syarat orang yang berakad (penjual dan pembeli)

Syaratnya adalah:

- 1) Berakal, agar tidak terkecoh. Orang yang gila atau bodoh tidak sah jual belinya.
- 2) Dengan kehendak sendiri (bukan dipaksa)

- 3) Tidak mubazir (pemboros), sebab harta orang yang mubazir di tangan walinya.
 - 4) Baligh, anak kecil tidak sah jual belinya. Adapun anak-anak yang sudah mengerti tetapi belum sampai dewasa, menurut sebagian ulama mereka diperbolehkan jual beli.
- b) Syarat yang terkait dengan ijab dan qabul
- Syaratnya adalah:
- (1) Orang yang mengucapkan telah baligh dan berakal.
 - (2) Qabul sesuai dengan ija. Apabila tidak sesuai maka jual beli tidak sah.
 - (3) Ijab dan qabul dilakukan dalam satu majlis. Artinya, kedua belah pihak yang melakukan jual beli hadir dan membicarakan topik yang sama.
- c) Syarat barang yang diperjual belikan
- Syaratnya:
- (1) Suci, barang najis tidak sah dijual dan tidak boleh dijadikan uang untuk dibelikan, seperti bangkai yang belum disamak.
 - (2) Ada manfaatnya, tidak boleh menjual sesuatu yang tidak ada manfaatnya.
 - (3) Barang itu dapat diserahkan, tidak sah menjual barang yang tidak dapat diserahkan kepada pembeli,
 - (4) Barang tersebut merupakan kepunyaan si penjual, kepunyaan yang diwakilinya atau yang mengusahakannya.
- d) Syarat nilai tukar (harga barang)
- Syaratnya:
- (1) Harga yang disepakati oleh kedua belah pihak.
 - (2) Boleh diserahkan pada waktu akad, sekalipun secara hukum seperti pembayaran dengan cek atau kartu kredit. Apabila harga barang itu dibayar kemudian (berutang), maka waktu pembayarannya harus jelas.

(3) Apabila jual beli itu dilakukan dengan saling mempertukarkan barang (*al-muqa'yadhah*), maka barang yang dijadikan nilai tukar bukan barang yang diharamkan oleh syara.

Selain persyaratan diatas yang merupakan persyaratan jual beli secara umum, dalam *Bai' bitsaman ajil* terdapat ketentuan tertentu yaitu :

- a. Penjual memberi tahu harga produk yang di beli.
Pihak BMT (lembaga keuangan syari'ah) harus memberitahu kepada nasabah mengenai harga asal barang yang dibeli dari supplier yang merupakan pesanan nasabah.¹⁶
- b. Adanya kesepakatan tentang tambahan pembayaran (*markup*) sebagai keuntungan pihak BMT, jangka waktu pembayaran, dan besarnya angsuran.
- c. Harga barang yang disepakati tidak boleh berubah.
Markup Bai' bitsaman ajil tidak dihubungkan dengan penundaan pembayaran, jadi besarnya pembayaran yang di tanggung nasabah merupakan harga tetap walaupun pada saat jatuh tempo nasabah mengalami *default* dan tidak mampu membayar.¹⁷
- d. Pihak bank syari'ah (BMT) bertindak sebagai penjual dan nasabah sebagai pembeli (akad kontraknya adalah jual beli). Pihak bank syari'ah (BMT) tidak boleh memberikan pinjaman kepada nasabah dalam bentuk uang (kredit bank konvensional) untuk membeli barang-barang yang dibutuhkan nasabah, apabila BMT memberikan pinjaman dalam bentuk uang maka pihak BMT tidak boleh mengambil keuntungan dari pinjaman tersebut.
- e. Dalam *Bai' bitsaman ajil* dalam bentuk *murabahah lilamribi ashshira*, apabila pihak bank syari'ah menerima pesanan barang atau asset dari nasabah, ia harus membeli asset yang dipesan, serta menyempurnakan kontrak jual beli yang sah antara bank syari'ah

¹⁶ M. Syafi'i Antonio, *Bank Syari'ah Suatu Pengenalan Umum*, Tazkia Institute, Jakarta, 1999, hlm. 145.

¹⁷ Iggi H. Achsien, *Investasi Syari'ah di Pasar Modal Menggagas Konsep Dan Praktek Manajemen Porto Folio Syari'ah*, PT. Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 2000, hlm. 57.

dengan supplier. Begitu juga pemesan (nasabah) harus menerima barang tersebut apabila sesuai dengan pesanan demi janji yang mengikat secara hukum. Perjanjian pembelian barang dalam *murabahah* dan *Bai' bitsaman ajil* secara otomatis telah mengeliminasi pilihan nasabah untuk membeli atau tidak terhadap barang yang telah di beli oleh pihak BMT.

- f. Sebagai antisipasi kemungkinan pembatalan pembelian oleh klien (nasabah) maka dibutuhkan suatu jaminan dengan cara pembayaran uang muka.¹⁸
- g. Apabila pemesan mengalami pailit dan tidak dapat mengembalikan hutang pada saat jatuh tempo dan bukan disebabkan karena kelalaian, maka pihak bank syari'ah (BMT) harus memberikan kelonggaran waktu kepada nasabah untuk menyelesaikan hutangnya.

Dalam prinsip-prinsip *Bai' bitsaman ajil* merupakan Sebagai bagian penting dari aktivitas BMT, kemampuan dalam menyalurkan dana sangat mempengaruhi tingkat *performance* lembaga, hubungan antara tabungan dan pembiayaan dapat dilihat dari kemampuan BMT untuk meraih dana sebanyak-banyaknya serta kemampuan menyalurkan dana secara baik.

Dalam menyalurkan dana kepada masyarakat, pada dasarnya pembiayaan BMT dilakukan dengan berbagai prinsip :

1. Transaksi pembiayaan yang ditujukan untuk memiliki barang berdasarkan prinsip jual-beli.
2. Transaksi pembiayaan yang ditujukan untuk mendapatkan jasa dengan prinsip sewa.
3. Transaksi pembiayaan untuk usaha kerjasama yang ditujukan guna mendapatkan sekaligus barang dan jasa dengan prinsip bagi hasil.¹⁹

¹⁸ Abdullah Saed, *Bank Islam Dan Bunga Studi Kritis Larangan Riba Dan Intepretasi Kontemporer*, Pustaka Pelajar, Yogyakarta , 2003, hlm. 154.

¹⁹ Heri Sudarsono, *Bank dan Lembaga Keuangan Syari'ah Deskripsi dan Ilustrasi*, Ekonisia, Yogyakarta, 2003, hlm. 61.

Ada beberapa pendapat kaitannya dengan penjabaran tentang pembiayaan dimana penjual mengambil keuntungan yang pasti dan pembeli diberikan suatu tanggungan angsuran dan keuntungan dari penjual sudah disepakati antara dua pihak diawal transaksinya. Diantaranya adalah: misalnya, ulama madzhab Maliki membolehkan biaya-biaya yang langsung terkait dengan transaksi jual beli itu dan biaya-biaya yang tidak langsung terkait dengan transaksi tersebut, namun memberikan nilai tambah pada barang itu.

Ulama madzhab Syafi'i membolehkan membebankan biaya-biaya yang secara umum timbul dalam suatu transaksi jual beli kecuali biaya tenaga kerjanya sendiri karena komponen ini termasuk dalam keuntungannya. Begitu pula biaya-biaya yang tidak menambah nilai barang tidak boleh dimasukkan sebagai komoponen biaya.

Sedangkan ulama madzhab Hanafi membolehkan membebankan biaya-biaya yang secara umum timbul dalam suatu transaksi jual beli, namun mereka tidak membolehkan biaya-biaya yang memang semestinya dikerjakan oleh si penjual.

Adapun ulama madzhab Hambali berpendapat bahwa semua biaya langsung maupun tidak langsung dapat dibebankan pada harga jual selama biaya-biaya itu harus dibayarkan kepada pihak ketiga, dan akan menambah nilai barang yang dijual.²⁰

Secara ringkas, dapat dikatakan bahwa keempat madzhab membolehkan pembebanan biaya langsung yang harus dibayarkan kepada pihak ketiga. Keempat madzhab sepakat tidak membolehkan pembebanan biaya langsung yang berkaitan dengan pekerjaan yang memang mestinya dilakukan penjual maupun biaya langsung yang berkaitan dengan hal-hal yang berguna. Keempat madzhab tersebut juga membolehkan pembebanan biaya tidak langsung yang dibayarkan kepada pihak ketiga dan pekerjaan itu harus dilakukan oleh pihak ketiga. Bila pekerjaan itu harus dilakukan oleh si penjual, madzhab

²⁰ Hal ini bisa dilihat dalam keterangan sebagaimana dikutip Adiwarman Karim dalam *Ekonomi Islam Suatu Kajian Kontemporer*, Gema Insani Press, Jakarta, 2001, hlm. 86-87.

Maliki tidak membolehkan pembebanannya. Sedangkan ketiga madzhab lainnya membolehkannya.

Pola pembiayaan dalam bank syari'ah mempunyai karakteristik yang spesifik dibanding dengan bank konvensional, penilaian kelayakan pembiayaan didasarkan semata-mata hanya pada *business wise*, sedangkan pada bank syari'ah penilaian kelayakan pembiayaan selain didasarkan pada *business wise*, juga harus mempertimbangkan *syari'ah wise*. Artinya, bisnis tersebut layak dibiayai dari segi usahanya, dan *acceptable* dari segi syari'ahnya.

Dalam rangka memenuhi aspek syari'ahnya, maka bila suatu kebutuhan kredit nasabah yang bank oleh bank konvensional cukup dipenuhi dengan satu produk saja, maka pada bank-bank syari'ah sangat mungkin kebutuhan nasabah tersebut dipenuhi dengan skema khusus dan (atau) beberapa skema fikih sekaligus.²¹

Kaitanya dengan produk *Bai' bitsaman ajil*, lahirnya produk ini adalah salah satu upaya BMT untuk menyalurkan dana kepada masyarakat dengan prinsip jual beli. Namun dilihat dari cara pengembaliannya sistem pembiayaan jual-beli dapat dibagi menjadi dua yakni jual beli dengan bayar cicilan dan jual beli dengan bayar tangguh.

Berikut ini berbagai macam pembiayaan yang berdasarkan prinsip jual beli:

1. Jual beli bayar cicilan (*Bai' Muajjal/ Bai' bitsaman ajil*)

Dengan sistem ini nasabah akan mengembalikan pembiayaan tersebut yakni harga pokok dan keuntungannya dengan mengangsur dengan jangka waktu yang telah ditetapkan.

2. Jual bayar tangguh (*Bai' Al Murabahah*)

Dengan sistem ini, anggota atau nasabah baru akan mengembalikan pembiayaan setelah jatuh tempo. Namun keuntungan dapat diminta setiap bulan atau sekaligus dengan pokoknya.

²¹ Zainul Arifin, *Memahami Bank Syari'ah; Lingkup, Peluang, Tantangan dan Prospek*, Alvabet, Cet. 3, Jakarta, 2000, hlm. 115.

Dilihat dari segi pemanfaatannya, sistem jual beli ini dapat dibagi menjadi: *Al Murabahah (Bai' Bitsaman Ajil)*, *Bai' As Salam*, *Bai' Al Istisna'* atau *Ijarah Muntahi Bit Tamlik*.

1. Jual beli *murabahah (Bai' Bitsaman Ajil)*

Murabahah adalah kontrak jual beli atas barang tertentu. Jual-beli ini berlaku umum untuk semua barang yang dapat diadakan seketika terjadi transaksi. *Bai' al Muajjal* adalah merupakan pengembangan dari *al Murabahah*. Melalui akad *murabahah*, nasabah dapat memenuhi kebutuhannya untuk memperoleh dan memiliki barang yang dibutuhkan tanpa harus menyediakan dana tunai lebih dahulu. Dengan kata lain nasabah telah memperoleh pembiayaan dari BMT untuk pengadaan barang tersebut.²²

2. *Bai' As salam*

Secara etimologi *salam* berarti *salaf* (pendahuluan). Jual beli *salam* merupakan pembelian barang yang dananya dibayarkan di muka, sedangkan barang diserahkan kemudian. Untuk menghindari manipulasi terhadap barang, maka antara nasabah dengan BMT harus bersepakat mengenai jenis barang, mutu produk, standar harga, jangka waktu, tempat penyerahan serta keuntungan. Kondisi ini biasanya terjadi untuk produk-produk pertanian jangka pendek. Dalam sistem ini BMT membeli hasil panen petani dengan harga yang telah ditetapkan sesuai dengan asumsi-asumsi. Setelah panen, BMT akan menerima barangnya. Karena BMT berhajat akan barang tersebut, maka pihak BMT akan menjual lagi hasil panen kepada pihak lain. Apabila penjualan barang itu juga dilakukan dalam bentuk *salam*, maka transaksi itu menjadi *parallel salam*.

3. *Bai' al Istisna'*

Bai' al Istisna' merupakan kontrak jual beli antara pesanan/pembeli (*mustashni'*) dengan produsen/penjual (*shani'*) dimana barang yang akan diperjualbelikan harus dibuat lebih

²² Zainul Arifin, hlm.24.

dahulu dengan kriteria yang jelas.²³ Pembeli memesan barang kepada produsen barang, namun produsen berusaha melalui orang lain untuk membuat atau membeli barang tersebut sesuai dengan spesifikasi yang telah ditetapkan.

4. *Ijarah Muntahi Bit Tamlik*

Merupakan akad perpaduan antara sewa dengan jual beli. Yakni sewa menyewa yang dihiri dengan pembelian karena terjadi pemindahan hak. BMT sebagai penyedia barang, pada hakikatnya tidak berhajat akan barang tersebut, sehingga angsuran dari nasabah dapat dihitung sebagai biaya pembelian, dan di akhir waktu setelah lunas, barang menjadi milik nasabah.²⁴

Semua yang berkaitan dengan muamalah haruslah dapat diambil manfaatnya. Dalam kaitannya pembiayaan *Bai' bitsaman ajil* yang merupakan produk dari BMT haruslah memiliki manfaat yang dapat diambil oleh pihak BMT.

Adapun manfaat yang dapat diambil dari pembiayaan ini adalah :

1. Bank Syari'ah dalam hal ini *Baitul Maal Wa Tamwil* (BMT) akan mendapatkan keuntungan yang pasti, yaitu selisih harga beli dari supplier dengan harga jual kepada nasabah.
2. *Bai' bitsaman ajil* merupakan jenis transaksi yang sederhana, sehingga memudahkan penanganan administrasinya. Dengan hal tersebut maka nasabah akan senang melakukan transaksi *Bai' bitsaman ajil*, sehingga sedikit demi sedikit hal ini akan menarik masyarakat untuk mempergunakan konsep ekonomi Islam melalui BMT sehingga akan mengurangi ketergantungan terhadap kredit di bank konvensional yang di anggap memberatkan.
3. *Bai' bitsaman ajil* merupakan mekanisme penanaman modal jangka pendek dibandingkan dengan produk-produk yang lain seperti *musyarakah* dan *mudharabah*, sehingga perputaran uang relatif cepat dan akan menggairahkan dunia usaha.

²³*Ibid*, hlm. 26.

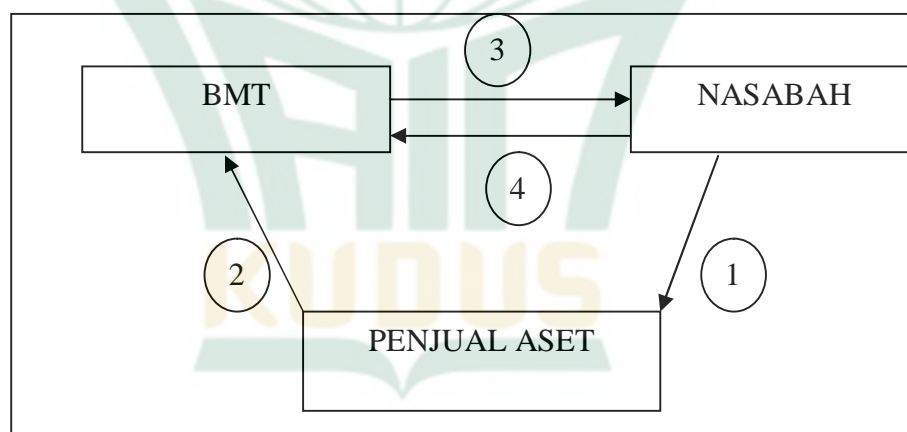
²⁴*Ibid*. hlm.168-169.

4. Dalam *Bai' bitsaman ajil* bank syari'ah tidak ikut campur dalam manajemen bisnis, sebab hubungan antara bank syari'ah dengan nasabah sebagai kreditur dan debitur, sehingga pihak bank akan menghemat waktu, tenaga maupun biaya.
 5. Kredit *Bai' bitsaman ajil* memberikan dukungan kepada pengusaha di bidang pertanian dan industri yang berupa pemenuhan kebutuhan (talangan dana) untuk pembelian barang (komoditas) yang tidak mampu dibeli secara tunai.
3. *Skema proses Bai' Bitsaman Ajil*

Bai' Bitsaman Ajil atau BBA adalah akad jual beli *murabahah* ketika pembayaran dilakukan secara tangguh dan dicicil dalam jangka waktu yang panjang, sehingga disebut juga *credit murabahah* jangka panjang. Di bawah ini adalah skema proses pembiayaan *bai bittsaman ajil*:

Gambar 2.1

Skema Akad Bai' Bitsaman Ajil



Penjelasan *skema* akad pembiayaan *Bai Bitsaman Ajil*

- a. Nasabah akan menentukan aset yang akan dibeli
- b. Bank membeli aset dari pemilik atau penjual
- c. Bank menjual aset kepada nasabah dengan harga jual
- d. Nasabah akan membayar ke bank dengan angsuran atau cicilan

4. Perbedaan *Bai' Bitsaman Ajil* dengan *Murabahah*

Untuk mengetahui gambaran tentang *Bai' Bitsaman Ajil* dengan *Murabahah* sebagai berikut:

Tabel 2.1
Perbedaan *Bai' Bitsaman Ajil* dan *Murabahah*

No.	Perihal	Murabahah	Bai Bitsaman Ajil
1.	Fikih	<p>a. Dalam seluruh kitab, <i>Murabahah</i> adalah salah satu bagian prinsip jual beli.</p> <p>b. Sistem pembayaran boleh secara angsur atau tunai.</p>	<p>a. Tidak tercantum dalam kitab fikih manapun dan bukan bagian dari prinsip jual beli melainkan istilah baru sebagai bagian dari <i>murabahah</i>.</p> <p>b. <i>Bai Bitsaman Ajil</i>, berarti jual beli dengan cara angsur saja tidak ada pembayaran sekaligus.</p>
2.	Perbankan.	<p>a. Digunakan diseluruh perbankan Islam yang berada di Timur Tengah, Eropa, Asia, australia, dan amerika.</p> <p>b. Pembiayaan untuk barang yang tidak bersifat siklus (modal kerja), kecuali pembiayaan untuk satu jenis barang dan bersifat <i>one shot deal</i>.</p>	<p>a. Produk ini hanya digunakan di Malaysia.</p> <p>b. Sama dengan pembiayaan <i>Murabahah</i></p>

Sumber : Rois (2018)

5. Pengertian *Baitul Maal Wat Tamwil* (BMT)

Kerinduan terhadap lahirnya lembaga keuangan yang berpihak kepada kaum lemah merupakan cita-cita awal DD. Sejak munculnya BMT (*Baitul Maal Wa Tamwil*) di Jakarta dan Semarang, terasa perlu adanya lembaga yang menggalang tumbuhnya lembaga keuangan serupa dalam satu sinergi.²⁵

Tata perbankan di Indonesia, baik mengenai organisasinya maupun strukturnya dibentuk sedemikian rupa sehingga Bank Indonesia sebagai Bank Sentral bertindak sebagai pembimbing pelaksanaan kebijakan moneter.²⁶

Menurut Lubis *baitul maal* secara harfiah yang berarti rumah harta benda atau kekayaan. Namun demikian, kata *baitul maal* bisa diartikan sebagai perbendaharaan (umum atau negara).²⁷ *Baitul maal* dilihat dari istilah fiqih adalah suatu lembaga atau badan yang bertugas untuk mengurus kekayaan negara terutama keuangan, yang berkenaan dengan soal pemasukan dan pengelolaan, maupun yang berhubungan dengan masalah pengeluaran lain. Sedang *baitul tamwil* berupa rumah penyimpanan harta milik pribadi yang dikelola oleh suatu lembaga.

Dari pengertian di atas, secara kontekstual BMT berusaha memadukan dua macam kegiatan sekaligus yang berbeda-beda sifatnya yaitu laba dan nirlaba dalam suatu lembaga. Kegiatan sosial sebagai kegiatan penunjang (*Baitul Maal*) dan kegiatan bisnis sebagai kegiatan utama (*Baitul Tamwil*). Sebagai lembaga sosial (*Baitul Maal*), BMT berfungsi menghimpun dana-dana sosial yang bersumber dari zakat, infak dan shadaqah atau sumber lain yang halal kemudian didistribusikan kepada mustahiq (yang berhak) dan bersifat nirlaba. Sementara sebagai lembaga bisnis (*Baitul Tamwil*) dalam keuangan Islam BMT berfungsi menghimpun dan menyalurkan dana (*intermediasi*) yang bersifat profit motif. Penghimpunan dana diperoleh melalui simpanan pihak ketiga (anggota BMT) melalui simpanan berbentuk tabungan *wadiah* dan *mudharabah* dan penyalurannya dalam bentuk pembiayaan atau investasi, dengan prinsip jual beli (*murabahah*, *salam* dan

²⁵Abdurrahman Kasdi, *Equilibrium Jurnal Ekonomi Syari'ah*, STAIN Kudus, Kudus, hlm. 185.

²⁶Murti Sumatri, *Pengantar Bisnis*, Leberly, Yogyakarta, 2000, hlm. 108

²⁷Lubis, I. , *Ekonomi Islam Suatu Pengantar Jilid 2*, Kalam Mulia, Jakarta, 1995, hlm. 61.

istishna), prinsip bagi hasil (*mudharabah* dan *musyarakah*), prinsip sewa-menyewa (*ijarah* dan *ijarah muntahia bitamlik* (IMBT)) dan pembiayaan *qardh* yang dijalankan berdasarkan prinsip syari'ah. Dalam konteks ini BMT berfungsi sebagai lembaga pengelola dan pemberdayaan dana masyarakat, dengan jalan menjalin mitra kerjasama antara pihak pengelola BMT dengan masyarakat, yakni dengan menghimpun dana masyarakat kemudian didistribusikan kembali kepada masyarakat (*nasabah*) yang bergerak dalam sektor usaha produktif dan membutuhkan bantuan dana dengan sifat perolehan laba.

Menurut Raharjo peran umum *baitul maal wa tamwil* adalah melakukan pembinaan dan pendanaan berdasarkan sistem syari'ah yang menegaskan arti penting prinsip-prinsip syari'ah dalam kehidupan ekonomi masyarakat.²⁸ Sebagai lembaga keuangan syari'ah yang bersentuhan langsung dengan kehidupan masyarakat kecil maka BMT mempunyai tugas penting dalam mengembangkan misi ke-Islam-an dalam segala aspek kehidupan masyarakat.

Kemunculan BMT di Indonesia sebagai sebuah respon dari maraknya rentenir yang berkembang di tengah masyarakat yang mengakibatkan masyarakat semakin terjerumus dalam masalah ekonomi yang tidak menentu. Besarnya pengaruh rentenir terhadap perekonomian tidak lain karena tidak adanya unsur-unsur yang cukup akomodatif dalam menyelesaikan masalah yang menghimpit masyarakat. Oleh karena itu, keberadaan BMT diharapkan mampu menjawab persoalan dan memperbaiki kondisi tersebut.²⁹ BMT dibentuk dengan tujuan memberikan solusi pendanaan yang mudah dan cepat, serta menghindarkan dari jerat rentenir dengan mengacu pada prinsip syariah.

Menurut Aziz tujuan pendirian BMT sendiri adalah untuk mewujudkan kehidupan keluarga dan masyarakat disekitar BMT yang selamat, damai dan

²⁸Raharjo, M. D., *Islam dan Transformasi Sosial-Ekonomi*, Pustaka Pelajar, Yogyakarta, 1999, hlm. 53.

²⁹Sudarsono, H., *Bank dan Lembaga Keuangan Syariah, Deskripsi dan Ilustrasi*, Ekonisia, Yogyakarta, 2003, hlm. 42.

sejahtera.³⁰ Untuk mencapai tujuan tersebut BMT memiliki visi dan misi yaitu sebagai berikut.

1. Visi

Mewujudkan kualitas masyarakat di sekitar BMT yang selamat, damai dan sejahtera dengan mengembangkan lembaga dan usaha BMT dan POKUSMA (Kelompok Usaha Muamalah) yang maju berkembang, tercapai, aman, nyaman, transparan dan berkehati-hatian)

2. Misi

Mengembangkan POKUSMA dan BMT yang maju berkembang, terpercaya, aman, nyaman, transparan dan berkehati-hatian sehingga terwujud kualitas masyarakat di sekitar BMT yang selamat, damai dan sejahtera.

Adapun usaha BMT dalam mencapai visi dan misi yang ditetapkan adalah sebagai berikut:

- a. Mengembangkan kegiatan simpan pinjam dengan prinsip bagi hasil
- b. Mengembangkan lembaga dan bisnis kelompok usaha muamalah yaitu kelompok simpan pinjam yang khas binaan BMT
- c. Jika BMT telah berkembang cukup mapan memprakarsai pengembangan badan ushaa sektor riil (BUSRIL) dari pokusma-pokusma sebagai badan usaha pendamping menggerakkan ekonomi riil rakyat kecil di wilayah kerja BMT tersebut yang manajemennya terpisah sama sekali dari BMT
- d. Mengembangkan jaringan kerja dan bisnis BMT dan sektor riil mitranya sehingga mampu mendongkrak kekuatan ekonomi bangsa Indonesia.

3. Perbedaan BMT, BUS dan BPRS

Menurut Muhammad (2004) BMT merupakan salah satu jenis lembaga keuangan bukan bank yang bergerak dalam skala mikro yaitu koperasi simpan pinjam (KSP).³¹ BMT berbeda dengan Bank Umum Syari'ah (BUS) maupun Bank Perkreditan Syari'ah (BPRS). Perbedaan

³⁰Aziz, P. d., *Tata Cara Pendirian BMT*, Pkes Publishing, Jakarta, 2006, hlm. 23.

³¹Muhammad, *Baitul Maal Wa Tamwil*, UII Press, Yogyakarta, 2004, hlm., 55.

BMT dengan Bank Umum Syari'ah (BUS) atau juga Bank Perkreditan Rakyat Syari'ah (BPRS) terletak di bidang pendampingan dan dukungannya.

Berkaitan dengan dukungan, BUS dan BPRS terikat dengan Peraturan Pemerintah di bawah Departemen Keuangan atau juga Peraturan Bank Indonesia (BI). Sedangkan, BMT sebagai badan hukum koperasi, secara otomatis pangawasannya terletak di bawah pembinaan Departemen Koperasi dan Usaha Kecil dan Menengah. Dengan demikian, peraturan yang mengikat BMT juga dari departemen tersebut.

Faktor utama yang mendorong kegiatan tabungan dengan adanya lembaga-lembaga keuangan ialah makin tingginya pendapat yang diperoleh oleh para penabung dalam hubungannya dengan risiko yang akan terjadi.³²

Sampai saat ini, selain peraturan tentang koperasi dengan segala bentuk usahanya, BMT diatur secara khusus dengan Keputusan Menteri Negara Koperasi dan Usaha Kecil dan Menengah No. 91/Kep/M. KUKM/IX/2004 tentang Petunjuk Pelaksanaan Kegiatan Usaha Koperasi Jasa Keuangan Syari'ah. Dengan keputusan ini, segala sesuatu yang terkait dengan pendirian dan pengawasan BMT berada di bawah Departemen Koperasi dan Usaha Kecil dan Menengah.

Hal yang terpenting dalam lembaga keuangan ialah menjadikan seluruh nasabahnya merasa puas akan pelayanannya demi kemajuan dan perkembangan serta eksistensi lembaga keuangan itu sendiri. Keputusan pelanggan untuk bersikap loyal atau bersikap tidak loyal merupakan akumulasi dari banyak masalah kecil dalam perusahaan.³³

4. Landasan Syariah Akad *Bai' Bitsaman Ajil*

Bai Bitsaman Ajil (BBA) merupakan bentuk jual beli yang secara penangguhan pembayaran yang mana jual beli yang hampir menyerupai dengan akad murabahah. Adapun landasan hukum yang mendasari dari *Bai Bitsaman Ajil* (BBA) sebagai berikut:

³²Sritua Arief, *Teori Ekonomi Mikro dan Makro Lanjutan*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 1996. hlm. 214.

³³Philip Kotler, *Manajemen Pemasaran*, Erlangga, Jakarta, 2008, hlm. 139.

a. Al-Qur'an

1) Surat Al-Baqarah ayat 282:

يَأْتِيهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا إِذَا تَدَايَنْتُمْ بِدَيْنٍ إِلَىٰ أَجَلٍ مُّسَمًّى فَاكْتُبُوهُ

Artinya: “*Hai orang-orang yang beriman, apabila kamu bermu'amalah tidak secara tunai untuk waktu yang ditentukan.*”

2) Surat An-Nisa ayat 29:

أَنْ إِلَّا بِالْبَاطِلِ بَيْنَكُمْ أَمْوَالِكُمْ تَأْكُلُونَهَا ءَامِنُوا الَّذِينَ يَأْتِيهَا
مَا يَكُمُ كَانَ اللَّهُ إِنْ أَنفُسَكُمْ تَقْتُلُونَ أَوْ لَا مِنْكُمْ تَرَا ضٍ عَنْ تَجْرَةً تَكُونُ

رَحِيح

Artinya: “*Hai orang-orang yang beriman janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama suka diantara kamu dan janganlah kamu membunuh dirimu, sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu*”.

3) Surat Al-Baqarah ayat 275:

وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا

Artinya: “*Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba*”.

b. Landasan Hukum yang diambil dari al Hadist³⁴

عَنْ صَالِحِ بْنِ صُهَيْبٍ عَنْ أَبِيهِ قَالَ: قَالَ رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ
وَسَلَّمَ: ثَلَاثٌ فِيهِنَّ الْبَرَكَةُ. الْبَيْعُ إِلَىٰ أَجَلٍ، وَالْمُقَارَضَةُ وَأَخْلَاطُ الْبُرْبَا
لَشَعِيرٍ لِلْبَيْتِ لَا لِلْبَيْعِ (رواه ابن ماجة)

Artinya :*Dari Suhaib ra.: bahwa rasulullah Saw bersabda, ”tiga hal yang didalamnya terdapat keberkatan: jual beli secara tangguh muqaradhah (mudharabbah), dan mencampur*

³⁴ Kitab Sunan Ibnu Majjah, Darl Fikr, tth, hal. 720.

gandum dengan tepung untuk keperluan rumah, bukan untuk di jual. (HR. Ibnu Majah).

c. Landasan Ijma' Ulama tentang *Bai' bitsaman ajil*

Pada dasarnya *Bai' bitsaman ajil* merupakan salah satu bentuk jual beli dengan cicilan (kredit) jumbuh ulama' membolehkan karena tidak ada nash yang mengharamkan dan tidak dapat disamakan dengan riba dari segi manapun.³⁵

5. Fatwa Dewan Syariah Nasional Tentang Pembiayaan Akad *Bai' Bitsaman Ajil*

Fatwa Dewan Syariah Nasional (DSN) yang terkait dengan transaksi *Bai' Bitsaman Ajil (BBA)* memang tidak ada tetapi dalam prakteknya hampir sama dengan Fatwa Dewan Syariah Nasional yang terkait dengan transaksi *Murabahah*. Maka peneliti menggunakan fatwa DSN tentang *Murabahah*.

Ketentuan hukum dalam FATWA DSN MUI No. 04/DSN-MUI/IV/2000 Tentang MURABAHAH ini adalah sebagai berikut :

Pertama : Ketentuan Umum *Murabahah* dalam Bank Syari'ah:

- 1) Bank dan nasabah harus melakukan akad *murabahah* yang bebas riba.
- 2) Barang yang diperjual belikan tidak diharamkan oleh *syariah* Islam.
- 3) Bank membiayai sebagian atau seluruh harga pembelian barang yang telah disepakati *kualifikasinya*.
- 4) Bank membeli barang yang diperlukan nasabah atas nama bank sendiri, dan pembelian ini harus sah dan bebas riba.
- 5) Bank harus menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian, misalnya jika pembelian dilakukan secara utang.
- 6) Bank kemudian menjual barang tersebut kepada nasabah (pemesan) dengan harga jual senilai harga beli plus keuntungannya. Dalam kaitan ini Bank harus memberitahu secara jujur harga pokok barang kepada nasabah berikut biaya yang diperlukan.

³⁵ M Yusuf Qardlawi, *Halal Haram Dalam Islam*, Jakarta: Bina Ilmu, 1993, hlm 371.

- 7) Nasabah membayar harga barang yang telah disepakati tersebut pada jangka waktu tertentu yang telah disepakati.
- 8) Untuk mencegah terjadinya penyalahgunaan atau kerusakan akad tersebut, pihak bank dapat mengadakan perjanjian khusus dengan nasabah.
- 9) Jika bank hendak mewakilkan kepada nasabah untuk membeli barang dari pihak ketiga, akad jual beli murabahah harus dilakukan setelah barang, secara prinsip, menjadi milik bank.

Kedua : Ketentuan Murabahah kepada Nasabah:

- e) Nasabah mengajukan permohonan dan janji pembelian suatu barang atau aset kepada bank.
- f) Jika bank menerima permohonan tersebut, ia harus membeli terlebih dahulu aset yang dipesannya secara sah dengan pedagang.
- g) Bank kemudian menawarkan aset tersebut kepada nasabah dan nasabah harus menerima (membeli)-nya sesuai dengan janji yang telah disepakatinya, karena secara hukum janji tersebut mengikat; kemudian kedua belah pihak harus membuat kontrak jual beli.
- h) Dalam jual beli ini bank dibolehkan meminta nasabah untuk membayar uang muka saat menandatangani kesepakatan awal pemesanan.
- i) Jika nasabah kemudian menolak membeli barang tersebut, biaya riil bank harus dibayar dari uang muka tersebut.
- j) Jika nilai uang muka kurang dari kerugian yang harus ditanggung oleh bank, bank dapat meminta kembali sisa kerugiannya kepada nasabah.
- k) Jika uang muka memakai kontrak 'urbun sebagai alternatif dari uang muka, maka
 - a) Jika nasabah memutuskan untuk membeli barang tersebut, ia tinggal membayar sisa harga.
 - b) Jika nasabah batal membeli, uang muka menjadi milik bank maksimal sebesar kerugian yang ditanggung oleh bank akibat

pembatalan tersebut; dan jika uang muka tidak mencukupi, nasabah wajib melunasi kekurangannya.

Ketiga : Jaminan dalam Murabahah:

- a. Jaminan dalam murabahah dibolehkan, agar nasabah serius dengan pesanannya.
- b. Bank dapat meminta nasabah untuk menyediakan jaminan yang dapat dipegang.

Keempat : Utang dalam Murabahah:

1. Secara prinsip, penyelesaian utang nasabah dalam transaksi murabahah tidak ada kaitannya dengan transaksi lain yang dilakukan nasabah dengan pihak ketiga atas barang tersebut. Jika nasabah menjual kembali barang tersebut dengan keuntungan atau kerugian, ia tetap berkewajiban untuk menyelesaikan utangnya kepada bank.
2. Jika nasabah menjual barang tersebut sebelum masa angsuran berakhir, ia tidak wajib segera melunasi seluruh angsurannya.
3. Jika penjualan barang tersebut menyebabkan kerugian, nasabah tetap harus menyelesaikan utangnya sesuai kesepakatan awal. Ia tidak boleh memperlambat pembayaran angsuran atau meminta kerugian itu diperhitungkan.

Kelima : Penundaan Pembayaran dalam Murabahah:

1. Nasabah yang memiliki kemampuan tidak dibenarkan menunda penyelesaian utangnya.
2. Jika nasabah menunda-nunda pembayaran dengan sengaja, atau jika salah satu pihak tidak menunaikan kewajibannya, maka penyelesaiannya dilakukan melalui Badan Arbitrasi Syari'ah setelah tidak tercapai kesepakatan melalui musyawarah.

Keenam : Bangkrut dalam Murabahah:

Jika nasabah telah dinyatakan pailit dan gagal menyelesaikan utangnya, bank harus menunda tagihan utang sampai ia menjadi sanggup kembali, atau berdasarkan kesepakatan.

B. Penelitian Terdahulu

Adapun dalam literature ini, peneliti mencantumkan dan memaparkan beberapa hasil penelitian terdahulu yang telah dilakukan oleh pihak lain sebagai referensi yang berhubungan dengan penelitian ini antara lain:

Tabel 2.2 Penelitian Terdahulu

NO	Peneliti	Judul	Hasil	Perbedaan
1	Widya Astutik dan Teguh Suropto (2013)	Faktor-faktor yang mempengaruhi Non Performing Finance (NPF)	Bank menganalisa terjadinya masalah pembiayaan di BMT Artha Barokah. Penelitian ini dilakukan untuk mengetahui faktor pelanggan dan mempengaruhi terjadinya masalah pembiayaan. Penelitian ini merupakan penelitian lapangan dengan metode pengumpulan data Dari dokumentasi, karena data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data sekunder yang diperoleh Dari data pelanggan langsung terisi. Alat analisis yang digunakan adalah regresi linier berganda Pengujian menggunakan uji kelainan regresi linier klasik dan uji statistik. Hasil analisis uji t menunjukkan bahwa masing-masing variabel independen Secara signifikan mempengaruhi masalah pembiayaan di BMT Artha	Penyelesaian Performing Finance (NPF) pada Ba'I Bitsaman Ajil dalam perspektif ekonomi Islam di BMT Lima Satu Jepara

			Barokah Yogyakarta. Dalam Hasil uji F menunjukkan bahwa variabel independen dan eksternal berpengaruh signifikan, Sedangkan faktor-faktor tersebut tidak secara signifikan mempengaruhi masalah pembiayaan bank.	
2	Listanti Daniatu dkk (2011)	Upaya Penanganan Pembiayaan Murabahah bermasalah pada Lembaga Keuangan Syariah (Studi KJKS BMT Mandiri Sejahtera)	Hasil penelitian dapat disimpulkan bahwa faktor-faktor penyebab <i>Non Performing Finance (NPF)</i> tidak hanya datang dari nasabah melainkan pihak <i>internal</i> yang kurang teliti dalam analisa dan survei sebelum pemberian pembiayaan dan upaya yang dilakukan dalam menangani <i>Non Performing Finance (NPF)</i> adalah dengan teguran, <i>rescheduling</i> dan <i>restructuring</i> serta pihak BMT tidak pernah melakukan sita jaminan karena benar-benar menerapkan syariah dan tindakan manusiawi meski dinilai kurang efisien	Penyelesaian Performing Finance (NPF) pada Ba'I Bitsaman Ajil dalam perspektif ekonomi Islam di BMT Lima Satu Jepara
3	Wahyuni dan Sri Werastuti (2013)	Prosedur Penyelesaian Pembiayaan Mikro Bermasalah pada	Hasil penelitian menyatakan bahwa prosedur penyelesaian <i>Non Performing Finance (NPF)</i> yang digunakan telah	Penyelesaian Performing Finance (NPF) pada

		PT Bank Syariah Mandiri KCP Buleleng.	memadai, demikian pula dengan analisis permohonan pembiayaan yang cukup selektif dilakukan dalam upaya menghindari adanya kredit bermasalah. Prosedur penagihan yang digunakan cukup baik karena terlebih dahulu dilakukan pendekatan-pendekatan kepada nasabah. Penyelesaian kredit bermasalah pada PT. Bank Syariah Mandiri KCP Buleleng dapat dilakukan dengan restrukturisasi pembiayaan, novasi, kompensasi, likuidasi, dan subrogasi, serta penyelesaian pembiayaan pada Pengadilan.	Ba'I Bitsaman Ajil dalam perspektif ekonomi Islam di BMT Lima Satu Jepara
4	Rahma Yudi Astuti	Pembiayaan Murabahah yang Bermasalah di Baitul Mâl Wa Tamwil (BMT) XYZ Dalam Perspektif Manajemen Risiko	Hasil temuan di lapangan dapat diketahui bahwa faktor penyebab pembiayaan murâbahah bermasalah yaitu dari faktor nasabah dan pihak BMT itu sendiri. Faktor dari nasabah disebabkan karena keadaan ekonomi nasabah yang lemah, usahanya tidak lancar, kelemahan karakter dan adanya musibah. Sedangkan faktor dari BMT	Penyelesaian Performing Finance (NPF) pada Ba'I Bitsaman Ajil dalam perspektif ekonomi Islam di BMT Lima Satu Jepara

			<p>XYZ sendiri adalah kelemahan analisis dan kecerobohan account officer dalam melakukan penagihan serta dalam menganalisis data calon nasabah pembiayaan tidak sesuai dengan keadaan calon nasabah yang sebenarnya. Pelanggaran BMPK oleh pengurus dan pergantian manajer dalam kurun waktu yang relatif singkat. Usaha BMT XYZ terhadap pembiayaan murâbahah yang bermasalah adalah tindakan preventif, revitalisasi dan pengambil alihan agunan. Sedangkan untuk meminimalisasi risiko yaitu dengan strategi penyaluran pembiayaan, strategi pengumpulan piutang dan strategi jaminan serta penerapan prinsip kehati-hatian (prudential Banking).</p>	
5	Aisyah Abdul Rahmandan Shahida Shahimi (2012)	Struktur Risiko dan Pembiayaan Kredit Bank Islam Malaysia	Studi ini menguji dampak struktur pembiayaan terhadap eksposur risiko kredit bank syariah melalui empat hal: 1) pembiayaan <i>real estat</i> ; 2) spesialisasi pembiayaan; 3)	Penyelesaian Performing Finance (NPF) pada Ba'I Bitsaman Ajil

			<p>stabilitas struktur pembiayaan jangka pendek; dan 4) stabilitas struktur pembiayaan jangka menengah. Sementara mengendalikan variabel khusus bank, temuan kami menunjukkan bahwa pembiayaan <i>real estat</i> dan stabilitas struktur pembiayaan sampai batas tertentu mempengaruhi eksposur risiko kredit. Namun, efek signifikan hilang saat kita memasukkan variabel makroekonomi dalam kerangka kerja. Ini menyiratkan bahwa dampak struktur pembiayaan terhadap eksposur risiko kredit mungkin menyesatkan bila seseorang mengabaikan peran fundamental ekonomi makro. Oleh karena itu, diharapkan temuan kami akan membantu pembuat kebijakan dan praktisi membuat penilaian yang akurat dalam proses pengambilan keputusan.</p>	<p>dalam perspektif ekonomi Islam di BMT Lima Satu Jepara</p>
6	<p>Mohammed T. Abusharbeh (2014)</p>	<p>Risiko Kredit dan Profitabilitas Bank Syariah: Bukti dari Indonesia</p>	<p>Studi ini menguji pengaruh mode pembiayaan dan kredit Islam risiko terhadap laba masa depan di antara bank-</p>	<p>Penyelesaian Performing Finance (NPF) pada</p>

			<p>bank syariah Indonesia. Menggunakan sampel dari sebelas bank umum Islam yang sepenuhnya mengungkapkan data keuangan mereka di bank Indonesia dari tahun 2008 sampai 2013. Naskah ini bertujuan untuk menyelidiki hubungan timbal balik antara mode pembiayaan Islam, <i>Non Performing Finance (NPF)</i>, dan profitabilitas bank syariah.</p>	<p>Ba'I Bitsaman Ajil dalam perspektif ekonomi Islam di BMT Lima Satu Jepara</p>
--	--	--	---	--

C. Kerangka Pemikiran

Keberadaan lembaga keuangan syariah non bank seperti *Baitul Maal wat Tamwil* (BMT) sangat membantu bagi masyarakat yang tidak *bankable* terutama bagi usaha mikro kecil dan menengah (UMKM). Model pembiayaan yang sering digunakan adalah pembiayaan *Bai Bitsaman Ajil*. Dimana yang dimaksud dengan pembiayaan *Bai Bitsaman Ajil* adalah pembiayaan atas dasar jual beli yang kemudian diangsur/ditangguhkan, dalam hal ini BMT sebagai penjual (*ba'i*) dan anggota sebagai pembeli (*Mustari*), maka disyaratkan barang berasal dari pihak ketiga telah dibeli dan telah diterima oleh kopraasi lalu dijual kepada anggota berdasar harga yang disepakati.

Dalam Pembiayaan *Bai Bitsaman Ajil* sangat diminati masyarakat karena prosedur yang mudah dan tanpa agunan atau jaminan. Dan pembiayaan *Bai Bitsaman Ajil* bisa menyebabkan permasalahan karena suatu keadaan dimana nasabah tidak sanggup lagi untuk membayar sebagian atau seluruh kewajibannya yang telah disepakati dengan pihak BMT dalam perjanjian.

Penyebab pembiayaan bermasalah ada dua faktor yaitu faktor *internal* dan faktor *eksternal* yang menjadi penyebab terjadinya permasalahan dalam pembiayaan. Kelemahan BMT dalam analisis pembiayaan, Kelemahan BMT dalam supervisi Pembiayaan, kelemahan agunan, kelemahan karakter nasabah, kelemahan kemampuan nasabah. Strategi penanganan *Non Performing Finance (NPF)* dari pihak BMT harus tepat dan sesuai dengan analisis 5C dan musyawarah dengan pihak nasabah dan mencari jalan yang tepat.

Gambar 2.2
Kerangka Pemikiran

