

BAB II

TINJAUAN UMUM TENTANG PEMBIAYAAN MURABAHAH

A. Tinjauan Umum Tentang Pembiayaan Murabahah

1. Pengertian Pembiayaan Murabahah

Pembiayaan *murabahah* ini sejatinya bukan pembiayaan¹ bagi hasil, melainkan sistem jual beli (*bai' al-murabahah*), yaitu jual beli barang pada harga asal dengan tambahan keuntungan yang disepakati. Dalam *bai' al- murabahah* penjual harus memberi tahu harga pokok yang ia beli dan menentukan suatu tingkat keuntungan sebagai tambahannya.²

Dalam fatwa Dewan Syariah Nasional (DSN) No. 04/DSN-MUI/IV/2000. Pengertian *Murabahah*, yaitu menjual suatu barang dengan menegaskan harga belinya kepada pembeli dan pembeli membayarnya dengan harga yang lebih sebagai laba.

Menurut Antonio, pengertian *bai' al Murabahah* adalah jual beli barang pada harga asal dengan tambahan keuntungan yang disepakati.

Imam Nawawi mengartikan jual beli adalah pertukaran harta dengan harta yang lain untuk dimiliki. Ibnu Qudamah mendefinisikan

¹Pembiayaan berdasarkan prinsip syari'ah adalah menyediakan 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.

² Didiek Ahmad Supadie, *Sistem Lembaga Keuangan Ekonomi Syariah Dalam Pemberdayaan Ekonomi Rakyat*, (Semarang: Pustaka Rizki putra, 2013), hlm. 58.

jual beli sebagai pertukaran harta dengan harta yang lain untuk dimilikikan dan dimiliki.

Murabahah berdasarkan PSAK 102 adalah menjual barang dengan harga jual sebesar harga perolehan ditambah keuntungan yang disepakati dan penjual harus mengungkapkan harga perolehan barang tersebut kepada pembeli.

Dari definisi *murabahah* atau jual beli tersebut diatas dapat dikemukakan bahwa inti jual beli tersebut adalah penjual mendapatkan manfaat keuntungan dan pembeli mendapat manfaat dari benda yang dibeli.³

2. Rukun dan Syarat *Murabahah*

Adapun syarat dan rukun *murabahah* adalah:⁴

a. Penjual dan pembeli, syaratnya:

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

Firman Allah:

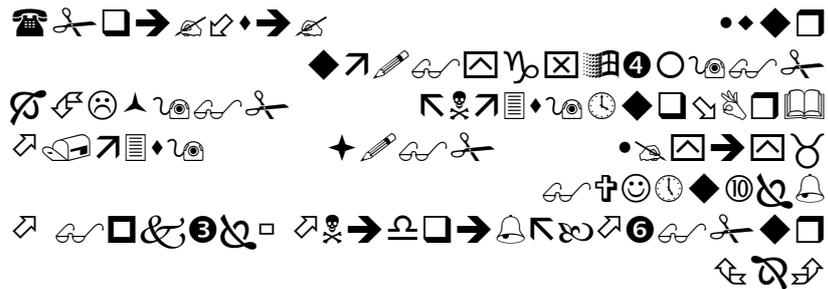


³Osmad Muthaher, *Akuntansi Perbankan Syariah*, (Yogyakarta: Graha Ilmu, 2012), hlm. 57-58.

⁴Dadan Muttaqien, *Aspek Legal Lembaga Keuangan Syariah*, (Yogyakarta: Safiria Insania Press, 2009), hlm. 92

“janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan bathil kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama suka di antara kamu.”(An-Nisa:29)⁵

3. Tidak mubazir (pemboros), sebab harta orang yang mubazir itu di tangan walinya.



”Dan janganlah kamu serahkan kepada orang-orang yang belum sempurna akalnya, harta (mereka yang ada dalam kekuasaanmu) yang dijadikan Allah sebagai pokok kehidupanmu, berilah mereka belanja.”(An-Nisa:5)

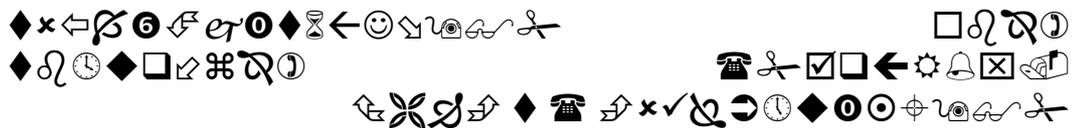
4. Balig (berumur 15 tahun ke atas/dewasa). Anak kecil tidak sah jual belinya. Adapun anak-anak yang sudah mengerti tetapi belum sampai umur dewasa, menurut sebagian ulama, mereka diperbolehkan berjual beli barang yang kecil-kecil, karena kalau tidak diperbolehkan sudah tentu menjadi kesulitan dan kesukaran, sedangkan agama Islam sekali-kali tidak akan menetapkan peraturan yang mendatangkan kesulitan kepada pemeluknya.

- b. Uang dan benda yang dibeli, syaratnya yaitu:

⁵ Al-Ustadz Muhammad Thalib, *Op cit*, hlm. 97

1. Suci, barang najis tidak sah dijual dan tidak boleh dijadikan uang untuk dibelikan, seperti kulit binatang atau bangkai yang belum disamak.
2. Ada manfaatnya, tidak boleh menjual sesuatu yang tidak ada manfaatnya. Dilarang pula mengambil tukarannya karena hal itu termasuk dalam arti menyia-yiakan (memboroskan) harta yang terlarang dalam kitab suci.

Firman Allah Swt:



“sungguh orang-orang yang membelanjakan hartanya untuk hal yang haram adalah teman-teman setan.” (Al-Isra’:27)⁶

3. Barang itu dapat diserahkan. Tidak sah menjual suatu barang yang tidak dapat diserahkan kepada yang membeli, misalnya ikan dalam laut, barang rampasan yang masih berada di tangan yang merampasnya, barang yang sedang dijaminkan, sebab semua itu mengandung tipu daya (kecohan).
4. Barang tersebut merupakan kepunyaan si penjual, kepunyaan yang diwakilinya, atau yang mengusahakan.
5. Barang tersebut diketahui oleh si penjual dan si pembeli; zat, bentuk, kadar (ukuran), dan sifat-sifatnya jelas sehingga antara keduanya tidak akan terjadi kecoh-mengecoh.

⁶ Al-Ustadz Muhammad Thalib, *Al-Qur’an TERJEMAH TAFSIRIYAH Memahami Makna Al-Qur’an Lebih Mudah, Cepat dan Tepat*, (Yogyakarta: MA’HAD AN-NABAWY, 2012), hlm. 339

c. Lafaz ijab dan qabul

Ijab adalah perkataan penjual, umpamanya, "saya jual barang ini sekian." *qabul* adalah ucapan si pembeli, "saya terima (saya beli) dengan harga sekian." Keterangannya yaitu ayat yang mengatakan bahwa jual beli itu suka sama suka.

Sedangkan suka sama suka itu tidak dapat diketahui dengan jelas kecuali dengan perkataan, karena perkataan suka itu bergantung pada hati masing-masing. Ini pendapat kebanyakan ulama. Tetapi Nawawi, Mutawali, Bagawi, dan beberapa ulama yang lain berpendapat bahwa lafaz itu tidak menjadi rukun, hanya menurut adat kebiasaan saja. Apabila menurut adat telah berlaku bahwa hal yang seperti itu sudah dipandang sebagai jual beli, itu saja sudah cukup karena tidak ada suatu dalil yang jelas untuk mewajibkan lafaz.

Menurut ulama yang mewajibkan lafaz, lafaz itu diwajibkan memenuhi beberapa syarat:

- a. Keadaan ijab dan kabul berhubungan. Artinya, salah satu dari keduanya pantas menjadi jawaban dari yang lain dan belum berselang lama.
- b. Makna keduanya hendaklah mufakat (sama) walaupun lafaz keduanya berlainan.

- c. Keduanya tidak disangkutkan dengan urusan yang lain, seperti katanya, "kalau saya jadi pergi, saya jual barang ini sekian."
- d. Tidak berwaktu, sebab jual beli berwaktu seperti sebulan atau setahun tidak sah.⁷

3. Unsur-Unsur Pembiayaan

Dalam pembiayaan mengandung berbagai maksud, atau dengan kata lain dalam pembiayaan terkandung unsur-unsur yang direkatkan menjadi satu.

a. Kepercayaan

Kepercayaan merupakan suatu keyakinan bahwa pembiayaan yang diberikan benar-benar diterima kembali dimasa yang akan datang sesuai dengan jangka waktu yang sudah diberikan. Kepercayaan yang diberikan oleh bank sebagai dasar utama yang melandasi mengapa suatu pembiayaan berani dikucurkan. Oleh karena itu sebelum pembiayaan dikucurkan harus dilakukan penyelidikan dan penelitian terlebih dahulu secara mendalam tentang kondisi nasabah, baik secara *intern* maupun *ekstern*. Penelitian dan penyelidikan tentang kondisi pemohon pembiayaan sekarang dan masa lalu untuk menilai kesungguhan dan etika baik nasabah terhadap bank.

b. Kesepakatan

⁷Sulaiman Rasjid, *FIQH ISLAM Hukum Fiqh Islam*, (Bandung: Sinar Baru Algensindo, 2011), hlm. 279-282.

Kesepakatan antara si pemohon dengan pihak bank. Kesepakatan ini dituangkan dalam suatu perjanjian dimana masing-masing pihak menandatangani hak dan kewajiban masing-masing. Kesepakatan ini kemudian dituangkan dalam akad pembiayaan dan ditandatangani kedua belah pihak.

c. Jangka waktu

Setiap pembiayaan yang diberikan memiliki jangka waktu tertentu, jangka waktu ini mencakup masa pengembalian pembiayaan yang telah disepakati. Jangka waktu merupakan batas waktu pengembalian angsuran yang sudah di sepakati kedua belah pihak. Untuk kondisi tertentu jangka waktu ini bisa diperpanjang sesuai dengan kebutuhan.

d. Risiko

Akibat adanya tenggang waktu, maka pengembalian pembiayaan akan memungkinkan suatu risiko tidak tertagihnya atau macet pemberian suatu pembiayaan. Semakin panjang jangka waktu pembiayaan maka semakin besar risikonya, demikian pula sebabnya. Risiko ini menjadi tanggungan bank, baik risiko disengaja, maupun risiko yang tidak disengaja, misalnya karena bencana alam atau bangkrutnya usaha nasabah tanpa ada unsur kesengajaan lainnya, sehingga tidak mampu melunasi pembiayaan yang di peroleh.

e. Balas jasa

Dalam bank konvensional balas jasa dikenal dengan nama bunga. Di samping balas jasa dalam bentuk bunga bank juga membebankan kepada nasabah biaya administrasi yang juga merupakan keuntungan bank. Bagi bank yang berdasarkan prinsip syariah balas jasanya di kenal dengan bagi hasil.⁸

4. Tujuan dan Fungsi Pembiayaan

Secara umum tujuan pembiayaan dibedakan menjadi dua kelompok, yaitu: tujuan pembiayaan untuk tingkat makro, dan tujuan pembiayaan untuk tingkat mikro. Secara makro, pembiayaan bertujuan untuk:

- a. Peningkatan ekonomi umat, artinya: masyarakat yang tidak dapat akses secara ekonomi, dengan adanya pembiayaan mereka dapat melakukan akses ekonomi. Dengan demikian dapat meningkatkan taraf ekonominya.
- b. Tersedianya dana bagi peningkatan usaha, artinya untuk pengembangan usaha membutuhkan dana tambahan. Dana tambahan ini dapat diperoleh melakukan aktivitas pembiayaan. Pihak yang surplus dana menyalurkan kepada pihak yang minus dana, sehingga dapat tergulirkan.
- c. Meningkatkan produktifitas, artinya: adanya pembiayaan memberikan peluang bagi masyarakat usaha mampu meningkatkan

⁸<http://angga1991.blogspot.com/2012/05/makalah-pembiayaan-kata-pengantar-puji.html>

daya produksinya. Sebab upaya produksi tidak akan dapat jalan tanpa adanya dana.

- d. Membuka lapangan kerja baru, artinya: dengan dibukanya sektor-sektor usaha melalui penambahan dana pembiayaan, maka sektor usaha tersebut akan menyerap tenaga kerja. Hal ini berarti menambah atau membuka lapangan kerja baru.
- e. Terjadinya distribusi pendapatan, artinya: masyarakat usaha produktif mampu melakukan aktivitas kerja, berarti mereka akan memperoleh pendapatan dari hasil usahanya. Penghasilan merupakan bagian dari pendapatan masyarakat. Jika ini terjadi maka akan terdistribusi pendapatan.

Adapun secara mikro, pembiayaan diberikan dalam rangka untuk:

- a. Upaya memaksimalkan laba, artinya : setiap usaha yang dibuka memiliki tujuan tertinggi, yaitu menghasilkan laba usaha. Setiap pengusaha menginginkan mampu mencapai laba maksimal. Untuk dapat menghasilkan laba maksimal maka mereka perlu dukungan dana yang cukup.
- b. Upaya meminimalkan risiko, artinya : usaha yang dilakukan agar mampu menghasilkan laba maksimal, maka pengusaha harus mampu meminimalkan risiko yang mungkin timbul. Risiko kekurangan modal usaha dapat diperoleh melalui tindakan pembiayaan.

- c. Pendayagunaan sumber ekonomi, artinya sumber daya ekonomi dapat dikembangkan dengan melakukan *mixing* antara sumber daya alam dengan sumber daya manusia serta sumber daya modal. Jika sumber daya alam dan sumber daya manusianya ada, dan sumber daya modal tidak ada. Maka dipastikan diperlukan pembiayaan. Dengan demikian, pembiayaan pada dasarnya dapat meningkatkan daya guna sumber-sumber daya ekonomi.
- d. Penyaluran kelebihan dana, artinya : dalam kehidupan masyarakat ini ada pihak yang memiliki kelebihan sementara ada pihak yang kekurangan. Dalam kaitannya dengan masalah dana, maka mekanisme pembiayaan dapat menjadi jembatan dalam penyeimbangan dan penyaluran kelebihan dana dari pihak yang kelebihan (*surplus*) kepada pihak yang kekurangan (*minus*) dana.⁹

Sedangkan fungsi pembiayaan didalam perekonomian, perdagangan, dan keuangan dapat dikemukakan sebagai berikut:

- a. Pembiayaan dapat meningkatkan *utility* (daya guna) dari modal/uang Para penabung menyimpan uangnya dilembaga keuangan. Uang tersebut dalam persentase tertentu ditingkatkan kegunaanya oleh lembaga keuangan. Para pengusaha menikmati pembiayaan dari bank untuk memperluas/memperbesar usahanya.
- b. Pembiayaan meningkatkan *utility* (daya guna) suatu barang Produsen dengan bantuan pembiayaan dapat memproduksi bahan

⁹<http://www.bmtalhuda.com/2011/09/tujuan-pembiayaan.html>

jadi sehingga *utility* dari bahan tersebut meningkat, misalnya peningkatan *utility* kelapa menjadi kopra dan selanjutnya menjadi minyak kelapa/minyak goreng. Peningkatan *utility* padi menjadi beras, benang menjadi tekstil dan sebagainya.

- c. Pembiayaan meningkatkan peredaran dan lalu lintas uang
Pembiayaan yang disalurkan melalui rekening-rekening Koran, pengusaha menciptakan pertambahan peredaran uang giral dan sejenisnya seperti *cheque*, *giro bilyet*, *wesel*, *promes* dan sebagainya.
- d. Pembiayaan menimbulkan gairah usaha masyarakat. Manusia adalah makhluk yang selalu melakukan kegiatan ekonomi yaitu selalu berusaha memenuhi kebutuhannya. Kegiatan usaha sesuai dengan dinamikanya akan selalu meningkat. Akan tetapi, peningkatan usaha tidaklah selalu diimbangi dengan peningkatan kemampuan.
- e. Pembiayaan sebagai alat stabilisasi ekonomi Dalam keadaan ekonomi yang kurang sehat. langkah-langkah stabilisasi pada dasarnya diarahkan pada usaha-usaha untuk antara lain:
 - a) Pengendalian inflasi
 - b) Peningkatan ekspor
 - c) Rehabilitasi sarana
 - d) Pemenuhan kebutuhan-kebutuhan pokok rakyat.

- f. Pembiayaan sebagai jembatan untuk peningkatan pendapatan Nasional Pengusaha yang memperoleh pembiayaan tentu saja berusaha untuk meningkatkan usahanya. Peningkatan usaha berarti peningkatan *profit*. Bila keuntungan ini secara kumulatif dikembangkan lagi dalam arti kata dikembangkan ke dalam struktur permodalan, maka peningkatan akan berlangsung terus menerus.
- g. Pembiayaan sebagai alat hubungan ekonomi Internasional. Lembaga pembiayaan tidak saja bergerak didalam negeri saja, tetapi juga diluar negeri. Beberapa Negara kaya minyak yang telah sedemikian maju organisasi dan sistem perbankannya telah melebarkan sayap perbankannya ke seluruh pelosok dunia. Lalu lintas pembayaran internasional pada dasarnya berjalan lancar bila disertai dengan kegiatan pembiayaan yang sifatnya internasional.¹⁰

5. Prinsip-prinsip pemberian Pembiayaan

Prinsip analisis pembiayaan didasarkan pada rumus 5C, yaitu:

- a. *Character* artinya penilaian terhadap karakter atau kepribadian calon debitur dengan tujuan untuk memperkirakan kemungkinan bahwa pelanggan dapat memenuhi kewajibannya.
- b. *Capacity*, artinya penilaian secara subjektif tentang kemampuan debitur untuk melakukan pembayaran. Kemampuan ini diukur dengan catatan prestasi debitur di masa lampau yang didukung

¹⁰<http://www.ibnusoim.com/2013/04/bab-i-fungsi-dan-jenis-pembiayaan.html>

dengan pengamatan di lapangan atas pabrik atau toko dan metode kegiatan lainnya.

- c. *Capital*, artinya penilaian terhadap kemampuan modal yang dimiliki oleh calon debitur, yang diukur dengan posisi perusahaan secara keseluruhan yang ditunjukkan oleh rasio keuangan dan penekanan pada komposisi modalnya.
- d. *Collateral*, artinya jaminan yang dimiliki calon debitur. Penilaian ini bertujuan untuk meyakinkan bahwa jika suatu risiko kegagalan pembayaran terjadi, maka jaminan dipakai pengganti dari kewajibannya. Tetapi, *collateral* dalam BMT lebih ditekankan pada faktor kepercayaan kedekatan hubungan dengan pengusaha dan kegiatan usahanya saling mengenal karena daerah usaha tidak luas melalui tanggung renteng dan atau jaminan kepercayaan dari tokoh setempat yang diiringi dengan pengajian bersama.
- e. *Condition*, artinya bagian pembiayaan *baitut tamwil* harus melihat kondisi perekonomian secara umum. Khususnya yang terkait dengan usaha calon debitur. Hal tersebut dilakukan karena keadaan eksternal usaha yang dibiayai mempunyai peranan yang sangat besar dalam memperlancar usaha yang dibiayai.

Prinsip 5C tersebut terkadang ditambahkan dengan 1C, yaitu *Constraint* artinya hambatan-hambatan yang mungkin mengganggu proses usaha.¹¹

6. Landasan Syari'ah Pembiayaan *Murabahah*

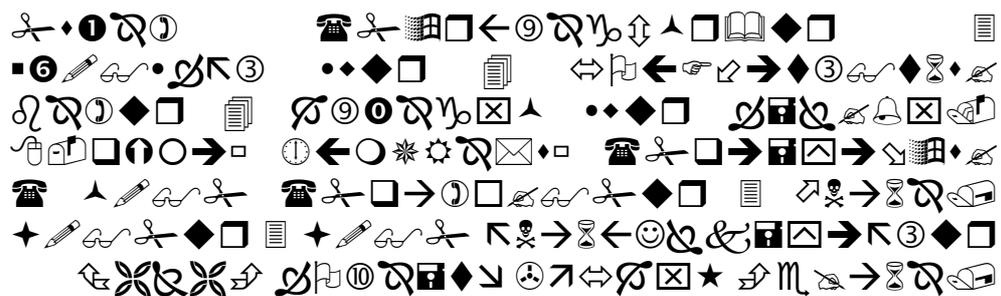
Jual beli merupakan akad yang dibolehkan berdasarkan Al-Qur'an, sunnah dan ijma' para ulama. Dilihat dari aspek hukum, jual beli hukumnya mubah kecuali jual beli yang dilarang oleh syara', adapun dasar hukum dari Al- Qur'an antara lain:

Surah Al- Baqarah (2) ayat 275:



*Padahal Allah telah menghalalkan perdagangan dan mengharamkan riba.*¹²

Surah Al- Baqarah (2) ayat 282:



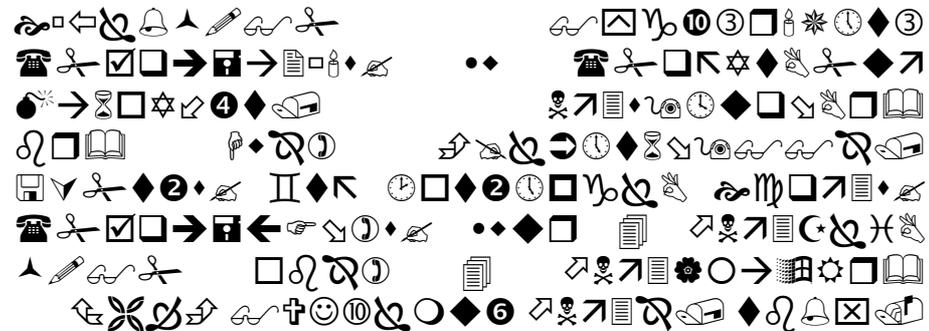
Akan tetapi, jual beli kredit hendaklah kalian persaksikan kepada orang lain. Pencatat tidak boleh dirugikan, begitu pula saksi. Jika kalian tidak melakukan cara seperti itu, sungguh hal itu adalah suatu pelanggaran disiplin terhadap diri kalian. Taatlah kepada Allah dalam mengikuti syari'at utang-piutang. Allah telah mengajarkan tata

¹¹ Muhamad, *MANAJEMEN BANK SYARI'AH*, (Yogyakarta: UPP AMP YKPN, 1983), hlm. 261.

¹² Al-Ustadz Muhammad Thalib, *Al-Qur'an TERJEMAH TAFSIRIYAH Memahami Makna Al-Qur'an Lebih Mudah, Cepat dan Tepat*, (Yogyakarta: MA'HAD AN-NABAWY, 2012), hlm. 55

*cara utang-piutang dan jual beli itu kepada kalian. Allah maha mengetahui semua perbuatan kalian.*¹³

Surah An-Nisa' (4) ayat 29:



*Wahai kaum mukmin, janganlah kalian mengambil harta milik sesama kalian dengan cara-cara haram. Akan tetapi diharamkan mendapatkan harta milik sesama kalian dengan cara jual beli secara suka rela. Janganlah kalian merusak diri kalian sendiri dengan cara melanggar hak orang lain. Allah maha penyayang kepada kalian.*¹⁴

Adapun dalil sunnah di antaranya adalah hadis yang diriwayatkan dari Rasulullah SAW, beliau bersabda: *”sesungguhnya jual beli itu atas dasar saling ridha.”* Ketika ditanya usaha apa yang paling utama, Nabi SAW menjawab: *” usaha seseorang dengan tangannya sendiri, dan setiap jual beli yang mabrur.”* Jual beli yang mabrur adalah setiap jual beli yang tidak ada dusta dan khianat, sedangkan dusta itu adalah penyamaran dalam barang yang di jual, dan penyamaran itu adalah menyembunyikan aib barang dari penglihatan pembeli. Adapun makna khianat ia lebih umum dari itu sebab selain menyamarkan bentuk barang yang dijual, sifat, atau hal-

¹³ *Ibid*, hlm. 57

¹⁴ *Ibid*, hlm. 97

hal luar seperti dia menyifatkan dengan sifat yang tidak benar atau memberi tahu harga yang dusta.¹⁵

7. Karakteristik *Murabahah*

Murabahah dapat dilakukan berdasarkan pesanan atau tanpa pesanan. Dalam *murabahah* berdasarkan pesanan, bank melakukan pembelian barang setelah ada pemesanan dari nasabah. Dalam *murabahah*, bank syariah dapat bertindak sebagai penjual dan pembeli. Sebagai penjual apabila bank syariah menjual barang kepada nasabah, sedangkan sebagai pembeli apabila bank syariah membeli barang kepada *supplier* untuk dijual kepada 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 aset *murabahah* yang telah dibeli bank (sebagai penjual) dalam *murabahah* pesanan mengikat mengalami penurunan nilai tersebut menjadi beban penjual (bank) dan penjual (bank) akan mengurangi nilai akad.

Pembayaran *murabahah* dapat dilakukan secara tunai atau cicilan. Selain itu, dalam *murabahah* juga diperkenankan adanya perbedaan dalam harga untuk cara pembayaran yang berbeda.

Bank dapat memberikan potongan apabila nasabah:

- a. Mempercepat pembayaran cicilan, atau

¹⁵ Abdul Aziz Muhammad Azzam, *Fiqh Muamalat Sistem Transaksi Dalam Islam*, (Jakarta: Amzah, 2010), hlm. 27.

- b. Melunasi piutang *murabahah* sebelum jatuh 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, pembagian potongan tersebut dilakukan berdasarkan perjanjian yang dimuat dalam akad maka:

- a. Bank dapat meminta nasabah menyediakan agunan atas piutang *murabahah*, antara lain dalam bentuk barang yang telah dibeli dari bank.
- b. Bank dapat meminta kepada nasabah urun sebagai uang muka pembelian pada saat akad apabila kedua belah pihak bersepakat.¹⁶

B. Teknik Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah

1. Definisi Risiko

Ada beberapa definisi risiko. Gulatti mengatakan bahwa risiko adalah suatu kondisi yang memungkinkan terjadinya kerugian. Menurut Badan Sertifikasi Manajemen Risiko (2005), risiko didefinisikan sebagai kemungkinan akan terjadinya hasil yang tidak diinginkan, yang dapat menimbulkan kerugian apabila tidak diantisipasi serta tidak dikelola semestinya.

Risiko adalah potensi terjadinya suatu peristiwa yang dapat menimbulkan kerugian bank pada umumnya, baik syari'ah maupun

¹⁶Osmad Muthaer. *Op. Cit.* Hlm. 58-59

konvensional. Secara umum risiko diinterpretasikan sebagai sebuah ketidakpastian atas suatu posisi. Dalam konteks perbankan, risiko merupakan potensi terjadinya suatu peristiwa (*events*) yang dapat menimbulkan kerugian bank.

Risiko dapat dibedakan atas dua kelompok besar yaitu risiko yang sistematis (*systematic risk*), yaitu risiko yang diakibatkan oleh adanya kondisi atau situasi tertentu yang bersifat makro, seperti perubahan situasi politik, perubahan kebijakan ekonomi pemerintah, perubahan situasi pasar, situasi krisis atau resesi, dan sebagainya yang berdampak pada kondisi ekonomi secara umum, dan risiko yang tidak sistematis (*unsystematic risk*) yaitu risiko yang unik, yang melekat pada suatu perusahaan atau bisnis tertentu saja.

Sebagai institusi yang mengelola uang sebagai aktivitas utamanya, bank memiliki risiko yang melekat (*inherent*) secara sistematis. *Risk loss* yang terjadi pada suatu bank akan menimbulkan dampak tidak hanya terhadap bank yang bersangkutan, tetapi juga akan berdampak terhadap nasabah dan perekonomian secara keseluruhan. Dampak yang ditimbulkan tersebut dinamakan risiko sistematis (*systemic risk*).

Risiko sistemik secara spesifik adalah risiko kegagalan bank yang dapat merusak perekonomian secara keseluruhan dan secara langsung berdampak kepada karyawan, nasabah dan pemegang saham. Secara umum, masyarakat awam tidak mengenal apa yang disebut

sebagai risiko sistemik. Namun mereka tidak asing dengan istilah *run on a bank* (baik riil maupun hanya persepsi dari nasabah). Artinya sebuah bank di “*rush*” oleh nasabah bank yang ingin menarik kembali dananya secara bersamaan dan besar-besaran. Hal ini terjadi pada saat bank tidak dapat memenuhi kewajibannya. Bank tidak dapat menyediakan dana yang cukup pada saat nasabah melakukan penarikan dananya.

Bank sangat rentan terhadap risiko sistemik yang melekat pada industri perbankan. Risiko sistemik yang mempengaruhi bank-bank lain tidak dapat dihindari jika sebuah bank mengalami *risk loss*. Berbagai regulasi diharapkan akan menjadi payung pelindung bagi industri perbankan. Perlindungan tidak hanya diberikan kepada bank terkait, yaitu pemegang saham, karyawan, dan nasabah, tetapi juga kepada perekonomian secara keseluruhan.

Sehingga manajemen risiko sangat diperlukan untuk mengatasi hal-hal tersebut. Manajemen risiko didefinisikan sebagai rangkaian prosedur dan metodologi yang digunakan untuk mengidentifikasi, mengukur, memantau, dan mengendalikan risiko yang timbul dari kegiatan usaha bank. (menurut peraturan BI No. 13/23/PBI/2011 tentang penerapan manajemen risiko bagi BUS dan UUS).¹⁷

2. Analisis *Baitul Maal wa Tamwil* Berbasis Risiko

¹⁷ Sri Indah Nikensari, *Perbankan Syariah Prinsip, Sejarah & Aplikasinya*, (Semarang: PT Pustaka Rizki Putra, 2012), hlm. 169-171

Baitul Mal wa Tamwil (BMT) adalah balai usaha mandiri terpadu yang isinya berintikan *bayt al-mal wa al-tamwil* dengan kegiatan mengembangkan usaha-usaha produktif dan investasi dalam meningkatkan kualitas kegiatan ekonomi pengusaha kecil bawah dan kecil antara lain dengan mendorong kegiatan menabung dan pembiayaan kegiatan ekonominya. Selain itu, *Baitul Mal wa Tamwil* juga bisa menerima titipan zakat, infak, dan sedekah, serta menyalurkannya sesuai dengan peraturan dan amanatnya.

Baitul Mal wa Tamwil adalah lembaga ekonomi atau keuangan syari'ah non perbankan yang sifatnya informal. Disebut informal karena lembaga ini didirikan oleh Kelompok Swadaya Masyarakat (KSM) yang berbeda dengan lembaga keuangan perbankan dan lembaga keuangan formal lainnya.

Dari pengertian itu dapat dipahami bahwa pola pengembangan institusi keuangan ini diadopsi dari *bayt al-mal* yang pernah dan sempat tumbuh dan berkembang pada masa Nabi SAW dan Khulafa al-Rasyidin. Oleh karena itu, keberadaan BMT selain bisa dianggap sebagai media penyalur pendayagunaan harta ibadah seperti zakat, infaq, dan sedekah, juga bisa dianggap sebagai institusi yang bergerak dibidang investasi yang bersifat produktif seperti layaknya bank.

Oleh karena itu, selain berfungsi sebagai lembaga keuangan BMT juga bisa berfungsi sebagai lembaga ekonomi. Sebagai lembaga keuangan ia bertugas menghimpun dana dari masyarakat (anggota

BMT)¹⁸ dalam bentuk investasi atau menabung dan menyalurkan dana kepada masyarakat (anggota BMT) dalam bentuk pembiayaan. Sebagai lembaga ekonomi ia juga berhak melakukan kegiatan ekonomi, seperti perdagangan, industri, dan pertanian.

Meskipun BMT berbeda dari bank-bank konvensional dalam bentuk perantara keuangan, instrumen keuangan, dan struktur laporan keuangannya, tetapi lembaga-lembaga ini tetap tunduk pada kerangka yang sama dalam menganalisis risiko serta eksposur mereka. Prinsip-prinsip dan prosedur-prosedur untuk mengukur dan mengendalikan risiko sama dengan bank konvensional, sehingga kerangka analisis untuk menilai risiko juga harus sama.

Pengawasan perbankan dan metode-metode penilaian analisis keuangan terus berkembang. Perkembangan ini penting untuk menghadapi tantangan inovasi dan perkembangan-perkembangan baru serta untuk mengakomodasi konvergensi yang luas dari standar-standar dan praktik-praktik pengawasan internasional yang terus menerus dibahas oleh *Basel Committee on Banking Supervision*. Analisis BMT tradisional didasarkan pada berbagai alat pengawasan kuantitatif untuk menilai kondisi suatu BMT, termasuk rasio-rasio. Rasio biasanya berhubungan dengan likuiditas, kecukupan modal, kualitas dari portopolio investasi, tingkat pinjaman hubungan istimewa, ukuran eksposur, dan posisi valuta asing terbuka. Meskipun

¹⁸ A. Djazuli dan Yadi Janwari, *Lembaga-Lembaga Perekonomian Umat Sebuah Pengenalan*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2002), Hlm. 183-184.

pengukuran ini sangat bermanfaat, tetapi pengukuran ini saja tidak cukup mengindikasikan profil risiko, stabilitas kondisi keuangan, ataupun prospek BMT tersebut.

Teknik inti untuk menganalisis risiko keuangan adalah tinjauan rinci terhadap neraca sebuah BMT. Analisis BMT berbasis risiko termasuk faktor kualitatif penting dan menempatkan rasio-rasio keuangan dalam sebuah kerangka luas dari penilaian dan manajemen risiko serta perubahan atau tren risikonya. Hal ini juga menggaris bawahi aspek kelembagaan yang relevan, seperti kualitas serta gaya tata kelola perusahaan dan manajemen, kecukupan, kelengkapan serta konsistensi terhadap kebijakan dan prosedur, efektivitas dan kelengkapan pengendalian internal, serta ketepatan waktu, keakurasian sistem informasi manajemen dan dukungan informasi.

Apabila diperlukan, sebuah BMT harus dianalisis baik sebagai entitas tunggal maupun secara konsolidasi, dengan memerhatikan eksposur anak perusahaan dan perusahaan-perusahaan terkait lainnya di negara asal maupun di luar negeri. Perspektif holistik diperlukan ketika mengkaji BMT secara konsolidasi, terutama jika lembaga tersebut tersebar di sejumlah wilayah hukum atau pasar luar negeri. Sebuah pandangan yang luas mengakomodasi variasi-variasi fitur risiko keuangan tertentu yang berada dalam lingkungan berbeda.

Analisis berbasis risiko harus menunjukkan apakah perilaku lembaga secara individual sejalan dengan perkembangan kelompok

yang sebaya dan norma-norma industri, terutama ketika menyangkut hal-hal signifikan seperti profitabilitas, struktur neraca, dan kecukupan modal. Analisis menyeluruh dapat menunjukkan sifat dan alasan penyimpangan tersebut. Perubahan material dalam profil risiko yang dialami oleh sebuah lembaga secara individu bisa merupakan akibat dari keadaan unik yang tidak mempunyai dampak terhadap sektor perbankan secara keseluruhan atau dapat menjadi indikator awal dari sebuah tren.

Gambaran yang tercermin dari rasio-rasio keuangan juga bergantung pada ketepatan waktu, kelengkapan, dan akurasi data yang digunakan untuk menghitungnya. Untuk alasan ini, manfaat dan transparansi sangat penting, dan juga akuntabilitas, yang telah menjadi topik penting karena makin pentingnya manajemen risiko bagi lembaga-lembaga keuangan modern dan berkembangnya filosofi pengawasan.¹⁹

3. Risiko Pembiayaan Khusus Untuk Lembaga Keuangan Syariah

Karakteristik unik dari instrumen keuangan yang ditawarkan oleh lembaga-lembaga keuangan syariah memunculkan risiko pembiayaan sebagai berikut:

- Dalam transaksi *murabahah*, lembaga keuangan syariah menghadapi risiko pembiayaan sewaktu memberikan aset kepada nasabah tetapi tidak menerima pembayaran tepat waktu. Dalam

¹⁹ Hennie Van Greuning dan Zamir Iqbal, *Risk Analysis For Islamic Banks Analisis Risiko Perbankan Syariah*, (Jakarta: Salemba Empat, 2011), hlm. 71-72

kasus *murabahah* tidak mengikat, dimana nasabah mempunyai hak untuk menolak pengiriman produk yang dibeli oleh lembaga keuangan, BMT sebagai lembaga keuangan syariah menghadapi risiko pasar dan risiko harga.

- Dalam perjanjian *bay al-salaam* atau *istisnah*, BMT menghadapi risiko kegagalan menyediakan pasokan tepat waktu, gagal menyediakan pasokan sama sekali, atau gagal memasok barang dengan kualitas yang ditentukan dalam perjanjian. Kegagalan tersebut dapat mengakibatkan keterlambatan pembayaran atau tidak adanya pembayaran, atau dalam pengiriman produk dapat mengekspos lembaga keuangan syariah terhadap kerugian keuangan dan juga kerugian modal.
- Dalam kasus investasi *mudharabah*, dimana lembaga keuangan syariah membuat perjanjian *mudharabah* sebagai *rab al mal* (pokok) dengan *mudharib* eksternal (agen), disamping masalah umum antara pokok dan agen, lembaga keuangan syariah menghadapi risiko pembiayaan lebih luas terhadap jumlah yang diberikan kepada *mudharib*. Sifat perjanjian *mudharabah* adalah sedemikian rupa sehingga tidak memberikan hak kepada BMT untuk mengawasi *mudharib* atau berpartisipasi dalam pengelolaan proyek, yang membuatnya sulit untuk mengelola dan menilai risiko pembiayaan. BMT tidak dalam posisi untuk mengetahui atau memutuskan bagaimana mengawasi kegiatan *mudharib*

secara akurat, terutama jika terdapat kerugian. Risiko ini sering muncul pada pasar yang terdapat ketidaksimetrian informasi yang tinggi dan transparansi dalam pengungkapan keuangan *mudharib* rendah.

Manajemen risiko pembiayaan bagi lembaga keuangan syariah lebih diperumit dengan adanya eksternalitas tambahan. Terutama dalam kasus rekanan tidak melakukan pembayaran, lembaga keuangan syariah dilarang untuk menagih bunga tertangguh atau mengenakan denda, kecuali dalam kasus penundaan yang disengaja. Klien dapat mengambil keuntungan dengan menunda pembayaran, dengan mengetahui bahwa bank tidak akan mengenakan denda atau meminta pembayaran tambahan. Selama penundaan itu, modal BMT tertahan pada kegiatan yang tidak produktif dan deposit nasabah BMT tidak mendapatkan penghasilan apapun.

Menggunakan agunan dan janji sebagai jaminan terhadap risiko pembiayaan adalah hal yang umum bagi lembaga keuangan syariah. BMT dapat meminta klien untuk menyerahkan agunan sebelum memulai transaksi *murabahah*. Dalam beberapa kasus, subyek *murabahah* diterima sebagai agunan. Menggunakan subyek *murabahah* sebagai agunan bukan berarti tanpa kesulitan, terutama di negara-negara berkembang. Masalah yang umum termasuk likuiditas dari agunan atau ketidakmampuan BMT untuk menjual agunan tersebut, kesulitan dalam menentukan nilai pasar wajar secara

periodik, dan kendala hukum serta hambatan dalam menguasai agunan tersebut. Lemahnya lembaga-lembaga hukum dan lambatnya proses, menyulitkan BMT untuk menguasai agunan tersebut. Sebagai tambahan, agunan pribadi dan institusi juga diterima untuk meminimalkan risiko pembiayaan.²⁰

4. Teknik Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah

Pembiayaan adalah kemungkinan bahwa debitur atau penerbit dari instrumen keuangan baik individu, perusahaan atau negara tidak membayar pokok utangnya dan arus kas lain terkait investasi sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan dalam perjanjian pembiayaan. Melekat pada lembaga keuangan, hal ini berarti pembayaran tertunda atau tidak dilakukan sama sekali, yang dapat menyebabkan permasalahan arus kas dan memengaruhi likuiditas BMT. Meskipun dengan adanya inovasi disektor jasa keuangan, lebih dari 70% neraca BMT umumnya terkait dengan aspek manajemen risiko ini. Untuk alasan ini, risiko pembiayaan adalah penyebab utama kegagalan lembaga keuangan.

Berdasarkan keputusan menteri negara koperasi dan usaha kecil dan menengah republik Indonesia No: 91/kep/M.KUKM/IX/2004 BAB IX pasal 27 tentang pengendalian risiko, Teknik-teknik yang

²⁰ *Ibid*, hlm. 120-122

digunakan oleh BMT sebagai KJKS untuk mengendalikan risiko pembiayaan adalah sebagai berikut:

- 1) Pengelolaan Koperasi Jasa Keuangan Syari'ah/Unit Jasa Keuangan Syari'ah wajib memperhatikan azas-azas dan pembiayaan yang sehat, dan menerapkan prinsip kehati-hatian serta pembiayaan yang benar sesuai dengan ketentuan yang berlaku.
- 2) Penilaian atas kemampuan dan kesanggupan anggota/calon anggota yang dibiayai untuk melunasi kewajibannya sesuai dengan yang diperjanjikan wajib mempertimbangkan watak, kemampuan, modal, agunan dan prospek usaha dari anggota/calon anggota.

Serta pasal 28 yang berbunyi sebagai berikut:

- 1) Koperasi Jasa Keuangan Syariah/ Unit Jasa Keuangan Syariah dapat menetapkan agunan sebagai jaminan pembiayaan dengan catatan terlebih dahulu telah diketahui kelayakan kemampuan anggota/ calon anggota dalam mengembalikan kewajibannya sesuai dengan rencana pemanfaatan yang disepakati.
- 2) Agunan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dapat berupa barang atau hak tagih dari usaha yang dibiayai oleh pembiayaan yang bersangkutan atau pernyataan kesanggupan tanggung renteng diantara anggota atas segala kewajibannya.

3) Agunan berupa barang bisa diatur dengan ketentuan barang tersebut secara fisik tetap berada pada anggota/ calon anggota.

Berdasarkan Standar Operasional Prosedur BAB III tentang pengelolaan usaha KJKS dan UJKS Koperasi, penanganan terhadap pembiayaan bermasalah perlu dilakukan dengan cara:

a. Preventif (Pencegahan)

- a. Pemahaman dan pelaksanaan proses pembiayaan yang benar, menyangkut *internal* (koperasi) dan *eksternal* (mitra dan lingkungannya).
- b. Pemantauan dan pembinaan pembiayaan (*on site dan on desk monitoring*).
- c. Memahami faktor yang menjadi penyebab dan gejala dini pembiayaan bermasalah.

b. Kuratif (Penyelesaian)

Account Officer melakukan analisis-evaluasi ulang mengenai aspek (manajemen, pemasaran, produksi, keuangan, yuridis, agunan).

Sedangkan cara untuk menyelesaikan pembiayaan macet berdasarkan Standar Operasional Prosedur (SOP) KJKS dan UJKS adalah sebagai berikut:

a. Revitalisasi, dilakukan dengan cara:

1. Penataan kembali (*Restructuring*), ada tiga bentuk penataan kembali yaitu :

Ditambah dana (Suplesi).

Mitra boleh mengambil kembali sisa baki debit selama masih dalam jangka waktu pembiayaan yang disetujui dalam akad.

- Novasi

Perjanjian antara koperasi dengan mitra yang menyebabkan pembiayaan lama menjadi hangus. Novasi Subyektif Pasif terjadi apabila mitra baru ditunjuk untuk menggantikan mitra lama yang oleh koperasi dibebaskan dari perikatannya. Kewajiban mitra lama otomatis berpindah kepada mitra baru. Mitra lama tidak dapat dituntut kecuali telah diperjanjikan secara tegas di awal. Atau pada saat penggantian mitra tersebut sudah dalam keadaan bangkrut.

- Pembaruan pembiayaan

- Hal ini bukan merupakan pembaruan perjanjian yang menyebabkan perjanjian lama menjadi hangus dengan adanya perjanjian baru. Namun merupakan tindakan

terhadap suatu fasilitas pembiayaan yang diberikan dengan ketentuan :

- Mitra masih belum sanggup melunasi pembiayaan yang telah diterima sehingga yang bersangkutan diberi kesempatan untuk memperoleh pembiayaan dengan maksimal plafon sama seperti pembiayaan semula.
- Mitra tidak diperbolehkan mengambil kembali sisa baki debet dari pembiayaan terdahulu.

Atas kedua hal di atas, koperasi perlu menilai ulang terhadap kemampuan mitra terutama dalam penyesuaian dengan saldo pembiayaan yang ada.

2. Penjadualan kembali (*Rescheduling*)

Penjadualan ulang dapat dilakukan dengan mengubah jangka waktu pembiayaan, jadwal pembayaran (penanggalan, tenggang waktu), dan jumlah angsuran. Hal ini dilakukan apabila terjadi ketidakcocokan jadwal angsuran yang dibuat *Account Officer* dengan kemampuan dan kondisi mitra. Pemecahannya adalah dengan mengevaluasi dan menganalisis kembali seluruh kemampuan usaha mitra sehingga cocok dan tepat dengan jadwal yang baru. Koperasi tidak perlu meneliti ulang tentang jaminan dan segala bentuk perijinan yang ada.

3. Persyaratan kembali (*Reconditioning*)

Koperasi melakukan tindakan ini terhadap mitra apabila terdapat :

- Perubahan kepemilikan usaha.
- Perubahan jaminan, apakah dalam hal bentuk, harga, maupun status. Hal ini akan mempengaruhi *Collateral Coverage* pembiayaan.
- Perubahan pengurus.
- Perubahan nama dan status perusahaan.

Keempat hal di atas akan menyebabkan perubahan penanggung jawab pembiayaan dan perubahan status yuridis perusahaan yang mungkin tidak tepat lagi dengan menggunakan perjanjian semula.

4. Bantuan Manajemen

Apabila dari hasil evaluasi ulang aspek manajemen yang menjadi faktor penyebab terjadinya pembiayaan bermasalah, maka koperasi akan melakukan asistensi atau bantuan manajemen terhadap usaha mitra.

b. *Collection Agent*.

Apabila pejabat koperasi dalam melakukan penagihan pembiayaan bermasalah hasilnya tidak cukup efektif, maka boleh menggunakan jasa pihak ketiga untuk melakukan penagihan, dengan syarat bahwa personal yang bersangkutan harus *capable*,

credible, amanah dan memahami prinsip-prinsip syariah dalam menagih.

c. Penyelesaian Melalui Jaminan (Eksekusi)

Penyelesaian melalui jaminan dilakukan dengan cara:

a) Non litigasi.

➤ Likuidasi Usaha.

➤ *Parate Eksekusi*.

- Ambil alih jaminan (*Off Set*).

- Menjual Jaminan

b) *Write off* sementara

d. *Write Off Final*

a) Klasifikasi *Write Off*

- Hapus Buku Yaitu penghapusan seluruh pembiayaan mitra yang sudah tergolong macet, akan tetapi masih akan tetap ditagih.

- Hapus Tagih Yaitu penghapusan buku dan penghapusan tagihan seluruh pembiayaan mitra yang sudah nyata-nyata macet.

b) Syarat Kondisi

- Penghapusan buku hanya boleh dilakukan terhadap mitra yang pembiayaannya sudah tergolong macet akan tetapi berdasar analisis koperasi secara material masih ada sumber walau sangat terbatas jumlahnya untuk membayar.

- Penghapustagihan hanyalah dilakukan terhadap mitra yang pembiayaannya sudah macet dan berdasarkan analisis ekonomi yang dilakukan pihak koperasi, mitra yang bersangkutan nyata-nyata tidak mempunyai sumber dan kemampuan untuk membayar.

c) Sumber Penghapusan Pembiayaan.

- Sumber penghapusbukuan adalah dana Penyisihan Penghapusan Aktiva Produktif Wajib dibentuk (PPAP WD). Perolehan pembayaran kembali dari mitra yang dihapusbukukan akan dimasukkan ke dalam rekening PPAP.
- Sumber penghapustagihan adalah dana zakat yang dikelola oleh *Baitul Maal*.

d) Mekanisme Pengambilan Keputusan.

Untuk setiap rencana penghapusan pembiayaan, baik yang berupa penghapusbukuan dan terlebih penghapustagihan haruslah diajukan oleh Manajer KJKS atau UJKS Koperasi kepada pengurus. Kemudian berdasarkan data-data mitra yang diajukan tersebut, pengurus akan melakukan penelitian dan memberikan persetujuan dan atau penolakan.²¹

²¹ www.dekop.go.id/index.php?option=com_phocadownload&view=file&id=213=2007-standart-operating-procedure-kjks-ujks-koperasi&itemid=93