

BAB II

LANDASAN TEORI

A. BMT (*Baitul Maal Wat Tamwil*)

1. Pengertian BMT

Baitul Maal Wat at Tamwil (BMT) atau Balai Usaha Mandiri Terpadu adalah lembaga keuangan mikro yang beroperasikan dengan prinsip bagi hasil, menumbuh-kembangkan bisnis usaha mikro dalam rangka mengangkat derajat dan martabat serta membela kepentingan kaum fakir miskin, ditumbuhkan atas prakarsa dan modal awal dari tokoh-tokoh masyarakat setempat dengan berlandaskan pada sistem ekonomi yang salam: keselamatan (berintikan keadilan), kedamaian, dan kesejahteraan.¹

Baitul Mal Wat Tamwil (BMT) tersusun atas dua kata golongan yang masing-masing mempunyai makna sendiri, yakni *Baitul Maal* dan *Baituttamwil*. *Baitul Maal* adalah lembaga keuangan yang berorientasi sosial keagamaan yang kegiatan utamanya menampung serta menyalurkan harta masyarakat berupa *zakat*, *infaq*, dan *shodaqoh* (ZIS), sesuai dengan ketentuan prinsip syariah. Sedangkan *baituttamwil* adalah lembaga keuangan yang kegiatan utamanya menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kembali dalam bentuk pembiayaan berdasarkan prinsip syariah.²

¹ Sumar'in, *Konsep Kelembagaan Bank Syariah*, Cetakan Pertama, Yogyakarta: Graha Ilmu, 2012, hlm. 45

² Ahmad Syifa'ul Anam, *Problematika Penerapan Hukum Jaminan di Lembaga Keuangan Mikro Syariah*, Semarang: Rafi Sarana Perkasa, 2012, hlm. 37-38

2. Asas dan prinsip BMT

BMT didirikan dengan berasaskan pada masyarakat yang salam, yaitu penuh keselamatan, kedamaian, dan kesejahteraan.

Prinsip dasar BMT yaitu:

- a. Ahsan (mutu hasil kerja terbaik), Thayyiban (terindah), *Ahsanu'amala* (memuaskan semua pihak), dan sesuai dengan nilai-nilai salam: keselamatan, kedamaian, dan kesejahteraan.
- b. Barokah, artinya berdayaguna, berhasil guna, adanya penguatan jaringan, transparan (keterbukaan), dan bertanggung jawab sepenuhnya kepada masyarakat.
- c. *Spiritual communication* (penguatan nilai ruhiyah)
- d. Demokratis, partisipatif, dan inklusif.
- e. Keadilan social dan kesetaraan jender, non-diskriminatif.
- f. Ramah lingkungan.
- g. Peka dan bijak terhadap pengetahuan dan budaya local, serta keanekaragaman budaya.
- h. Keberlanjutan, memberdayakan masyarakat dengan meningkatkan kemampuan diri dan lembaga masyarakat local.

3. Fungsi BMT

Fungsi BMT di masyarakat adalah untuk:

- a. Meningkatkan kualitas SDM anggota, pengurus dan pengelola menjadi lebih professional, salam (selamat, damai, dan sejahtera), dan amanah

sehingga semakin utuh dan tangguh dalam berjuang dan berusaha (beribadah) menghadapi tantangan hidup.

- b. Mengorganisir dan memobilisasi dana sehingga dana yang dimiliki oleh masyarakat dapat dimanfaatkan secara optimal di dalam dan di luar organisasi untuk kepentingan rakyat banyak.
- c. Mengembangkan kesempatan kerja.
- d. Mengukuhkan dan meningkatkan kualitas usaha dan pasar produk-produk anggota.
- e. Memperkuat dan meningkatkan kualitas lembaga-lembaga ekonomi dan social masyarakat banyak.

4. Pendiri BMT

BMT dapat didirikan oleh:

- a. Sekurang-kurangnya 20 (dua puluh) orang.
- b. Satu pendiri dengan yang lainnya tidak memiliki hubungan keluarga.
- c. Sekurang-kurangnya 70% anggota pendiri bertempat tinggal disekitar daerah kerja BMT.
- d. Pendiri dapat bertambah dalam tahun-tahun kemudian jika disepakati oleh rapat para pendiri.

5. Permodalan BMT

Modal BMT, terdiri dari:

- a. Simpanan pokok (SP) yang ditentukan besarnya sama besar untuk semua anggota.

- b. Simpanan pokok khusus (SPK) yaitu simpanan pokok yang khusus diperuntukkan untuk mendapatkan sejumlah modal awal, sehingga memungkinkan BMT melakukan persiapan-persiapan pendirian dan memulai operasinya. Jumlahnya dapat berbeda antar anggota pendiri.³

B. Pembiayaan

1. Pengertian Pembiayaan

Pembiayaan adalah pendanaan yang diberikan oleh suatu pihak kepada pihak lain untuk mendukung investasi yang telah direncanakan, baik dilakukan sendiri maupun lembaga. Dengan kata lain, pembiayaan adalah pendanaan yang dikeluarkan untuk mendukung investasi yang telah direncanakan.⁴

Pembiayaan dalam arti sempit, pembiayaan dipakai untuk mendefinisikan pendanaan yang dilakukan oleh lembaga pembiayaan, seperti Bank Syariah kepada nasabah. Pembiayaan secara luas berarti *financing* atau pembelanjaan, yaitu pendanaan yang dikeluarkan untuk mendukung investasi yang telah direncanakan, baik dilakukan sendiri maupun dijalankan orang lain.⁵

Pembiayaan menurut Pasal 1 Angka 25 Undang-undang Perbankan Syariah adalah penyediaan dana atau tagihan yang dipersamakan dengan itu berupa:

1. Transaksi bagi hasil dalam bentuk *mudharabah* dan *musyarakah*,

³Sumar'in, *Konsep Kelembagaan Bank Syariah*, Cetakan Pertama, Yogyakarta: Graha Ilmu, 2012, hlm. 46-47

⁴Veithzal Rivai, *Islamic Banking: Sebuah Teori, Konsep, dan Aplikasi*, Jakarta: Bumi Aksara, 2010, hlm. 681

⁵Kasmir, *Dasar-dasar Perbankan*, Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2002, hlm. 325

2. Transaksi sewa-menyewa dalam bentuk ijarah atau sewabeli dalam bentuk ijarah muntahiyah bit tamlik,
3. Transaksi jual beli dalam bentuk piutang Murabahah, Salam, dan Istishna;
4. Transaksi pinjam meminjam dalam bentuk piutang Qardh, dan
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 ujroh, tanpa imbalan, atau bagi hasil.

Pembiayaan merupakan sebagian besar aset dari bank syariah sehingga pembiayaan tersebut harus dijaga kualitasnya, sebagaimana diamanatkan pada pasal 2 Undang-undang Perbankan Syariah, bahwa perbankan syariah dalam melakukan kegiatan usahanya berasaskan prinsip syariah, demokrasi ekonomi, dan prinsip kehati-hatian.⁶

2. Tujuan dan Fungsi Pembiayaan

Tujuan pembiayaan dibedakan menjadi dua, yaitu:

Secara makro bertujuan untuk:

1. Peningkatan ekonomi umat, artinya masyarakat yang tidak dapat akses secara ekonomi, dengan adanya pembiayaan mereka dapat

⁶ Trisadini P. Usanti dan Abd. Shomad, *Transaksi Bank Syariah*, Jakarta: PT Bumi Aksara, 2013, hlm. 97-98

melakukan akses ekonomi. Dengan demikian dapat meningkatkan taraf ekonominya.

2. 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.
3. 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.
4. Membuka lapangan kerja baru, artinya dengan dibukanya sektor-sektor usaha melalui penambahan dana pembiayaan, maka sektor usaha tersebut akan menyerap tenaga kerja.
5. 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.

Sedangkan secara mikro bertujuan untuk:

1. Upaya mengoptimalkan 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.

2. 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.
3. Perdayagunaan 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.
4. 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.⁷

⁷ Veithzal Rivai, *Islamic Banking: Sebuah Teori, Konsep, dan Aplikasi*, Jakarta: Bumi Aksara, 2010, hlm. 682

Fungsi pembiayaan secara luas, antara lain:

1. Untuk meningkatkan daya guna uang. Dengan adanya pembiayaan dapat meningkatkan daya guna uang, artinya jika uang hanya disimpan saja tidak akan menghasilkan sesuatu yang lebih berguna. Dengan diberikannya pembiayaan uang tersebut menjadi berguna untuk menghasilkan barang atau jasa oleh penerima pembiayaan.
2. Untuk meningkatkan peredaran dan lalu lintas uang. Dalam hal ini uang yang diberikan atau disalurkan akan beredar dari suatu wilayah ke wilayah lainnya sehingga suatu daerah yang kekurangan uang dengan memperoleh tambahan uang dari daerah lainnya.
3. Untuk meningkatkan daya guna barang. Kredit yang diberikan oleh bank akan dapat digunakan oleh debitur untuk mengolah barang yang tidak berguna menjadi berguna atau bermanfaat. Meningkatkan peredaran uang, pembiayaan dapat pula menambah atau memperlancar arus barang dari wilayah ke wilayah lainnya, sehingga jumlah barang yang beredar dari satu wilayah ke wilayah lainnya bertambah atau pembiayaan dapat pula meningkatkan jumlah barang yang beredar.ingk
4. Sebagai alat stabilitas ekonomi, dengan memberikan pembiayaan dapat dikatakan sebagai stabilitas ekonomi karena dengan adanya pembiayaan yang diberikan akan menambah jumlah barang yang diperlukan oleh masyarakat. Kemudian dapat pula pembiayaan ini

- membantu dalam ekspor barang dari dalam negeri sehingga meningkatkan devisa negara.
5. Untuk meningkatkan semangat usaha, bagi penerima pembiayaan maka akan dapat meningkatkan semangat berusaha, apalagi nasabah yang memiliki modal pas-pasan.
 6. Untuk meningkatkan pemerataan pendapatan, semakin banyak pembiayaan yang disalurkan maka akan semakin baik, terutama dalam meningkatkan pendapatan. Jika sebuah pembiayaan diberikan untuk membangun pabrik, maka pabrik tersebut membutuhkan tenaga kerja sehingga dapat mengurangi pengangguran. Bagi masyarakat sekitar pabrik juga akan dapat meningkatkan pendapatannya seperti membuka warung atau menyewa rumah kontrakan.
 7. Untuk meningkatkan hubungan internasional, pinjaman internasional akan dapat meningkatkan kerja sama internasional yang akan lebih baik di berbagai sektor, sehingga dalam jangka panjang akan menciptakan perdamaian antar bangsa.⁸

3. Unsur-unsur Pembiayaan

Kesediaan bank untuk memberikan kredit atau pembiayaan, maka akan melibatkan berbagai unsur sebagai berikut:

1. Pihak bank sebagai kreditur serta nasabah sebagai debitur.

⁸ Thamrin Abdullah dan Francis Tantri, *Bank dan Lembaga Keuangan*, Jakarta: Rajawali Pers, 2014, hlm. 168-169

2. Kepercayaan, yaitu keyakinan pihak bank bahwa kredit atau pembiayaan yang diberikan bisa kembali.
3. Waktu antara penerimaan kredit dan pembayaran kembali jelas.
4. Kesadaran adanya risiko dalam memberikan kredit.
5. Pretasi, yaitu bentuk kredit atau pembiayaan yang diberikan berupa uang atau barang/jasa.
6. Kontraprestasi, yaitu suatu nilai dari prestasi yang diberikan pihak penerima kredit dan akan diterima oleh pihak pemberi kredit sebagai imbalan atau hasil keuntungan dalam jangka waktu tertentu, yang umumnya berupa uang. Hal inilah yang disebut sebagai “bunga” dalam perbankan konvensional atau “bagi hasil” dalam perbankan syariah.⁹

Adapun unsur-unsur dalam pemberian pembiayaan ada 5 unsur, antara lain:

- a. Kepercayaan

Merupakan suatu keyakinan bahwa pembiayaan yang diberikan (baik berupa uang, barang atau jasa) benar-benar diterima kembali dimasa yang akan datang sesuai jangka waktu pembiayaan. Kepercayaan diberikan oleh bank sebagai dasar utama yang melandasi mengapa suatu pembiayaan berani dikururkan. Oleh karena itu, sebelum pembiayaan dikururkan harus dilakukan penelitian lebih dulu secara mendalam tentang

⁹ Khotibul Umam, *Perbankan Syariah: Dasar-dasar dan Dinamika Perkembangannya di Indonesia*, Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2016, hlm. 219

kondisi nasabah, baik secara intern maupun dari ekstern. Penelitian dan penyelidikan tentang kondisi pemohon pembiayaan sekarang dan masa lalu, untuk menilai kesungguhan dan etikat baik nasabah terhadap bank.

b. Kesepakatan

Disamping unsur percaya didalam pembiayaan juga mengandung unsur kesepakatan antara pemohon dengan pihak bank. Kesepakatan ini dituangkan dalam suatu perjanjian dimana masing-masing pihak menandatangani hak dan kewajibannya 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 tersebut bisa berbentuk jangka pendek (dibawah 1 tahun), jangka menengah (1sampai 3 tahun), atau jangka panjang (diatas 3 tahun). Jangka waktu merupakan batas waktu pengembalian angsuran pembiayaan yang sudah disepakati kedua belah pihak. Untuk kondisi tertentu jangka waktu ini dapat diperpanjang sesuai kebutuhan.

d. Risiko

Akibat adanya tenggang waktu, maka pengembalian pembiayaan akan memungkinkan suatu resiko tidak tertagihnya atau macet pemberian suatu pembiayaan. Semakin panjang jangka waktu pembiayaan, maka semakin besar resikonya, demikian pula sebaliknya. Resiko ini menjadi tanggungan bank, baik resiko yang disengaja oleh nasabah, maupun oleh resiko yang tidak sengaja, misalnya karena bencana alam atau bangkrutnya usaha nasabah tanpa ada unsur kesengajaan lainnya, sehingga nasabah tidak mampu lagi melunasi pembiayaan yang diperolehnya.

e. Balas jasa

Bagi bank balas jasa merupakan keuntungan atau pendapatan atas pemberian suatu pembiayaan. Dalam bank jenis konvensional balas jasa kita kenal dengan nama bunga. Disamping balas jasa dalam bentuk bunga bank juga membebankan kepada nasabah biaya administrasi pembiayaan yang juga merupakan keuntungan bank. Bagi bank yang berdasarkan prinsip syariah balas jasanya ditentukan dengan bagi hasil.¹⁰

4. Prinsip-prinsip Pembiayaan

Sebelum suatu fasilitas pembiayaan diberikan maka bank harus merasa yakin bahwa pembiayaan yang diberikan benar-benar akan kembali.

¹⁰ Kasmir, *Dasar-dasar Perbankan*, Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2002, hlm. 103-105

Keyakinan tersebut diperoleh dari hasil penilaian pembiayaan sebelum pembiayaan tersebut disalurkan. Penilaian pembiayaan oleh bank dapat dilakukan dengan berbagai cara untuk mendapatkan keyakinan tentang nasabahnya, seperti melalui prosedur penilaian yang benar-benar dan sungguh-sungguh.

Untuk melakukan penilaian kriteria-kriteria serta aspek penilaian nyatetap sama. Biasanya kriteria penilaian yang umum dan harus dilakukan oleh bank untuk mendapatkan nasabah yang benar-benar layak untuk diberikan, dilakukan dengan analisis 5C dan 7P.

Penilaian dengan analisis 5C antara lain:

a. Character

Character merupakan sifat atau watak seseorang. Sifat atau watak dari orang-orang yang akan diberikan pembiayaan benar-benar harus dapat dipercaya. Untuk membaca watak atau sifat dari calon debitur dapat dilihat dari latar belakang si nasabah, baik yang bersifat latar belakang pekerjaan maupun yang bersifat pribadi seperti: cara hidup atau gaya hidup yang dianutnya, keadaan keluarga, hoby dan jiwa sosial. Dari sifat dan watak ini dapat dijadikan suatu ukuran tentang kemauan nasabah untuk membayar.

b. Capacity

Capacity adalah analisis untuk mengetahui kemampuan nasabah dalam membayar pembiayaan. Dari penilaian ini terlihat kemampuan nasabah dalam mengelola bisnis. Kemampuan ini dihubungkan dengan latar

belakang pendidikan dan pengalamannya selama ini dalam mengelola usahanya, sehingga akan terlihat kemampuannya dalam mengembalikan pembiayaan yang disalurkan.

c. Capital

Untuk melihat penggunaan modal apakah efektif atau tidak, dapat dilihat dari laporan keuangan (neraca dan laporan rugi laba) yang disajikan. Analisis capital juga harus menganalisis dari sumber mana saja modal yang ada sekarang ini, termasuk persentase modal yang digunakan untuk membiayai proyek yang akan dijalankan, berapa modal sendiri dan berapa modal pinjaman.

d. Condition

Penilaian kondisi atau prospek bidang usaha yang dibiayai hendaknya benar-benar memiliki prospek yang baik, sehingga kemungkinan pembiayaan tersebut bermasalah relatif kecil.

e. Colleteral

Merupakan jaminan yang diberikan calon nasabah baik yang bersifat fisik maupun nonfisik. Jaminan hendaknya melebihi jumlah pembiayaan yang diberikan. Jaminan juga harus diteliti keabsahan dan kesempurnaannya, sehingga jika terjadi suatu masalah, maka jaminan yang dititipkan akan dapat dipergunakan secepat mungkin.

Selanjutnya penilaian suatu pembiayaan dapat pula dilakukan dengan analisis 7P, antara lain:

a. Personality

Yaitu menilai nasabah dari segi kepribadiannya atau tingkahl lakunya sehari-hari maupun kepribadiannya masa lalu. Penilaian *personality* juga mencakup sikap, emosi, tingkah laku dan tindakan nasabah dalam menghadapi suatu masalah dan menyelesaikannya.

b. Party

Yaitu mengklasifikasikan nasabah kedalam klasifikasi tertentu atau golongan-golongan tertentu, berdasarkan modal, loyalitas serta karakternya. Nasabah yang digolongkan kedalam golongan tertentu akan mendapatkan fasilitas yang berbedadari bank.

c. Perpose

Yaitu untuk mengetahui tujuan nasabah dalam mengambil pembiayaan, termasuk jenis pembiayaan yang diinginkan nasabah. Tujuan pengambilan pembiayaan dapat bermacam-macam sesuai kebutuhan.

d. Prospect

Yaitu untuk menilai usaha nasabah dimasa yang akan datang menguntungkan atau tidak atau dengan kata lain mempunyai prospek atau sebaliknya. Hal ini penting mengingat jika suatu fasilitas pembiayaan yang dibiayai tanpa mempunyai prospek, bukan hanya bank yang rugi akan tetapi juga nasabah.

e. Payment

Merupakan ukuran bagaimana cara nasabah mengembalikan pembiayaan yang telah diambil atau dari sumber mana saja dana untuk pengembalian

pembiayaan. Semakin banyak sumber penghasilan debitur maka akan semakin baik.

f. Profitabilitas

Untuk menganalisis bagaimana kemampuan nasabah dalam mencari laba. *Profitabilitas* diukur dari periode ke periode, apakah akan tetap sama atau akan semakin meningkat, apalagi dengan tambahan kredit yang akan diperolehnya.

g. Protection

Tujuannya adalah bagaimana menjaga agar pembiayaan yang diberikan mendapatkan jaminan perlindungan, sehingga pembiayaan yang diberikan benar-benar aman. Perlindungan yang diberikan oleh debitur dapat berupa jaminan barang orang.¹¹

5. Jenis-Jenis Pembiayaan

Sebagai lembaga intermediasi, maka bank syariah di samping melakukan kegiatan penghimpunan dana secara langsung kepada masyarakat dalam bentuk simpanan juga akan menyalurkan dana tersebut dalam bentuk pembiayaan (*financing*). Instrumen bunga yang ada dalam bentuk kredit digantikan dengan akad-akad tradisional Islam atau yang sering disebut perjanjian berdasarkan prinsip syariah. Penerapan dari akad-akad tradisional Islam ke dalam produk pembiayaan adalah sebagai berikut:

¹¹ *Ibid*, hlm. 117-120

a. Pembiayaan berdasarkan akad jual-beli.

Jenis pembiayaan berdasarkan akad jual-beli ini dibedakan menjadi tiga macam, yaitu pembiayaan *murabahah*, pembiayaan *salam*, dan pembiayaan *istishna*. Inti dari pembiayaan berdasarkan pada akad jual-beli adalah bahwa nasabah yang membutuhkan suatu barang tertentu, maka padanya akan menerima barang dari pihak bank dengan harga pokok (*historical cost*) ditambah besarnya keuntungan yang dikehendaki oleh bank (*profit margin/mark up*) dan tentu saja harus ada kesepakatan mengenai harga tersebut oleh kedua belah pihak. *Murabahah* merupakan jual-beli di mana barangnya sudah ada, sedangkan *salam* dan *istishna* adalah jual-beli dengan pemesanan terlebih dahulu.

b. Pembiayaan berdasarkan akad sewa-menyewa.

Jenis pembiayaan ini diberikan kepada nasabah yang ingin mendapatkan manfaat atas atau suatu barang tertentu tanpa perlu memiliki. Untuk memenuhi kepentingan nasabah dimaksud, maka pihak bank syariah dapat menyewakan barang yang menjadi objek sewa dan untuk itu pihak bank berhak mendapatkan uang sewa (*ujrah*) yang besarnya sesuai dengan kesepakatan. Akad sewa-menyewa ini selain berupa pembiayaan *ijarah*, maka dimungkinkan pihak nasabah untuk memiliki barang yang disewa di akhir masa sewa dengan penggunaan hak porsi melalui

mekanisme hibah maupun mekanisme beli. Yang terakhir ini disebut pembiayaan *Ijarah Muntahia bit Tamlik* (IMBT).

c. Pembiayaan berdasarkan akad bagi hasil.

Pembiayaan berdasarkan akad bagi hasil ini ditujukan untuk memenuhi kepentingan nasabah akan modal atau tambahan modal untuk melaksanakan suatu usaha yang produktif. Dalam praktek perbankan dikenal dua macam pembiayaan yang berdasarkan pada akad bagi hasil, yaitu pembiayaan *mudharabah* dan pembiayaan *musyarakah*. Pembiayaan *mudharabah* pada prinsipnya adalah pembiayaan yang diberikan oleh bank (*shohibul maal*) kepada nasabah (*mudharib*) sejumlah modal kerja (100%) untuk melakukan kegiatan usaha tertentu, dengan pembagian menggunakan metode bagi untung dan rugi (*profit and loss sharing*) atau metode bagi pendapatan (*revenue sharing*) antara kedua belah pihak berdasarkan nisbah yang telah disepakati sebelumnya. Sedangkan pembiayaan *musyarakah* adalah pembiayaan berupa penanaman dana dari pemilik dana/modal (dalam hal ini bank) untuk mencampurkan dana/modal mereka (nasabah/*mudharib*) pada suatu usaha tertentu, dengan pembagian keuntungan berdasarkan nisbah yang telah disepakati sebelumnya, sedangkan kerugian ditanggung semua pemilik dana/modal berdasarkan sesuai dengan porsi dana/modal masing-masing.

d. Pembiayaan berdasarkan akad pinjam-meminjam.

Pembiayaan berdasarkan akad pinjam-meminjam ini ditempuh bank dalam keadaan darurat (*emergency situation*), karena pada prinsipnya melalui pembiayaan berdasarkan pinjam-meminjam ini bank tidak boleh mengambil keuntungan dari nasabah sedikitpun, kecuali hanya sebatas biaya administrasi yang benar-benar dipergunakan oleh pihak bank dalam proses pembiayaan. Pembiayaan berdasarkan akad pinjam-meminjam dibedakan menjadi dua yaitu pembiayaan *qardh* dan pembiayaan *qardh al hasan*.

Sebagai tambahan dapat ditegaskan bahwa dalam produk penyaluran dana bank syariah berupa pembiayaan berlaku prinsip bahwa semua bentuk pembiayaan dapat dimintakan jaminan oleh bank, kecuali pembiayaan *mudharabah*. Pembiayaan *mudharabah* secara fikih tidak mengenal adanya jaminan, mengingat pengaturan mengenai resiko bagi bank selaku pemilik dana (*shahibul maal*) dan nasabah selaku pengelola dana (*mudharib*) sudah jelas. Bahwa dalam hal ini terjadi kegagalan pembiayaan bank menanggung resiko akan kehilangan dana (*financing risk*), sementara nasabah menanggung resiko tidak mendapatkan keuntungan apa-apa atas jerih payahnya. Hal ini berlaku sepanjang nasabah telah menjalankan fungsi pengelola dana dengan sebaik-baiknya, sesuai dengan perjanjian, dan penuh itikad baik. Apabila

terbukti nasabah melakukan penyimpangan, maka ia pun dapat dituntut untuk menanggung risiko finansial, bahkan dapat dituntut ganti rugi.¹²

6. Prosedur Pengajuan Pembiayaan

Prosedur pengajuan pembiayaan ada beberapa tahap, yaitu:

a. Berkas-berkas

Dalam hal ini pertama kali mengajukan permohonan pembiayaan yang dituangkan dalam suatu proposal. Kemudian dilampiri dengan berkas-berkas lainnya yang dibutuhkan.

b. Penyelidikan berkas pinjaman

Untuk mengetahui apakah berkas yang diajukan sudah lengkap sesuai dengan persyaratan. Jika menurut bank belum lengkap atau cukup maka nasabah diminta untuk segera melengkapinya dan apabila sampai batas waktu yang telah ditentukan tidak sanggup melengkapi kekurangan tersebut, maka sebaiknya permohonan pembiayaan dibatalkan.

c. Wawancara I

Menyiapkan penyelidikan yang dilakukan pihak bank untuk meyakinkan berkas-berkas yang dikirim sudah lengkap dan sesuai dengan yang diajukan pihak bank.

d. *On the spot*

Kegiatan pemeriksaan ke lapangan dengan meninjau berbagai objek yang akan dijadikan usaha atau jaminan. Kemudian dicocokkan dengan hasil wawancara. Pada saat akan melakukan *on the spot* nasabah

¹² Khotibul Umam, *Trend Pembentukan Bank Umum Syariah Pasca UU No. 21 Tahun 2008: Konsep, Regulasi, dan Implementasi*, Yogyakarta: BPFE, 2009, hlm. 16-17

sebaiknya jangan diberitahu, sehingga apa yang ada di lapangan sesuai dengan kondisi yang sebenarnya.¹³

e. Wawancara II

Kegiatan perbaikan berkas, jika mungkin ada kekurangan-kekurangan pada saat setelah dilakukan *on the spot* dilapangan. Catatan yang ada pada permohonan dan pada saat wawancara I dicocokkan dengan pada saat *on the spot* apakah ada kesesuaian dan mengandung suatu kebenaran.¹⁴

f. Keputusan pembiayaan

Keputusan pembiayaan adalah menentukan apakah pembiayaan akan diberikan atau ditolak, jika diterima akan dipersiapkan administrasinya dalam keputusan pembiayaan ini bisanya akan mencakup jumlah uang yang akan diterima jangka waktu pembiayaan dan biaya-biaya yang harus dibayar.

g. Penandatanganan akta pembiayaan

Kegiatan ini merupakan kelanjutan dari keputusan pembiayaan, maka sebelum pembiayaan itu dicairkan maka terlebih dahulu calon nasabah menandatangani akad pembiayaan, mengikat jaminan dengan hipotek, dan surat perjanjian, penandatanganan dilaksanakan antara bank dengan debitur secara langsung atau melalui notaris.

¹³ Thamrin Abdullah dan Francis Tantri, *Bank dan Lembaga Keuangan*, Jakarta: Rajawali Pers, 2014, hlm. 177-179

¹⁴ Kasmir, *Dasar-dasar Perbankan*, Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2002, hlm. 127

h. Realisasi pembiayaan

Realisasi ini diberikan setelah penandatanganan surat-surat yang diperlukan dengan membuka rekening tabungan di bank yang bersangkutan.

i. Penyaluran/penarikan dana

Pencairan atau pengembalian uang dari rekening sebagai realisasi dari pemberian pembiayaan dan dapat diambil sesuai ketentuan dan tujuan pembiayaan (sekaligus atau secara bertahap).¹⁵

Aspek-aspek penting dalam analisis pembiayaan yang perlu dipahami oleh pengelola bank syariah adalah:

1. Berkas dan pencatatan.
2. Data pokok dan analisis pendahuluan
 - Realisasi pembelian, produksi dan penjualan
 - Rencana pembelian, produksi dan penjualan.
 - Jaminan
 - Laporan keuangan
 - Data kualitatif dari calon debitur.
3. Penelitian data
4. Penelitian atas realisasi usaha
5. Penelitian atas rencana usaha
6. Penelitian dan penilaian barang jaminan
7. Laporan keuangan dan penelitiannya.¹⁶

¹⁵ Thamrin Abdullah dan Francis Tantri, *Bank dan Lembaga Keuangan*, Jakarta: Rajawali Pers, 2014, hlm. 179

C. Pembiayaan Bermasalah

1. Pengertian Pembiayaan Bermasalah

Pembiayaan bermasalah adalah suatu penyaluran dana yang dilakukan oleh lembaga pembiayaan seperti bank syariah yang dalam pelaksanaan pembayaran pembiayaan oleh nasabah itu terjadi hal-hal seperti pembiayaan yang tidak lancar, pembiayaan yang debitemnya tidak memenuhi persyaratan yang dijanjikan, serta pembiayaan tersebut tidak menepati jadwal angsuran. Sehingga hal-hal tersebut memberikan dampak negative bagi kedua belah pihak (debitur dan kreditur).¹⁷

Pembiayaan bermasalah merupakan salah satu resiko yang pasti diwaspadai oleh setiap Bank karena resiko ini sering juga disebut dengan resiko kredit. Robert Tampubolon menjelaskan bahwa resiko kredit adalah eksposur yang timbul sebagai akibat kegagalan pihak lawan (*counterparty*) memenuhi kewajibannya. Disatu sisi resiko ini dapat bersumber dari berbagai aktivitas fungsional bank seperti penyaluran pinjaman, kegiatan tresuri dan investasi, dan kegiatan jasa pembiayaan perdagangan, yang tercatat dalam buku bank. Disisi lain resiko ini timbul karena kinerja satu atau lebih debitur yang buruk. Kinerja debitur yang buruk ini dapat berupa ketidak mampuan atau ketidak mauan debitur untuk memenuhi sebagian atau seluruh perjanjian kredit yang telah disepakati bersama sebelumnya. Dalam hal ini yang menjadi perhatian bank bukan hanya kondisi keuangan

¹⁶ Muhammad, *Manajemen Bank Syariah Edisi Revisi Kedua*, Yogyakarta: UUP STIM YKPN, 2005, hlm. 305

¹⁷ Adiwarmanto A. Karim, *Bank Islam Analisis Fiqih dan Keuangan*, Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2010, hlm. 260

dan nilai pasar dari jaminankredit termasuk collateral tetapi juga karakter dari debitur.¹⁸

2. Faktor-faktor Terjadinya Pembiayaan Bermasalah

Penyebab terjadinya pembiayaan bermasalah adalah karena kesulitan-kesulitan keuangan yang dihadapi nasabah. Penyebab kesulitan keuangan perusahaan nasabah dibagi menjadi:

a. Faktor internal

Adalah faktor yang ada di dalam perusahaan sendiri dan faktor utama yang paling dominan adalah manajerial. Timbulnya kesulitan-kesulitan keuangan perusahaan yang disebabkan oleh faktor manajerial dapat dilihat dari beberapa hal, seperti kelemahan dalam kebijakan pembelian dan penjualan, lemahnya pengawasan biaya dan pengeluaran, kebijakan piutang yang kurang tepat, penempatan yang berlebihan pada aktiva tetap, permodalan yang tidak cukup. Faktor internalnya adalah sebagai berikut:

- 1) Kurang baiknya pemahaman atas bisnis nasabah.
- 2) Kurang dilakukan evaluasi keuangan nasabah.
- 3) Kesalahan *setting* fasilitas pembiayaan (berpeluang melakukan *side streaming*).
- 4) Perhitungan modal kerja tidak didasarkan kepada bisnis usaha nasabah.

¹⁸ Robert Tampubolon, *Risk Management: Pendekatan Kualitatif Untuk Bank Komersial*, Jakarta: PT Elex Media Komputindo, 2004, hlm. 24

- 5) Proyeksi penjualan terlalu otomatis.
- 6) Proyeksi penjualan tidak memperhitungkan kebiasaan bisnis dan kurang memperhitungkan aspek kompetitor.
- 7) Aspek jaminan tidak diperhitungkan aspek *marketable*.
- 8) Lemahnya supervise dan monitoring.
- 9) Terjadinya erosi mental: kondisi ini mempengaruhi timbal balik antara nasabah dengan pejabat bank sehingga mengakibatkan proses pemberian pembiayaan tidak didasarkan pada praktik perbankan yang sehat.¹⁹

b. Faktor eksternal

Adalah faktor-faktor yang berada di luar kekuasaan manajemen perusahaan, seperti bencana alam, peperangan, perubahan-perubahan teknologi dan lain-lain. Cara yang dapat dilakukan oleh bank untuk penyelesaian pembiayaan macet ini, tergantung pada berat ringannya masalah yang dihadapi, serta sebab-sebab terjadinya kemacetan. Apabila pembiayaan itu masih dapat diharapkan akan berjalan baik kembalinya, maka bank dapat memberikan keringanan-keringanan, misalnya menunda jadwal angsuran (*rescheduling*). Dalam hal ini terdapat dalam Al-Qur'an surah Al-Baqarah [2]: 280 :

¹⁹ Trisadini P. Usanti dan Abdul Shomad, *Transaksi Bank Syariah*, Jakarta: PT Bumi Aksara, 2013, hlm. 102

وَأَنْ تَصَدَّقُوا خَيْرٌ لَّكُمْ ۖ إِن كُنْتُمْ

تَعْلَمُونَ ﴿٢٨٠﴾

“Dan jika (orang yang berhutang itu) dalam kesukaran, Maka berilah tangguh sampai Dia berkelapangan. dan menyedekahkan (sebagian atau semua utang) itu, lebih baik bagimu, jika kamu mengetahui.” (QS. Al-Baqarah [2]:280).²⁰

Faktor eksternalnya adalah sebagai berikut:

- 1) Karakter nasabah tidak amanah (tidak jujur dalam memberikan informasi dan laporan tentang kegiatannya).
- 2) Melakukan *sidestreaming* penggunaan dana.
- 3) Kemampuan pengelolaan nasabah tidak memadai sehingga kalah dalam persaingan usaha.
- 4) Usaha yang dijalankan relatif baru.
- 5) Bidang usaha nasabah telah jenuh.
- 6) Tidak mampu menanggulangi masalah/kurang menguasai bisnis.
- 7) Meninggalnya *key person*.
- 8) Perselisihan sesama direksi.
- 9) Terjadinya bencana alam
- 10) Adanya kebijakan pemerintah: peraturan suatu produk atau sektor ekonomi atau industry dapat berdampak positif maupun

²⁰ Khotibul Umam, *Perbankan Syariah: Dasar-dasar dan Dinamika Perkembangannya di Indonesia*, Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2016, hlm. 219-220

negatif bagi perusahaan yang berkaitan dengan industry tersebut.²¹

3. Penggolongan Kredit

Salah satu fungsi yang terpenting dari bank adalah fungsi kontrol agar supaya jangan sampai kredit yang di berikan tidak di gunakan sesuai dengan peruntukannya. Kolektabilitas atau kualitas kredit menurut SK DIR. BI No. 30/267/Kep/DIR/1998 adalah:

- a. Lancar (*pass*), apabila memenuhi kriteria:
 - Pembayaran angsuran pokok tepat waktu;
 - Memiliki mutasi rekening yang aktif;
 - Bagian dari kredit yang dijamin dengan agunan tunai (*cash collateral*).
- b. Dalam perhatian khusus (*special mention*), apabila memenuhi kriteria:
 - Terdapat tunggakan angsuran pokok yang belum melampaui 90 hari;
 - Kadang-kadang terjadi curukan;
 - Mutasi rekening masih relatif aktif;
 - Jarang terjadi pelanggaran terhadap kontrak yang diperjanjikan;
 - Didukung oleh pinjaman baru.

²¹ Trisadini P. Usanti dan Abdul Shomad, *Transaksi Bank Syariah*, Jakarta: PT Bumi Aksara, 2013, hlm. 103

- c. Kurang lancar (*substandard*), apabila memenuhi kriteria:
- Terdapat tunggakan angsuran pokok yang telah melampaui 90 hari;
 - Sering terjadi curukan;
 - Frekuensi mutasi rekening relatif rendah;
 - Terjadinya pelanggaran kontrak yang diperjanjikan lebih dari 90 hari;
 - Terdapat indikasi masalah keuangan yang dihadapi debitur;
 - Dokumentasi pinjaman lemah.
- d. Diragukan (*doubtful*), apabila memenuhi kriteria:
- Terdapat tunggakan angsuran pokok yang telah melampaui 180 hari;
 - Terjadi cerukan yang bersifat permanen;
 - Terjadi wanprestasi lebih dari 180 hari;
 - Dokumentasi hukum yang lemah baik untuk perjanjian kredit maupun pengikatan jaminan.
- e. Macet (*loss*), apabila memenuhi kriteria:
- Terdapat tunggakan angsuran pokok yang telah melampaui 270 hari;
 - Kerugian operasional ditutup dengan pinjaman baru;

- Dari segi hukum maupun kondisi pasar, jaminan tidak dapat dicairkan dengan nilai yang wajar.²²

4. Restrukturisasi Pembiayaan

Kebijakan dan prosedur restrukturisasi pembiayaan mencakup paling kurang hal-hal sebagai berikut:

- a. Penerapan satuan kerja khusus untuk menangani restrukturisasi pembiayaan.
- b. Penetapan limit wewenang memutus pembiayaan yang direstrukturisasi.
- c. Kriteria pembiayaan yang dapat direstrukturisasi.
- d. Sistem dan *standard operating procedure* restrukturisasi pembiayaan, termasuk penetapan penyerahan pembiayaan yang akan direstrukturisasi kepada satuan kerja khusus dan penyerahan kembali pembiayaan yang telah berhasil direstrukturisasi kepada keja pengelola pembiayaan.
- e. Sistem informasi manajemen pembiayaan yang direstrukturisasi.
- f. Penetapan jumlah maksimal pelaksanaan restrukturisasi pembiayaan terhadap pembiayaan yang tergolong non-lancar (kurang lancar, diragukan, dan macet). Batas jumlah maksimal dimaksud berlaku untuk keseluruhan pelaksanaan restrukturisasi pembiayaan dengan kolektibilitas non-lancar bukan untuk masing-masing kolektibilitas dari pembiayaan non-lancar.

²² Taswan, *Manajemen Perbankan: Konsep, Teknik, dan Aplikasi*, Yogyakarta: UPP STIM YKPN, 2006, hlm.184-185

g. BUS atau UUS melakukan penyempurnaan terhadap kebijakan dan prosedur restrukturisasi pembiayaan apabila berdasarkan hasil analisis Bank Indonesia, kebijakan dan prosedur tersebut dinilai kurang memperhatikan prinsip kehati-hatian dan/atau tidak sesuai dengan ketentuan yang berlaku.²³

5. Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah

Pemberian suatu fasilitas pembiayaan mengandung suatu resiko kemacetan. Akibatnya tidak dapat ditagih sehingga menimbulkan kerugian yang harus ditanggung oleh bank. Sepandai apapun analisis kredit dalam menganalisis setiap permohonan pembiayaan, kemungkinan pembiayaan macet pasti ada. Hanya saja dalam hal ini, bagaimana meminimalkan resiko tersebut seminimal mungkin. Dalam praktiknya kemacetan suatu pembiayaan disebabkan oleh 2 unsur, yaitu:

a. Dari pihak bank

Artinya dalam melakukan analisisnya, pihak analis kurang teliti, sehingga apa yang seharusnya terjadi tidak diperkirakan sebelumnya. Hal ini dapat pula terjadi akibat kerja sama dari pihak analis pembiayaan dengan pihak debitur sehingga dalam melakukan analisisnya dilakukan secara subjektif.

b. Dari pihak nasabah

Kemacetan pembiayaan dapat dilakukan akibat dua hal yaitu: adanya unsur kesengajaan, artinya nasabah dengan sengaja bermaksud tidak

²³ Khotibul Umam, *Perbankan Syariah: Dasar-dasar dan Dinamika Perkembangannya di Indonesia*, Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2016, hlm. 222-223

membayar kewajibannya sehingga pembiayaan yang diberikan macet. Adanya unsur tidak sengaja, artinya debitur mau membayar, tetapi tidak mampu. Contohnya: mengalami musibah seperti kebakaran, banjir, sehingga kemampuan untuk membayar pembiayaan tidak ada.²⁴

Penanganan pembiayaan bermasalah pada perbankan syariah ternyata hampir sama dengan yang terjadi dalam perbankan konvensional. Hal ini dapat kita baca dalam PBI No. 10/18/PBI/2008 tentang Restrukturisasi Pembiayaan bagi Bank Umum Syariah dan Unit Usaha Syariah. Perbedaannya terletak pada batasan bahwa restrukturisasi harus dilaksanakan sesuai dengan prinsip syariah.

Restrukturisasi pembiayaan adalah upaya yang dilakukan bank dalam rangka membantu nasabah agar dapat menyelesaikan kewajibannya, antara lain meliputi:

- 1) Penjadwalan kembali (*rescheduling*), yaitu perubahan jadwal pembayaran kewajiban nasabah atau jangka waktunya;
- 2) Persyaratan kembali (*reconditioning*), yaitu perubahan sebagian atau seluruh persyaratan pembiayaan, antara lain perubahan jadwal pembayaran, jumlah angsuran, jangka waktu dan/atau pemberian potongan sepanjang tidak menambah sisa kewajiban nasabah yang harus dibayarkan kepada bank;

²⁴ Kasmir, *Dasar-dasar Perbankan*, Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2002, hlm. 128-129

- 3) Penataan kembali (*restructuring*), yaitu perubahan persyaratan pembiayaan tidak terbatas pada *rescheduling* atau *reconditioning*, antara lain meliputi:
- a) Penambahan dana fasilitas pembiayaan bank;
 - b) Konversi akad pembiayaan;
 - c) Konversi pembiayaan menjadi surat berharga syariah berjangka waktu menengah;
 - d) Konversi pembiayaan menjadi penyertaan modal sementara pada perusahaan nasabah.²⁵
- 4) Kombinasi adalah mengkombinasikan dari ketiga jenis di atas.
- 5) Penyitaan jaminan adalah jalan terakhir apabila nasabah sudah benar-benar tidak punya etiked baik ataupun sudah tidak mampu lagi untuk membayar semua hutang-hutangnya.²⁶

²⁵ Khotibul Umam, *Perbankan Syariah: Dasar-dasar dan Dinamika Perkembangannya di Indonesia*, Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2016, hlm. 210

²⁶ Kasmir, *Dasar-dasar Perbankan*, Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2002, hlm. 131