

## BAB II

### TINJAUAN PUSTAKA DAN LANDASAN TEORI

#### A. Tinjauan Pustaka

Tinjauan pustaka ini merupakan langkah penulis untuk melihat hasil penelitian sebelumnya yang relevan dengan judul penelitian penulis dan untuk menghindari adanya kesamaan judul dan plagiasi. Berikut adalah beberapa hasil penelitian terdahulu:

**Tabel 2.1**

**Tinjauan Pustaka**

No.	Nama	Judul	Pendekatan/ Metode	Hasil Temuan
1.	Endro Wibowo (2015).	Manajemen Risiko Pembiayaan <i>Murabahah</i> di BMT Amanah Ummah.	Kualitatif, teknik pengumpulan data menggunakan metode wawancara, observasi partisipatif, dan FGD ( <i>Forum</i>	Diketahui bagaimana pelaksanaan pembiayaan murabahah yaitu dengan akad <i>wakalah</i> dan tanpa menggunakan akad <i>wakalah</i> . Tidak mempunyai divisi khusus dalam

			<p><i>Group Discussion</i>), teknik analisa data menggunakan kualitatif deskriptif.</p>	<p>menjalankan fungsi manajemen risiko, implementasi manajemen risiko dilaksanakan dengan evaluasi mingguan dan bulanan.</p>
	<p>Penelitian tersebut memiliki kesamaan membahas tentang manajemen risiko pembiayaan <i>murabahah</i>. Perbedaannya adalah tidak adanya pembahasan mengenai aspek jaminan dalam pelaksanaan pembiayaan <i>murabahah</i>.</p>			
2.	<p>Oryzanti Dwi Marjono (2013).</p>	<p>Aspek Jaminan dalam Perjanjian Pembiayaan di <i>Baitul Mal Wattamwil (BMT)</i> Ahmad Dahlan Cawas.</p>	<p>Penelitian deskriptif dengan pendekatan yuridis empiris, teknik pengumpulan data menggunakan wawancara dan studi</p>	<p>Dalam melakukan pembiayaan menggunakan analisa 5C (<i>Character, capacity, capital, Collateral, Condition of economy</i>), dalam akad pembiayaan menggunakan jaminan kepada</p>

			<p>kepuustakaan, analisa data menggunakan metode kualitatif.</p>	<p>debitur/nasabah sebagai kesungguhan dalam menjalankan perjanjian pembiayaan, menggunakan aspek jaminan fidusia berupa kendaraan.</p>
<p>Persamaan dengan penelitian ini adalah membahas tentang praktik pembiayaan di lembaga keuangan BMT dan ketentuan ada atau tidak adanya aspek jaminan dalam meminimalisir risiko, akan tetapi perbedaannya adalah penelitian ini lebih fokus meneliti aspek jaminannya bukan analisa manajemen risiko secara keseluruhan.</p>				
3.	<p>Ani Septianingsih (2017).</p>	<p>Analisa Penerapan Manajemen Risiko Pembiayaan di BMT Mitra Usaha Ummat cabang Mudal, Sleman</p>	<p>Penelitian kualitatif deskriptif, teknik pengumpulan data dengan menggunakan observasi, wawancara, dan</p>	<p>Belum ada prosedur tertulis dalam setiap pelaksanaan pembiayaan dan prosedur manajemen risiko, setiap kegiatan usaha di BMT berdasarkan kebijakan dari <i>General Manajer</i></p>

			<p>dokumentasi.</p> <p>Teknik pemilihan sampel menggunakan <i>purposive sampling</i>.</p>	<p>BMT. Menggunakan jaminan sebagai langkah meminimalisir risiko pembiayaan yang pernah dialami sebelumnya berupa sertifikat tanah atau BPKB kendaraan bermotor.</p> <p>Manajemen risiko dilakukan dengan cara identifikasi risiko, pengukuran risiko, pemantauan risiko, pengendalian risiko</p>
	<p>Persamaan dengan penelitian ini adalah dalam hal manajemen risiko pembiayaan di lembaga keuangan BMT tapi penelitian ini dalam meminimalisir risiko pembiayaan masih menggunakan aspek jaminan dalam setiap transaksi pembiayaan.</p>			
4.	Siti Aisyah (2018).	Analisa Manajemen	Jenis penelitian	Mekanisme pembiayaan

		Risiko Pembiayaan Multiguna Tanpa Agunan pada BMT Usaha Gabungan Terpadu Sidogiri Cabang Banjarmasin.	lapangan <i>(Field Research)</i> dengan pendekatan kualitatif dengan metode wawancara dan dokumentasi, analisa data menggunakan teknik analisa deskriptif kualitatif.	multiguna tanpa agunan menggunakan <i>murabahah bil wakalah</i> , penerapan akad sudah sesuai dengan teori. Analisa manajemen risiko menerapkan prinsip 4C ( <i>character, capacity, capital, condition of economy</i> ) tanpa <i>collateral</i> .
	<p>Penelitian ini memiliki persamaan yaitu membahas tentang manajemen risiko pembiayaan tanpa agunan hanya saja pada populasi dan sampel penelitian yang berbeda serta penamaan jenis pembiayaan yang berbeda walaupun akhirnya menyinggung pembiayaan <i>murabahah</i>.</p>			
5.	Edi Susilo dalam jurnal	Manajemen Resiko	Menggunakan metode	Penelitian ini membahas

	<p>Ekonomi dan Kauangan Islam Volume 2 No. 1 (2012).</p>	<p>Pembiayaan di <i>Baitul Maal</i> <i>wa Tamwil</i> dan Bank Pembiayaan Rakyat Syariah : Sebuah Studi Perbandingan.</p>	<p>wawancara dan observasi, teknik pengumpulan data dengan riset pustaka dan riset lapangan. Analisa data deskriptif studi kasus dengan analisa <i>Taksonomi.</i></p>	<p>perbedaan prosedur dan regulasi pembiayaan dan manajemen risiko pada lembaga BPRS dan BMT.</p>
<p>Pada penelitian ini peneliti menjawab permasalahan dari dampak regulasi dan pengawasan implementasi manajemen resiko pembiayaan di BMT dan BPRS sebagai bahan perbandingan. Perbedaan dengan penelitian tersebut adalah dari hal populasi yang lebih mengarah ke studi komparasi/perbandingan, dan tidak menyinggung aspek jaminan dalam prosedur manajemen risiko.</p>				
6.	<p>Moh Solachuddin Zulfa dalam</p>	<p>Analisa tentang Manajemen</p>	<p>Penelitian ini menggunakan pendekatan</p>	<p>Operasional pembiayaan yang berbasis jual beli</p>

	<p>Jurnal Iqtishadia Vol. 7, Nomor 1 (2014).</p>	<p>Risiko dalam Operasional Pembiayaan <i>Murabahah</i> di BMT Amanah.</p>	<p>kualitatif deskriptif.</p>	<p>dengan menggunakan <i>akad murabahah</i> yang ada di BMT Amanah Kudus sudah sesuai dengan prinsip-prinsip syariah. BMT Amanah Kudus sering mengalami risiko yang terkait dengan sistem pembayaran, yaitu pembayaran macet dari anggota karena terjadi risiko murni yang dialami oleh anggota. BMT Amanah Kudus telah menetapkan manajemen risiko untuk meminimalisir risiko yang akan terjadi .</p>
--	--	--	-------------------------------	--

	<p>Penelitian ini hanya meneliti penerapan Manajemen risiko pembiayaan dan hanya pada pembiayaan <i>Murabahah</i>. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui operasional pembiayaan <i>murabahah</i>, untuk mengetahui risiko yang terkait dengan pembiayaan <i>murabahah</i> dan untuk mengetahui bagaimana manajemen risiko BMT Amanah Kudus dalam mengatasi risiko yang terkait dengan pembiayaan <i>murabahah</i>. Persamaan dengan penelitian ini adalah mengenai manajemen risiko operasional pembiayaan di lembaga keuangan BMT, perbedaannya adalah aspek jaminan tidak terlalu dibahas karena pada penelitian tersebut lebih fokus terhadap penyelesaian risiko pembiayaan <i>murabahah</i> secara umum.</p>			
7.	Ika Aprilliana Pratiwi (2017).	Implementasi Manajemen Risiko pada Produk Pembiayaan Tanpa Agunan Studi Kasus pada BMT Surya Asa Artha Yogyakarta.	Penelitian kualitatif deskriptif, teknik pengambilan sampel menggunakan <i>purposive sampling</i> . Teknik pengumpulan data	Konsep yang digunakan ialah BMT memberikan pendanaan dimana anggotanya tidak menyertakan agunan sebagai jaminan, namun diganti dengan jaminan tunjukan. Risiko yang muncul dari pembiayaan tanpa agunan ini

			<p>menggunakan wawancara, <i>observasi</i>, dan dokumen.</p>	<p>ialah: risiko pembiayaan, risiko <i>likuiditas</i> dan risiko operasional. Kedua, manajemen risiko yang dilakukan oleh BMT Surya Asa Artha diantaranya ialah: (1)</p> <p>Menganalisa kelayakan pembiayaan dan mengkhususkan anggota pedagang di pasar sebagai objek pembiayaan tanpa agunan. (2)</p> <p>Menerapkan prinsip analisis 5C (<i>Character, Capacity, Capital, Collateral</i>, dan <i>Condition of Economy</i>). (3)</p> <p>Mendatangi anggota</p>
--	--	--	--	---

				<p>pasar setiap harinya untuk menarik tabungan dan mengambil angsuran pembiayaan tanpa agunan. (4)</p> <p>Menyertakan adanya jaminan tunjukkan sebagai pengganti agunan.</p>
	<p>Persamaan dengan penelitian ini adalah terletak pada penelitian manajemen risiko pembiayaan tanpa agunan tapi perbedaannya adalah jenis pembiayaan yang umum tidak fokus pada 1 jenis akad pembiayaan.</p>			
8.	Nela Amalia (2016).	Strategi Manajemen Pembiayaan Bermasalah Pada Produk <i>Murabahah</i> di BMT (Studi Kasus BMT Bina Ikhsanul	Kualitatif, teknik pengumpulan data dengan menggunakan <i>observasi</i> , wawancara, dan dokumentasi.	Antisipasi BMT BIF dan BMT Beringharjo Yogyakarta agar nasabah tidak bermasalah dalam melakukan pembiayaan yaitu dengan analisa yang kuat dengan menggunakan analisa

	Fikri dan BMT Beringharjo Yogyakarta).	Teknik analisa data menggunakan <i>Data Reduction, Data Display,</i> dan <i>Cunclusion Drawing.</i>	5C ( <i>Character, Capacity, Capital, Condition, Colletaral</i> ). Strategi penanganan pembiayaan bermasalah pada produk pembiayaan murabahah BMT BIF dan BMT Beringharjo Yogyakarta sesuai dengan Standar Operasional Prosedur (SOP) yaitu penanganannya menggunakan surat peringatan (SP). SP, SP1, SP2, dan SP3 (sita jaminan). Akan tetapi biasanya dilakukan secara kekeluargaan dan monitoring setiap bulannya.
Persamaan dengan penelitian ini adalah membahas jenis produk			

	<p>pembiayaan <i>Murabahah</i>, akan tetapi lebih fokus meneliti kasus pembiayaan yang bermasalah dan manajemen risikonya. Penelitian ini menggunakan 2 populasi BMT sebagai studi komparasi.</p>			
9.	<p>Ilham Dwiyanto (2017).</p>	<p>Manajemen Risiko Pada Pembiayaan <i>Musyarakah</i> Di BMT Mataram Yogyakarta.</p>	<p>Kualitatif dengan pendekatan deskriptif, teknik analisa data menggunakan observasi, wawancara, dan dokumentasi.</p>	<p>Penelitian ini bertujuan untuk bertujuan untuk menjelaskan bagaimana analisa yang dilakukan terhadap pembiayaan musyarakah di <i>Baitul Maal wa Tamwil</i> (BMT) Batik Mataram Yogyakarta serta untuk mengetahui pengaplikasian manajemen risiko pada pembiayaan musyarakah dan penanganan pada pembiayaan yang bermasalah.</p>

				Penangan risiko berupa identifikasi, pengukuran, pemantauan, dan penanganan risiko.
	Persamaan dengan penelitian ini adalah hal penelitian tentang manajemen risiko pembiayaan di BMT tapi dengan jenis pembiayaan yang berbeda dari yang penulis teliti, yaitu jenis pembiayaan <i>musyarakah</i> .			
10.	Harni (2016)	Optimalisasi Peran <i>Baitul Maal Wat Tamwil</i> Dalam Pemberdayaan Masyarakat Melalui Pembiayaan Usaha Kecil Studi Kasus pada BMT Bina Ihsanul Fikri Cabang	Kualitatif. Teknik pengumpulan data menggunakan observasi, wawancara, dan dokumentasi. Teknik analisa data menggunakan teknik deskriptif	Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui peran <i>Baitul Maal Wat Tamwil</i> dalam pemberdayaan masyarakat melalui pembiayaan usaha kecil di BMT Bina Ihsanul Fikri Cabang Yogyakarta dengan cara mengetahui strategi yang dilakukan serta

		Yogyakarta.	kualitatif.	dampak dari pembiayaan tersebut.
	<p>Persamaan dengan penelitian ini adalah bagaimana penulis membahas tentang pembiayaan untuk pengusaha kecil di Yogyakarta melalui BMT. Perbedaannya adalah jenis pembiayaan yang umum dengan mengesampingkan manajemen risiko yang dihadapi oleh lembaga keuangan BMT.</p>			

## B. Landasan Teori

### 1. Manajemen Risiko

#### a. Pengertian Manajemen Risiko

Manajemen Risiko terdiri dari dua kata yaitu manajemen dan risiko, manajemen adalah suatu kegiatan untuk mengatur atau mengelola yang berasal dari kata *to manage*. Sedangkan risiko berasal dari kata *risk* yang artinya potensi kerugian akibat terjadinya suatu peristiwa tertentu (*chance of a bad outcome*) (Rustam, 2018).

Menurut Wangsawidjaja (2012) Manajemen risiko adalah serangkaian metodologi dan prosedur yang digunakan untuk mengidentifikasi, mengukur, memantau, dan mengendalikan risiko yang timbul dari seluruh kegiatan usaha, sedangkan risiko itu sendiri adalah potensi kerugian akibat terjadinya suatu peristiwa tertentu.

b. Jenis Risiko

Menurut Rustam (2018) risiko yang harus dikelola untuk setiap bisnis di Indonesia adalah sembilan risiko, yaitu risiko bisnis, risiko strategis, risiko operasional, risiko hukum, risiko kepatuhan, dan risiko reputasi. Sedangkan khusus untuk perusahaan yang bergerak di bidang keuangan seperti perbankan, harus mengelola pula tiga risiko lain, yaitu risiko likuiditas, risiko pasar, dan risiko kredit.

Sesuai PBI No.13/23/PBI/2011 tanggal 2 November 2011 ada sepuluh jenis risiko yaitu:

- 1) Risiko Kredit yang timbul akibat gagal bayar kredit/pembiayaan dari (nasabah/debitur) dalam memenuhi kewajibannya;
- 2) Risiko Pasar yang timbul akibat adanya perubahan variabel pasar seperti suku bunga, nilai tukar, harga equitas dan harga komoditas sehingga nilai portofolio/aset yang dimiliki Bank menurun;
- 3) Risiko Likuiditas yang timbul karena ketidakmampuan Bank untuk mencairkan asetnya untuk memperoleh pendanaan dari sumber dana lain;
- 4) Risiko Operasional yang timbul akibat lemah sistem informasi atau sistem pengawasan internal yang berakibat kerugian yang tidak diharapkan;

- 5) Risiko Kepatuhan yang timbul sebagai akibat tidak dipatuhinya atau tidak dilaksanakannya peraturan-peraturan atau ketentuan-ketentuan yang berlaku atau yang telah ditetapkan baik ketentuan internal maupun eksternal;
  - 6) Risiko Hukum adalah terkait dengan risiko Bank yang menanggung kerugian sebagai akibat adanya tuntutan hukum, kelemahan dalam aspek legal atau yuridis;
  - 7) Risiko Reputasi yang timbul akibat publikasi negatif yang terkait dengan kegiatan usaha Bank atau karena adanya persepsi negatif terhadap Bank;
  - 8) Risiko Strategik yang timbul karena adanya penetapan dan pelaksanaan strategi Bank yang tidak tepat, pengambilan keputusan bisnis yang tidak tepat atau kurang responsifnya Bank terhadap perubahan-perubahan eksternal;
  - 9) Risiko Imbal Hasil yang terjadi akibat perubahan hasil yang diterima oleh nasabah;
  - 10) Risiko Investasi yang timbul akibat dari keikutsertaan Bank dalam menanggung kerugian usaha nasabah.
- c. Proses Manajemen Risiko

Setiap usaha pasti mengandung risiko. Tidak ada usaha di dunia ini tanpa risiko. Pada perkembangan terkini, bisa dilihat risiko kegiatan usaha yang dihadapi perusahaan semakin kompleks, hal tersebut tentu saja akan meningkatkan kebutuhan praktik tata kelola

yang baik serta fungsi identifikasi, pengukuran, pemantauan, dan pengendalian risiko. Peningkatan fungsi identifikasi, pengukuran, pemantauam, dan pengendalian risiko perusahaan dimaksudkan agar aktivitas usaha yang dilakukan perusahaan tidak menimbulkan kerugian yang melebihi kemampuan perusahaan yang pada akhirnya dapat mengganggu kelangsungan usaha perusahaan (Rustam, 2018).

Menurut Rustam (2018) ada empat langkah dalam manajemen risiko, yaitu:

1) Identifikasi Risiko

Proses identifikasi risiko dilakukan dengan menganalisa seluruh sumber risiko yang paling kurang dilakukan terhadap risiko dari produk dan aktivitas perusahaan serta memastikan bahwa risiko dari produk dan aktivitas baru telah melalui manajemen risiko yang layak sebelum diperkenalkan atau dijalankan.

2) Pengukuran Risiko

Sistem pengukuran risiko perusahaan digunakan untuk mengukur *eksposur* risiko perusahaan sebagai acuan untuk melakukan pengendalian. Sistem pengukuran tersebut paling tidak harus dapat mengukur:

- a) Sensitivitas produk/aktivitas terhadap perubahan faktor-faktor yang memengaruhinya, baik dalam kondisi normal maupun tidak normal.

- b) Kecenderungan perubahan faktor-faktor dimaksud berdasarkan fluktuasi yang terjadi di masa lalu dan korelasinya.
- c) Faktor risiko secara individual.
- d) Eksposur risiko secara keseluruhan maupun per risiko, dengan mempertimbangkan keterkaitan antar risiko
- e) Seluruh risiko yang melekat pada seluruh transaksi serta produk perusahaan, termasuk produk dan aktivitas baru, dan dapat diintegrasikan ke dalam sistem informasi manajemen perusahaan.

### 3) Pemantauan Risiko

Prosedur pemantauan risiko mencakup pemantauan terhadap besarnya *eksposur* risiko, toleransi risiko, kepatuhan limit internal, dan hasil *stress testing* ataupun konsistensi pelaksanaan dengan kebijakan dan prosedur yang ditetapkan. Hasil pemantauan disajikan dalam laporan berkala yang disampaikan kepada manajemen dalam rangka mitigasi risiko dan tindakan yang diperlukan. Evaluasi terhadap eksposur risiko dilakukan dengan cara pemantauan dan pelaporan risiko yang bersifat material atau berdampak kepada kondisi permodalan perusahaan, antara lain didasarkan atas penilaian potensi risiko dengan menggunakan *historical trend*.

#### 4) Pengendalian Risiko

Perusahaan harus memiliki sistem pengendalian risiko yang memadai dengan mengacu pada kebijakan dan prosedur yang telah ditetapkan. Proses pengendalian risiko yang diterapkan perusahaan harus disesuaikan dengan *eksposur* risiko maupun tingkat risiko yang akan diambil dan toleransi risiko. Langkah-langkah pengendalian dapat dilakukan dengan metode mitigasi risiko, antara lain lindung nilai dan penambahan modal untuk menyerap potensi kerugian.

## 2. Manajemen Risiko Pembiayaan

### a. Pengertian Risiko Pembiayaan

Risiko pembiayaan/kredit adalah risiko akibat kegagalan pihak lain dalam memenuhi kewajiban kepada lembaga keuangan yang memberikan kredit sesuai dengan perjanjian yang disepakati (Rustam, 2018).

### b. Pengertian Pembiayaan

Pembiayaan dapat diartikan sebagai penyediaan dana dari lembaga kepada pihak lain yang membutuhkan dana yang mempunyai jangka waktu tertentu dalam pengembaliannya disertai pembayaran sejumlah imbalan atau bagi hasil (Hestanto, 2017). Menurut Wangsawidjaja (2012) yang dimaksud dengan pembiayaan adalah penyediaan dana atau tagihan yang dipersamakan dengan itu berupa :

- 1) Transaksi bagi hasil dalam bentuk *Mudarabah* dan *Musyarakah*;  
Transaksi sewa-menyewa dalam bentuk *Ijarah* atau sewa beli dalam bentuk *Ijarah muntahiya bittamlik*;
- 2) Transaksi jual beli dalam bentuk piutang *Murabahah*, *salam*, dan *Istishna*;
- 3) Transaksi pinjam-meminjam dalam bentuk piutang *qard*; dan
- 4) Transaksi sewa-menyewa jasa dalam bentuk *Ijarah* untuk transaksi multijasa,

berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara bank syariah dan atau UUS dan pihak lain (nasabah penerima fasilitas) yang mewajibkan pihak lain yang dibiayai dan/atau diberi fasilitas dana untuk mengembalikan dana tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan *ujrah*, tanpa imbalan, atau bagi hasil.

Menurut Susilo (2017), pembiayaan merupakan aktivitas yang sangat penting karena dengan pembiayaan akan diperoleh sumber pendapatan utama dan menjadi penunjang kelangsungan usaha bank. Begitupun lembaga keuangan BMT yang sama menyalurkan dana sebagai pembiayaan kepada anggota.

Pembiayaan sering digunakan untuk menunjukkan aktivitas utama BMT karena berhubungan dengan rencana memperoleh pendapatan. Berdasarkan UU No. 7 tahun 1992 yang dimaksud pembiayaan adalah “*penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu berdasarkan tujuan atau kesepakatan*”

*pinjam meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi hutangnya setelah jangka waktu tertentu ditambah dengan jumlah bunga, imbalan atau pembagian hasil” (Hestanto, 2017).*

c. Jenis Pembiayaan

Menurut Rustam (2018) pembiayaan/kredit dibagi atas tiga golongan sebagai berikut:

1) Menurut tujuan penggunaannya:

- a) kredit konsumtif, yaitu kredit yang digunakan untuk membiayai pembelian barang dan jasa yang dapat memberi kepuasan langsung terhadap kebutuhan manusia.
- b) Kredit produktif, yaitu kredit yang digunakan untuk tujuan produktif yang dapat memberikan faedah karena bentuk, tempat, waktu, maupun kepemilikan.

2) Menurut jangka waktunya:

- a) Kredit jangka pendek, yaitu kredit yang berjangka waktu maksimal satu tahun. Biasanya kredit ini cocok untuk membiayai kebutuhan modal kerja.
- b) Kredit jangka menengah, yaitu kredit dengan jangka waktu antara satu sampai tiga tahun, misalnya pembelian mesin ringan.
- c) Kredit jangka panjang, yaitu kredit dengan jangka waktu lebih dari 3 tahun, misalnya kredit pemilikan rumah.

- 3) Berdasarkan jaminannya:
  - a) Kredit tidak memakai jaminan (*unsecured loan*), yaitu kredit yang diberikan atas dasar kepercayaan saja.
  - b) Kredit dengan jaminan (*secured loan*), baik dengan jaminan kebendaan yang berwujud maupun jaminan tidak berwujud.
- d. Fungsi Pembiayaan (Hestanto, 2017)
  - 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 barang'
  - 4) Pembiayaan menimbulkan gairah usaha masyarakat;
  - 5) Pembiayaan sebagai alat stabilisasi ekonomi
- e. Analisa Pembiayaan

Menurut Hestanto (2017) analisa pembiayaan atau penilaian dilakukan oleh *account officer* dari lembaga keuangan yang level jabatannya adalah level seksi atau bagian atau dapat pula berupa tim yang ditugaskan untuk menganalisa permohonan pembiayaan. Pemberian pembiayaan kepada nasabah sebelumnya harus memenuhi prinsip yang dikenal dengan prinsip 6C sebagai berikut:

- 1) *Character*, adalah keadaan waktu atau sifat nasabah, baik dalam kehidupan pribadi maupun lingkungan usaha. Kegunaan dari penelitian terhadap karakter ini adalah mengetahui sejauh mana

kemampuan atau itikad nasabah untuk memenuhi kewajibannya sesuai dengan perjanjian yang telah ditetapkan/disepakati dengan lembaga keuangan.

- 2) *Capital*, adalah jumlah dana atau modal sendiri yang dimiliki oleh calon nasabah. Semakin besar modal sendiri dalam perusahaan, semakin tinggi kesungguhan calon nasabah dalam menjalankan usahanya dan Bank merasa lebih yakin dalam memberikan pembiayaan.
- 3) *Capacity*, adalah kemampuan yang dimiliki oleh calon nasabah dalam menjalankan usahanya untuk memperoleh laba yang diharapkan. Kegunaan penelitian terhadap kapasitas calon nasabah ini adalah untuk mengetahui atau mengukur sejauh mana calon nasabah mampu mengembalikan atau melunasi hutang-hutangnya secara tepat waktu, dari hasil usaha yang diperolehnya.
- 4) *Collateral*, adalah barang yang diserahkan nasabah sebagai agunan terhadap pembiayaan yang diterimanya. Jaminan/agunan harus dinilai untuk mengetahui sejauh mana risiko kewajiban *finansial* nasabah kepada Bank. Penelitian terhadap agunan ini meliputi jenis, lokasi, bukti kepemilikan dan status hukumnya.
- 5) *Condition of Ekonomy*, adalah situasi dan kondisi politik, sosial, ekonomi, dan budaya yang mempengaruhi keadaan

perekonomian yang kemungkinan suatu saat mempengaruhi kelancaran usaha calon nasabah.

6) *Constraints*, adalah batasan dan hambatan yang tidak memungkinkan suatu bisnis untuk dilaksanakan pada tempat tertentu.

f. Penerapan Manajemen Risiko Pembiayaan

Menurut Rustam (2018) penerapan manajemen risiko kredit/pembiayaan di sebuah perusahaan setidaknya mencakup:

1) Pengawasan Aktif Dewan Direksi dan Komisaris

Dewan direksi bertanggung jawab agar seluruh aktivitas penyediaan dana dilakukan sesuai dengan strategi dan kebijakan risiko kredit yang disetujui oleh dewan komisaris. Kemudian direksi harus memastikan bahwa penerapan manajemen risiko dilakukan dengan memantau perkembangan dan permasalahan dalam aktivitas bisnis lembaga keuangan terkait risiko kredit, termasuk penyelesaian kredit bermasalah, dan dewan komisaris memantau penyediaan dana termasuk meninjau penyediaan dana dengan jumlah besar atau yang diberikan kepada pihak terkait.

Menurut Susilo (2017) ada beberapa dalam melaksanakan pengawasan pembiayaan yang efektif dan efisien membutuhkan teknik pengawasan yang baik dan handal. Teknik tersebut dapat berupa: Monitoring pembiayaan untuk mereduksi risiko kemacetan dengan deteksi dini, *Control By Exception*

yaitu pengawasan terhadap hal-hal yang masih menyimpang, *verband Control* yaitu pemeriksaan atas hal-hal yang saling berhubungan, *Budgetary Control* yaitu dengan membandingkan rencana kerja yang telah ditetapkan dalam anggaran dan realisasinya, dan Inspeksi *On The Spot* yaitu dengan pengawasan di lapangan langsung untuk mengecek kebenaran seluruh keterangan ataupun data serta laporan yang disampaikan oleh nasabah dengan membandingkan jumlah dan kondisinya secara fisik.

## 2) Kebijakan dan Prosedur Manajemen Risiko

Strategi manajemen risiko kredit harus mencakup strategi untuk seluruh aktivitas yang memiliki eksposur risiko kredit yang signifikan. Strategi tersebut harus memuat secara jelas arah penyediaan dana yang akan dilakukan, antara lain berdasarkan jenis kredit, sektor ekonomi, wilayah geografis, mata uang, jangka waktu, dan sasaran pasar. Strategi manajemen risiko kredit harus sejalan dengan tujuan perusahaan untuk menjaga kualitas kredit, laba, dan pertumbuhan usaha. Dalam prosedur manajemen risiko, lembaga keuangan harus memiliki prosedur yang ditetapkan secara jelas untuk persetujuan kredit termasuk perubahan, pembaruan, dan kredit kembali.

## 3) Proses Identifikasi, Pengukuran, Pemantauan, dan Pengendalian Risiko.

#### 4) Sistem Pengendalian *Intern*.

Dalam melakukan penerapan manajemen risiko melalui sistem pengendalian *intern* untuk risiko kredit, perlu diterapkan sistem kaji ulang yang independen dan berkelanjutan terhadap efektifitas penerapan proses manajemen risiko untuk risiko kredit yang memuat evaluasi proses administrasi kredit, penilaian akurasi penerapan pemeringkatan internal atau penggunaan alat pemantauan lainnya, dan afektivitas pelaksanaan satuan kerja atau petugas yang melakukan pemantauan kredit.

#### g. Mitigasi Risiko Pembiayaan

Menurut Rustam (2018) mitigasi risiko adalah sejumlah teknik dan kebijakan dalam mengelola risiko kredit untuk meminimalkan kemungkinan terjadinya atau dampak dari kerugian kredit. Teknik yang digunakan adalah:

##### 1) Model Pemeringkatan

Untuk melaksanakan model pemeringkatan, pertama-tama perlu dikreasikan model pemeringkatan kredit sebagai sarana untuk menetapkan kemungkinan terjadinya *default*. Model pemeringkatan kredit diharapkan akan memberikan gambaran terjadinya peluang suatu kredit menjadi kredit. hal ini akan memberikan keyakinan kepada lembaga keuangan untuk tidak mengonsentrasikan portofolionya pada kredit yang

berkualitas rendah. Pemeringkatan kredit ini dapat digunakan untuk penetapan harga, kecukupan agunan, *covenant*, tingkat kewenangan memutus kredit, *regulatory capital*, ataupun *economic capital*.

## 2) Manajemen Portofolio Kredit

Manajemen portofolio kredit adalah mekanisme atau teknik pengelolaan berbagai aset dalam suatu portofolio untuk mencapai diversifikasi yang optimal. Manajemen portofolio ini dilakukan dengan melakukan suatu proses yang melibatkan penetapan *targeted market*, *targeted customer*, pembatasan limit, dan pemantauan. Tujuan utama manajemen portofolio ini adalah untuk mengkreasikan portofolio kredit yang berkualitas melalui disversifikasi optimal dengan debitur terbaik dalam industrinya.

## 3) Agunan

Agunan adalah hak dan kekuasaan atas benda berwujud dan atau benda tidak berwujud yang diserahkan debitur atau pihak ketiga sebagai pemilik agunan kepada lembaga keuangan sebagai *second way out* guna menjamin pelunasan kredit apabila kreditnya tidak dapat dilunasi sesuai waktu yang disepakati dalam akad. Kriteria agunan yang dapat diserahkan adalah memiliki kriteria *marketable*, mempunyai nilai ekonomis, dan aman secara yuridis.

#### 4) Pengawasan Arus Kas

Salah satu cara yang cukup efektif dalam memantau kondisi keuangan nasabah adalah dengan melihat arus kas perusahaan atau perorangan yang dibiayai melalui mutasi aktivitas rekeningnya di lembaga keuangan sehingga kredit yang memburuk dapat dideteksi lembaga keuangan.

#### 5) Manajemen Pemulihan

Untuk menjaga risiko kerugian yang lebih besar, kualitas kredit haruslah dijaga dengan baik. Saking pentingnya kualitas kredit, supervisor telah menerbitkan restrukturisasi sebagai salah satu strategi efektif dalam manajemen pemulihan. Opsi restrukturisasi kredit dapat dilakukan sebagai upaya bank membantu nasabah dalam menyelesaikan kewajiban melalui *rescheduling*, *reconditioning*, dan *restructuring*.

Tabel 2.2.

#### Restrukturisasi Kredit

Rescheduling	Reconditioning	Restructuring
Perubahan jadwal pembayaran kewajiban nasabah atau jangka waktunya dengan perpanjangan jangka waktu kredit atau jangka waktu angsuran	<ul style="list-style-type: none"><li>• Kapitalisasi bunga, dijadikan utang pokok.</li><li>• Penundaan pembayaran bunga sampai waktu tertentu.</li><li>• Penurunan suku bunga.</li><li>• Pembebasan bunga.</li></ul>	Penambahan dana fasilitas kredit bank

#### h. Tujuan Manajemen Risiko Pembiayaan

Menurut Rustam (2018) tujuan utama manajemen risiko pembiayaan adalah memastikan bahwa aktivitas penyediaan dana lembaga keuangan tidak terekspos pada risiko pembiayaan yang dapat menimbulkan kerugian pada lembaga keuangan.

Secara umum, eksposur risiko pembiayaan merupakan salah satu eksposur risiko utama lembaga keuangan di Indonesia sehingga kemampuan lembaga keuangan untuk mengidentifikasi, mengukur, memantau, dan mengendalikan risiko pembiayaan serta menyediakan modal yang cukup bagi risiko tersebut akan menjadi sangat penting (Rustam, 2018).

Dan menurut Dwiyanto (2017) risiko pembiayaan yang dihadapi oleh lembaga keuangan syariah merupakan salah satu risiko yang perlu dikelola secara tepat karena jika penanganan risiko pembiayaan tidak dikelola dengan baik maka akan berakibat terhadap peningkatan NPF (*Non Performing Finance*) lembaga keuangan tersebut.

### 3. Murabahah

#### a. Pengertian *Murabahah*

Definisi *murabahah* menurut konteks ekonomi syariah ialah akad jual beli barang sebesar harga pokok ditambah dengan keuntungan yang disepakati (Huda, 2016).

Dalam jual beli secara umum konsep atau mekanisme pembayaran dilakukan secara tunai, akan tetapi mekanisme *murabahah* konsep jual beli menjadi bersifat tangguh dalam hal pembayarannya dan penjual dapat mengambil keuntungan dari bahan yang dibeli sesuai dengan prinsip *tijarah* (bisnis). Transaksi *murabahah* memberi manfaat bagi lembaga keuangan yaitu salah satunya dengan adanya keuntungan yang muncul dari selisih harga beli dari penjual dengan harga jual kepada nasabah. Sistem *murabahah* juga sangat sederhana dalam pengurusan administrasinya. Pembiayaan *murabahah* merupakan pembiayaan yang memiliki ciri adanya penyerahan barang di awal akad dan pembayaran dilakukan kemudian baik dalam bentuk angsuran maupun pembayaran sekaligus (Zulfa, 2014).

Menurut Nurul Huda (2016) akad *murabahah* digunakan untuk memfasilitasi anggota BMT dalam memenuhi kebutuhan hidup, seperti membeli rumah, kendaraan, barang-barang elektronik, furnitur, barang dagangan, bahan baku, atau bahan pembantu untuk produksi. BMT boleh menunjuk unit sektor riil sebagai penyuplai

barang-barang yang akan dibeli anggota lalu menyetorkan dana pembelian barang ke unit sektor riil tersebut. BMT dapat mewakilkan pembelian barang tersebut dengan menggunakan akad *wakalah* jika unit sektor riil tidak memiliki stok barang. Setelah barang tersebut menjadi milik BMT, baru dilaksanakan akad jual beli *murabahah*

Penjelasan terkait pembiayaan *murabahah* lebih lanjut menurut Edi Susilo (2017) adalah sebagai berikut:

1) Definisi

Jual beli barang sebesar harga pokok barang ditambah dengan margin keuntungan yang disepakati.

2) Rukun *Murabahah*

- a) Penjual
- b) Pembeli
- c) Barang yang diperjualbelikan
- d) Akad jual beli

3) Syarat-syarat *Murabahah*

- a) Penjual memberitahu biaya modal kepada pembeli
- b) Kontrak harus sah sesuai rukunnya
- c) Kontrak bebas riba
- d) Penjual menjelaskan kondisi barang kepada pembeli
- e) Penjual menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian

4) Dasar fatwa *Murabahah*

Dasar fatwa *Murabahah* adalah Fatwa DSN 04/DSN-MUI/IV/2000:Murabahah.

b. Dasar Hukum *Murabahah*

Dasar hukum pembiayaan *murabahah* menurut Prabowo (2012) adalah sebagai berikut:

- 1) QS. An-Nisa (4): 9 yang artinya “*hai orang-orang yang beriman! Janganlah kalian saling memakan (mengambil) harta sesamamu dengan jalan yang bathil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan sukarela di antaramu...*”.
- 2) QS. Al-Baqarah (2): 275 yang artinya “*...dan Allah telah menghalalkan jual-beli serta mengharamkan riba...*”.

Menurut Prabowo (2012) dasar hukum praktik pembiayaan *murabahah* di Indonesia tidak hanya berasal dari Al-Qur'an dan As-Sunnah tetapi juga berdasarkan fatwa dan perundang-undangan yang telah diatur oleh pemerintah yaitu:

- 1) Pasal 1 ayat 13 Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan.
- 2) PBI No.9/19/PBI/2007 jo. PBI No. 10/16/PBI/2008 tentang Pelaksanaan Prinsip Syariah dalam Kegiatan Penghimpunan Dana dan Penyaluran Dana serta Pelayanan Jasa Syariah.
- 3) PBI No. 10/17/PBI/2008 tentang Produk Bank Syariah dan Unit Usaha Syariah.

- 4) Ketentuan pembiayaan *murabahah* dalam praktik perbankan syariah di Indonesia dijelaskan dalam Fatwa Dewan Syariah Nasional No. 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang *Murabahah*.
  - 5) Undang-undang No. 21 tahun 2008 tentang Perbankan Syariah Pasal 19 yang mengatur mengenai kegiatan usaha Bank Umum Syariah yang salah satunya adalah pembiayaan *murabahah*.
- c. Rukun dan Syarat Murabahah

*Murabahah* dapat dilaksanakan jika memenuhi persyaratan berikut (Huda, 2017):

- 1) Pihak yang berakad harus:
  - a) Cakap hukum, dan
  - b) Sukarela (*ridha*) atau tidak dalam keadaan terpaksa.
- 2) Objek yang diperjualbelikan:
  - a) Tidak termasuk barang yang diharamkan
  - b) Bermanfaat
  - c) Dapat diserahkan dari penjual ke pembeli
  - d) Merupakan hak milik penuh pihak yang berakad
  - e) Diserahkan oleh penjual kepada pembeli dengan spesifikasi yang sesuai
- 3) Akad (*sighah*)
  - a) Pihak yang berakad harus disebutkan secara jelas dan spesifik

- b) *Ijab qabul* (serah terima) harus selaras, baik dalam spesifikasi barang maupun harga yang disepakati
- c) tidak mengandung klausul yang bersifat menggantungkan keabsahan transaksi pada hal atau kejadian yang akan datang
- d) tidak membatasi waktu, misalnya “Saya jual ini kepada anda untuk jangka waktu sepuluh bulan, setelah itu jadi milik Saya kembali”.

Menurut Widodo (2010) rukun dalam transaksi *murabahah* adalah sebagai berikut:

1) Penjual

Penjual dalam hal ini adalah lembaga keuangan Islam, bisa merupakan Bank Umum Syariah (BUS), BMT, atau Bank Pembiayaan Rakyat Syariah (BPRS).

2) Pembeli

Pembeli disini adalah nasabah

3) Barang yang menjadi obyek jual beli yang mana mempunyai syarat yang jelas dari segi jenis, jumlah, termasuk barang halal dan tidak tergolong barang yang diharamkan atau yang mendatangkan *mudarat*.

4) Harga barang yang harus disebutkan secara jelas jumlahnya. Jika pembayarannya dilakukan secara kredit, maka harus jelas jangka waktu angsuran dan kapan akan dibayar.

- 5) Kontrak atau akad yang dibuat secara tertulis namun bisa pula dibuat oleh dan di hadapan notaris

Sedangkan syarat-syarat yang harus ada dalam setiap transaksi pembiayaan *murabahah* menurut Prabowo (2012) adalah sebagai berikut:

- 1) Mengetahui harga pembelian pertama
- 2) Mengetahui besarnya keuntungan
- 3) Penjual harus menjelaskan kepada pembeli kondisi barang yang akan dibeli bila terdapat cacat atau sebagainya
- 4) Kontrak harus bebas dari riba
- 5) Transaksi pertama haruslah sah secara syara'
- 6) Penjual harus menyampaikan semua hal terkait dengan pembelian

d. Teknis Pelaksanaan *Murabahah*

Adapun teknis pelaksanaannya menurut Nurul Huda (2016) sebagai berikut:

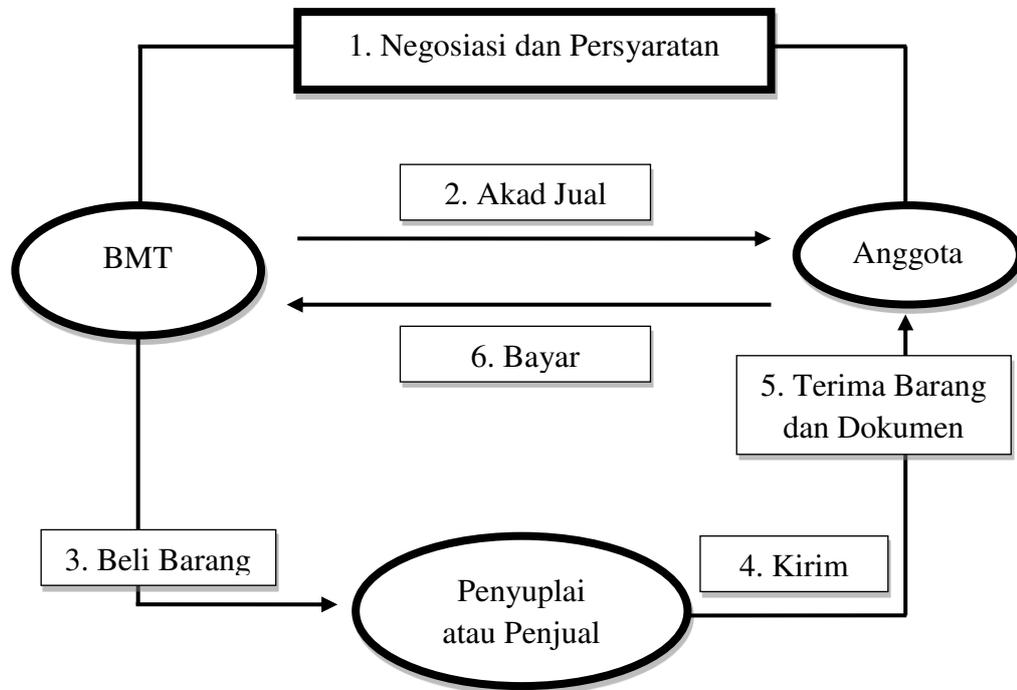
- 1) Anggota harus *baligh* atau cakap hukum dan mempunyai kemampuan membayar.
- 2) Harga jual ditetapkan di awal perjanjian dan tidak boleh berubah selama jangka waktu pembayaran angsuran, termasuk jika dilakukan perpanjangan waktu.

- 3) BMT dapat meminta uang muka jika diperlukan. Uang muka merupakan pengurang dari kewajiban anggota kepada BMT. Besarnya relarif karena berdasarkan kesepakatan.
- 4) Jangka waktu diupayakan tidak melebihi satu tahun. Jika lebih, harus dikeluarkan SK dari pengurus.
- 5) Jika anggota ingkar janji dalam pembayaran angsurannya, BMT berhak mengenakan denda, kecuali disebabkan adanya musibah.
- 6) Jika anggota melunasi kewajibannya sebelum jatuh tempo, ia dapat diberikan *muqassah*, yaitu potongan margin berdasarkan kebijakan manajemen koperasi syariah.
- 7) BMT diperbolehkan untuk meminta jaminan kepada anggota atas piutang *murabahah*.
- 8) Dokumen yang dibutuhkan adalah:
  - a) Formulir pengajuan pembiayaan
  - b) Kelengkapan dokumen pendukung
  - c) Surat persetujuan prinsip
  - d) Akad jual beli
  - e) Surat permohonan realisasi *murabahah*
  - f) Tanda terima uang untuk akad *wakalah*
  - g) Tanda terima barang yang ditandatangani anggota

Adapun skema pelaksanaan *murabahah* dapat dilihat pada gambar berikut:

**Gambar 2.1**

**Skema Murabahah**



#### **4. Agunan dan Jaminan**

##### **a. Pengertian dan Fungsi Agunan/Jaminan**

Agunan dalam terminologi hukum perbankan disebutkan di dalam Pasal 1 angka 23 UU No. 10 Tahun 1998 tentang Perbankan sebagai suatu jaminan tambahan yang diserahkan nasabah debitur kepada Bank (Kreditur) dalam rangka pemberian fasilitas kredit atau pembiayaan berdasarkan Prinsip Syariah. Sedangkan Pasal 1 Angka 26 UU No. 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah menyebutkan Agunan merupakan jaminan tambahan, baik berupa benda bergerak maupun benda tidak bergerak yang diserahkan oleh pemilik Agunan

kepada Bank Syariah dan/atau UUS, guna menjamin pelunasan kewajiban Nasabah Penerima Fasilitas (Ifa, 2017).

Pada dasarnya, pemakaian istilah agunan dan jaminan adalah sama, namun dalam praktik perbankan dibedakan yaitu istilah jaminan mengandung arti sebagai kepercayaan/keyakinan dari bank atas kemampuan atau kesanggupan debitur untuk melaksanakan kewajibannya, sedangkan istilah agunan diartikan sebagai barang/benda yang dijadikan jaminan untuk melunasi utang nasabah debitur (kuperbankan, 2008). Agunan adalah jaminan yang diberikan pihak peminjam (debitur) kepada pemberi pinjaman (kreditur) sebagai jaminan. Sedangkan jaminan adalah sesuatu yang diberikan kepada debitur untuk menimbulkan keyakinan pemberian pinjaman oleh kreditur. Jadi, agunan adalah sesuatu bentuk jaminan. sedangkan setiap jaminan belum tentu termasuk ke dalam jenis agunan (Amar Bank, 2018).

Menurut Edi Susilo (2017) agunan merupakan salah satu unsur jaminan agar Bank yakin atas kemampuan nasabah/mitra mengembalikan pembiayaannya. Jaminan pembiayaan yang bersifat materiel maupun yang bersifat non materiel/imateriel. Jaminan bersifat materiel contohnya adalah bangunan, tanah, kendaraan, perhiasan, surat berharga. Sedangkan jaminan yang bersifat immateriel misalnya *personal guarantee (borgtocht)*, yaitu jaminan

dari seseorang atau beberapa orang untuk mengembalikan pembiayaan bila terjadi kemacetan dan risiko lainnya.

Menurut Oryzanti (2013) adanya aspek jaminan ini sangat penting dalam setiap perjanjian kredit atau pembiayaan, karena jaminan berfungsi untuk memberikan keyakinan kepada kreditur bahwa kredit atau pembiayaan yang disalurkan akan di kembalikan oleh debitur sesuai yang diperjanjikan.

Menurut Rustam (2018) agunan adalah hak dan kekuasaan atas benda berwujud dan atau benda tidak berwujud yang diserahkan debitur atau pihak ketiga sebagai pemilik agunan kepada lembaga keuangan sebagai *second way out* guna menjamin pelunasan kredit apabila kreditnya tidak dapat dilunasi sesuai waktu yang disepakati dalam akad. Kriteria agunan yang dapat diserahkan adalah memiliki kriteria *marketable*, mempunyai nilai ekonomis, dan aman secara yuridis.

Di dalam lembaga keuangan konvensional aspek jaminan yang digunakan yaitu menggunakan dengan sistem gadai, fidusia, dan hak tanggungan. Adanya aspek jaminan ini sangat penting dalam setiap perjanjian kredit atau pembiayaan, karena jaminan berfungsi untuk memberikan keyakinan kepada kreditur bahwa kredit atau pembiayaan yang disalurkan akan di kembalikan oleh debitur sesuai yang diperjanjikan. Sehubungan dengan jaminan utang, pemahaman tentang hukum jaminan sebagaimana yang terdapat dalam berbagai

peraturan perundangan-undangan yang berlaku sangat diperlukan agar pihak-pihak yang berkaitan dengan penyerahan jaminan kredit dapat mengamankan kepentingannya, antara lain bagi bank sebagai pihak pemberi kredit (Oryzanti, 2003).

b. Dasar Hukum Agunan dan Jaminan

Jaminan dan Agunan pada dasarnya merupakan dua istilah yang bisa saling dipertukarkan. Jaminan secara sederhana dimaknai sebagai tanggungan atas pinjaman yang diterima (Wangsawidjaja, 2012). Jaminan dalam *nomenklatur* hukum perdata di Indonesia ditemukan dalam Pasal 1131 KHUP dan Penjelasan Pasal 8 UU No. 10 Tahun 1998 tentang Perbankan, hanya saja kedua peraturan tersebut tidak mendefinisikan secara jelas apa yang dimaksud dengan jaminan, kedua aturan ini menyatakan jaminan berkaitan erat dengan masalah utang piutang. Sehingga, Jaminan dapat didefinisikan sebagai suatu perjanjian antara kreditur dengan debitur, di mana debitur memperjanjikan sejumlah hartanya untuk kepentingan pelunasan utang menurut ketentuan peraturan yang berlaku, apabila dalam waktu yang telah ditentukan terjadi kemacetan pembayaran utang debitur (Supramono, 2009).

Dalam Pasal 8 UU No. 10 Tahun 1998 tidak disebutkan secara tegas, tetapi dinyatakan tersirat dalam penjelasan pasal. Penjelasan pasal tersebut jelas menunjukkan kedudukan jaminan sebagai faktor terpenting dan harus ada sebagaimana dipahami

dalam Pasal 1135 KUHP, yang kemudian dijabarkan lebih lanjut dengan agunan pokok ataupun agunan tambahan (Fitriani, 2017).

Menurut Fitriani (2017), berbeda dengan ketentuan Pasal 23 UU No. 21 Tahun 2008 yang tegas menyebutkan adanya norma agunan tersebut. Hanya saja prinsip dari alasan keberadaan kewajiban agunan dalam perbankan syariah ini tidak mengadopsi konsep dalam konvensional. Hal ini muncul lebih dikarenakan melihat adanya prinsip *rahn* dan *kafalah* dalam Islam, kaidah *usuliyah-fiqhiyah* dan kaidah *al-urf*. Disamping itu, Bank Syariah lebih melihat pada keberadaan dana yang disalurkan merupakan dana masyarakat yang harus dikeluarkan secara hati-hati dengan pertimbangan resiko dan *moral hazard*, sehingga kebutuhan akan agunan ini menjadi salah satu dasar pemberian pembiayaan.

c. Jenis agunan

Secara yuridis benda dibedakan atas benda bergerak dan benda tidak bergerak. Benda bergerak juga dapat dibagi menjadi berwujud dan tidak berwujud. Benda berwujud adalah segala barang yang dapat dipindahkan dari satu tempat ke tempat lain, misalnya barang-barang inventaris kantor, kendaraan bermotor dan sebagainya. Sedangkan tidak berwujud misalnya cek, wesel, saham, obligasi dan tagihan (Susilo, 2017).

1) Jaminan Benda Tetap/Tidak Bergerak

Yang dimaksud dengan benda tetap atau barang tidak bergerak adalah suatu benda atau barang yang tidak dapat bergerak atau tidak dapat dipindahkan secara fisik, yaitu misalnya tanah dan bangunan, pekarangan dan apa yang didirikan di atasnya, pohon dan tanaman ladang, mesin yang melekat pada tanah di mana mesin tersebut berada, kapal laut serta kapal terbang.

## 2) Jaminan Benda Bergerak

Yang dimaksud dengan benda bergerak atau barang bergerak adalah barang yang karena sifatnya dapat dipindahkan, yaitu misalnya kendaraan bermotor, deposito, barang persediaan (*inventory*), barang-barang inventaris kantor, mesin, hewan ternak, tagihan, hak tagih atas klaim asuransi, dan sebagainya.

**Tabel 2.3.**

**Jenis Agunan**

Benda Bergerak	Agunan tunai (deposito dan lain-lain Piutang dagang Persediaan barang Mesin pabrik yang tidak ditanam Kendaraan bermotor Kapal laut dengan bobot kurang dari 20 m <sup>3</sup>
Benda tidak bergerak	Tanah Bangunan yang diikat fidusia Mesin-mesin yang ditanam Kapal min 20 m <sup>3</sup> yang dinilai sama dan terdaftar di <i>Buku Daftar Kapal Indonesia</i> Pesawat terbang Hak milik rusun

*Sumber: Rustam (2018)*

#### 4. Baitul Maal Wa Tamwil (BMT)

##### a. Pengertian

Baitul Mal wa Tamwil (BMT) adalah balai usaha mandiri terpadu yang isinya merupakan *Bait al - Mal wa Tamwil* dengan kegiatan mengembangkan usaha - usaha produktif dan investasi dalam meningkatkan kualitas ekonomi pengusaha kecil - bawah dan kecil dengan mendorong kegiatan menabung dan menunjang pembiayaan kegiatan ekonominya. Selain itu, BMT juga bisa menerima titipan zakat, infak, dan sedekah lalu kemudian titipan tersebut disalurkan/ditasyarufkan kepada yang berhak menerima sesuai dengan peraturan dan amanat (Huda, 2016 : 35).

Menurut Ahmad (2013) *Baitul Mal Wa Tamwil* (BMT) adalah balai usaha mandiri terpadu yang isinya berintikan *bayt al-mal wa at-tamwil* dengan kegiatan mengembangkan usaha-usaha produktif dan investasi dalam meningkatkan kualitas kegiatan ekonomi pengusaha kecil bawah dan kecil dengan mendorong kegiatan menabung dan menunjang pembiayaan kegiatan ekonominya. Selain itu, BMT juga dapat menerima titipan zakat, infak, dan sedekah, serta menyalurkannya sesuai dengan peraturan dan amanatnya. BMT merupakan lembaga ekonomi atau lembaga keuangan syariah nonperbankan yang bersifat informal karena lembaga ini didirikan oleh Kelompok Swadaya Masyarakat (KSM).

Dari pengertian diatas dapat ditarik kesimpulan bahwa BMT memilik dua konsep, yaitu:

- 1) *Bait at-tamwil* (*bait* artinya rumah, *at-tamwil* artinya pengembangan harta) melakukan kegiatan pengembangan usaha-usaha produktif dan investasi dalam meningkatkan kualitas ekonomi pengusaha mikro dan kecil terutama dengan mendorong kegiatan manbung dan menunjang pembiayaan kegiatan ekonominya.
- 2) *Bait al-mal* (*bait* artinya rumah, *maal* artinya harta) menerima titipan zakat, infak, dan sedekah serta mengoptimalkan distribusinya sesuai dengan peraturan dan amanahnya.

b. Jenis Usaha

BMT dalam pelaksanaan tugasnya tidak terlepas dari penghimpunan dana dan penyaluran dana. Dua fungsi tersebut merupakan bagian dari fungsi manajemen BMT (Nurul Huda, 2016). Menurut Ahmad (2013) Jenis-jenis usaha BMT dimodifikasikan dari produk perbankan Islam. Oleh karena itu, usaha BMT dapat dibagi ke dalam dua bagian utama, yaitu memobilisasi simpanan dari anggota dan usaha pembiayaan. Bentuk usaha memobilisasi simpanan dari anggota dan jamaah itu diantaranya berupa:

- 1) Simpanan *Mudharabah* biasa;
- 2) Simpanan *Mudharabah* pendidikan;
- 3) Simpanan *Mudharabah* Haji;

- 4) Simpanan *Mudharabah* Umrah;
- 5) Simpanan *Mudharabah* Qurban;
- 6) Simpanan *Mudharabah* Idul Fitri;
- 7) Simpanan *Mudharabah* Walimah;
- 8) Simpanan *Mudharabah* Akikah;
- 9) Simpanan *Mudharabah* Perumahan;
- 10) Simpanan *Mudharabah* Kunjungan Wisata;
- 11) Titipan Zakat, Infaq, dan Shadaqah (ZIS);
- 12) Produk simpanan lainnya yang dikembangkan sesuai dengan lingkungan tempat BMT itu berada.

Bagian lain dari usaha BMT adalah penyaluran dana. Penyaluran dana BMT adalah suatu transaksi penyediaan dana kepada anggota atau calon anggota yang tidak bertentangan dengan syariah, juga tidak termasuk jenis penyaluran dana yang dilarang secara hukum positif. Penyaluran dana memiliki fungsi sebagai berikut (Nurul Huda, 2016):

- 1) Meningkatkan daya guna, peredaran, dan lalu lintas uang anggota atau calon anggota BMT;
- 2) Meningkatkan aktivitas investasi BMT; dan
- 3) Sebagai sumber pendapatan terbesar BMT

Menurut Wangsawidjaja (2012) yang dimaksud dengan pembiayaan adalah penyediaan dana atau tagihan yang dipersamakan dengan itu berupa :

- 1) Transaksi bagi hasil dalam bentuk *Mudarabah* dan *Musyarakah*.
- 2) Transaksi sewa-menyewa dalam bentuk *Ijarah* atau sewa beli dalam bentuk *Ijarah muntahiya bittamlik*;
- 3) Transaksi jual beli dalam bentuk piutang *Murabahah*, *salam*, dan *Istishna*;
- 4) Transaksi pinjam-meminjam dalam bentuk piutang *qard*; dan
- 5) Transaksi sewa-menyewa jasa dalam bentuk *Ijarah* untuk transaksi multijasa,

Menurut Nurul Huda (2016) penyaluran dana BMT dapat dibedakan berdasarkan tujuan penggunaan dan jenis pembiayaannya.

- 1) Pembiayaan modal kerja, yaitu pembiayaan untuk memenuhi kebutuhan dana usaha bagi pembelian, pengadaan, atau penyediaan unsur-unsur barang dalam rangka perputaran usaha.
- 2) Pembiayaan investasi, yaitu pembiayaan yang diberikan untuk memenuhi kebutuhan pengadaan sarana atau prasarana usaha.
- 3) Pembiayaan multiguna, yaitu pembiayaan yang dapat digunakan untuk sewa barang, talangan dana, atau biaya jasa keperluan anggota.

Sementara itu, menurut Nurul Huda (2016) jenis pembiayaan berdasarkan segmen pasar BMT dibagi menjadi dua, yaitu:

- 1) Pembiayaan usaha kecil, yaitu pembiayaan yang diberikan kepada para anggota yang berprofesi sebagai pedagang atau

pengusaha kecil, baik untuk mengembangkan perputaran usaha maupun penyediaan sarana dan prasarana usaha.

- 2) Pembiayaan konsumtif, yaitu pembiayaan yang diberikan kepada anggota atau calon anggota untuk kebutuhan konsumtif, seperti pembelian barang elektronik, kendaraan, dan rumah.