

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA DAN KERANGKA TEORI

A. TINJAUAN PUSTAKA

Dalam penelitian terdahulu yang berjudul “Strategi Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah di Bank Muamalat Indonesia Cabang Yogyakarta” (Kartini Nainggolan, 2009) menjelaskan bagaimana strategi penyelesaian pembiayaan bermasalah di Bank Muamalat Indonesia, yang mengacu pada semua jenis pembiayaan secara global dan bukan dikhususkan pada akad tertentu saja. Peneliti menjelaskan, bahwasanya strategi yang digunakan di Bank Muamalat dalam penanganan pembiayaan bermasalah sudah dilakukan cukup efektif. Yang dilakukan dengan pembagian klasifikasi kepada para debitur dengan klasifikasi pembiayaan lancar, pembiayaan kurang lancar, pembiayaan diragukan, pembiayaan dalam perhatian khusus dan pembiayaan macet.

Kemudian pada penelitian yang berjudul “Pelaksanaan Pengawasan *Murabahah* Sebagai Upaya Meminimalkan Pembiayaan Bermasalah Pada BMT Syariah Pare-Kediri” (Emi Nurhayati, 2010) menyatakan bahwa dalam pelaksanaan pengawasan kredit BMT Syariah Pare telah tersusun cukup baik, namun demikian masih terdapat kerancuan dalam pembagian pekerjaan, yaitu setiap pegawai tidak melakukan pekerjaannya saja, tetapi mengerjakan pekerjaan lain juga. Selain itu BMT syariah Pare mengalami kedangkalan

demikian hal ini dapat diatasi dengan memperbaiki sistem pengawasan pemberian pembiayaan, dan penerapan kebijakan dengan penarikan piutang yang lebih tegas untuk mengatasi pembiayaan bermasalah.

Selain itu, penelitian yang berjudul Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Permintaan Pembiayaan *Murabahah* Bank Syariah di Indonesia (Periode Januari 2004-Desember 2008) (Jihad dan M. Nadratauzaman,2009) menyimpulkan bahwasannya faktor-faktor yang mempengaruhi permintaan pembiayaan *murabahah* dipengaruhi secara signifikansi positif oleh variabel akses, dan signifikansi negatif oleh variabel *margin murabahah*, bunga kredit konsumtif bank konvensional dan nilai tukar rupiah terhadap dolar AS. Sementara variabel inflasi dan nilai jaminan telah dikeluarkan dari model, dikarenakan tidak memberikan pengaruh yang signifikan terhadap permintaan *murabahah*.

Sedangkan penelitian ini berjudul "Analisis Pencegahan dan Penanganan *Non Performing Financing* dalam Pembiayaan Akad *Murabahah*" yang dilakukan pada Bank Pembiayaan Rakyat Syariah Mitra Cahaya dan Bank Pembiayaan Rakyat Syariah Bangun Drajad Warga". Penelitian ini ingin mencoba membandingkan keefektifan yang diterapkan pada Bank Pembiayaan Rakyat Syariah yang berbeda, dalam upaya pencegahan dan penanganan *Non performing Financing* dalam pembiayaan akad *murabahah*. Ada kemiripan tujuan penelitian ini, dengan peneliti sebelumnya yang dilakukan oleh (Kartini Nainggolan,2009) yaitu upaya

demikian penelitian ini masih sangat layak dilakukan mengingat di setiap tempat mengalami berbagai perbedaan problematika yang menjadi faktor terjadinya *Non Performing Financing* khususnya pada pembiayaan akad *murabahah* yang pada akhirnya dapat berdampak negatif pada pendapatan profitabilitas maupun pertumbuhan *asset* suatu perbankan.

No	Peneliti dan Judul	Tujuan Penelitian	Metode Penelitian	Hasil Penelitian
1.	Kartini Nainggolan (2009) Strategi Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah di Bank Muamalat Indonesia Cabang Yogyakarta	Untuk mengetahui strategi penyelesaian pembiayaan bermasalah pada Bank Muamalat Indonesia cabang Yogyakarta	Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian deskriptif.	Hasil dari penelitian ini dapat diambil kesimpulan bahwasannya strategi penyelesaian pembiayaan bermasalah di Bank Muamalat Indonesia sudah cukup efektif dengan menggunakan kriteria dan strategi penyelesaian pembiayaan bermasalah sebagai berikut : pembiayaan lancar, pembiayaan kurang lancar, pembiayaan diragukan, pembiayaan dalam perhatian khusus dan pembiayaan macet.
2.	Emi Nurhayati (2010) Pelaksanaan Pengawasan Murabahah Sebagai Upaya Meminimalkan	Untuk mendiskripsikan pelaksanaan pengawasan yang dilakukan oleh BMT Syariah Pare-Kediri	Penelitian ini adalah penelitian deskriptif yang bersifat penjelasan yang ada dan pola pengamatan dengan renta	Dalam pelaksanaan pengawasan kredit BMT Syariah Pare telah tersusun cukup baik, namun demikian masih terdapat kerancuan dalam kerja, yaitu setiap pegawai tidak melakukan pekerjaannya saja, tetapi mengerjakan pekerjaan

<p>Pembiayaan Bermasalah Pada BMT Syariah Pare-Kediri</p>	<p>terhadap pembiayaan murabahah yang disalurkan. Serta mendiskripsikan seberapa besar jumlah pembiayaan murabahah yang bermasalah yang ada pada BMT Syariah Pare-Kediri dari tahun 2007-2009.</p>	<p>waktu tertentu. Sedangkan metode pengumpulan data dengan wawancara, dokumentasi dan observasi.</p>	<p>lain juga. Selain itu BMT Syariah Pare mengalami kedangkalan tingkat perputaran piutang murabahah yang tidak begitu baik. Namun demikian hal ini dapat diatasi dengan memperbaiki sistem pengawasan pemberian pembiayaan, dan penerapan kebijakan dengan penarikan piutang yang lebih tegas untuk mengatasi pembiayaan bermasalah.</p>
--	--	---	---

3.	(Jihad dan M.Nadratauz aman,2009) Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Permintaan Pembiayaan <i>Murabahah</i> Bank Syariah di Indonesia (Periode Januari 2004-Desember 2008)	Untuk mengetahui lebih dalam faktor-faktor apa saja yang mempengaruhi permintaan pembiayaan <i>Murabahah</i> Bank Syariah di Indonesia.	Metodologi , instrumen pengukuran dan pengujian yang digunakan adalah model regresi, karena relevan dengan kerangka teori yang menjelaskan adanya variabel independent (<i>margin, icons, inflasi, kurs, akses, colt</i>) terhadap variabel dependent	Permintaan pembiayaan <i>murabahah</i> dipengaruhi signifikansi secara positif oleh variabel akses, dan signifikan negatif oleh variabel margin <i>murabahah</i> , bunga kredit konsumtif bank konvensional dan nilai tukar rupiah terhadap dolar AS. Sementara variabel inflasi dan nilai jaminan telah dikeluarkan dari model, dikarenakan tidak memberikan pengaruh yang signifikan terhadap permintaan <i>murabahah</i> .
----	---	---	---	---

B. KAJIAN TEORI

1. BANK SYARIAH

a. Definisi Bank Syariah

Perbankan syariah adalah segala sesuatu yang menyangkut tentang bank syariah atau Unit Usaha Syariah, kelembagaan,

kegiatan usaha sesuai dengan prinsip syariah / undang-undang no

b. Jenis-jenis Bank Syariah

Jika dilihat dari jenisnya bank syariah terbagi menjadi 2 (dua), diantaranya adalah Bank Umum Syariah dan Bank Pembiayaan Rakyat Syariah.

1) Bank Umum Syariah

Menurut undang-undang nomor 21 tahun 2008 Bank Umum Syariah adalah Bank Syariah yang dalam kegiatannya memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran. Menurut Undang-Undang nomor 21 tahun 2008 pasal 19, dijelaskan bahwa kegiatan usaha bank syariah diantaranya meliputi :

a) Penghimpunan Dana

Penghimpunan dana dalam perbankan syariah dilakukan dalam bentuk simpanan berupa giro, tabungan atau bentuk lainnya. Kemudian Penghimpunan dana dalam bentuk Investasi berupa deposito, tabungan, atau bentuk lainnya berdasarkan Akad *mudharabah* dan Akad lain yang tidak bertentangan dengan Prinsip Syariah.

b) Penyaluran dana

Penyaluran dana yang dilakukan bank umum syariah diantaranya meliputi penyaluran pembiayaan bagi hasil

yang tidak bertentangan dengan prinsip syariah. Kemudian menyalurkan pembiayaan berdasarkan akad *murabahah*, *salam* atau *istishna* dengan imbalan berupa *margin* yang diberikan nasabah kepada pihak perbankan.

2) Bank Pembiayaan Rakyat Syariah

a) Definisi Bank Pembiayaan Rakyat Syariah

Bank Pembiayaan Rakyat Syariah yang selanjutnya disebut BPRS, adalah Bank Pembiayaan Rakyat Syariah sebagaimana dimaksud dalam undang-undang nomor 21 tahun 2008 tentang perbankan syariah yaitu Bank Syariah yang dalam kegiatannya tidak memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran seperti Giro. (Peraturan Bank Indonesia, 2011)

Dalam penyaluran dana kepada masyarakat Bank Pembiayaan Rakyat Syariah dapat memberikan jasa-jasa keuangan seperti:

- (1) Pembiayaan *Mudharabah*, dalam pembiayaan *mudharabah* bank menyediakan pembiayaan modal usaha bagi proyek yang akan dikelola oleh seorang nasabah pembiayaan. Keuntungan yang diperoleh akan dibagi

(2) Pembiayaan *musyarakah*, dalam pembiayaan musyarakah usaha yang dilakukan sama-sama dikerjakan oleh kedua belah pihak, dan keuntungan atas usaha tersebut dibagi sesuai nisbah yang telah disepakati pada awal terjadinya akad.

(3) Bank Pembiayaan rakyat syariah juga melakukan usaha-usaha penyaluran dana dengan transaksi jual beli berdasarkan prinsip *murabahah, istishna, ijarah, salam* dan jual beli lainnya yang lazim dilakukan BPR Syariah yang telah mendapatkan persetujuan oleh dewan syariah nasional. Suhrawardi K. Lubis, et. al. (2000) dalam sudarsono (2008:92-95)

b) Tujuan Pendirian Bank Pembiayaan Rakyat Syariah

Adapun tujuan yang dikehendaki dengan berdirinya BPR Syariah adalah sebagai berikut:

(1) Meningkatkan kesejahteraan ekonomi umat Islam, terutama masyarakat dengan golongan kurang mampu di daerah-daerah pedesaan.

(2) Menambah lapangan kerja yang diharapkan dapat mengurangi perpindahan penduduk dari desa ke kota (Urbanisasi)

(3) Memebina semangat kebersamaan antar umat muslim

pendapatan perkapita menuju kualitas hidup yang sejahtera.

c) Untuk mencapai tujuan operasionalisasi BPR syariah tersebut diperlukan strategi operasional sebagai berikut :

(1) Bank Pembiayaan Rakyat Syariah tidak menunggu datangnya nasabah pembiayaan melainkan bersifat aktif dengan melakukan sosialisasi kepada usaha-usaha yang berskala kecil yang sekiranya perlu mendapatkan tambahan modal, sehingga memiliki prospek bisnis yang baik.

(2) Perputaran uang pada BPR Syariah tergolong pendek dengan sasaran pengusaha kecil dan menengah.

(3) Bank Pembiayaan Rakyat syariah menganalisis pangsa pasar, tingkat kejenuhan serta tingkat kompetitifnya produk yang akan diberi pembiayaan. Sumitro, et. al. (2002) dalam Sudarsono(2008:92)

2. PEMBIAYAAN

a. Definisi Pembiayaan

Pembiayaan adalah penyediaan dana berupa transaksi bagi hasil dalam *mudharabah* dan *musyarakah*, transaksi sewa menyewa dalam bentuk *ijarah*, transaksi jual beli dalam bentuk piutang *murabahah*, *salam* dan *istishna*, transaksi pinjam meminjam dalam

ijarah untuk transaksi multijasa, berdasarkan persetujuan antar bank syariah dengan nasabah penerima fasilitas untuk mengembalikan dana tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan *ujrah*, margin atau bagi hasil. (Peraturan Bank Indonesia,2011)

Istilah pembiayaan pada dasarnya lahir dari pengertian *I believe, I trust*, yaitu 'saya percaya' atau 'saya menaruh kepercayaan'. Perkataan pembiayaan yang artinya kepercayaan (*trust*) yang berarti bank menaruh kepercayaan kepada seseorang untuk melaksanakan amanah yang diberikan oleh bank selaku *shahibul maal*. Dana tersebut harus digunakan dengan benar, adil dan harus disertai dengan ikatan dan syarat-syarat yang jelas serta saling menguntungkan bagi kedua belah pihak.(Rivai dan Arviyan Arifin,2010:698)

Sebagaimana firman Allah dalam surah An-Nisa'(4) ayat 29

يَتَأْتِيهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لَا تَأْكُلُوا ءَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ ؕ اِلَّا اَنْ
تَكُوْنَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ وَلَا تَهْتُلُوا اَنْفُسَكُمْ ؕ اِنَّ اِلٰهَ كَانَ بِكُمْ
رَءِيْمًا ﴿٢٩﴾

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, dan janganlah kamu membunuh dirimu; Sesungguhnya Allah Maha Penyayang kepadamu.(Al-Qur'an dan terjemahan Departemen Agama,1987:122)

Menurut ayat diatas dapat diartikan, bahwasannya Allah melarang mengambil harta orang lain dengan jalan yang batil (tidak benar), kecuali dengan perniagaan yang atas suka sama suka. Makna dari larangan tersebut, mengandung arti yang cukup luas. Diantaranya adalah hak milik seseorang memiliki sebuah kekuatan dari pemiliknya

milik lebih dari cukup, maka wajib dikeluarkan zakatnya. (Rivai dan Arviyan Arifin,2010:698,699)

Pembiayaan secara luas berarti *financing* atau pembelanjaan, yaitu pendanaan yang dikeluarkan untuk mendukung investasi yang telah terencana. Dalam arti sempit, pembiayaan dipakai untuk mendefinisikan pendanaan yang dilakukan oleh lembaga pembiayaan, seperti bank syariah, kepada nasabahnya. (Muhammad,2002:260)

Pembiayaan juga dapat diartikan sebagai pemberian fasilitas berupa modal yang dikeluarkan oleh Bank Pembiayaan Rakyat Syariah yang dilakukan atas kesepakatan antara dua pihak yaitu bank sebagai kreditur dan nasabah sebagai debitur sesuai prinsip-prinsip syariah.

b. Tujuan Pembiayaan

Pada dasarnya, terdapat dua fungsi yang saling berkaitan dari pembiayaan, yaitu sebagai berikut:

- 1) *Profitability*, yaitu tujuan untuk memperoleh keuntungan yang diraih melalui margin atau bagi hasil 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.
- 2) *Safety*, Keamanan dari prestasi atau fasilitas yang diberikan harus terjamin sehingga tujuan *profitability* dapat benar-benar tercapai tanpa hambatan yang berarti. Dengan demikian pengembalian pembiayaan dapat lebih terjamin, dan dekat dengan keuntungan (Rivai dan Arviyan Arifin 2010:711)

c. Fungsi Pembiayaan

Pembiayaan mempunyai peranan sangat penting dalam perekonomian. Menurut Rivai dan Arviyan Arifin, secara garis besar fungsi pembiayaan di dalam perekonomian, perdagangan, dan keuangan dapat dikemukakan sebagai berikut:

- 1) Pembiayaan dapat meningkatkan *Utility* (Daya Guna) dari modal/Uang
- 2) Pembiayaan Meningkatkan *Utility* (Daya Guna) Suatu Barang
- 3) Pembiayaan Meningkatkan Peredaran dan Lalu Lintas
- 4) Pembiayaan Menimbulkan Kegairahan Berusaha Masyarakat
- 5) Pembiayaan Sebagai Alat Stabilitas ekonomi.

d. Jenis-Jenis Pembiayaan

Menurut (Rivai dan Arviyan Arifin,2010:715-741) Jenis-jenis pembiayaan dapat dilihat dari beberapa aspek di antaranya adalah tujuan pembiayaan, jangka waktu, dan tujuan penggunaan.

- 1) Jenis Pembiayaan dilihat dari Tujuan
 - a) *Pembiayaan Konsumtif*

Pembiayaan konsumtif, merupakan pembiayaan yang bertujuan untuk memperoleh barang-barang atau kebutuhan-kebutuhan sesuai dengan keinginan setiap individu, sehingga dapat memberi kepuasan tersendiri

b) *Pembiayaan Produktif*

Pembiayaan *produktif* bertujuan untuk memberikan kemudahan seseorang dalam melakukan suatu usaha dengan bantuan modal, sehingga dapat terus berkembang dan memastikan penerima pembiayaan dapat mencapai tujuannya dalam memproduksi suatu barang dari bahan mentah hingga siap untuk dipasarkan.

2) Jenis Pembiayaan Dilihat dari Jangka Waktu

a) *Short term* (Pembiayaan jangka pendek)

Pembiayaan jangka pendek merupakan suatu bentuk pembiayaan yang berjangka waktu maksimum satu tahun. seperti yang terjadi pada pembiayaan rekening koran maupun pembiayaan menggunakan wesel.

b) *Intermediate Term* (Pembiayaan jangka waktu menengah)

Pembiayaan *Intermediate Term* (pembiayaan jangka waktu menengah) ialah suatu bentuk pembiayaan yang berjangka waktu dari 1-3 tahun.

c) *Long Term* (pembiayaan jangka panjang)

Long Term (pembiayaan jangka panjang) ialah suatu

d) *Demam Loan* atau *Call Loan*

Demam Loan atau *Call Loan* adalah suatu bentuk pembiayaan yang setiap waktu dapat diminta kembali

3) Jenis Pembiayaan Dilihat Menurut Tujuan Penggunaan

a) Pembiayaan Modal Kerja

Pembiayaan modal kerja (PMK) adalah pembiayaan untuk modal kerja perusahaan seperti pembelian bahan baku/mentah, atau barang yang akan diperdagangkan pada suatu perusahaan.

b) Pembiayaan Investasi

Pembiayaan Investasi adalah pembiayaan (berjangka menengah atau panjang) yang diberikan kepada perusahaan-perusahaan untuk melakukan proses perbaikan, maupun modernisasi seperti pembelian alat-alat produksi yang lebih berkualitas, perbaikan bangunan perusahaan, maupun fasilitas guna memperlancar produksi suatu usaha

c) Pembiayaan Konsumsi

Pembiayaan yang diberikan bank kepada perorangan (termasuk karyawan bank sendiri) untuk keperluan konsumsi

berupa barang atau jasa dengan cara membeli, menyewa atau

d) Jenis Pembiayaan Menurut Sektor Ekonomi

Jenis pembiayaan pada sektor ekonomi diantaranya adalah Sektor Pertanian, perdagangan, sektor pertambangan Kemudian sektor Perindustrian dan Sektor Listrik Gas dan Air yang meliputi usaha-usaha pengadaan dan distribusi listrik, gas, dan air baik untuk rumah tangga, industri maupun untuk tujuan komersil.

e) Jenis Pembiayaan Sindikasi

Sindikasi adalah suatu pembiayaan bersama terhadap suatu objek pembiayaan oleh beberapa bank baik pembiayaan jangka pendek menengah, maupun panjang dimana resiko pembiayaan ditanggung bersama oleh bank pembiayaan pemberi pinjaman.

3. ***BAI' AL-MURABAHAH***

a. **Definisi *Bai' al-Murabahah***

Bai' al-Murabahah adalah transaksi jual beli suatu barang sebesar harga perolehan barang ditambah dengan *margin* yang disepakati oleh kedua belah pihak yang terlibat pada transaksi tersebut, yang pada awal terjadinya kesepakatan penjual akan menginformasikan terlebih dahulu harga perolehan kepada

Murabahah dapat dilakukan berdasarkan pesanan atau tanpa pesanan. Dalam murabahah berdasarkan pesanan, bank melakukan pembelian barang setelah ada pemesanan dari nasabah, dan dapat bersifat mengikat atau tidak mengikat nasabah untuk membeli barang yang dipesannya (bank dapat meminta uang muka pembelian kepada nasabah) sembari menunggu pesanan yang diinginkan tersedia. (Adiwarman Karim, 2004:103-105)

Selanjutnya pembayaran murabahah dapat pula dilakukan secara tunai atau cicilan. *Murabahah muajjal* dicirikan dengan adanya penyerahan barang di awal akad dan pembayaran kemudian (setelah awal akad), baik dalam bentuk angsuran maupun dalam bentuk sekaligus. (Adiwarman Karim, 2004:103-105)

Dalam teknis diperbankan murabahah dilakukan dengan cara diantaranya (1) Bank bertindak sebagai penjual sementara nasabah sebagai pembeli. Harga jual adalah harga beli bank dari produsen (pabrik/toko) ditambah keuntungan (*mark-up*). Kedua pihak harus menyepakati harga jual dan jangka waktu pembayaran baik secara jatuh tempo atau secara angsuran. (2) Harga jual dicantumkan dalam akad jual-beli dan jika telah disepakati tidak dapat berubah selama berlaku akad. Dalam perbankan, *murabahah* lazimnya dilakukan dengan cara pembayaran cicilan (*bitsaman ajil*). (Heri Sudarsono, 2008:70)

b. Landasan Syariah

Murabahah sebagaimana dilakukan saat ini memiliki landasan-landasan syariah yang tercantum di dalam Al-Qur'an dan hadits seperti yang dijelaskan oleh (Syafi'i Antonio, 2001:102) diantaranya adalah

1. Qur'an Surah Al-Baqarah Ayat 275

لَّذِينَ يَتَّبِعُونَ الرَّبَّوَ لَا يَقُومُونَ إِلَّا كَمَا يَقُومُ الَّذِي يَتَخَبَّطُهُ الشَّيْطَانُ
مِن لَّمَسٍ ذَلِيلٍ بِأَنَّهُمْ قَالُوا إِنَّمَا الْبَيْعُ مِثْلُ الرِّبَا وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ
وَحَرَّمَ الرِّبَا فَمَنْ جَاءَهُ مَوْعِظَةٌ مِّن رَّبِّهِ فَذْتَهُ فَلَهُ مَا سَلَفَ وَأَمْرُهُ

إِلَى اللَّهِ وَمَنْ عَادَ فَأُولَئِكَ أَصْحَابُ النَّارِ هُمْ فِيهَا خَالِدُونَ ﴿٢٧٥﴾

Artinya : 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 mengulangi (mengambil riba), maka orang itu adalah penghuni-penghuni neraka; mereka kekal di dalamnya. (Al-Qur'an Departemen Agama RI, 1987)

2. Al-Hadits

Dikutip dari buku (Antonio Syafi'i, 2001:102)

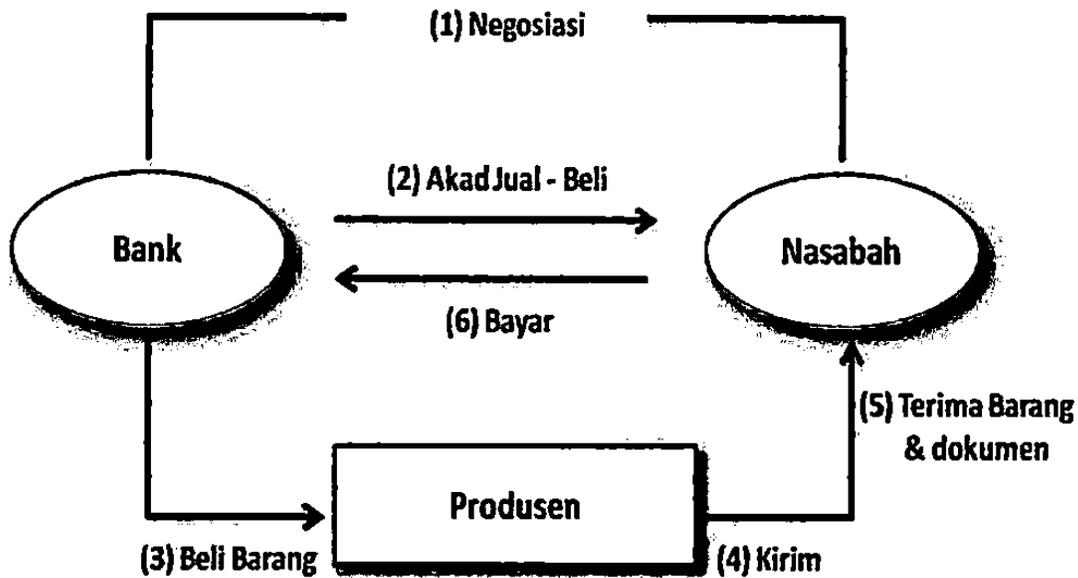
Dari Suhaib ar-Rumi r.a bahwa rasullulah saw. Bersabda, Tiga hal yang didalamnya terdapat keberkahan jual beli secara tangguh, muqaradhaha (mudharabah), dan mencampur gandum dengan tepung untuk keperluan rumah, bukan untuk dijual (HR. Ibnu Maajah)

Ketentuan jual beli *Murabahah* juga tercantum dalam Fatwa Dewan Syariah Nasional , Dewan Syariah Nasional setelah menimbang bahwa (a). Masyarakat banyak memerlukan bantuan penyaluran dana dari bank berdasarkan pada prinsip jual beli. (b) bahwa dalam membantu masyarakat guna melangsungkan dan meningkatkan kesejahteraan dan berbagai kegiatan, bank syariah perlu memiliki fasilitas *murabahah* bagi yang memerlukannya, yaitu menjual suatu barang dengan menegaskan harga belinya kepada pembeli dan pembeli membayarnya dengan harga yang lebih sebagai laba. (c). Bahwa oleh karena itu, Dewan Syariah Nasional, memandang perlu menetapkan fatwa tentang *murabahah* untuk dijadikan pedoman oleh Bank Syariah (Dewan Syariah Nasional, No 04/DSN-MUI/ IV/ 2000)

c. Syarat *Ba'i al-Murabahah*

Syarat-syarat transaksi *murabahah* di antaranya adalah sebagai berikut yaitu (a) penjual memberi tahu biaya modal kepada nasabah (b) kontrak harus bebas dari riba (c) penjual harus menjelaskan kepada pembeli bila terjadi cacat atas barang sesudah pembelian (d) penjual

d. Skema Bai'al-Murabahah



Sumber (Sudarsono,2008:70)

e. Penggolongan Kualitas Pembiayaan *Murabahah*

Kualitas pembiayaan *Murabahah* digolongkan menjadi beberapa klasifikasi di antaranya mengenai ketepatan atau kemampuan membayar angsuran, sesuai yang tercantum pada lampiran (Surat Edaran Bank Indonesia No.13/11/DPbs tanggal 13 April 2011) sebagai berikut:

1. Masa Angsuran Bulanan

a) Kategori lancar , yaitu tidak terdapat tunggakan angsuran sebelum melampaui tiga (3) bulan dan pembiayaan belum jatuh tempo.

b) Kategori kurang lancar, yaitu Tunggakan angsuran melampaui

2(tiga) bulan namun belum melampaui 6 (enam) bulan atau

pembiayaan telah jatuh tempo dan terdapat tunggakan pelunasan pokok belum melampaui 1(satu) bulan.

c) Kategori diragukan, apabila tunggakan angsuran melampaui 6 (enam) bulan namun belum melampaui 12 bulan, atau pembiayaan telah jatuh tempo dan terdapat tunggakan pelunasan pokok melampaui 1 (satu) bulan namun belum melampaui 2 (dua) bulan.

d) Kategori macet, apabila tunggakan angsuran melampaui 12 (dua belas) bulan dan pembiayaan jatuh tempo dan terdapat tunggakan pokok melampaui 2(dua) bulan atau pembiayaan telah jatuh tempo dan telah diserahkan kepada Pengadilan Negeri (PN) atau Badan Urusan Piutan Negara (BUPN) pengantian ganti rugi kepada perusahaan asuransi pembiayaan.

2. Masa Angsuran Kurang dari 1 (satu) bulan

a) Kategori Lancar apabila tidak terdapat tunggakan angsuran atau terdapat tunggakan angsuran sebelum melampaui 1 (satu) bulan dan pembiayaan belum jatuh tempo.

b) Kategori kurang lancar, tunggakan angsuran melampaui 1 (satu) bulan namun belum melampaui 3 (tiga) bulan, atau pembiayaan telah jatuh tempo dan terdapat tunggakan pelunasan pokok belum melampaui 1(satu) bulan.

c) Kategori diragukan yaitu, tunggakan angsuran melampaui 3

pembiayaan telah jatuh tempo dan terdapat tunggakan pelunasan pokok melampaui 1 (satu) bulan namun belum melampaui 2 (dua) bulan.

d) Kategori diragukan apabila, tunggakan angsuran melampaui 6 (enam) bulan atau pembiayaan telah jatuh tempo dan terdapat tunggakan pelunasan pokok melampaui 2 (dua) bulan.

4. *NON PERFORMING FINANCING*

a. *Definisi Non Performing Financing*

Ratio Non Performing Financing yang dalam sistem perbankan konvensional lebih dikenal *Non Performing Loans* adalah perbandingan antara pembiayaan yang tidak lancar dengan jumlah pembiayaan yang diberikan. Menurut (Djohanputro dan Kountor:2007:3) *Non Performing Financing* adalah pembiayaan yang masuk dalam kategori pembiayaan kurang lancar, diragukan, dan macet berdasarkan kriteria yang sudah ditetapkan oleh Bank Indonesia terhadap total pembiayaan yang disalurkan.

Status NPF didasarkan pada ketepatan waktu nasabah dalam membayarkan kewajiban, baik berupa pembayaran *margin* maupun pengembalian pokok pinjaman. Tingginya NPF sangat dipengaruhi oleh kemampuan BPRS dalam menjalankan proses pemberian pembiayaan dengan baik, termasuk tindakan pemantauan (*monitoring*)

terdapat indikasi penyimpangan pembiayaan maupun indikasi gagal bayar.

b. Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Non Performing Financing

Faktor *internal* Bank Pembiayaan Rakyat Syariah di antaranya adalah kondisi sumber daya manusia (SDM) di dalam strukturisasi pegawai perusahaan. Hal ini berkaitan dengan integritas, kelalaian, kesengajaan, dan kemungkinan melakukan *moral hazard* dari komisaris, direksi, dan karyawan untuk memenuhi kebutuhan Bank dalam menjalankan bisnisnya. Kemudian Strategi pemasaran yang diterapkan dapat mempengaruhi kualitas bisnis bank, kualitas proses persetujuan pembiayaan, syarat pemberian pembiayaan, kualitas proses penagihan, proses pengawasan dan pengendalian. Sedangkan keterlibatan pihak lain dalam bisnis Bank Pembiayaan Rakyat Syariah terutama terkait dengan penerapan *linkage program* dalam pengembangan usaha BPRS melalui kerjasama dengan pihak lain seperti bank umum. (Djohanputro dan Kountor:2007:3)

Sedangkan faktor eksternal pada dasarnya dapat dimasukkan ke dalam komponen *condition*, faktor eksternal seperti persaingan usaha, kondisi usaha dan faktor alam. (Djohanputro dan Kountor:2007:5)

c. Pencegahan Pembiayaan Bermasalah (Non Performing Financing)

Lembaga keuangan bank, dalam melakukan perannya sebagai sebuah lembaga bisnis yang diharapkan mampu menghasilkan keuntungan dari proses pembiayaan, tentunya harus memiliki sistem

monitoring pembiayaan, dan analisis yang tepat terhadap setiap karakter nasabah pembiayaan.

Menurut ketentuan dalam pasal 23 Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008, bank syariah harus mempunyai keyakinan atas kemampuan dan kemauan calon nasabah penerima fasilitas untuk melunasi seluruh kewajiban pada waktunya, disinilah analisis kelayakan pemberian pembiayaan kepada nasabah sangat diperlukan, guna memastikan keyakinan tersebut agar menjadi suatu hal yang nyata (Usman,2012:147)

Diantaranya analisa yang dilakukan adalah penilaian yang seksama terhadap watak (*character*). Penilaian watak calon nasabah penerima fasilitas dapat dinilai dari seberapa dekat dan baik hubungan bank dengan nasabah yang bersangkutan, sehingga Bank Syariah dapat menyimpulkan bahwa calon nasabah penerima fasilitas yang bersangkutan jujur, beriktikad baik,dan tidak menyulitkan Bank Syariah (Rachmadi Usman,2012:148)

Rachmadi Usman juga berpendapat, selain *character* penilaian terhadap kemampuan (*Capacity*) calon nasabah penerima fasilitas juga harus diperhatikan, hal ini terkait dengan seberapa baik keahlian maupun profesionalitas seorang nasabah dalam menjalankan usahanya.

Kemudian penilaian modal (*capital*), merupakan penilaian modal yang dimiliki oleh calon nasabah penerima fasilitas, terutama Bank Syariah harus melakukan analisis terhadap posisi keuangan secara keseluruhan, baik untuk masa yang telah lalu maupun perkiraan untuk masa yang akan datang.

Selain itu penilaian angunan (*colateral*), dalam melakukan penilaian terhadap angunan, Bank Syariah harus menilai barang, apakah sudah cukup mengcover sehingga apabila nasabah penerima fasilitas mengalami pembiayaan dengan status macet, angunan tersebut dapat digunakan untuk menanggung pembayaran kembali pembiayaan dari bank syariah yang bersangkutan.

Yang terakhir adalah analisis mengenai prospek usaha (*condition of economy*), penilaian ini lebih ditujukan pada prospek usaha yang dilakukan oleh nasabah pembiayaan terhadap selera pasar pada saat itu maupun masa yang akan datang (Usman,2012:149).

d. Batas Maksimum Pemberian Pembiayaan

Dalam menjaga kesetabilan kesehatan bank, pada saat meklakukan penyaluran dana, Bank wajib menerapkan prinsip kehati-hatian guna menekan kegagalan atau kemacetan pembiayaan yang mengakibatkan terjadinya *Non Performing Financing*.

Hal ini mengingat penyaluran dana yang dimaksud bersumber

dari dana masyarakat yang disimpan pada Bank yang bersangkutan

Resiko terjadinya pembiayaan bermasalah yang dihadapi oleh bank syariah dapat berpengaruh pula kepada keamanan dana masyarakat yang disimpan di dalamnya. Dengan demikian untuk memelihara kesehatannya, bank diwajibkan melakukan pengaturan penyaluran pembiayaan berdasarkan prinsip syariah (Usman,2012:154)

Pertimbangan diatas sesuai dengan apa yang telah tercantum pada Undang-Undang mengenai batas maksimum penyaluran dana berdasarkan prinsip syariah Undang-Undang Nomor 21 tahun 2008 pasal 37 yaitu:

- 1) Bank Indonesia menetapkan ketentuan mengenai batas maksimum penyaluran dana berdasarkan prinsip syariah, pemberian jaminan, penempatan investasi surat berharga yang berbasis syariah, atau hal lain yang serupa, yang dapat dilakukan oleh Bank Syariah dan Unit Usaha Syariah kepada nasabah penerima fasilitas atau sekelompok nasabah penerima fasilitas yang terkait, termasuk kepada perusahaan dalam kelompok yang sama dengan Bank Syariah dan Unit Usaha Syariah yang bersangkutan.
- 2) Batas maksimum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak boleh melebihi 30%(tiga puluh persen)dari modal Bank Syariah dan Unit Usaha Syariah sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan oleh Bank Indonesia.
- 3) Bank Indonesia menetapkan ketentuan mengenai batas maksimum penyaluran dana berdasarkan prinsip syariah, pemberian jaminan,penempatan investasi surat berharga,atau hal lain yang serupa yang dapat dilakukan oleh Bank Syariah kepada (a) Pemegang saham yang memiliki 10% (sepuluh persen) atau lebih dari modal disetor Bank Syariah (b) Anggota dewan komisaris (c) Anggota direksi(d) keluarga dari pihak sebagaimana dimaksud dalam huruf a,huruf b, dan huruf c. (e) Pejabat bank lainnya dan (f) perusahaan yang di dalamnya terdapat kepentingan dari pihak sebagaimana dimaksud dalam huruf a sampai dengan huruf e.
- 4) Batas maksimum sebagaimana dimaksud pada ayat (3) tidak boleh melebihi 20%(dua puluh persen) dari modal Bank Syariah sesuai

- 5) Pelaksanaan ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat(1) dan ayat(3) wajib dilaporkan sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan oleh Bank Indonesia.

Tujuan dari ketentuan batas maksimum pemberian pembiayaan adalah untuk melindungi dan menjaga kepercayaan maupun kepentingan masyarakat serta memelihara kesehatan dan daya tahan bank, dimana dalam penyaluran dananya, bank diwajibkan mengurangi resiko dengan cara menyebarkan penyediaan dana sesuai dengan ketentuan batas maksimum pemberian kredit yang telah diterapkan sehingga tidak terpusat pada peminjam dan atau kelompok peminjam tertentu. Ramlan Ginting, et. al. (2005) dalam Usman (2012:159)

Ketentuan Batas Maksimum Pemberian Kredit bagi Bank Umum diatur lebih lanjut bahwasanya(1) Batas Maksimum Pemberian Kredit kepada pihak terkait, yaitu seluruh portofolio penyediaan dana kepada pihak terkait dengan bank ditetapkan paling tinggi 10% dari modal bank.(2) Batas maksimum pemberian kredit kepada pihak tidak terkait ditetapkan paling tinggi 20% dari modal bank. Sedangkan penyediaan dana kepada satu kelompok peminjam yang bukan merupakan pihak terkait ditetapkan paling tinggi 25% dari modal bank. (3) pelampauan batas maksimum pemberian kredit penyediaan dana oleh bank dikategorikan sebagai pelampauan BMPK apabila disebabkan oleh penurunan modal bank, perubahan nilai tukar, perubahan nilai wajar dan penggabungan usaha. (4) Penyusunan rencana tindak(action plan) yang harus dilaporkan dan disampaikan

kepada Bank Indonesia ketika terjadi pelampauan BMPK dan pelanggaran BMPK. (5) Sanksi atas pelanggaran Batas Maksimum Pemberian Kredit yang akan berakibat pada penilaian tingkat kesehatan dan sanksi pidana. (Usman,2012:158,159)

e. Penanganan Pembiayaan Bermasalah (*Non Performing Financing*)

1. Restrukturisasi Pembiayaan

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

a) Penjadwalan kembali (*rescheduling*), yaitu perubahan jadwal pembayaran kewajiban nasabah atau jangka waktunya sehingga akan dapat meringankan beban debitur, perubahan dapat dilakukan sesuai dengan kemampuan nasabah dalam melakukan angsuran pembiayaan.

b) Persyaratan kembali (*Reconditioning*), yaitu perubahan persyaratan pembiayaan tanpa menambah sisa pokok kewajiban nasabah yang harus dibayarkan kepada bank, persyaratan kembali dapat ditempuh dengan melakukan beberapa upaya, diantaranya adalah :

- (1) Perubahan jadwal pembayaran
- (2) Perubahan jumlah angsuran

(4) Perubahan nisbah dalam pembiayaan *mudharabah* atau *musyarakah* dan

(5) Pemberian potongan margin yang harus dibayarkan.

c) Penataan kembali (*Restructuring*), yaitu perubahan persyaratan pembiayaan yang antara lain meliputi (a) Penambahan dana fasilitas Pembiayaan Bank (b) konversi akad pembiayaan (c) Konversi pembiayaan menjadi surat berharga syariah berjangka waktu menengah dan/atau (d) konversi pembiayaan menjadi penyertaan modal sementara pada perusahaan nasabah, yang dapat disertai dengan *rescheduling* atau *reconditioning*. (Peraturan Bank Indonesia, No 13/ 9/ 2011)

Restrukturisasi pembiayaan hanya dapat dilakukan untuk nasabah yang memenuhi kriteria sebagai berikut diantaranya (a) Nasabah mengalami penurunan kemampuan pembayaran dan (b) nasabah memiliki prospek usaha yang baik dan mampu memenuhi kewajiban setelah restrukturisasi. Sedangkan restrukturisasi untuk pembiayaan konsumtif hanya dapat dilakukan untuk nasabah yang memenuhi kriteria sebagai berikut (a) nasabah mengalami penurunan kemampuan pembayaran dan (b) terdapat sumber pembayaran angsuran yang jelas dari nasabah yang mampu memenuhi kewajiban setelah restrukturisasi . Restrukturisasi pembiayaan wajib didukung dengan analisis dan bukti-bukti yang

memadai serta didokumentasikan dengan baik.(Peraturan Bank Indonesia, No 13/ 9/ 2011)

2. Musyawarah

Dalam mewujudkan perbankan yang sehat dan profitabilitas sesuai dengan yang diharapkan, pihak perbankan akan selalu berupaya semaksimal mungkin untuk mencari solusi yang dirasa akan memberikan dampak maupun sinergi positif antara kedua belah pihak ketika terjadi sengketa maupun masalah terhadap nasabah pembiayaan. Sengketa yang diakibatkan oleh salah satu pihak tidak dapat melakukan kewajiban sebagaimana mestinya.

Seperti pada saat seorang nasabah berada pada status *Non Performing Financing* atau mengalami pembiayaan bermasalah yang mengarah pada macetnya pembiayaan, sesuai dengan instruksi (Peraturan Bank Indonesia No 9/ 19/ tahun 2007), Bank wajib melakukan musyawarah untuk mencari mufakat antara kedua belah pihak.

Namun apabila dalam hal musyawarah tidak menemukan mufakat bersama, maka penyelesaian sengketa akan di tempuh dengan jalan mediasi antara kedua belah pihak yang jika memang tidak menemukan jalan penyelesaian maka penyelesaian sengketa dilakukan

Tahap dalam penyelesaian pembiayaan dengan jalan mediasi atau musyawarah dinilai gagal dilakukan, apabila antara kedua belah pihak yang terlibat dalam persengketaan tidak dapat mencapai suatu mufakat dan Restrukturisasi pembiayaan gagal dilakukan.

3. Penyitaan Jaminan

Sesuai dalam Peraturan Bank Indonesia, No 13/ 14/PBI/2011 Bank Pembiayaan Rakyat Syariah dapat mengambil alih agunan dalam rangka penyelesaian pembiayaan , namun pengambilalihan agunan hanya akan dilakukan terhadap pembiayaan dalam kategori pembiayaan macet. Hal ini dilakukan setelah restrukturisasi dan musyawarah tidak dapat berjalan sesuai dengan harapan