

## BAB II

### LANDASAN TEORI

#### A. Teori Pembiayaan

##### 1. Pengertian Pembiayaan

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 mendefinisikan pendanaan yang dilakukan oleh lembaga pembiayaan, seperti bank syariah kepada nasabah.<sup>1</sup>

Menurut Peraturan Menteri Negara Koperasi dan Usaha Kecil dan Menengah No. 06/per/M.KUKM/I/2007 tentang petunjuk teknis program pembiayaan produktif koperasi dan usaha mikro pola syariah bahwa pembiayaan adalah kegiatan penyediaan dana untuk investasi atau kerjasama permodalan antara koperasi dengan anggota, calon anggota, koperasi lain dan atau anggotanya yang mewajibkan penerimaan pembiayaan itu untuk melunasi pokok pembiayaan yang diterima kepada pihak koperasi sesuai akad dengan pembayaran sejumlah bagian hasil dari pendapatan atau laba dari kegiatan yang dibiayai atau penggunaan dana pembiayaan tersebut.<sup>2</sup>

Sedangkan menurut Undang-undang Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan atas Undang-undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan, pembiayaan berdasarkan prinsip syariah adalah penyediaan uang atau tagihan yang dipersamakan dengan itu berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai untuk

---

<sup>1</sup> Muhammad, *Manajemen Bank Syari'ah*, (Yogyakarta: Sekolah Tinggi Ilmu Manajemen YKPN, 2002), Edisi I, h. 304

<sup>2</sup>Peraturan Menteri Negara Koperasi dan Usaha Kecil dan Menengah Republik Indonesia Nomor 06/per/M.KUKM/I/2007

mengembalikan uang atau tagihan tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil.<sup>3</sup>

Dalam Undang-undang Nomor 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah yang dimaksud dengan pembiayaan adalah penyediaan dana atau tagihan yang dipersamakan dengan itu berupa:

1. Transaksi bagi hasil dalam bentuk *mudharabah* dan *musyarakah*
2. Transaksi sewa-menyewa dalam bentuk *ijarah* atau sewa beli dalam bentuk *ijarah muntahiya bittamlik*
3. Transaksi jual beli dalam bentuk piutang *murabahah*, *salam*, dan *istishna'*
4. Transaksi pinjam meminjam dalam bentuk piutang *qardh*
5. Transaksi sewa-menyewa jasa dalam bentuk *ijarah* untuk transaksi multijasa

Berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara Bank Syariah dan/atau UUS dan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai dan/atau diberi fasilitas dana untuk mengembalikan dana tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan *ujrah*, tanpa imbalan, atau bagi hasil.<sup>4</sup>

## 2. Unsur-unsur Pembiayaan

Unsur-unsur dalam pembiayaan antara lain:

### a. Bank syariah

Merupakan badan usaha yang memberikan pembiayaan kepada pihak lain yang membutuhkan dana.

### b. Mitra usaha/partner

Merupakan pihak yang mendapatkan pembiayaan dari bank syariah, atau pengguna dana yang disalurkan oleh bank syariah.

<sup>3</sup> Undang-undang Perbankan No. 10 tahun 1998

<sup>4</sup> Nur Riyanto Al Arif, *Dasar-dasar Pemasaran Bank Syariah*, (Bandung: Alfabeta, 2012), h.42-43

c. Kepercayaan

Bank syariah memberikan kepercayaan kepada pihak yang menerima pembiayaan bahwa mitra akan memenuhi kewajiban untuk mengembalikan dana bank syariah sesuai dengan jangka waktu tertentu yang diperjanjikan. Bank syariah memberikan pembiayaan kepada mitra usaha sama artinya dengan bank syariah memberikan kepercayaan kepada pihak penerima pembiayaan, bahwa pihak penerima pembiayaan akan dapat memenuhi kewajibannya.

d. Akad

Akad merupakan suatu kontrak perjanjian atau kesepakatan yang dilakukan antara bank syariah dan pihak nasabah/mitra.

e. Risiko

Setiap dana yang disalurkan/diinvestasikan oleh bank syariah selalu mengandung risiko tidak kembalinya dana. Risiko pembiayaan merupakan risiko kemungkinan kerugian yang akan timbul karena dana yang disalurkan tidak dapat kembali.

f. Jangka waktu

Merupakan periode waktu yang diperlukan oleh nasabah untuk membayar kembali pembiayaan yang telah diberikan oleh bank syariah. Jangka waktu dapat bervariasi antara lain jangka pendek, jangka menengah, dan jangka panjang. Jangka pendek adalah jangka waktu pembayaran kembali pembiayaan hingga satu tahun. Jangka menengah merupakan jangka waktu yang diperlukan dalam melakukan pembayaran kembali antara satu hingga tiga tahun. Jangka panjang adalah jangka waktu pembayaran kembali pembiayaan yang lebih dari tiga tahun.

g. Balas jasa

Sebagai balas jasa atas dana yang disalurkan oleh bank syariah, maka nasabah membayar sejumlah tertentu sesuai dengan akad yang telah disepakati antara bank syariah dan nasabah.<sup>5</sup>

Dalam pengelolaan dana yang dilakukan oleh lembaga keuangan harus dilakukan dengan penuh kehati-hatian. Hal ini ditujukan agar dalam proses pengelolaan dana oleh pengelola (peminjam) dapat terkontrol dengan baik dan juga untuk meminimalisir terjadinya kerugian-kerugian seperti pembiayaan bermasalah. Dengan demikian, maka sebuah lembaga keuangan harus memiliki tiga aspek penting dalam pembiayaan, yaitu:

1. Aman, yaitu keyakinan bahwa dana yang telah dilempar ke masyarakat dapat ditarik kembali sesuai dengan jangka waktu yang telah disepakati.
2. Lancar, yaitu keyakinan bahwa dana tersebut dapat berputar oleh lembaga keuangan dengan lancar dan cepat.
3. Menguntungkan, yaitu perhitungan dan proyeksi yang tepat.<sup>6</sup>

### 3. Tujuan Pembiayaan

Tujuan memberikan pembiayaan, diantaranya:

- 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 minus dana, sehingga dapat tergulirkan.

---

<sup>5</sup> Ismail, *Perbankan Syariah*, ( Jakarta: Prenadamedia Group, 2011), h.107-108

<sup>6</sup> [www.Repo.iain-tutlungagung.ac.id](http://www.Repo.iain-tutlungagung.ac.id)

- c. Meningkatkan produktivitas, artinya adanya pembiayaan memberikan peluang bagi masyarakat usaha agar mampu meningkatkan 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. Terjadi 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.<sup>7</sup>

Selain dari tujuan di atas, dalam praktiknya tujuan pemberian suatu pembiayaan sebagai berikut:

- a. Mencari keuntungan

Tujuan utama pemberian pembiayaan adalah untuk memperoleh keuntungan. Hasil dari keuntungan ini diperoleh dalam bentuk bagi hasil yang diterima sebagai balas jasa dan biaya administrasi.

- b. Membantu usaha nasabah

Membantu usaha nasabah yang memerlukan dana untuk mengembangkan dan memperluas usahanya. Dalam hal ini baik nasabah maupun lembaga pemberi pembiayaan sama-sama diuntungkan.

- c. Membantu pemerintah

Secara garis besar keuntungan bagi pemerintah adalah dalam penerimaan pajak, membuka kesempatan kerja, meningkatkan

---

<sup>7</sup> Veithzal Rivai dan Arviyan Arifin, *Islamic Banking Sebuah Teori, Konsep, dan Aplikasi*, (Jakarta: PT Bumi Aksara, 2010), Cetakan I, h.681-682

jumlah barang dan jasa, dan menghemat serta meningkatkan devisa negara.<sup>8</sup>

#### 4. Prinsip-prinsip Pembiayaan

Prinsip pembiayaan dapat dianalisis dengan 5 C, yaitu sebagai berikut

- a. *Character* (watak), bertujuan untuk mendapatkan gambaran akan kemampuan membayar dari pemohon, mencakup perilaku pemohon, sikap sebelum dan selama permohonan pembiayaan diajukan. Pemohon pembiayaan yang berperilaku selalu mendesak pencairan pembiayaan dengan disertai janji-janji pemberian hadiah pada umumnya diragukan kemauannya dalam mengembalikan/melunasi pembiayaan.
- b. *Capacity* (kemampuan), dilakukan dengan tujuan untuk mengukur tingkat kemampuan mengembalikan pembiayaan dari usaha yang dibiayai, mencakup aspek manajemen (kemampuan mengelola usaha), aspek produksi (kemampuan memproduksi secara berkesinambungan), aspek pemasaran (kemampuan memasarkan hasil usaha), aspek finansial (kemampuan menghasilkan keuntungan)
- c. *Capital* (modal), bertujuan untuk mengukur kemampuan pemohon dalam menyediakan modal sendiri, yang mencakup: besar dan komposisi modal, perkembangan keuntungan usaha selama tiga periode sebelumnya.
- d. *Condition* (prospek usaha), bertujuan untuk mengetahui prospektif atau tidaknya suatu usaha yang akan dibiayai, yang meliputi siklus usaha mulai dari bahan baku (pemasok), pengolahan, dan pemasaran (pembeli). Dalam pemasaran tersebut harus diperhatikan pula kondisi persaingan dari usaha yang

---

<sup>8</sup> Kasmir, *Dasar-Dasar Perbankan*, (Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2002), Edisi I, h.105-

bersangkutan, barang substitusi yang beredar di pasar, potensi calon pesaing, dan peraturan pemerintah.

- e. *Collateral* (agunan), bertujuan untuk mengetahui besarnya nilai agunan yang dapat dipergunakan sebagai alat pengaman bagi BMT dalam setiap pemberian pembiayaan.<sup>9</sup>

## 5. Jenis-jenis Pembiayaan

- a. Menurut sifat penggunaannya, pembiayaan dapat dibagi menjadi dua, yaitu:

### 1) Pembiayaan produktif

Yaitu pembiayaan yang ditujukan untuk memenuhi kebutuhan produksi dalam arti luas, yaitu untuk peningkatan usaha, baik usaha produksi, perdagangan, maupun investasi.

Sedangkan menurut keperluannya, pembiayaan produktif dapat dibagi menjadi dua, yaitu:

#### a) Pembiayaan modal kerja

Yaitu pembiayaan untuk memenuhi kebutuhan: (a) peningkatan produksi, baik secara kuantitatif, yaitu jumlah hasil produksi, maupun secara kualitatif, yaitu peningkatan kualitas atau mutu hasil produksi, dan (b) untuk keperluan perdagangan atau peningkatan *utility of place* dari suatu barang.

#### b) Pembiayaan investasi

Yaitu untuk memenuhi kebutuhan barang-barang modal (*capital goods*) serta fasilitas-fasilitas yang erat kaitannya dengan itu.

### 2) Pembiayaan konsumtif

---

<sup>9</sup>Mudrajad Kuncoro dan Suhardjono, *Manajemen Perbankan Teori dan Aplikasi*, (Yogyakarta: BPFY-Yogyakarta, 2012), Edisi II, h.228-229

Yaitu pembiayaan yang digunakan untuk memenuhi kebutuhan konsumsi, yang akan habis digunakan untuk memenuhi kebutuhan.<sup>10</sup>

b. Menurut jangka waktunya, dibagi menjadi:

1) Pembiayaan jangka pendek

Pembiayaan yang diberikan dengan jangka waktu maksimal satu tahun. Pembiayaan jangka pendek biasanya diberikan oleh bank syariah untuk membiayai modal kerja yang mempunyai siklus usaha dalam satu tahun dan pengembaliannya disesuaikan dengan kemampuan nasabah.

2) Pembiayaan jangka menengah

Diberikan dengan jangka waktu antara satu tahun hingga tiga tahun. Pembiayaan ini dapat diberikan dalam bentuk pembiayaan modal kerja, investasi, dan konsumsi.

3) Pembiayaan jangka panjang

Pembiayaan yang jangka waktunya lebih dari tiga tahun. Pembiayaan ini pada umumnya diberikan dalam bentuk pembiayaan investasi, misalnya untuk pembelian gedung, pembangunan proyek, pengadaan mesin dan peralatan yang nominalnya besar serta pembiayaan konsumsi yang nilainya besar, misalnya pembiayaan untuk pembelian rumah.

c. Menurut segi jaminan, pembiayaan dibagi menjadi:

1) Pembiayaan dengan jaminan

Pembiayaan dengan jaminan merupakan jenis pembiayaan yang didukung dengan jaminan (agunan) yang cukup.

2) Pembiayaan tanpa jaminan

---

<sup>10</sup>Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank Syariah dari Teori ke Praktik*, (Jakarta: Gema Insani, 2001), Cetakan I, h.160-161



Pembiayaan yang diberikan kepada nasabah tanpa didukung adanya jaminan. Pembiayaan ini diberikan oleh bank syariah atas dasar kepercayaan.<sup>11</sup>

## B. Teori *Bai' Bitsaman Ajil*

### 1. Pengertian *Bai' Bitsaman Ajil*

*Bai' Bitsaman Ajil* (BBA) secara definisi dapat dilihat dari tiga kata yaitu *bai'* berarti jual, *tsaman* berarti harga, dan *ajil* berarti menunda. Akad *Bai' Bitsaman Ajil* merupakan akad transaksi jual beli, dengan pembayaran yang ditunda.<sup>12</sup>

*Bai' bitsaman ajil* adalah suatu perjanjian pembiayaan yang disepakati antara pihak bank dengan pihak nasabahnya, yaitu pihak bank menyediakan dana untuk pembelian barang/aset yang dibutuhkan oleh pihak nasabah untuk mendukung suatu usaha atau suatu proyek. Selanjutnya, pihak nasabah akan membayar secara kredit dengan *mark-up* yang didasarkan atas *opportunity cost project* (OCP).<sup>13</sup>

Jadi kesimpulannya bahwa *bai' bitsaman ajil* adalah pembiayaan dengan akad jual beli dimana BMT memberikan pembiayaan kepada nasabah yang membutuhkan dana untuk pembelian barang modal atau usaha yang proses pembayarannya dilakukan secara angsuran atau mencicil tiap periode. Jumlah angsuran yang harus dibayar adalah harga pokok barang modal ditambah *mark up* yang telah disepakati.

### 2. Dasar Hukum *Bai' Bitsaman Ajil*

#### a. Al-Qur'an

Q.S. AL-Baqarah ayat 275

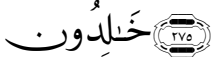
---

<sup>11</sup>Ismail, *Perbankan...*, h.113-118

<sup>12</sup><https://theoryiaslmhasyim.wordpress.com/2013/04/28/bai-bi-tsaman-ajil/>. Diakses pada tanggal 21/04/2017

<sup>13</sup>Zainuddin Ali, *Hukum Perbankan Syariah*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2008), Cetakan I, h.42

الْمَسِّ مِنَ الشَّيْطَانِ يَتَخَبَّطُهُ الَّذِي يَقُومُ كَمَا إِلَّا يَقُومُونَ لَا الرِّبَا يُأْكُلُونَ الَّذِينَ  
 مَوْعِظَةٌ جَاءَهُ فَمَنْ الرِّبَا أَوْ حَرَّمَ الرِّبَا وَاللَّهُ وَالْحَلَّ الرِّبَا مِثْلُ الرِّبَا قَالُوا بَأْسًا نَبَاهُمْ ذَلِكَ  
 فِيهَا هُمُ النَّارُ أَصْحَابُهَا وَلَتَبِكِ عَادَ وَمَنْ صَلَّى اللَّهُ إِلَى وَأَمْرُهُ سَلَفَ مَا فَالَهُ دَفَأَتْ هِيَ رَبِّهِ مِّنْ


 خَالِدُونَ

275. Orang-orang yang Makan (mengambil) riba tidak dapat berdiri melainkan seperti berdirinya orang yang kemasukan syaitan lantaran (tekanan) penyakit gila. Keadaan mereka yang demikian itu, adalah disebabkan mereka berkata (berpendapat), Sesungguhnya jual beli itu sama dengan riba, padahal Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba. Orang-orang yang telah sampai kepadanya larangan dari Tuhannya, lalu terus berhenti (dari mengambil riba), Maka baginya apa yang telah diambilnya dahulu (sebelum datang larangan), dan urusannya (terserah) kepada Allah. Orang yang kembali (mengambil riba), Maka orang itu adalah penghuni-penghuni neraka; mereka kekal di dalamnya.<sup>14</sup>

b. Hadits

Hadist riwayat Al-Baihaqi dan Ibnu Majah

“Dari Abu Said Al-Khudri bahwa Rasulullah SAW bersabda:  
 “Sesungguhnya jual beli itu harus dilakukan suka sama suka.”<sup>15</sup>

c. Ijma’

<sup>14</sup>Dwi Suwiknyo, *Kompilasi Tafsir Ayat-ayat Ekonomi Islam Buku Referensi Program Studi Ekonomi Islam*, (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2010), Cetakan I, h.127

<sup>15</sup>Racmadi Usman, *Produk dan Akad Perbankan Syariah di Indonesia*, (Jakarta: PT Citra Aditya Bakti, 2009) Cetakan 1, h.179

Para ulama telah bersepakat mengenai kehalalan jual beli sebagai transaksi riil yang sangat dianjurkan dan merupakan sunah Rasulullah.<sup>16</sup>

### 3. Rukun *Bai' Bitsaman Ajil*

Rukun dan syarat *bai' bitsaman ajil* sama dengan *murabahah*, hanya yang membedakan adalah pengembalian pembiayaannya tersebut. *Murabahah* pengembalian pembiayaannya berdasarkan waktu jatuh tempo sedangkan *bai' bitsaman ajil* dicicil tiap periode.

#### a. Rukun *bai' bitsaman ajil*

##### 1) Pelaku

Pelaku cakap hukum dan baligh (berakal dan dapat membedakan), sehingga jual beli dengan orang gila menjadi tidak sah sedangkan jual beli dengan anak kecil dianggap sah, apabila seizin walinya.

##### 2) Objek jual beli, harus memenuhi

- a) Barang yang diperjualbelikan adalah barang halal
- b) Barang yang diperjualbelikan harus dapat diambil manfaatnya.
- c) Barang tersebut dimiliki oleh penjual
- d) Barang tersebut dapat diserahkan tanpa tergantung dengan kejadian tertentu dimasa depan
- e) Barang tersebut harus diketahui secara spesifik dan dapat diidentifikasi oleh pembeli sehingga tidak ada *gharar* (ketidakpastian).
- f) Barang tersebut dapat diketahui kuantitas dan kualitasnya dengan jelas, sehingga tidak ada *gharar*.
- g) Harga barang tersebut jelas
- h) Barang yang diakadkan ada di tangan penjual

---

<sup>16</sup> Abdul Ghofur Anshori, *Perbankan Syariah Di Indonesia*, (Yogyakarta: Gadjah Mada university Press, 2009), Cetakan II, h.107

3) Ijab kabul

Pernyataan dan ekspresi saling rida/rela di antara pihak-pihak akad yang dilakukan secara verbal, tertulis, melalui korespondensi atau menggunakan cara-cara komunikasi modern.<sup>17</sup>

4. Syarat *Bai' Bitsaman Ajil*

a. Syarat orang yang berakal

Orang yang melakukan *bai' bitsaman ajil* harus memenuhi:

- 1) Berakal. Oleh karena itu, *bai' bitsaman ajil* yang dilakukan orang gila hukumnya tidak sah. Menurut jumbuh ulama bahwa orang yang melakukan akad *bai' bitsaman ajil* itu harus telah baligh dan berakal.
- 2) Yang melakukan akad *bai' bitsaman ajil* adalah orang yang berbeda.

b. Syarat yang berkaitan dengan ijab kabul

Menurut para ulama fiqih, syarat ijab dan kabul adalah:

- 1) Orang yang mengucapkannya telah baligh dan berakal.
- 2) Kabul sesuai dengan ijab.
- 3) Ijab dan kabul itu dilakukan dalam satu majelis.

c. Syarat barang yang dijualbelikan

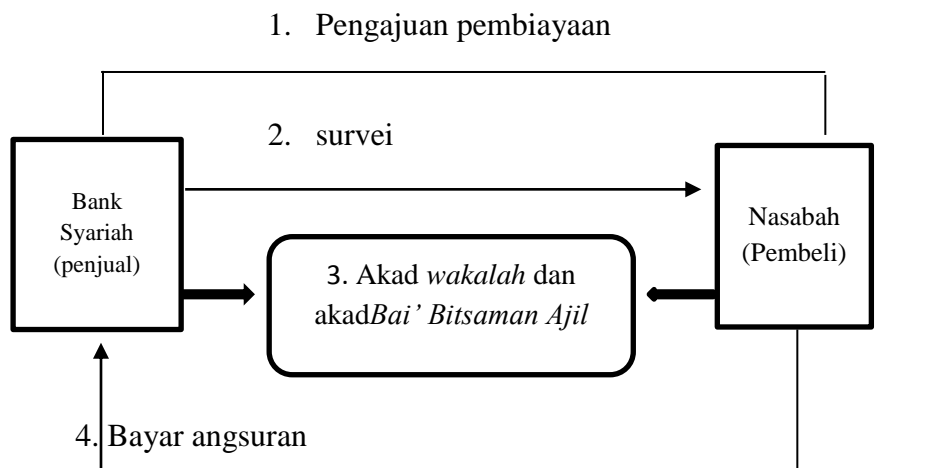
- 1) Barang itu ada atau tidak ada di tempat, tetapi pihak penjual menyatakan langsung kesanggupannya untuk mengadakan barang itu.
- 2) Dapat dimanfaatkan dan bermanfaat bagi manusia.
- 3) Milik seseorang, barang yang sifatnya belum dimiliki seseorang tidak boleh dijualbelikan.

---

<sup>17</sup> Sri Nurhayati dan Wasila, *Akuntansi Syariah di Indonesia*, (Jakarta: Salemba Empat, 2014), Edisi III, h.179-182

- 4) Boleh diserahkan saat akad berlangsung dan pada waktu yang disepakati bersama ketika transaksi berlangsung.<sup>18</sup>

#### 5. Skema Bai' Bitsaman Ajil



#### Ketentuan:

- 1) Dimulai dari pengajuan pembelian barang oleh nasabah. Pada saat itu, nasabah memenuhi membawa syarat-syarat yang telah ditetapkan oleh pihak BMT.
- 2) Bank akan menyurvei ke rumah nasabah maupun ke tempat usaha nasabah untuk melihat kondisi keadaan nasabah secara langsung.
- 3) Setelah BMT menyetujui untuk memberikan pembiayaan yang diajukan, maka ada dilakukan akad wakalah, dengan akad wakalah ini si nasabah membeli sendiri barang yang diinginkan sesuai dengan saat mengajukan pembiayaan. Kemudian akan dilakukan akad *bai' bitsaman ajil* sekaligus diserahkan uang sesuai dengan jumlah yang disetujui BMT setelah dikurangi biaya administrasi dan lain-lain.
- 4) Kemudian si nasabah mengangsur pembiayaan tersebut sesuai dengan jangka waktu yang telah disepakati.

<sup>18</sup> Osman Muthaaher, *Akuntansi Perbankan Syariah*, (Yogyakarta: Graha Ilmu, 2012), Cetakan I, h.60

Dari alur skema diatas dapat ditarik kesimpulan bahwa dalam melakukan akad *wakalah* dan akad *bai' bitsaman ajil* belum sepenuhnya sesuai dengan syariah, dimana akad *bai' bitsaman ajil* dilakukan setelah akad *wakalah* dilakukan meskipun belum ada bukti pembelian barang/ belum ada barangnya.

6. Fatwa Dewan Syariah Nasional Tentang *Bai' Bitsaman Ajil*

Fatwa Dewan Syariah Nasional tentang *bai' bitsaman ajil* (BBA) dipersamakan dengan transaksi *murabahah* sebagai berikut:

- a. Bank dan nasabah harus melakukan akad *bai' bitsaman ajil* yang bebas riba.
- b. Barang yang diperjualbelikan tidak diharamkan oleh syariah Islam.
- c. Bank membiayai sebagian atau seluruh harga pembelian barang yang telah disepakati kualifikasinya.
- d. Bank membeli barang yang diperlukan nasabah atas nama bank sendiri, dan pembelian ini harus sah dan bebas riba.
- e. Bank harus menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian, misalnya jika pembelian dilakukan secara utang.
- f. Bank kemudian menjual barang tersebut kepada nasabah (pemesan) dengan harga jual senilai harga plus keuntungannya. Dalam kaitan ini bank harus memberi tahu secara jujur harga pokok barang kepada nasabah berikut biaya yang diperlukan.
- g. Nasabah membayar harga barang yang telah disepakati tersebut pada jangka waktu tertentu yang telah disepakati.
- h. Untuk mencegah terjadinya penyalahgunaan atau kerusakan akad tersebut, pihak bank dapat mengadakan perjanjian khusus dengan nasabah.

- i. Jika bank hendak mewakilkan kepada nasabah untuk membeli barang dari pihak ketiga, akad jual beli *bai' bitsaman ajil* harus dilakukan setelah barang secara prinsip, menjadi milik bank.<sup>19</sup>

### C. Teori Pembiayaan Bermasalah

#### 1. Pengertian Pembiayaan Bermasalah

Ada beberapa pengertian tentang pembiayaan bermasalah, antara lain:

- a. Pembiayaan bermasalah merupakan salah satu resiko yang pasti dihadapi oleh setiap lembaga keuangan termasuk BMT, resiko ini sering disebut juga dengan resiko kredit. Resiko kredit adalah resiko akibat kegagalan nasabah atau pihak lain dalam memenuhi kewajiban kepada bank sesuai dengan perjanjian yang disepakati.<sup>20</sup>
- b. Pembiayaan bermasalah adalah tidak kembalinya pokok pembiayaan dan tidak mendapat imbalan, ujarah, atau bagi hasil sebagaimana telah disepakati dalam akad pembiayaan antara bank syariah dan nasabah penerima fasilitas.<sup>21</sup>
- c. Pembiayaan bermasalah adalah pembiayaan yang kualitasnya berada dalam golongan kurang lancar (golongan III), diragukan (golongan IV), dan macet (golongan V).<sup>22</sup>
- d. Pembiayaan bermasalah adalah suatu kondisi pembiayaan, dimana ada suatu penyimpangan utama dalam pembayaran kembali pembiayaan yang menyebabkan kelembatan dalam pengembalian, atau diperlukan tindakan yuridis dalam pengembalian atau kemungkinan potensi loss.<sup>23</sup>

Jadi dapat diambil kesimpulan bahwa pembiayaan bermasalah yaitu pembiayaan yang diberikan oleh bank syariah kepada

---

<sup>19</sup> Fatwa Dewan Syariah Nasional MUI, 2000, h.3

<sup>20</sup> Ari Kristin Prasetyoningrum, *Risiko Bank Syariah*, (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2015), Cetakan I, h.46-47

<sup>21</sup> A. Wangsawidjaja Z, *Pembiayaan Bank Syariah*, (Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama, 2012), h.86

<sup>22</sup> A. Wangsawidjaja, *Pembiayaan...*, h.90

<sup>23</sup> Renny Supriyatni dan Andi Fariana, *Model Alternatif Mediasi Syariah Dalam Penyelesaian Sengketa Perbankan Syariah*, (Jakarta: Mitra Wacana Media, 2016) Edisi I, h.41

nasabah yang memerlukan dana yang dalam pelaksanaannya terjadi hal-hal seperti pembiayaan tidak lancar, nasabah mengalami kesulitan dalam mengangsur, pembayaran angsuran tidak tepat waktu, dll sehingga hal tersebut dapat memberikan dampak negatif bagi kedua belah pihak.

## 2. Faktor Penyebab Pembiayaan Bermasalah

Secara umum, faktor-faktor yang mempengaruhi dan menyebabkan pembiayaan bermasalah adalah sebagai berikut:

### a. Faktor intern bank

- 1) Kemampuan dan naluri analisis kredit belum memadai.
- 2) Analisis kredit tidak memiliki integritas yang baik.
- 3) Pengawasan bank setelah kredit diberikan tidak memadai.
- 4) Pemberian kredit yang kurang cukup atau berlebihan jumlahnya dibandingkan dengan kebutuhan yang sesungguhnya.
- 5) Bank tidak memiliki sistem dan prosedur pemberian dan pengawasan kredit yang baik.
- 6) Bank tidak mempunyai perencanaan kredit yang baik.
- 7) Pejabat bank, baik yang melakukan analisis kredit maupun yang terlibat dalam keputusan kredit, mempunyai kepentingan pribadi terhadap usaha/proyek yang dimintakan kredit oleh calon nasabah.
- 8) Bank tidak mempunyai informasi yang cukup mengenai watak calon debitur.

### b. Faktor intern nasabah

- 1) Penyalahgunaan kredit oleh nasabah yang tidak sesuai dengan tujuan perolehannya.
- 2) Kalah dalam persaingan usaha
- 3) Usaha yang dijalankan relatif baru
- 4) Side streaming penggunaan dana



- 5) Meninggalnya *key person*
  - 6) Perselisihan dalam keluarga
  - 7) Perceraian *key person*
  - 8) Anggota keluarga sakit
  - 9) Karakter tidak bagus<sup>24</sup>
- c. Faktor ekstern bank dan nasabah
- 1) Kondisi ekonomi/usaha yang menjadi asumsi pada waktu kredit diberikan berubah.
  - 2) Terjadi perubahan atas perundang-undangan yang berlaku menyangkut proyek atau sektor ekonomi nasabah.
  - 3) Terjadi perubahan politik di dalam negeri.
  - 4) Muncul produk pengganti yang dihasilkan oleh pedagang lain yang lebih baik dan murah.
  - 5) Terjadinya musibah terhadap usaha nasabah.<sup>25</sup>
3. Kolektibilitas Pembiayaan Bermasalah
- a. Kolektibilitas lancar  
Pembiayaan bermasalah memenuhi kriteria antara lain, nasabah melakukan pembayaran angsuran tepat pada waktunya dan tidak dapat tunggakan serta sesuai dengan persyaratan akad.
  - b. Kolektibilitas dalam perhatian khusus  
Pembiayaan syariah memenuhi kriteria nasabah menunggak pembayaran angsuran pokok atau margin sampai dengan 90 hari.
  - c. Kolektibilitas kurang lancar  
Pembiayaan syariah memenuhi kriteria nasabah menunggak pembayaran angsuran pokok atau margin pembiayaan yang telah melewati 90 hari sampai dengan 180 hari.
  - d. Kolektibilitas diragukan

---

<sup>24</sup> Renny, *Model...*, h.43

<sup>25</sup> Wangsawidjaja, *Pembiayaan...*, h.94

Pembiayaan syariah memenuhi kriteria, nasabah menunggak pembayaran angsuran pokok atau margin pembiayaan yang telah melampaui 180 hari sampai dengan 270 hari.

e. Kolektibilitas macet

Pembiayaan syariah memenuhi kriteria, nasabah menunggak pembayaran angsuran pokok atau margin pembiayaan telah melewati 270 hari.<sup>26</sup>

4. Penanganan Pembiayaan Bermasalah

a. Penanganan Pembiayaan Bermasalah

Penanganan terhadap pembiayaan bermasalah perlu dilakukan dengan cara:

1) *Preventif* (pencegahan)

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

2) *Kuratif* (penyelesaian)

*Account Officer* melakukan analisis-evaluasi ulang mengenai aspek (manajemen, pemasaran, produksi, keuangan, yuridis, agunan)<sup>27</sup>

b. Cara penyelesaian pembiayaan bermasalah

Cara penyelesaian pembiayaan bermasalah dapat dilakukan dalam bentuk:

1) Revitalisasi

Dilakukan dengan cara:

---

<sup>26</sup> Renny, *Model...*, h.44-45

<sup>27</sup> Standar Operasional Prosedur Koperasi Jasa Keuangan Syariah dan Unit Jasa Keuangan Syariah Koperasi Peraturan Menteri, 2007, h.129

- a) Penjadwalan kembali (*rescheduling*), yaitu perubahan jadwal pembayaran kewajiban nasabah atau jangka waktunya.
- b) Persyaratan kembali (*reconditioning*), yaitu perubahan sebagian atau seluruh persyaratan pembiayaan tanpa menambah sisa pokok kewajiban nasabah yang harus dibayarkan kepada bank, antara lain meliputi:
- (1) Pengurangan jadwal pembayaran
  - (2) Perubahan jumlah angsuran
  - (3) Perubahan jangka waktu
  - (4) perubahan nisbah dalam pembiayaan mudharabah atau musyarakah
  - (5) perubahan proyeksi bagi hasil dalam pembiayaan *mudharabah* atau *musyarakah*
  - (6) pemberian potongan
- c) Penataan kembali (*restructuring*), yaitu perubahan persyaratan pembiayaan yang antara lain meliputi:
- (1) penambahan dana fasilitas pembiayaan bank
  - (2) konversi akad pembiayaan
  - (3) konversi pembiayaan menjadi surat berharga syariah berjangka waktu
  - (4) konversi pembiayaan menjadi penyertaan modal sementara pada perusahaan nasabah yang disertai dengan *rescheduling* atau *reconditioning*.<sup>28</sup>
- d) 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.

---

<sup>28</sup>Trisadini P. Usanti dan Abd. Shomad, *Transaksi Bank Syariah*, (Jakarta: PT Bumi Aksara, 2015), Cetakan II, h.109-118

2) 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.

3) Penyelesaian melalui jaminan (eksekusi)

Penyelesaian melalui jaminan dilakukan dengan cara:

a) Non litigasi

(1) Likuidasi usaha

(2) Parate eksekusi

(a) Ambil alih jaminan (*Off Set*)

(b) Menjual jaminan

b) Write of sementara

4) Write off final

a) Klasifikasi write off

(1) Hapus buku

Yaitu penghapusbukuan seluruh pembiayaan mitra yang sudah tergolong macet, akan tetapi masih tetap ditagih

(2) Hapus tagih

Yaitu penghapusbukuan dan penghapustagihan seluruh pembiayaan mitra yang sudah nyata-nyata macet.

b) Syarat kondisi

(1) Penghapusbukuan 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.

(2) 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 penghapus pembiayaan

(1) Sumber penghapusbukuan adalah dana Penyisihan Penghapusan Aktiva Produktif Wajib Dibentuk (PPAP WD). Peroleh pembayaran kembali dari mitra yang dihapusbukukan akan dimasukkan ke dalam rekening PPAP.

(2) Sumber penghapustagihan adalah dana zakat yang dikelola oleh Baitul Mal.<sup>29</sup>

c. Sanksi dan denda

Fatwa Dewan Syariah

fatwa Dewan Syariah Nasional No: 17/DSN-MUI/IX/2000 tentang Sanksi Atas Nasabah Mampu Yang Menunda-nunda Pembayaran.

Pertama:

- a) Sanksi yang disebut dalam fatwa ini adalah sanksi yang dikenakan LKS kepada nasabah yang mampu membayar, tetapi menunda-nunda pembayaran dengan disengaja.
- b) Nasabah yang tidak/belum mampu membayar disebabkan *force majeure* tidak boleh dikenakan sanksi.
- c) Nasabah mampu yang menunda-nunda pembayaran dan/atau tidak mempunyai kemauan dan itikad baik untuk membayar hutangnya boleh dikenakan sanksi.
- d) Sanksi didasarkan pada prinsip ta'zir, yaitu berujuan agar nasabah lebih disiplin dalam melaksanakan kewajibannya.
- e) Sanksi dapat berupa denda sejumlah uang yang besarnya ditentukan atas dasar kesepakatan dan dibuat saat akad ditandatangani.

---

<sup>29</sup>Standar..., h.131-132

f) Dana yang berasal dari denda diperuntukkan sebagai dana sosial.

Kedua:

Jika salah satu pihak tidak menunaikan kewajibannya atau jika terjadi perselisihan di antara kedua belah pihak, maka penyelesaiannya dilakukan melalui Badan Arbitrasi Syariah setelah tidak tercapai kesepakatan melalui musyawarah.<sup>30</sup>

---

<sup>30</sup> Fatwa Dewan Syariah Nasional MUI, 2000, h.3