

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA DAN KERANGKA TEORI

A. Tinjauan Pustaka

Dalam penulisan skripsi ini, peneliti menggali informasi dari penelitian penelitian sebelumnya sebagai bahan perbandingan, baik mengenai kekurangan atau kelebihan yang sudah ada. Selain itu, peneliti juga menggali informasi dari buku maupun skripsi dalam rangka mendapatkan suatu informasi yang ada sebelumnya tentang teori yang berkaitan dengan judul yang digunakan untuk memperoleh landasan teori ilmiah.

1. Jurnal yang ditulis oleh Zaenni Fananny (2010) yang berjudul “*Mekanisme Penanganan pembiayaan Murabahah bermasalah terhadap Bank Syariah di Pare Kediri*”.

Penelitian menjelaskan bahwa Problematika kehidupan manusia selalu dilatar belakangi dengan keadaan perekonomian yang semakin sulit. Mulai dari petani kecil, pengusaha kecil, pedagang kecil dan semua kegiatan yang berskala kecil. Mereka membutuhkan suatu bantuan berupa dana untuk memperlancar usahanya, maka BMT mengembangkan produknya yaitu pembiayaan *murabahah* sesuai dengan perkembangan dunia perbankan dalam target peningkatan keuntungan dan mensejahterakan masyarakat. Dengan diberikannya pembiayaan tersebut, terkadang muncul adanya pembiayaan yang bermasalah dikarenakan ada beberapa faktor misalnya ketidakmampuan

nasabah untuk membayar tepat waktu atau jatuh tempo pembayaran dan terkadang diakibatkan dari usaha yang kurang lancar dan lain sebagainya. Penelitian ini merupakan penelitian kualitatif dengan melakukan analisis data secara deskriptif dengan menggunakan sumber data primer dan sekunder dengan teknik wawancara dan dokumentasi, yang bertujuan untuk mendeskripsikan faktor yang mengakibatkan pembiayaan *murabahah* bermasalah pada BMT dan mendeskripsikan penanganan pembiayaan *murabahah* pada BMT.

Analisis data yang digunakan adalah analisis data kualitatif. Berdasarkan hasil penelitian dapat diperoleh bahwa faktor penyebab pembiayaan *murabahah* bermasalah yaitu

- a. Analisa pembiayaan yang kurang tepat,
- b. Kurang atau tidak adanya kejujuran dari nasabah,
- c. Nasabah tidak sungguh sungguh dalam menjalankan usahanya,
- d. Usaha nasabah mengalami bangkrut total,
- e. Karakter dari nasabah itu sendiri.

Adapun cara menangani pembiayaan *murabahah* bermasalah yaitu dengan

cara :

- 1) Mengidentifikasi karakter dari nasabah itu sendiri
- 2) Melakukan pendekatan pada nasabah
- 3) Memberikan solusi untuk usaha dengan contoh pihak BMT membantu memasarkan produk nasabahnya

2. Skripsi yang ditulis Rahmaika Setyaning Ariyana (2011) dengan judul “*Penyelesaian pembiayaan bermasalah dalam pelaksanaan akad murabahah di BNI Syariah cabang Yogyakarta*”

Penelitian ini bertujuan untuk mendapatkan kejelasan mengenai faktor-faktor yang menyebabkan terjadinya pembiayaan bermasalah dalam pelaksanaan akad *murabahah* di BNI Syariah Cabang Yogyakarta, serta Bagaimana penyelesaian pembiayaan bermasalah di BNI Syariah Cabang Yogyakarta. Penelitian ini merupakan kajian *eksploratif* sekaligus *evaluatif* terhadap masalah penanganan pembiayaan bermasalah dengan pendekatan kualitatif.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa Faktor-faktor yang mempengaruhi dan menyebabkan terjadinya pembiayaan bermasalah di BNI Syariah Cabang Yogyakarta adalah

- a. Faktor dari nasabah, karena karakter nasabah yang memang tidak dapat bertanggung jawab atas apa yang telah disepakatinya dan kondisi usaha nasabah mengalami kesulitan dalam perputaran usaha sehingga menyebabkan keuntungan menurun.
- b. Faktor dari internal bank sendiri yang menyebabkan pembiayaan bermasalah Dalam penyelesaian pembiayaan murabahah bermasalah pihak bank dalam hal ini BNI Syariah Cabang Yogyakarta, adalah pertama dengan memberikan teguran secara tertulis kepada nasabah yang melakukan wanprestasi lebih disiplin agar memenuhi kewajibannya yaitu

membayar angsuran pembiayaan setiap bulannya kepada pihak bank. Prosedur kedua, yaitu apabila teguran tersebut tidak dipatuhi oleh nasabah, maka pihak bank mengundang nasabah untuk melakukan musyawarah mengenai kelanjutan pembiayaan, apakah akan dilanjutkan atau diakhiri. Apabila pembiayaan diakhiri, maka obyek pembiayaan atau agunan dijual oleh pihak bank untuk melunasi sisa hutang nasabah. Prosedur ketiga, apabila melalui musyawarah tersebut masih belum dapat ditemui penyelesaian juga, maka para pihak dapat mengajukan masalah tersebut kepada Badan Arbitrase Syariah Nasional.

3. Jurnal yang ditulis oleh Siti Faridah (2011) dengan judul *Analisis Penanganan Pembiayaan Murabahah Bermasalah di BMT NU Sejahtera Cabang Kendal*

Murabahah adalah akad jual beli barang dengan menyatakan harga perolehan. Berdasarkan data transaksi pembiayaan *murabahah* di BMT NU Sejahtera Cabang Kendal, antara pihak BMT dengan nasabah sebelum melakukan transaksi pembiayaan *murabahah* selalu membuat kesepakatan yang disetujui oleh kedua belah pihak. Akan tetapi dalam praktiknya, kadang dijumpai cedera janji yang dilakukan oleh pihak nasabah yang tidak melaksanakan kewajibannya terhadap BMT sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati sebelumnya. Nasabah tidak melakukan pelunasan atas pembiayaan *murabahah* yang diajukan secara tepat waktu sehingga

menyebabkan kurang lebih 10% nasabah mengalami pembiayaan *murabahah* bermasalah dalam bentuk kredit macet pada tahun 2011.

4. Jurnal yang ditulis oleh Yurtika Nury Pertiwi (2013) dengan judul *Analisis Pencegahan dan Penanganan Non Performing Financing (NPF) dalam Pembiayaan Akad Murabahah*

Pada penelitian ini, penulis ingin mencoba mengkaji atau menganalisis mengenai pencegahan dan penanganan *Non Performing Financing* dalam pembiayaan akad *murabahah* sebagai akad yang paling dominan digunakan pada proses pembiayaan. Analisis akan dilakukan secara deskriptif menggunakan data primer dan data sekunder. Kemudian teknik pengumpulan data yang dilakukan adalah dengan metode wawancara dan dokumentasi sehingga dapat diperoleh informasi secara mendalam mengenai faktor-faktor yang mengakibatkan peningkatan NPF dan bagaimana upaya pencegahan maupun penanganan pada BPR Syariah Mitra Cahaya Indonesia dan BPR Syariah Bangun Drajad Warga.

Berdasarkan hasil penelitian yang telah dilakukan diperoleh hasil bahwasannya faktor-faktor yang mengakibatkan NPF dalam pembiayaan akad *murabahah* adalah

- a. SDM yang kurang profesional,
- b. Penyalahgunaan wewenang yang dilakukan petugas
- c. karakter nasabah kurang baik
- d. kegagalan usaha

e .penyalahgunaan dana

f .kebijakan pemerintah

Sedangkan upaya pencegahan NPF dilakukan dengan menerapkan prinsip kehati-hatian dalam melakukan analisa pembiayaan, dan apabila NPF memang sudah terjadi maka jalan yang ditempuh adalah dengan *restrukturisasi* pembiayaan, *ekspansi* atau eksekusi jaminan pembiayaan.

Tabel 2.0 Perbedaan Skripsi sekarang dengan skripsi terdahulu

No	Jurnal / Skripsi	Perbedaan	
		Terdahulu	Sekarang
1	Zaenni Fananny (2010) yang berjudul " <i>Mekanisme Penanganan pembiayaan Murabahah bermasalah terhadap Bank Syariah di Pare Kediri</i> ".	Lokasi: Kediri Substansi: Hanya melihat pelaksanaannya Metode: Kualitatif-Deskriptif	Lokasi: Yogyakarta Substansi: Kesesuaian dengan ketentuan Penanganan pembiayaan bermasalahh yang dilakukan oleh BMT Bina

			<p>Ihsanul Fikri</p> <p>Metode:</p> <p>Kualitatif- Deskriptif Teknik Pengambilan Sampel:</p> <p><i>Purposive</i></p>
2	<p>Rahmaika Setyaning Ariyana (2011) dengan judul <i>“Penyelesaian pembiayaan bermasalah dalam pelaksanaan akad murabahah di BNI Syariah cabang Yogyakarta”</i></p>	<p>Lokasi: Yogyakarta</p> <p>Substansi: merupakan kajian <i>eksploratif</i> sekaligus <i>evaluatif</i> terhadap masalah penanganan pembiayaan bermasalah dengan pendekatan</p>	<p>Lokasi: Yogyakarta</p> <p>Substansi: Kesesuaian dengan ketentuan Penanganan pembiayaan bermasalahh yang dilakukan oleh BMT Bina Ihsanul Fikri, dan melengkapi</p>

		kualitatif.	penelitian sebelumnya. Metode: Kualitatif
3	Siti Faridah (2011) dengan judul “ <i>Analisis Penanganan Pembiayaan Murabahah Bermasalah di BMT NU Sejahtera Cabang Kendal</i> ”	Lokasi: Kendal Substansi: merupakan kajian tentang analisis faktor penyebab pembiayaan bermasalah serta penanganan pembiayaan bermasalah dengan pendekatan kualitatif.	Lokasi: Yogyakarta Substansi: Kajian gambaran keseluruhan tentang akad <i>Murabahah</i> faktor faktor penyebabnya serta upaya upaya dalam menanganinya, dengan pendekatan kualitatif
4	Yurtika Nury Pertiwi (2013)	Lokasi	Lokasi:

	<p>dengan judul <i>Analisis Pencegahan dan Penanganan Non Performing Financing (NPF) dalam Pembiayaan Akad Murabahah</i></p>	<p>Yogyakarta substansi menganalisis mengenai pencegahan dan penanganan <i>Non Performing Financing</i> dalam pembiayaan akad <i>murabahah</i> sebagai akad yang paling dominan digunakan pada proses pembiayaan. menggunakan data primer dan data skunder. teknik dengan metode wawancara dan</p>	<p>Yogyakarta Substansi: menganalisis mengenai pencegahan dan penanganan <i>Non Performing Financing</i> dalam pembiayaan akad <i>murabahah</i> sebagai akad yang paling dominan. dengan beberapa teknik yang khusus Metode: Kualitatif Deskriptif dengan teknik <i>purposive</i></p>
--	--	--	---

		dokumentasi	<i>sampling</i>
--	--	-------------	-----------------

Di sini dalam penulisan skripsi sekarang dengan penulisan skripsi terdahulunya, penulis berpendapat bahwa adanya suatu hubungan serta kaitan dengan penelitian terdahulu yaitu sama sama meneliti tentang bagaimana gambaran pelaksanaan pembiayaan akad *murabahah* itu di BMT serta apa faktor faktor yang menyebabkan pembiayaan itu bermasalah dan upaya upaya apa saja dalam menangani pembiayaan tersebut sehingga *Non Performing Financing* dapat dikendalikan . Di dalam penulisan skripsi ini penulis ingin melanjutkan dan menyempurnakan penelitian penelitian skripsi terdahulu.

B. Kerangka Teori

Salah satu konsep fiqh muamalah yang banyak dipraktekkan oleh perbankan syariah adalah akad jual beli *murabahah*. Akad ini banyak diminati oleh perbankan syariah dikarenakan faktor keamanan dan minimnya resiko bagi bank syariah dibanding akad *mudharabah* dan *musyarakah*.

1. Akad Murabahah

a. Pengertian Akad Murabahah

Seorang praktisi perbankan, Muhammad Syafi'i Antonio menjelaskan *murabahah* adalah jual beli barang pada harga asal dengan tambahan keuntungan yang disepakati. Dalam *murabahah* penjual harus memberi tahu harga pokok yang ia beli dan menentukan suatu tingkat keuntungan sebagai tambahannya.

Suatu penjualan barang yang seharga barang tersebut di tambah keuntungan yang disepakati. Misalnya seorang membeli barang kemudian menjualnya dengan keuntungan tertentu. Betapa besar keuntungan tersebut dapat dinyatakan dalam nominal rupiah atau dalam bentuk presentase dari harga pembeliannya, misalnya 10% atau 20%.⁸

Dari uraian tersebut, maka dapat dipahami bahwa yang dimaksud dengan *murabahah* adalah jual beli barang dengan alat ukur disertai tambahan yang ditentukan (*Resale with a Started Profit*). Dalam *murabahah* ini setidaknya-tidaknya ada dua pihak yang terlibat, yakni penjual dan pembeli. *Murabahah* ini harus ada kejelasan tentang harga awal dan harga jual yang disampaikan oleh pihak penjual kepada pihak pembeli.

Murabahah adalah jual beli barang pada harga asal dengan tambahan keuntungan yang disepakati.⁹ Dalam *murabahah* penjual harus memberitahu harga produk yang ia beli dan menentukan suatu tingkat keuntungan sebagai tambahannya. Misalnya pedagang eceran membeli komputer dari grosir dengan harga Rp. 10.000.000. Kemudian ia menambahkan keuntungan sebesar Rp. 750.000 dan ia menjual kepada si pembeli dengan harga Rp. 10.750.000. Pada umumnya si pedagang eceran tidak akan memesan dari grosir sebelum ada pesanan dari calon pembeli dan mereka sudah menyepakati tentang lama pembiayaan, besar keuntungan yang akan diambil pedagang eceran, serta besarnya angsuran, kalau memang akan dibayar secara angsuran. Dalam kamus-kamus bahasa arab, *Murabahah* juga diartikan sebagai النَّمَاء (*An-Namaa'*) yang

⁸ M. Syafi'i Antonio, *Bank Syari'ah dari Teori ke Praktik*, Jakarta, Gema Insani Press, 2000, cet. ke2, h. 101

⁹⁹ Adiwarmarman Karim (2003), *Bank Islam Analisis Fiqih dan Keuangan* (Jakarta :IIT Indonesia), hal.161

berarti tumbuh dan berkembang, karena dengan murabahah, terjadi pertumbuhan harta dari semula misalkan Rp 100.000.000,- menjadi Rp 110.000.000,-¹⁰

Dalam *perspektif* perbankan syariah, *murabahah* diartikan dengan suatu perjanjian yang disepakati antara bank syariah dengan nasabah di mana bank menyediakan pembiayaan untuk pembelian bahan baku atau modal kerja lainnya yang dibutuhkan nasabah dan akan dibayar kembali oleh nasabah sebesar harga jual bank (harga beli ditambah margin keuntungan) pada waktu yang ditetapkan. Dengan kata lain, *murabahah* adalah perjanjian jual beli antara bank dengan nasabah, di mana bank membeli barang yang diperlukan nasabah kemudian menjualnya kepada nasabah yang bersangkutan sebesar harga perolehan ditambah dengan margin keuntungan yang disepakati antara bank syariah dengan nasabah.

b. Rukun dan Syarat *Murabahah*

Adapun rukun dan syarat-syarat sahnya jual beli *murabahah* ialah :

1) Penjual dan Pembeli

Penjual merupakan seorang yang menyediakan alat komoditas atau barang yang akan dijual belikan, kepada konsumen atau nasabah. Sedangkan pembeli merupakan, seorang yang membutuhkan barang untuk digunakan, dan bisa didapat ketika melakukan transaksi dengan penjual.

¹⁰ Ibid

2) Objek Akad

Adanya barang yang akan diperjual belikan merupakan salah satu unsur terpenting demi suksesnya transaksi. Contoh: Alat komoditas transaksi, alat kebutuhan rumah tangga dan lain lain.

3) Harga (*Tsaman*)

Harga merupakan unsur terpenting dalam jual beli karena merupakan suatu nilai tukar dari barang yang akan atau sudah dijual.

4) Akad/Sighat yang terdiri dari ijab dan qabul

Para ulama fiqh sepakat menyatakan bahwa unsur utama dari jual beli adalah kerelaan kedua belah pihak, kedua belah pihak dapat dilihat dari ijab qabul yang dilangsungkan. Menurut mereka ijab dan qabul perlu diungkapkan secara jelas dan transaksi yang bersifat mengikat kedua belah pihak, seperti akad jual beli, akad sewa, dan akad nikah

c. Karakteristik pembiayaan *murabahah*

Menurut M. Syafii Antonio karakteristik *murabahah* secara umum adalah:

- 1) Bank harus memberitahukan tentang biaya atau modal yang dikeluarkan (*capital outlay*) atas barang tersebut kepada nasabah.
- 2) Akad pertama harus sah.
- 3) Akad tersebut harus bebas dari riba.
- 4) Bank harus mengungkapkan dengan jelas dan rinci tentang

ingkar janji/wanprestasi yang terjadi setelah pembelian.

- 5) Bank harus mengungkapkan tentang syarat yang diminta dari harga pembelian kepada nasabah, misalnya pembelian berdasarkan angsuran. Jika salah satu syarat a, b atau c tidak terpenuhi, maka pembelian harus mempunyai pilihan untuk:
 - a) Melakukan pembayaran penjualan tersebut sebagaimana adanya.
 - b) Menghubungi penjual atas perbedaan (kekurangan) yang terjadi
 - c) Membatalkan akad.¹¹

d. Dasar *Murabahah*

Murabahah tidak secara langsung dibicarakan di dalam Al-qur'an meski terdapat sejumlah ayat yang membahas mengenai jual beli, laba rugi dan perdagangan. Demikian juga tidak ada rujukan langsung yang membahas *murabahah* di dalam hadis.

Landasan hukum yang diungkapkan oleh Dewan Syariah Nasional dalam himpunan Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia No.04/DSN-MUI/IV/2000 mengenai *murabahah* adalah sebagai berikut¹²:

¹¹ Antonio Muhammad syafi'i.2001.*Bank Syariah dari teori ke praktik*. Jakarta :Tazkia cendekia hal 102

¹² Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia No.04/DSN-MUI/IV/2000

1) Al-Qur'an

QS Al Baqarah ayat 275

الَّذِينَ يَأْكُلُونَ الرِّبَا لَا يَقُومُونَ إِلَّا كَمَا يَقُومُ الَّذِي يَتَخَبَّطُهُ الشَّيْطَانُ مِنَ الْمَسِّ ذَلِكَ بِأَنَّهُمْ قَالُوا إِنَّمَا الْبَيْعُ مِثْلُ الرِّبَا وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا فَمَنْ جَاءَهُ مَوْعِظَةٌ مِّن رَّبِّهِ فَانْتَهَىٰ فَلَهُ مَا سَلَفَ وَأَمْرُهُ إِلَى اللَّهِ وَمَنْ عَادَ فَأُولَٰئِكَ 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 kembali (mengambil riba), maka orang itu adalah penghuni-penghuni neraka; mereka kekal di dalamnya”¹³

QS An-Nisaa, 4: 29

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبُطْلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجْرَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا ٢٩

Artinya

¹³ Qs Al Baqarah ayat 275

“Hai orang yang beriman! Janganlah kalian saling memakan (mengambil) harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan sukarela di antaramu”¹⁴

2) As-Sunnah (Hadist)

Rasulullah SAW bersabda:

أَنَّ النَّبِيَّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَآلِهِ وَسَلَّمَ قَالَ: ثَلَاثُ تَفِيهِنَ الْبِرَكَةِ الْبَيْعُ إِلَى أَجَلٍ وَ
الْمُقَارَضَةُ، وَخَطُّ الْبُرِّ بِالشَّعِيرِ لِلْبَيْتِ لَا لِلْبَيْعِ (رواه ابن ماجه عن صهيب)

Artinya

“Ada tiga hal yang mengandung berkah: jual beli tidak secara tunai, muqaradah (mudharabah), dan mencampur gandum dengan tepung untuk keperluan rumah tangga, bukan untuk dijual.”¹⁵

3) Al Ijma

Transaksi ini sudah dipraktekkan di berbagai kurun dan tempat tanpa ada yang mengingkarinya, ini berarti para ulama menyetujuinya.

e. Jenis jenis Akad *Murabahah*

Dalam Aplikasinya, akad *Murabahah* di bedakan menjadi dua macam yakni :

1) Akad *murabahah* tanpa pesanan

¹⁴ QS An-Nisaa, 4: 29

¹⁵ HR. Ibnu Majah, no. 242

Akad *murabahah* tanpa pesanan maksudnya penyediaan barang yang tidak terpengaruh oleh pesanan atau pembeli.

2) Akad *Murabahah* berdasarkan pesanan

Maksudnya bahwa bank syariah baru akan melakukan transaksi *murabahah* apabila ada nasabah yang memesan barang, sehingga penyediaan barang baru akan dilakukan jika terdapat pesanan. Pada *murabahah* ini pengadaan barang sangat tergantung dengan pesanan atau pembelian barang tersebut. *Murabahah* berdasarkan pesanan ini dapat dibagi lagi menjadi dua yakni berdasarkan pesanan dan mengikat dalam hal ini nasabah harus terikat dalam sebuah perjanjian yakni jika barangnya masih ada maka haruslah di beli, sedangkan *murabahah* berdasarkan pesanan dan tidak terikat yaitu nasabah boleh menolak atau mengembalikan pesanan yang sudah di terima.¹⁶

f. Manfaat *Murabahah* kepada Perbankan Syariah

Sesuai dengan sifat bisnis (tjarah), transaksi *Murabahah* memiliki beberapa manfaat, demikian juga resiko yang harus ditangani. *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

¹⁶ Ascarya. 2007. *Akad dan Produk Bank syariah*. Jakarta: Fajar Interpratama Mandiri hal 89

tersebut memudahkan penanganan administrasinya di bank syariah. Diantara resiko yang harus diantisipasi antara lain sebagai berikut :

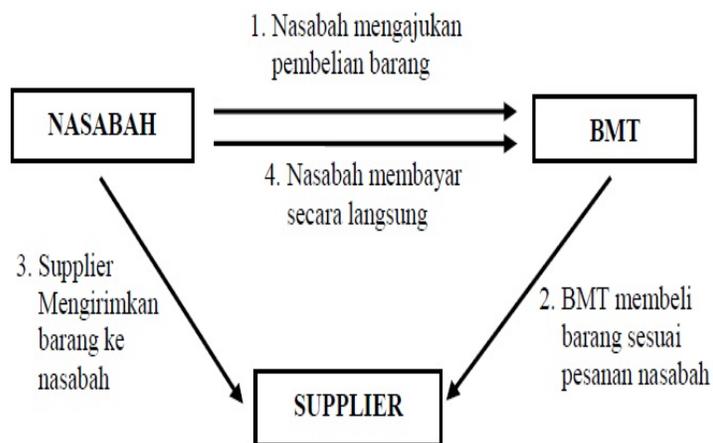
- 1) *Default* atau kelalaian nasabah sengaja tidak membayar angsuran.
- 2) *Fluktuasi harga komparatif*. Ini terjadi bila harga suatu barang di pasar naik setelah bank membelikannya untuk nasabah. Bank tidak bisa mengubah harga jual beli tersebut.
- 3) Penolakan nasabah barang yang dikirim bisa saja 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 resiko untuk menjualnya kepada pihak lain.
- 4) Dijual karena *Murabahah* bersifat jual beli dengan utang, maka ketika kontrak ditandatangani, barang itu menjadi milik nasabah. Nasabah bebas melakukan apapun terhadap aset miliknya tersebut, termasuk untuk menjualnya. Jika demikian, resiko untuk *default* akan besar¹⁷.

¹⁷ Antonio Muhammad syafi'i.2001.*Bank Syariah dari teori ke praktik*. Jakarta :Tazkia cendekia hal 106

g. Skema Pembiayaan Akad *Murabahah*

Secara umum, aplikasi perbankan dari akad pembiayaan *murabahah* dapat digambarkan dalam skema berikut ini.¹⁸

Gambar 2.0 Skema Pembiayaan Akad *Murabahah*



Keterangan:

- 1) BMT bertindak sebagai penjual sementara nasabah sebagai pembeli. Harga jual adalah harga beli BMT dari produsen ditambah keuntungan. Kedua pihak harus menyepakati harga jual dan jangka waktu pembayaran.
- 2) Harga jual dicantumkan dalam akad jual beli dan jika telah disepakati tidak dapat berubah selama berlaku akad. Dalam perbankan, *Murabahah* umumnya dilakukan dengan cara pembayaran cicilan.

¹⁸Antonio Muhammad Syafi'i.1999.*Bank Syariah wacana ulama dan cendekiawan*.Jakarta :Tazkia Institut hal 128

3) Dalam transaksi ini, bila sudah ada barang diserahkan segera kepada nasabah, sedangkan pembayaran dilakukan secara tangguh

h. Konsep Akad *Murabahah* yang Bermasalah

Berdasarkan Surat edaran BI No. 31/147/KEP/DIR dan peraturan BI No. 5/7/PBI/2003, untuk penggolongan kualitas aktiva produktif pada bank syariah terdiri dari: Pembiayaan Lancar (L), Dalam Perhatian Khusus (DPK), Kurang Lancar (KL) , Diragukan (D), Macet (M). Kualitas aktiva produktif ini dinilai berdasarkan usaha, kondisi keuangan dan kemampuan membayar nasabah. Dari lima kualitas pembiayaan diatas yang digolongkan menjadi pembiayaan bermasalah/pembiayaan *murabahah* bermasalah pada BMT adalah kurang lancar, diragukan dan macet.¹⁹

Pembiayaan *murabahah* bermasalah adalah pembiayaan yang mengalami kesulitan pengembalian atas pelunasan akibat adanya faktor-faktor dari sisi nasabah ataupun dari sisi bank sendiri sehingga menimbulkan kerugian bagi perusahaan. Tujuan dari setiap pembiayaan yang diberikan oleh bank adalah untuk menciptakan keuntungan yang diperoleh dari pembayaran hasil keuntungan dan ongkos bank lainnya. Pihak bank harus benar-benar meyakini fasilitas pembiayaan yang diberikan pada nasabah dapat berjalan lancar dan aman, artinya selama pembiayaan berjalan bank

¹⁹http://www.google.co.id/#hl=id&biw=1024&bih=383&q=faktor+pemicu+pembiayaan+bermasalah&aq=f&aqi=&aql=&oq=&gs_rfai=&fp=b63a9513633023ca

akan merasa uangnya aman kemudian pembiayaan tersebut benar-benar dapat memberikan hasil bank, nasabah dan masyarakat yang pada akhirnya pembiayaan tersebut akan kembali pada masa yang telah ditentukan.

2. Pembiayaan Bermasalah

a. Pengertian Pembiayaan Bermasalah

Pembiayaan yang diberikan oleh perbankan syariah/BMT tidak selamanya berjalan dengan lancar, jika terjadi kegagalan atau permasalahan dalam pengembalian dana masyarakat tersebut ke pihak bank, maka tentunya pihak bank harus menyelamatkan dana masyarakat tersebut, karena dana tersebut merupakan amanah yang dititipkan masyarakat kepada pihak bank. 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). Pembiayaan bermasalah merupakan salah satu dari resiko dalam suatu pelaksanaan pembiayaan. Adiwarman A. Karim menjelaskan bahwa resiko pembiayaan merupakan resiko yang disebabkan oleh adanya *counterparty* dalam memenuhi kewajibannya. Dalam bank

syariah, resiko pembiayaan mencakup resiko terkait produk dan resiko terkait dengan pembiayaan korporasi.²⁰

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 ketidakmauan debitur untuk memenuhi sebagian atau seluruh perjanjian kredit yang telah disepakati bersama sebelumnya. Dalam hal ini yang menjadi

perhatian bank bukan hanya kondisi keuangan dan nilai pasar dari jaminan kredit termasuk *collateral* tetapi juga karakter dari debitur. Permasalahan pada pembiayaan nasabah dapat disebabkan oleh dua faktor yaitu faktor internal dan faktor eksternal. Faktor internal artinya adalah faktor yang muncul dari internal bank itu sendiri, sedangkan faktor esksternal muncul dari nasabah tersebut.

²⁰ Adiwarman Karim (2003), *Bank islam analisis fiqih dan keuangan* (Jakarta :IIIT Indonesia) hal 181

b. Faktor-faktor penyebab Terjadi Pembiayaan yang Bermasalah

Cepatnya perkembangan perbankan syariah telah membawa persaingan yang tajam dikalangan perbankan, tidak hanya dalam menghimpun dana masyarakat tetapi juga dalam penyaluran dana ke masyarakat (pembiayaan). Persaingan yang terjadi ternyata mendorong pula sikap dan tindakan yang sangat agresif sehingga dalam ekspansi pembiayaan bank kurang mendasar pada prinsip-prinsip usaha yang sehat dan keputusan-keputusan pembiayaan dilakukan secara kurang hati-hati.

Pembiayaan bermasalah jarang timbul secara mendadak, tetapi datang secara perlahan-lahan dengan memberikan tanda-tanda penyimpangan (*signal of deviation*) lebih dulu kepada bank, kecuali terjadi suatu kecelakaan yang menimpa nasabah atau bidang usahanya.

Faktor sebab terjadinya pembiayaan bermasalah sama halnya dengan sebab pada pembiayaan lainnya yang diberikan Bank/BMT kepada nasabahnya. Faktor-faktor pemicu terjadinya pembiayaan *murabahah* bermasalah secara umum disebabkan sebagai berikut:

- 1) Ditinjau dari sisi nasabah
 - a) Kondisi usaha nasabah pembiayaan yang sedang menurun. Hal ini mungkin disebabkan oleh faktor manajerial perusahaan nasabah yang kurang baik seperti, kelemahan dalam kebijakan pembelian dan penjualan, lemahnya pengawasan biaya dan pengeluaran, kebijakan

piutang yang kurang tepat dan permodalan yang kurang cukup.

- b) Karakter/sikap nasabah. Adanya unsur kesengajaan oleh nasabah untuk menipu bank dengan jalan memberikan data dan informasi yang tidak sebenarnya. Disamping itu ada itikad yang kurang baik dari nasabah dalam hal pembayaran kembali pinjamannya, walaupun kemungkinan usahanya baik dan berkembang.
- c) Putus Hubungan Kerja (PHK). Ini juga merupakan salah satu faktor penyebab timbulnya pembiayaan bermasalah. Krisis moneter yang berkepanjangan membawa dampak yang sangat luas, sehingga banyak perusahaan yang memPHK karyawan/pegawainya dikarenakan sudah tidak beroperasi lagi. Akibat dari PHK secara otomatis karyawan/pegawai tidak memiliki pendapatan yang mengakibatkan menurunnya atau tidak memiliki kemampuan untuk membayar pembiayaan tersebut.

2) Dari sisi bank

- a). Kurang tajamnya analisa. Misalnya, analisa tidak didasarkan pada data dan proyeksi yang wajar seperti mengabaikan data kinerja operasi dan keuangan perusahaan yang lalu.
- b). Tidak terpenuhinya kelengkapan persyaratan minimal, sehingga data kurang akurat dan kurang relevan.

- c). Lemahnya pemantauan (*monitoring*). Proses terakhir dalam pembiayaan yaitu *monitoring*, beberapa langkah *monitoring* yang harus dilakukan antara lain: memantau mutasi rekening Koran nasabah, memantau pelunasan angsuran, melakukan kunjungan rutin ke lokasi usaha nasabah dan melakukan pemantauan terhadap perkembangan usaha sejenis.
- d). Sistem dan prosedur yang menjadi acuan kurang diindahkan atau tidak melalui prosedur yang seharusnya dan sering melakukan penyimpangan.
- e). Percaya begitu saja pada data yang disodorkan nasabah tanpa studi dan penelitian yang *komprehensif*.
- f). Faktor lingkungan, adalah faktor yang berada diluar jangkauan bank dan nasabah, seperti bencana alam dan peraturan pemerintah yang berubah.²¹

²¹ Kasmir.2007. Dasar dasar perbankan, (Jakarta : PT Raja Grafindo persada) e d 1 cet2 hal 125

c. Prosedur Penanganan Pembiayaan Bermasalah

Penyelamatan pembiayaan bermasalah adalah istilah teknis yang biasa dipergunakan dikalangan perbankan terhadap upaya dan langkah-langkah yang dilakukan di BMT dalam usaha mengatasi permasalahan pembiayaan yang dihadapi oleh nasabah yang masih memiliki prospek usaha yang baik, namun mengalami kesulitan pembayaran pokok dan/atau kewajiban-kewajiban lainnya, agar nasabah dapat memenuhi kembali kewajibannya.

Langkah awal BMT untuk menghindari pembiayaan bermasalah adalah bersifat *preventif* (pencegahan), yaitu menganalisa nasabah, diperlukan agar BMT memperoleh keyakinan bahwa pembiayaan yang diberikan dapat dikembalikan oleh nasabahnya. Pada dasarnya BMT memperhatikan beberapa prinsip utama yang berkaitan dengan kondisi secara keseluruhan calon nasabah. Prinsip penilaian yang digunakan di BMT adalah prinsip 5C dan 7P²², yaitu:

- 1) *Character* (watak/akhlak) yaitu Analisa ini dilakukan untuk memberi keyakinan bahwa sifat atau watak seorang nasabah dapat dipercaya atau tidak. Hal ini tercermin dari latar belakang si nasabah baik besifat latar belakang pekerjaan maupun sifat pribadi, masa lalu nasabah melalui pengamatan, pengalaman, riwayat hidup, sosial standing maupun wawancara dengan nasabah. Ini semua merupakan ukuran “kemauan” membayar.

²² Kasmir. 2009. *Analisis Laporan Keuangan*, Jakarta: PT Raja Grafindo Persada hal 109

- 2) *Capacity* (kapasitas produk) yaitu Analisis ini dilakukan untuk melihat kemampuan nasabah dalam membayar, kemampuan ini penting untuk dinilai agar BMT tidak mengalami kerugian. Kemampuan ini dapat dari penghasilan pribadi dan melalui usaha atau bisnis.
- 3) *Capital* (modal) yaitu Calon nasabah harus dianalisis mengenai besar dan struktur modalnya yang terlihat dari neraca lajur calon nasabah. Hasil analisis neraca lajur akan memberikan gambaran dan petunjuk sehat atau tidaknya perusahaan tersebut.
- 4) *Collateral* (jaminan) Merupakan jaminan yang diberikan calon nasabah kepada BMT dalam rangka pembiayaan yang diajukan. Jaminan ini digunakan jika terjadi pembiayaan macet. Maka jaminan harus diteliti keabsahannya, jaminan yang dititipkan akan dapat dipergunakan secepat mungkin.
- 5) *Condition* (kondisi usaha) yaitu Kondisi yang akan dinilai terutama kondisi ekonomi saat ini, apakah layak nantinya untuk membayar. Misalmya, kondisi produksi tanaman tertentu sedang membludak pasaran (jenuh), maka untuk sektor ini sebaiknya dikurangi. Kondisi lainnya yang harus diperhatikan adalah kondisi lingkungan sekitar, misalnya kondisi keamanan dan kondisi sosial masyarakat.

Kemudian metode penilaian yang digunakan BMT dengan metode analisis 7P adalah *personality*, *party*, *purpose*, *prospect*, *payment*, *profitability*, dan *protection*. Berikut ini adalah penjelasan mengenai metode analisis penilaian 7P :

- 1) *Personality* yaitu menilai nasabah dari segi kepribadiannya atau tingkah lakunya sehari-hari maupun masa lalunya. *Persoality* juga mencakup sikap emosi, tingkah laku, dan tindakan nasabah dalam menghadapi suatu masalah.
- 2) *Party* yaitu mengklasifikasikan nasabah ke dalam klasifikasi tertentu atau golongan-golongan tertentu berdasarkan modal, loyalitas, serta karakternya. Sehingga nasabah dapat digolongkan ke golongan tertentu dan akan mendapatkan fasilitas berbeda dari bank.
- 3) *Purpose* yaitu untuk mengetahui tujuan nasabah dalam mengambil kredit, termasuk jenis kredit yang diinginkan nasabah. Tujuan pengambilan kredit dapat bermacam-macam. Sebagai contoh apakah untuk modal kerja atau investasi, konsumtif atau produktif, dan lain sebagainya.
- 4) *Prospect* yaitu untuk menilai usaha nasabah di masa yang akan datang menguntungkan atau tidak, atau dengan kata lain mempunyai prospek atau sebaliknya. Hal ini penting mengingat jika suatu fasilitas kredit yang dibiayai tanpa mempunyai prospek, bukan hanya bank yang rugi, tetapi juga nasabah.
- 5) *Payment* Merupakan ukuran bagaimana cara nasabah mengembalikan kredit yang telah diambil atau dari sumber mana saja dana untuk pengembalian kredit. Semakin banyak sumber penghasilan debitur, akan semakin baik. Dengan demikian, jika salah satu usahanya mengalami kerugian, maka dapat ditutupi oleh usaha lainnya.

- 6) *Profitability* Untuk mengetahui bagaimana kemampuan nasabah dalam mencari laba. Profitability diukur dari periode ke periode apakah akan tetap sama atau akan semakin meningkat, apalagi dengan tambahan kredit yang akan diperolehnya.
- 7) *Protection* Tujuannya adalah bagaimana menjaga agar usaha dan jaminan mendapatkan perlindungan. Perlindungan dapat berupa jaminan barang atau orang atau jaminan asuransi.

d. Penanganan Pembiayaan yang Bermasalah

Jika suatu saat terjadi permasalahan dalam pembiayaan terutama pada Akad Murabahah yang melebihi hingga empat bulan atau yang artinya pembiayaan nasabah telah dinyatakan macet, maka bank akan segera melakukan langkah-langkah penanganan,

secara umum proses penyelesaian pembiayaan bermasalah dalam lembaga keuangan syariah atau bank dapat dilakukan dengan cara :

- 1) *Rescheduling*, yakni Penjadwalan kembali jangka waktu angsuran pembiayaan serta memperkecil jumlah angsuran pembiayaan.
- 2) *Reconditioning*, yakni perubahan sebagian maupun seluruh syarat syarat pembiayaan meliputi perubahan jadwal pembayaran angsuran dan jangka waktu serta margin.

- 3) *Restructuring*, yaitu tindakan bank kepada nasabah dengan cara menambah modal nasabah dengan pertimbangan nasabah memang membutuhkan tambahan dana atau usaha yang di biayai masih layak.
- 4) Penyitaan jaminan atau agunan yang merupakan jalan terakhir bagi nasabah apabila sudah benar benar tidak mempunyai itikad baik atau sudah tidak mampu membayar utangnya²³

²³ Kasmir.2007. Dasar dasar perbankan, (Jakarta : PT Raja Grafindo persada) e d 1 cet2 hal 131

3) Baitul Maal Wat Tamwil (BMT)

a. Pengertian Baitul Maal Wa Tamwil

Baitul Maal wat Tamwil (BMT) atau Balai Usaha Mandiri Terpadu, adalah lembaga keuangan mikro yang dioperasikan dengan prinsip bagi hasil, menumbuhkembangkan bisnis usaha mikro dalam rangka mengangkat derajat dan martabat serta membela kepentingan kaum fakir miskin, ditumbuhkan atas prakasa dan modal awal dari tokoh tokoh masyarakat setempat dengan berlandaskan sistem ekonomi yang *salam*: keselamatan (berintikan keadilan), kedamaian, dan kesejahteraan. BMT sesuai namanya terdiri atas dua fungsi utama yaitu sebagai berikut

- 1) Baitul tamwil (Rumah pengembangan harta), melakukan pengembangan usaha-usaha produktif dan investasi dalam meningkatkan kualitas ekonomi pengusaha mikro dan kecil, antara lain dengan mendorong kegiatan menabung dan menunjang pembiayaan kegiatan ekonomi.
- 2) Baitul maal (rumah harta), menerima titipan dana zakat, infak, dan sedekah serta mengoptimalkan distribusinya sesuai dengan peraturan dan amanahnya. Secara sederhana, BMT dapat dipahami sebagai lembaga keuangan mikro yang beroperasi berdasarkan prinsip syariah yang memiliki fungsi sosial dengan turut pula sebagai institusi yang

mengelola dana zakat, infaq, dan sedekah sehingga institusi BMT memiliki peran penting dalam memberdayakan ekonomi umat.²⁴

b. Prinsip Utama BMT

- 1) Keimanan dan ketakwaan kepada Allah SWT Dengan mengimplementasikan prinsip-prinsip syariah dan muamalah islam ke dalam kehidupan nyata. Aktivitas BMT harus sesuai dengan ketentuan syariah dan tidak melanggar syariat yang ditetapkan.
- 2) Keterpaduan (*kaffah*), yaitu nilai nilai spiritual berfungsi mengarahkan dan menggerakkan etika dan moral yang dinamis, *proaktif*, *progresif*, adil, dan berakhlak mulia.
- 3) Kekeluargaan (*kooperatif*), yakni mementingkan kepentingan bersama diatas kepentingan pribadi, ini juga harus ditanamkan pada setiap pegawai dan semua yang terlibat dalam kegiatan internal dan eksternal BMT. Dengan kekeluargaan ini akan menumbuhkan rasa saling melindungi dan bertanggung jawab.
- 4) Kebersamaan, bersama dalam mencapai tujuan dengan sikap dan visi serta misi yang sama antara pengurus, pengelola serta karyawan. Hal ini akan membuat kesejahteraan dan akan membuat semua pihak dapat memperbaiki atau meningkatkan ekonomi dan sosial.

²⁴ Widyaningrum Nurul.2002.*Model Pembiayaan BMT dan Dampaknya bagi pengusaha kecil*.Bandung: AKATIGA hal 47

- 5) Kemandirian, berusaha meminimalkan bantuan dari pihak lain, namun dilakukan penggalangan dana dari masyarakat sebanyak-banyaknya dan dengan cara yang sesuai syariah.
- 6) *Profesionalisme*, dalam bekerja dilakukan dengan semangat kerja yang didasari pada keimanan, sehingga dalam bekerja tidak hanya mementingkan kehidupan dunia namun juga mementingkan akhirat. Menjalankan aktivitas juga harus dilaksanakan amanah, adil, dan bertanggung jawab.
- 7) Istiqamah, konsisten, *kontinuitas*/berkelanjutan tanpa henti dan tanpa putus asa. Setelah mencapai suatu tahap, maju ke tahap berikutnya, dan hanya kepada Allah berharap.

c. Ciri-ciri utama BMT

- 1) Berorientasi bisnis, mencari laba bersama, meningkatkan pemanfaatan ekonomi paling banyak untuk anggota dan lingkungannya.
- 2) Bukan lembaga sosial, tetapi dimanfaatkan untuk mengefektifkan penggunaan zakat, infak, dan sedekah bagi kesejahteraan orang banyak.
- 3) Ditumbuhkan dari bawah berlandaskan peran serta masyarakat disekitarnya.²⁵

²⁵ Widyaningrum Nurul.2002.*Model Pembiayaan BMT dan Dampaknya bagi pengusaha kecil*.Bandung: AKATIGA hal 102