

BAB III

TINJAUAN TEORITIS

A. Baitul Maal wa Tamwil (BMT)

1. Pengertian Baitul Maal wa Tamwil (BMT)

Baitul Maal wa Tamwil (BMT) merupakan salah satu lembaga ekonomi dan keuangan yang dikenal luas pada masa-masa awal kejayaan Islam.¹ BMT sesuai namanya terdiri dari dua fungsi utama, yaitu:

- a. Baitul tamwil (rumah pengembangan harta), melakukan kegiatan pengembangan usaha-usaha produktif dan investasi dalam meningkatkan kualitas ekonomi pengusaha mikro dan kecil dengan antara lain mendorong kegiatan menabung dan menunjang pembiayaan kegiatan ekonomi.
- b. Baitul mal (rumah harta), menerima titipan dana zakat, infak dan sedekah serta mengoptimalkan distribusinya sesuai dengan peraturan dan amanahnya.²

2. Tujuan Baitul Maal wa Tamwil (BMT)

Lembaga ekonomi mikro ini pada awal pendiriannya memfokuskan diri untuk meningkatkan kualitas usaha ekonomi untuk kesejahteraan anggota pada khususnya dan masyarakat pada umumnya.³

¹ Muhammad, *Lembaga Ekonomi Syariah*, (Yogyakarta: Graha Ilmu, 2007), Ed. Pertama, Cet. Pertama, h. 55

² Andri Soemitra, *Bank dan Lembaga Keuangan Syariah*, (Jakarta: Kencana, 2010), Ed. Pertama, Cet. Ke-2, h. 451-452

³ *Ibid*, h. 452

Dalam rangka mencapai tujuan tersebut, BMT memainkan peran dan fungsinya dalam beberapa hal:

- a. Mengidentifikasi, memobilisasi, mengorganisasi, mendorong dan mengembangkan potensi ekonomi anggota, kelompok anggota muamalat dan daerah kerjanya.
- b. Meningkatkan kualitas SDM anggota menjadi lebih professional dan Islami sehingga semakin utuh dan tangguh dalam menghadapi persaingan global.
- c. Menggalang dan memobilisasi potensi masyarakat dalam rangka meningkatkan kesejahteraan anggota. Setelah itu BMT dapat melakukan penggalangan dan mobilisasi atas potensi tersebut sehingga mampu melahirkan nilai tambah kepada anggota dan masyarakat sekitar.
- d. Menjadi perantara keuangan antara agniyah sebagai shohibul maal dengan dhu'afah sebagai mudhorib, terutama untuk dana social seperti zakat, infaq, sadaqah, wakaf, hibah dan lain-lain. BMT dalam fungsi ini bertindak sebagai amil yang bertugas untuk menerima dana zakat, infaq, sadaqah, dan dana social lainnya dan untuk selanjutnya akan disalurkan kembali kepada golongan-golongan yang membutuhkannya.

- e. Menjadi perantara keuangan, antara pemilik dana, baik sebagai pemodal maupun penyimpan dengan pengguna dana untuk pengembangan usaha produktif.⁴

3. Prosedur Pendirian Baitul Maal wa Tamwil (BMT)

Baitul Maal wa Tamwil merupakan lembaga ekonomi atau lembaga keuangan syariah nonperbankan yang sifatnya informal. Disebut bersifat informal karena lembaga keuangan ini didirikan oleh Kelompok Swadaya Masyarakat (KSM) yang berbeda dengan lembaga keuangan perbankan dan lembaga keuangan formal lainnya.

BMT dapat didirikan dan dikembangkan dengan suatu proses legalitas hukum yang bertahap. Awalnya dapat dimulai sebagai kelompok swadaya masyarakat dengan mendapatkan sertifikat operasi/kemitraan dari PINBUK dan jika telah mencapai asset tertentu segera menyiapkan diri kedalam badan hukum koperasi.

Penggunaan badan hukum kelompok swadaya masyarakat dan koperasi untuk BMT disebabkan karena BMT tidak termasuk kepada lembaga keuangan formal yang dijelaskan dalam UU No. 10 Tahun 1998 tentang perbankan, yang dapat dioperasikan untuk menghimpun dan menyalurkan dana masyarakat. Menurut aturan yang berlaku, pihak yang berhak menyalurkan dan menghimpun dana masyarakat adalah bank umum dan bank perkreditan rakyat, baik dioperasikan dengan cara konvensional maupun dengan prinsip bagi hasil. Namun demikian, jika BMT dengan

⁴ Muhammad, *op. cit*, h. 60

badan hukum KSM atau koperasi telah berkembang dan telah memenuhi syarat-syarat BPR, maka pihak manajemen dapat mengusulkan diri kepada pemerintah agar BMT itu dijadikan sebagai Bank Perkreditan Rakyat Syariah dengan badan hukum koperasi atau perseroan terbatas.⁵

4. Kebijakan Pengembangan Baitul Maal wa Tamwil (BMT)

sebagai salah satu lembaga keuangan syariah, BMT dipercaya lebih mempunyai peluang untuk berkembang dibandingkan dengan lembaga keuangan lain yang beroperasi secara konvensional karena hal-hal sebagai berikut:

- a. Lembaga keuangan syariah dijalankan dengan prinsip keadilan, wajar dan rasional, dimana keuntungan yang diberikan kepada nasabah penyimpan adalah benar berasal dari keuntungan penggunaan dana oleh para pengusaha lembaga keuangan syariah terhindar dari *negative spread*, sebagaimana lembaga keuangan konvensional.
- b. Lembaga keuangan syariaiah mempunyai misi yang sejalan dengan program pemerintah, yaitu pemberdayaan ekonomi rakyat, sehingga berpeluang menjalin kerja sama yang saling bermanfaat dalam upaya pencapaian masing-masing tujuan. Sebagaimana diketahui, pemerintah telah mengembangkan perekonomian yang berbasis pada ekonomi kerakyatan melalui kredit-kredit program KKPA Bagi Hasil, Pembiayaan Modal Kerja (PMK) BPRS, Pembiayaan Usaha Kecil dan

⁵ Andri Soemitra, *op. cit.*, h. 456-457

Mikro (PPKM). Hal ini tentu saja membuka peluang bagi BMT untuk mengembangkan pola kemitraan.

- c. Sepanjang nasabah peminjam dan nasabah pengguna dana taat terhadap sistem bagi hasil, maka sistem syariah sebenarnya tahan uji atas gelombang ekonomi. Lembaga keuangan syariah tidak mengenal pola eksploitasi oleh pemilik dana kepada pengguna dana dalam bentuk beban Bunga tinggi sebagaimana berlaku pada sistem konvensional.

Dengan demikian, dapat dipahami bahwa BMT memiliki peluang cukup besar dalam ikut berperan mengembangkan ekonomi yang berbasis pada ekonomi kerakyatan. Hal ini disebabkan karena BMT ditegakkan di atas prinsip syariah yang lebih memberikan kesejukan dalam memberikan ketenangan baik bagi para pemilik dana maupun kepada para pengguna dana.⁶

B. Manajemen

1. Pengertian Manajemen dalam Islam

Manajemen dalam bahasa Arab disebut dengan *Idarah*.⁷ Secara istilah, sebagian pengamat mengartikannya sebagai alat untuk merealisasikan tujuan umum. Oleh karena itu mereka mengatakan bahwa *idarah* (manajemen) itu adalah suatu aktivitas khusus menyangkut kepemimpinan, pengarahan, pengembangan personal, perencanaan, dan pengawasan terhadap pekerjaan-pekerjaan yang berkenaan dengan unsur-

⁶ Andri Soemitra, *op. cit.*, h. 465-466

⁷ Muhammad, *Manajemen Bank Syariah*, (UPP AMP YKPN, 2005), Edisi. Revisi, h. 175

unsur pokok dalam suatu proyek. Tujuannya adalah agar hasil-hasil yang ditargetkan dapat tercapai dengan cara yang efektif dan efisien.⁸ Manajemen menurut Mary Parker Follet, adalah seni dalam menyelesaikan sesuatu melalui orang lain.⁹ Sedangkan menurut Nickels dan McHugh, manajemen adalah sebuah proses yang dilakukan untuk mewujudkan tujuan organisasi melalui rangkaian kegiatan berupa perencanaan, pengorganisasian, pengarahan, dan pengendalian orang-orang serta sumber daya organisasi lainnya.¹⁰

2. Tujuan Manajemen Syari'ah

Semua organisasi, baik yang berbentuk badan usaha swasta, badan yang bersifat publik, ataupun lembaga-lembaga social kemasyarakatan tentu mempunyai suatu tujuan sendiri-sendiri yang merupakan motivasi dari pendirinya. Manajemen di dalam suatu badan usaha, baik industry, niaga dan jasa, tidak terkecuali jasa perbankan, didorong oleh motif mendapatkan keuntungan (profit). Untuk mendapatkan keuntungan yang besar, manajemen haruslah diselenggarakan dengan efisien.¹¹

3. Fungsi Manajemen

Fungsi-fungsi manajemen adalah serangkaian kegiatan yang dijalankan dalam manajemen berdasarkan fungsinya masing-masing dan

⁸ *Ibid*, h. 175-176

⁹ Ernie Tisnawati Sule dan Kurniawan Saefullah, *Pengantar Manajemen*, (Jakarta: Kencana, 2010), Edisi. 1, Cet. 5, h. 5

¹⁰ *Ibid*, h. 6

¹¹ Muhammad, *op. cit*, h. 191

mengikuti satu tahapan-tahapan tertentu dalam pelaksanaannya.¹²

Manajemen memiliki beberapa fungsi, yaitu:

a. Perencanaan atau *planning*

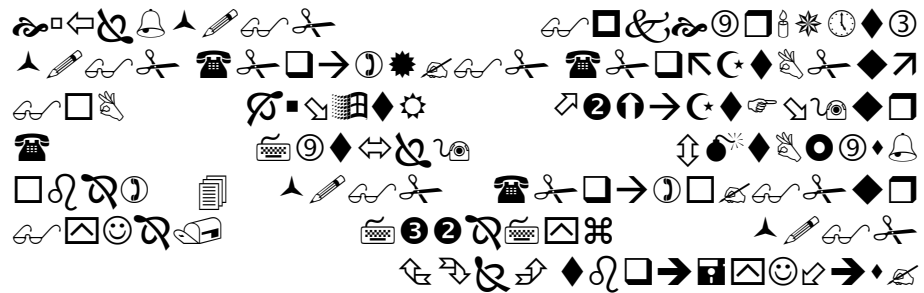
Perencanaan merupakan awal dari proses manajemen. Perencanaan adalah untuk mengelola usaha, menyediakan segala sesuatunya yang berguna untuk jalannya bahan baku, alat-alat, modal dan tenaga. Muhammad Abdul Muin'in Khumais dari kementerian agama Islam Mesir, memberikan rumusan terhadap konsep perencanaan adalah menentukan bentuk pekerjaan yang akan dikerjakan dengan mengatur segala persiapan untuk menghadapi bentuk kegiatan yang akan datang.

Suatu perencanaan dikatakan baik apabila bersifat memudahkan dan secara efisien menunjang organisasi dalam mencapai tujuan. Perencanaan perlu memiliki sifat-sifat fleksibel dan mengantisipasi perubahan internal dan eksternal organisasi. Kualitas perencanaan juga sangat dipengaruhi oleh individu-individu yang melakukan perencanaan. Setiap individu yang terlibat dalam perencanaan selayaknya memahami prinsip-prinsip perencanaan dan setiap konsekuensi yang ditimbulkannya, serta memahami tujuan, kebijakan dan strategi organisasi, mengenali dan membuat alternative pemecahan atas faktor-faktor yang kritis/membatasi pencapaian tujuan.¹³

¹² Ernie Tisnawati Sule dan Kurniawan Saefullah, *op.cit*, h. 8

¹³ Veithzal Rivai dan Arviyan Arifin, *Islamic Banking*, (Jakarta: Bumi Aksara, 2010), Ed. 1, Cet. 1, h. 492

Untuk pencapaian tujuan manajemen maka setiap usaha itu harus didahului oleh proses perencanaan yang baik. Allah berfirman dalam QS. Al-Hasyr (59) ayat 18:



Artinya: “Wahai orang-orang yang beriman! bertakwalah kepada Allah dan hendaklah setiap orang memperhatikan apa yang telah diperbuatnya untuk hari esok (akhirat), dan bertakwalah kepada Allah. Sungguh, Allah Maha teliti terhadap apa yang kamu kerjakan.”¹⁴

- b. Pengorganisasian atau *Organizing*, yaitu proses yang menyangkut bagaimana strategi dan taktik yang telah dirumuskan dalam perencanaan didesain dalam sebuah struktur organisasi yang tepat dan tangguh, sistem dan lingkungan organisasi yang kondusif, dan bisa memastikan bahwa semua pihak dalam organisasi bisa bekerja secara efektif dan efisien guna pencapaian tujuan organisasi.
- c. Pengimplementasian atau *Directing*, yaitu proses implementasi program agar bisa dijalankan oleh seluruh pihak dalam organisasi serta proses memotivasi agar semua pihak tersebut dapat menjalankan tanggung jawabnya dengan penuh kesadaran dan produktivitas yang tinggi.

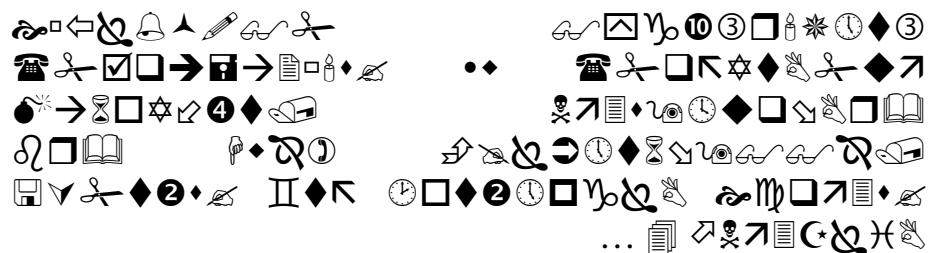
¹⁴ Departemen Agama RI, *op. cit.*, h. 548

- d. Pengendalian dan Pengawasan atau *Controlling*, yaitu proses yang dilakukan untuk memastikan seluruh rangkaian kegiatan yang telah direncanakan, diorganisasikan, dan diimplementasikan bisa berjalan sesuai dengan target yang diharapkan sekalipun berbagai perubahan terjadi dalam lingkungan dunia bisnis yang dihadapi.¹⁵

C. Pembiayaan

1. Pengertian Pembiayaan

Istilah pembiayaan pada intinya berarti *I believe, I trust* “saya percaya” atau saya menaruh kepercayaan. Perkataan pembiayaan yang artinya kepercayaan (*trust*), berarti lembaga pembiayaan selaku *shahibul maal* menaruh kepercayaan kepada seseorang untuk melaksanakan amanah yang diberikan. Dana tersebut harus digunakan dengan benar, adil, dan harus disertai dengan ikatan dan syarat-syarat yang jelas, dan saling menguntungkan bagi kedua belah pihak.¹⁶ Sebagaimana firman Allah SWT dalam QS. An-Nisa (4): 29,



Artinya: “Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali

¹⁵ Ernie Tisnawati Sule dan Kurniawan Saefullah, *op.cit*, h. 8

¹⁶ Veithzal Rivai dan Andria Permata Veithzal, *Islamic Financial Management*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada , 2008), h. 3

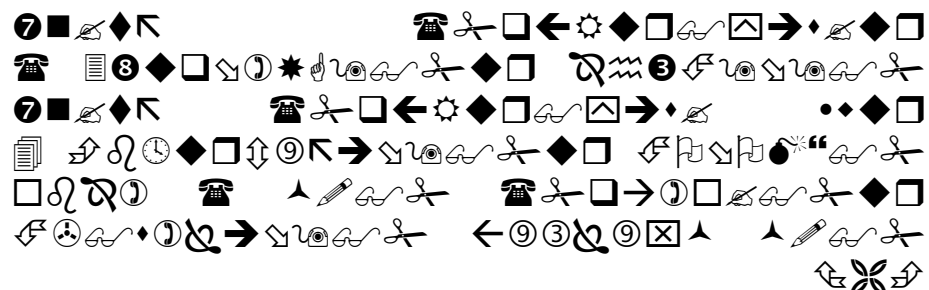
dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama-suka di antara kamu. . .”¹⁷

Allah melarang mengambil harta orang lain dengan jalan yang batil (tidak benar), kecuali dengan perniagaan yang berlaku suka sama suka.

2. Unsur Pembiayaan

Pembiayaan pada dasarnya diberikan atas dasar kepercayaan. Dengan demikian, pemberian pembiayaan adalah pemberian kepercayaan. Hal ini berarti prestasi yang diberikan benar-benar harus diyakini dapat dikembalikan oleh penerima pembiayaan sesuai dengan waktu dan syarat-syarat yang telah disepakati bersama. Berdasarkan hal di atas, unsur-unsur dalam pembiayaan tersebut adalah:

- a. Adanya dua pihak, yaitu pemberi pembiayaan (*shahibul mal*) dan penerima pembiayaan (*Mudharib*). Hubungan pemberi pembiayaan dan penerima pembiayaan merupakan kerja sama yang saling menguntungkan, yang diartikan pula sebagai kehidupan tolong menolong sebagaimana firman Allah dalam QS. Al-Maidah (5): 2,

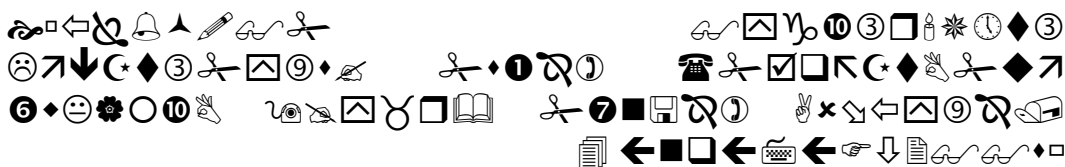


Artinya: ...“Dan tolong-menolonglah kamu dalam (mengerjakan) kebajikan dan takwa, dan jangan tolong-menolong dalam berbuat dosa dan pelanggaran. dan bertakwalah kamu

¹⁷ Departemen Agama RI, *op. cit.*, h. 83

kepada Allah, Sesungguhnya Allah amat berat siksa-Nya”.¹⁸

- b. Adanya kepercayaan *shahibul mal* kepada *Mudharib* yang didasarkan atas prestasi dan potensi *Mudharib*.
- c. Adanya persetujuan, berupa kesepakatan pihak *shahibul mal* dengan pihak lainnya yang berjanji membayar dari *Mudharib* kepada *shahibul mal*. Janji membayar tersebut dapat berupa janji lisan, tertulis (akad pembiayaan) atau berupa instrument (*Credit Instrumen*), sebagaimana firman Allah dalam QS. Al-Baqarah (2):282,



Artinya: “Wahai orang-orang yang beriman! apabila kamu melakukan utang piutang untuk waktu yang ditentukan, hendaklah kamu menuliskannya...”¹⁹

- d. Adanya penyerahan barang, jasa atau uang dari *shahibul mal* kepada *Mudharib*.
- e. Adanya unsur waktu (*time element*). Unsur waktu merupakan unsur esensial pembiayaan. Pembiayaan terjadi karena unsur waktu, baik dilihat dari *shahibul mal* maupun dilihat dari *Mudharib*. Misalnya, pemilik uang memberikan pembiayaan sekarang untuk konsumsi lebih besar di masa yang akan datang. Produsen memerlukan pembiayaan karena adanya jarak waktu antara produksi dan konsumsi.

¹⁸ Departemen Agama RI, *op. cit*, h. 106

¹⁹ Departemen Agama RI, *op. cit*, h. 106, h. 48

- f. Adanya unsur risiko (*degree of risk*) baik di pihak *shahibul mal* maupun di pihak *Mudharib*. Risiko di pihak *shahibul mal* adalah risiko gagal bayar (*risk of default*), baik karena kegagalan usaha (pinjaman komersial) atau ketidak mampuan bayar (pinjaman konsumen) atau karena ketidak sediaan membayar. Risiko di pihak *Mudharib* adalah kecurangan dari pihak pembiayaan.²⁰

3. Tujuan Pembiayaan

Dalam membahas tujuan pembiayaan, mencakup lingkup yang luas. Pada dasarnya terdapat dua fungsi yang saling berkaitan dari pembiayaan, yaitu:

- a. *Profitability*, yaitu tujuan untuk memperoleh hasil dari pembiayaan berupa keuntungan yang diraih dari bagi hasil yang diperoleh dari usaha yang dikelola bersama nasabah. Oleh karena itu, bank hanya akan menyalurkan pembiayaan kepada usaha-usaha nasabah yang diyakini mampu dan mau mengembalikan pembiayaan yang telah diterimanya. Dalam faktor kemampuan dan kemauan ini tersimpul unsur keamanan (*safety*) dan sekaligus juga unsur keuntungan (*profitability*) dari suatu pembiayaan sehingga kedua unsur tersebut saling berkaitan. Dengan demikian, keuntungan merupakan tujuan dari pemberi pembiayaan yang terjelma dalam bentuk hasil yang diterima.
- b. *Safety*, keamanan dari prestasi atau fasilitas yang diberikan harus benar-benar tercapai tanpa hambatan yang berarti. Oleh karena itu,

²⁰ Veithzal Rivai dan Andria Permata Veithzal, *op.cit.*, h. 4-5

dengan keamanan ini dimaksudkan agar prestasi yang diberikan dalam bentuk modal, barang atau jasa itu betul-betul terjamin pengembaliannya sehingga keuntungan (*profitability*) yang diharapkan dapat menjadi kenyataan.²¹

4. Fungsi Pembiayaan

Pembiayaan mempunyai peranan yang sangat penting dalam perekonomian. Secara garis besar fungsi pembiayaan di dalam perekonomian, perdagangan, dan keuangan dapat dikemukakan sebagai berikut:

- a. Pembiayaan dapat meningkatkan *utility* (daya guna) dari modal/uang
- b. Pembiayaan meningkatkan *utility* (daya guna) suatu barang
- c. Pembiayaan meningkatkan peredaran dan lalu lintas uang
- d. Pembiayaan menimbulkan gairah usaha masyarakat
- e. Pembiayaan sebagai alat stabilisasi ekonomi
- f. Pembiayaan sebagai jembatan untuk peningkatan pendapatan nasional
- g. Pembiayaan sebagai alat hubungan ekonomi internasional²²

5. Jenis-jenis Pembiayaan

- a. Jenis pembiayaan dilihat dari tujuan
- b. Jenis pembiayaan dilihat dari jangka waktu

²¹ *Ibid*, h. 5

²² *Ibid*, h. 7

- c. Jenis pembiayaan dilihat menurut lembaga yang menerima pembiayaan
- d. Jenis pembiayaan dilihat menurut tujuan penggunaan
- e. Jenis pembiayaan menurut sektor ekonomi
- f. Jenis pembiayaan menurut sifat
- g. Jenis pembiayaan yang disalurkan menurut bentuk
- h. Jenis pembiayaan menurut sumber dana
- i. Jenis pembiayaan menurut sumber dana
- j. Jenis pembiayaan menurut wewenang pemutusan
- k. Jenis pembiayaan sifat fasilitas
- l. Jenis pembiayaan menurut akad
- m. Jenis pembiayaan two step loan, buyer's credit, onshore loan dan offshore loan
- n. Jenis pembiayaan sindikasi
- o. Jenis pembiayaan konsorsium dan joint financing (musyarakah)
- p. Jenis pembiayaan kelolaan
- q. Jenis pembiayaan imfas, usance L/C, stand by L/C dan SKBDN²³

6. Kualitas Pembiayaan

- a. Pembiayaan Lancar (*Pass*)

Pembiayaan yang digolongkan lancar apabila memenuhi kriteria antara lain:

- Pembayaran angsuran pokok tepat waktu

²³ *Ibid*, h. 9

- Memiliki mutasi rekening yang aktif
- Bagian dari pembiayaan yang dijamin dengan agunan tunai

b. Perhatian Khusus (*Special Mention*)

Pembiayaan digolongkan pembiayaan dalam perhatian khusus apabila memenuhi kriteria:

- Terdapat tunggakan angsuran pokok dan bagi hasil yang belum melampaui Sembilan puluh hari
- Kadang-kadang terjadi cerukan
- Mutasi rekening relative aktif
- Jarang terjadi pelanggaran terhadap kontrak yang diperjanjikan
- Didukung oleh pinjaman baru

c. Kurang Lancar (*Substandard*)

- Terdapat tunggakan angsuran pokok
- Sering terjadi cerukan
- Frekuensi mutasi rekening relative rendah
- Terjadi pelanggaran terhadap kontrak yang diperjanjikan lebih dari Sembilan puluh hari
- Terdapat indikasi masalah keuangan yang dihadapi debitur
- Dokumentasi pinjaman yang lemah

d. Diragukan (*Doubtful*)

Pembiayaan yang digolongkan ke dalam pembiayaan diragukan apabila memenuhi kriteria:

- Terdapat tunggakan angsuran pokok

- Terjadi cerukan yang bersifat permanen
- Terjadi wanprestasi lebih dari 180 hari
- Terjadi kapitalisasi Bunga
- Dokumentasi hukum yang lemah baik untuk perjanjian pembiayaan maupun pengikatan jaminan

e. Macet (*Loss*)

Pembiayaan yang digolongkan kedalam pembiayaan macet apabila memenuhi kriteria:

- Terdapat tunggakan angsuran pokok
- Kerugian operasional ditutup dengan pinjaman baru
- Dari segi hukum maupun kondisi pasar, jaminan tidak dapat dicairkan pada nilai wajar.²⁴

7. Prinsip-prinsip Pemberian Pembiayaan

a. *Character* atau watak calon nasabah

Dilihat dari kejujurannya lewat investigasi yang dilakukan oleh maker, keadaan lingkungan keluarga (calon) nasabah, dan riwayat peminjaman yang telah lalu (apabila calon nasabah sebelumnya pernah mengajukan pembiayaan atau kredit pada bank lain). Selain itu adanya unsur kemauan dari (calon) nasabah untuk melunasi pembiayaan yang

²⁴ *Ibid*, h. 33

diberikan oleh lembaga keuangan pembiayaan syariah yang bersangkutan.

b. *Capital* atau modal (calon) nasabah

Dalam modal ini yang dilihat adalah jumlah dana yang dimiliki nasabah untuk membeli barang yang diperlukan atau menjalankan kegiatan usahanya. Dengan kata lain, (calon) nasabah dalam mengajukan permohonan pembiayaan pun harus memiliki setidaknya uang muka untuk membuka rekening yang akan digunakan sebagai cara pelunasan pembiayaan nantinya.

c. *Capacity* atau kemampuan (calon) nasabah

Kemampuan (calon) nasabah untuk melunasi pembiayaan yang diberikan oleh LKS, dilihat dari usaha (calon) nasabah yang menjadi sumber perlunasan pembiayaan yang dimaksud. Misalnya dalam pembiayaan *murabahah* untuk tujuan konsumtif, hal ini bisa diprediksi secara jelas, tetapi untuk pembiayaan *murabahah* dengan tujuan produktif pihak bank harus benar-benar selektif dalam melakukan penilaian. Disini pihak bank harus benar-benar memperhitungkan aspek-aspek yang ada antara lain, aspek hukum, aspek pemasaran, aspek keuangan, aspek manajemen, analisis mengenai Dampak Lingkungan (AMDAL).

d. *Condition of economi* atau kondisi ekonomi (calon) nasabah

Melihat faktor-faktor luar (Ekonomi Makro) yang mungkin terjadi dan dapat mempengaruhi kegiatan usaha (calon) nasabah yang menjadi

sumber pelunasan dari pembiayaan Bank/ LKS yang diberikan kepadanya.

e. Collateral atau jaminan (calon) nasabah

Merupakan jaminan yang diberikan calon nasabah baik yang bersifat fisik maupun non fisik. Jaminan hendaknya melebihi jumlah kredit yang diberikan. Jaminan juga harus diteliti keabsahan dan kesempurnaannya, sehingga jika terjadi suatu masalah, maka jaminan yang dititipkan akan dapat dipergunakan secepat mungkin.²⁵

8. Pembiayaan Bermasalah

Pengertian pembiayaan bermasalah adalah debitur mengingkari janji mereka membayar bunga (*margin*) atau pokok angsuran yang telah jatuh tempo, sehingga terjadi keterlambatan pembayaran atau sama sekali tidak ada pembayaran.²⁶ Pembiayaan bermasalah ialah pembiayaan yang tergolong pembiayaan kurang lancar, pembiayaan diragukan dan pembiayaan macet.²⁷ Dalam dunia perbankan Internasional, pembiayaan atau kredit dapat dikategorikan dalam pembiayaan atau kredit bermasalah bila mana;

- a. Terjadinya keterlambatan pembayaran bunga (*margin*) atau pokok angsuran lebih dari 90 hari sejak tanggal jatuh temponya,
- b. Tidak dilunasi sama sekali, atau;

²⁵ Dewi Nurul Musjtari, *Penyelesaian Sengketa dalam Praktik Perbankan Syariah*, (Yogyakarta: 2012) h. 36

²⁶ Siswanto Sutojo, *Menangani Kredit Bermasalah*, (Jakarta: PT. Damar Mulia Pustaka. 2008), h. 13

²⁷ Iswi Haryani, *Restrukturisasi dan Penghapusan Kredit Macet*, h. 35

- c. Diperlukan negosiasi kembali atas syarat pembayaran kembali pembiayaan atau kredit dan margin yang tercantum dalam perjanjian pembiayaan.²⁸

9. Teknik Penyelesaian Kredit Macet

Penyelamatan terhadap kredit macet dilakukan dengan cara antara lain:

a. *Rescheduling*

Suatu tindakan yang diambil dengan cara memperpanjang jangka waktu kredit atau jangka waktu angsuran. Dalam hal ini debitur diberikan keringanan dalam masalah jangka waktu kredit pembayaran kredit, misalnya perpanjang jangka waktu kredit dari 6 bulan menjadi satu tahun sehingga si debitur mempunyai waktu yang lebih lama untuk mengembalikannya.

Memperpanjang angsuran hampir sama dengan jangka waktu kredit. Dalam hal ini jangka waktu angsuran kreditnya diperpanjang pembayarannya pun misalnya dari 36 kali menjadi 48 kali dan hasil ini tentu saja jumlah angsuran pun menjadi mengecil seiring dengan penambahan jumlah angsuran.

b. *Reconditioning*

Reconditioning maksudnya adalah bank mengubah berbagai persyaratan yang ada seperti:

- Kapitalisasi bunga, yaitu bunga dijadikan hutang pokok.

²⁸ Siswanto Sutojo, *op cit*, h. 14

- Penundaan pembayaran Bunga sampai waktu tertentu
- Penurunan suku bunga
- Pembebasan bunga

c. *Restructuring*

Restructuring merupakan tindakan bank kepada nasabah dengan cara menambah modal nasabah dengan pertimbangan nasabah memang membutuhkan tambahan dana dan usaha yang dibiayai memang masih layak.

d. Kombinasi

Merupakan kombinasi dari yang ketiga jenis yang diatas. Seorang nasabah dapat saja diselamatkan dengan kombinasi antara *ressceduling* dengan *restructuring*, misalnya jangka waktu diperpanjang pembayaran Bunga ditunda atau *reconditioning* dengan *rescheduling* misalnya jangka waktu diperpanjang modal ditambah.

e. Penyitaan Jaminan

Penyitaan jaminan merupakan jalan terakhir apabila nasabah sudah benar-benar tidak punya etikad baik ataupun sudah tidak mampu lagi untuk membayar semua hutang-hutangnya.²⁹

²⁹ Kasmir, *Dasar-Dasar Perbankan*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2008), ed. 1, h. 129

D. Produk Murabahah

1. Pengertian dan Dasar Hukum Murabahah

Menurut bahasa, *murabahah* berasal dari kata *ribhu*, yang artinya keuntungan.³⁰ *Murabahah* yang berasal dari kata *ribhu* (keuntungan) adalah transaksi jual beli dimana bank menyebut jumlah keuntungannya. Bank bertindak sebagai penjual, sementara nasabah sebagai pembeli. Harga jual adalah harga beli bank dari pemasok ditambah keuntungan (*margin*), kedua pihak harus menyepakati harga jual dan jangka waktu pembayaran. Harga jual dicantumkan dalam akad jual beli dan jika telah disepakati tidak dapat berubah selama berlakunya akad.³¹ Pembiayaan *murabahah* berdasarkan akad *murabahah* adalah akad pembiayaan suatu barang dengan menegaskan harga belinya kepada pembeli dan pembeli membayarnya dengan harga yang lebih sebagai keuntungan yang disepakati.³² *murabahah* adalah jual beli barang pada harga asal dengan tambahan keuntungan yang disepakati. Dalam *murabahah*, penjual harus memberitahu harga pokok yang ia beli dan menentukan tingkat keuntungan yang disepakati.³³ *Murabahah* adalah istilah dalam Fiqih Islam yang berarti suatu bentuk jual beli tertentu ketika penjual menyatakan biaya perolehan barang, meliputi harga barang dan biaya-

³⁰ Nurnasrina, *Perbankan Syariah 1*, (Pekanbaru: Suska Press, 2012), h. 150

³¹ Adiwarmanto A. Karim, *Bank Islam Analisis Fiqih dan Keuangan*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2010), Cet. Ke-7, Edisi ke-4, h. 98

³² Andri Soemitra, *op. cit*, h. 79

³³ Muhammad Syafi'i Antonio, *op.cit*, h. 101

biaya lain yang dikeluarkan untuk memperoleh barang tersebut, dan tingkat keuntungan (*margin*) yang diinginkan.³⁴

Melihat dari pengertian di atas dapat diambil disimpulkan bahwa *murabahah* adalah suatu akad jual beli di mana penjual atau pun BMT menyatakan harga pokok penjualan dan keuntungan kepada pembeli atau nasabah dan telah disepakati oleh kedua belah pihak yang melakukan akad.

Adapun dasar hukum *murabahah* dapat dilihat dalam Al-Qur'an, diantaranya yaitu:

- a. QS. Al-Baqarah (2): 275,

Artinya: "...padahal Allah Telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba..."³⁵

Ayat di atas sangat jelas bahwa Allah SWT telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba, karena jual beli merupakan kegiatan yang tidak terlepas dalam kegiatan masyarakat sehari-hari untuk memenuhi kebutuhannya. Dalam perbankan syariah dikenal dengan produk *murabahah* dan pada produk *murabahah* ini jauh dari praktek riba.

- b. QS. An-Nisa (4): 29,

...

³⁴ Ascarya, *Akad dan Produk Bank Syariah*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2008), Ed. 1, h. 81-82

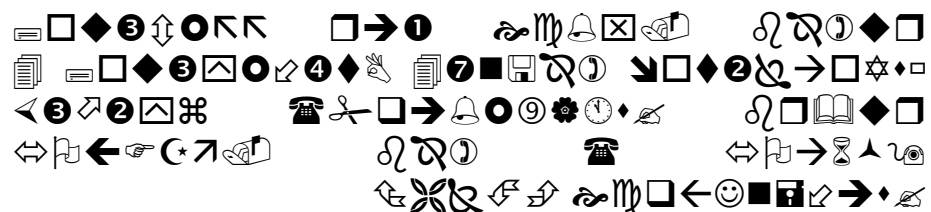
³⁵ Departemen Agama RI, *op. cit*, h. 47



Artinya: “Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama-suka di antara kamu ...”³⁶

Ayat ini melarang segala bentuk transaksi yang batil. Diantara transaksi yang batil adalah yang mengandung bunga (*riba*), sebagaimana terdapat pada sistem bank konvensional. Berbeda dengan *murabahah*, dalam akad ini tidak ditemukan unsur bunga namun hanya menggunakan margin. Di samping itu, ayat tersebut juga menjelaskan bahwa setiap transaksi *murabahah* harus berdasarkan kesepakatan antara kedua belah pihak.

c. QS. Al-Baqarah (2): 280,



Artinya: “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”³⁷.

Melihat ayat di atas bahwasannya orang yang mengalami kesusahan untuk melunasi hutangnya maka berilah tangguh waktu kepadanya sampai ia mampu untuk melunasi hutang tersebut. Islam dalam menyelesaikan masalah hutang mengedepankan aspek

³⁶ Departemen Agama RI, *op. cit*, h. 83

³⁷ Departemen Agama RI, *op. cit*, h. 47

musyawarah ataupun negosiasi hal ini untuk menghindarkan perselisihan yang akan timbul oleh masalah tersebut dan membuat kerukunan diantara umat manusia.

2. Rukun dan Syarat Murabahah

Adapun rukun dari akad murabahah yang harus dipenuhi dalam transaksi ada beberapa, yaitu:

- a. Pelaku akad, yaitu *ba'I* (penjual) adalah pihak yang memiliki barang untuk dijual, dan *musytari* (pembeli) adalah pihak yang memerlukan dan akan membeli barang.
- b. Objek akad, yaitu *mabi'* (barang dagangan) dan *tsaman* (harga), dan
- c. Shighah, yaitu Ijab dan Qabul.³⁸

Beberapa syarat pokok *murabahah*, antara lain sebagai berikut:

- a. *Murabahah* merupakan salah bentuk jual beli ketika penjual secara eksplisit menyatakan biaya perolehan barang yang akan dijualnya dan menjual kepada orang lain dengan menambahkan tingkat keuntungan yang diinginkan.
- b. Tingkat keuntungan dalam *murabahah* dapat ditentukan berdasarkan kesepakatan bersama dalam bentuk persentase tertentu dari biaya.
- c. Semua biaya yang dikeluarkan penjual dalam rangka memperoleh barang, seperti biaya pengiriman, pajak dan sebagainya dimasukkan kedalam biaya perolehan untuk menentukan harga agregat dan margin keuntungan didasarkan pada harga agregat ini. Akan tetapi,

³⁸ Ascarya, *op. cit.*, h. 82

pengeluaran yang timbul karena usaha, seperti gaji pegawai, sewa tempat usaha, dan sebagainya tidak dapat dimasukkan ke dalam harga untuk suatu transaksi. Marjin keuntungan yang dimita itulah yang meng-cover pengeluaran-pengeluaran tersebut.

- d. *Murabahah* dikatakan sah hanya ketika biaya-biaya perolehan baranga dapat ditentukan secara pasti. Jika biaya-biaya tidak dapat dipastikan, barang/ komoditas tersebut tidak dapat dijual dengan prinsip *murabahah*.³⁹

3. Manfaat dan Risiko Murabahah

Sesuai dengan sifat bisnis (*tijarah*), transaksi murabahah memiliki beberapa manfaat, demikian juga risiko yang harus diantisipasi.

Murabahah memberi banyak manfaat kepada bank syariah. Salah satunya adalah adanya keuntungan yang muncul dari selisih harga beli dari penjual dengan harga jual kepada nasabah. Selain itu, sistem *murabahah* juga sangat sederhana. Hal tersebut memudahkan penanganan administrasinya di bank syariah.

Diantara kemungkinan risiko yang harus diantisipasi antara lain sebagai berikut:

- a. Default atau kelalaian, nasabah sengaja tidak membayar angsuran.

³⁹ *Ibid*, h. 83-84

- b. Fluktuasi harga komparatif. Ini terjadi bila harga suatu barang dipasar naik setelah bank membelinya untuk nasabah. Bank tidak bisa mengubah harga jual beli tersebut.
- c. Penolakan nasabah, barang yang dikirim bisa saja ditolak oleh nasabah karena berbagai sebab. Bisa jadi karena rusak dalam perjalanan sehingga nasabah tidak mau menerimanya. Karena itu, sebaiknya dilindungi dengan asuransi. Kemungkinan lain karena nasabah merasa spesifikasi barang tersebut berbeda dengan yang ia pesan. Bila bank telah menandatangani kontrak pembelian dengan penjualnya, barang tersebut akan menjadi milik bank. Dengan demikian, bank mempunyai risiko untuk menjualnya kepada pihak lain.
- d. Dijual, karena murabahah bersifat jual beli dengan utang, maka ketika kontrak ditandatangani, barang itu menjadi milik nasabah. Nasabah bebas melakukan apapun terhadap asset miliknya tersebut, termasuk untuk menjualnya. Jika terjadi demikian, risiko untuk default akan besar.⁴⁰

4. Fatwa Dewan Syariah Nasional (DSN)

Dewan Syariah Nasional menetapkan aturan tentang *murabahah* sebagaimana tercantum dalam fatwa dewan syariah nasional No:04/DSN-MUI/IV/2000, sebagai berikut:

- a. Bank dan nasabah harus melakukan akad *murabahah* yang bebas riba.
- b. Barang yang diperjualbelikan tidak diharamkan oleh syari'ah Islam.

⁴⁰ Muhammad Syafi'I Antonio, *op. cit*, h. 106-107

- 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 beli plus keuntungannya. Dalam kaitan ini Bank harus memberitahu 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
- i. Jika bank hendak mewakilkan kepada nasabah untuk membeli barang dari pihak ketiga, akad jual beli *murabahah* harus dilakukan setelah barang, secara prinsip, menjadi milik bank.⁴¹

⁴¹ Fatwa Dewan Syariah Nasional, No. 04/DSN-MUI/IV/2005, *Tentang Ketentuan Umum Murabahah Dalam Bank Syariah*