

BAB II

LANDASAN TEORI

A. Pengertian pembiayaan

Pembiayaan adalah penyediaan uang atau tagihan yang dipergunakan dengan berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai untuk dapat mengembalikan uang atau tagihan tersebut setelah jangka waktu tertentu atau yang telah ditetapkan dan disepakati bersama dengan imbalan atau bagi hasil.¹ Sedangkan menurut Undang-undang tentang Perbankan Syari'ah No. 21 Tahun 2008 menjelaskan, bahwa pembiayaan adalah penyediaan dana atau tagihan yang dipersamakan dengan itu berupa:

1. Transaksi bagi hasil dalam bentuk *mudharabah* 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 *ishtishna'*.
4. Transaksi pinjam-meminjam dalam bentuk piutang *qardh*.
5. Transaksi sewa-menyewa jasa dalam bentuk *ijarah* untuk transaksi multijasa.

Berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara Bank Syari'ah dan/atau UUS dan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai dan/atau diberi fasilitas dana untuk mengembalikan dana tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan *ujrah* (biaya jasa). Jadi, dapat diambil kesimpulan bahwa pembiayaan merupakan

¹ Kasmir,SE, *Dasar-dasar Perbankan*, (PT RajaGrafindo Persada, Jakarta), 2002, h 102

suatu bentuk penyediaan dana atau tagihan yang diberikan oleh pihak penyedia dana ke pihak yang membutuhkan dana untuk membiayai sesuatu hal dan mengembalikan dana tersebut beserta bagi hasil dalam jangka waktu yang telah disepakati dan berdasarkan kesepakatan atau akad yang telah mereka sepakati.

Menurut sifat penggunaannya, sebagaimana yang dikemukakan oleh Syafi'i Antonio, pembiayaan dapat dibagi menjadi dua hal, yaitu sebagai berikut:²

1. Pembiayaan produktif

Pembiayaan yang ditujukan untuk memenuhi kebutuhan produksi dalam arti luas, yaitu untuk peningkatan usaha, baik usaha produksi, perdagangan, maupun investasi.

Menurut keperluannya, pembiayaan produktif dapat dibagi menjadi dua hal berikut :

a) Pembiayaan modal kerja

Unsur-unsur modal kerja terdiri atas komponen-komponen alat likuid (*cash*), piutang dagang (*receivable*), dan persediaan (*inventory*) yang umumnya terdiri atas persediaan barang baku (*raw material*), persediaan barang dalam proses (*work in proses*), dan persediaan barang jadi (*finished goods*). Oleh karena itu, pembiayaan modal kerja merupakan salah satu atau kombinasi dari pembiayaan likuiditas (*cash financing*), pembiayaan piutang (*receivable financing*), dan pembiayaan persediaan (*inventory financing*).

² M. Syafi'i Antonio, *Bank Syariah dari Teori ke Praktik*, (Jakarta: Gema Insani Press, 2001), hal.160

b) Pembiayaan investasi

Yaitu untuk memenuhi kebutuhan barang-barang modal (*capital goods*) serta fasilitas-fasilitas yang erat kaitannya dengan itu. Pembiayaan investasi diberikan kepada para nasabah untuk keperluan investasi. Yaitu keperluan penambahan modal guna mengadakan rehabilitasi, perluasan usaha, ataupun pendirian proyek baru.

Ciri-ciri pembiayaan investasi adalah :

- 1) Untuk pengadaan barang-barang modal
- 2) Mempunyai perencanaan alokasi dana yang matang dan terarah
- 3) Berjangka waktu menengah dan panjang

Pada umumnya, pembiayaan investasi diberikan dalam jumlah besar dan pengendapannya cukup lama. Oleh karena itu, perlu disusun proyeksi arus kas (*projected cash flow*) yang mencakup semua komponen biaya dan pendapatan sehingga akan dapat diketahui berapa dana yang tersedia setelah semua kewajiban terpenuhi.

Skema lain yang dapat digunakan oleh Bank Syariah adalah *al-ijarah al-muntahia bit-tamlik*, yaitu menyewakan barang modal dengan opsi diakhiri dengan kepemilikan. Sumber perusahaan untuk pembayaran sewa ini adalah amortisasi atas barang modal yang bersangkutan, surplus, dan sumber-sumber lain yang dapat diperoleh perusahaan.³

³ Jihad Abdullah Husain Abu Uwaimir, *Attarsyid asy-Syari lil-Bunuk al-Qaimah* (Kairo: al-Ittihad ad-Dauli lil-Bunuk al-Islamiah, 1986).

2. Pembiayaan konsumtif

Pembiayaan konsumtif diperlukan oleh pengguna dana untuk memenuhi kebutuhan konsumsi dan akan habis dipakai untuk memenuhi kebutuhan tersebut. Kebutuhan konsumsi dapat dibedakan atas kebutuhan primer (pokok atau dasar) dan kebutuhan sekunder. Kebutuhan primer adalah kebutuhan pokok, baik berupa barang, seperti makanan, minuman, pakaian, dan tempat tinggal, maupun berupa jasa, seperti pendidikan dasar dan pengobatan. Adapun kebutuhan sekunder adalah kebutuhan tambahan, yang secara kuantitatif maupun kualitatif lebih tinggi atau lebih mewah dari primer, baik berupa barang, seperti makanan dan minuman, pakaian/perhiasan, bangunan rumah, kendaraan, dan sebagainya, maupun berupa jasa, seperti pendidikan, pelayanan kesehatan, pariwisata, hiburan, dan sebagainya.

Bank Syariah dapat menyediakan pembiayaan komersil untuk pemenuhan kebutuhan barang konsumsi dengan menggunakan skema berikut ini.⁴

- 1) *Al-bai' bi tsaman ajil* atau jual beli dengan angsuran.
- 2) *Al-ijarah al-muntahia bit-tamlik* atau sewa beli.
- 3) *Al-musyarakah mutanaqishah* atau *decreasing participation*, dimana secara bertahap bank menurunkan jumlah partisipasinya.
- 4) *Ar-rahn* untuk memenuhi kebutuhan jasa.

⁴ M. Syafi'i Antonio, *Bank Syariah dari Teori ke Praktik*, (Jakarta: PT. Gema Insani Press, 2001), hal. 168

B. Murabahah

1. Pengertian *Murabahah*

Ba'i al-murabahah adalah jual beli barang pada harga asal dengan tambahan keuntungan yang telah disepakati. Dalam *ba'i al-murabahah*, penjual harus memberitahu harga pokok yang ia beli dan memutuskan suatu tingkat keuntungan sebagai tambahannya.⁵ Misalnya, Ny. Amanda memerlukan sebuah rumah senilai Rp. 300.000.000,-. Jika Bank Syariah Tanjung Pandan yang membiayai pembelian mobil tersebut maka Bank Syariah Tanjung Pandan mengharapkan suatu keuntungan sebesar Rp.60.000.000,- selama 3 tahun, maka harga yang ditetapkan kepada Ny. Amanda adalah Rp.360.000.000,-. Kemudian jika nasabah dapat mencicil dengan angsuran Rp.10.000.000,- per bulan (diperoleh dari Rp.360.000.000,- : 36 bulan) kepada Bank Syariah Tanjung Pandan.

2. Landasan syariah

a) Al-quran

الَّذِينَ يَأْكُلُونَ الرِّبَا لَا يَقُومُونَ إِلَّا كَمَا يَقُومُ الَّذِي يَتَخَبَّطُهُ الشَّيْطَانُ مِنَ الْمَسِّ ذَٰلِكَ بِأَنَّهُمْ قَالُوا إِنَّمَا الْبَيْعُ مِثْلُ الرِّبَا وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا فَمَنْ جَاءَهُ مَوْعِظَةٌ مِنْ رَبِّهِ فَانْتَهَى فَلَهُ مَا سَلَفَ وَأَمْرُهُ إِلَى اللَّهِ وَمَنْ عَادَ فَأُولَٰئِكَ أَصْحَابُ النَّارِ هُمْ فِيهَا خَالِدُونَ

Artinya: *Orang-orang yang Makan (mengambil) riba[174] tidak dapat berdiri melainkan seperti berdirinya orang yang kemasukan syaitan lantaran (tekanan) penyakit gila[175]. Keadaan mereka yang demikian*

⁵ Kasmir, *Dasar-Dasar Perbankan*, (Jakarta: PT. Rajagrafindo Persada, 2012), hal. 252

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[176] (sebelum datang larangan); dan urusannya (terserah) kepada Allah. orang yang kembali (mengambil riba), Maka orang itu adalah penghuni-penghuni neraka; mereka kekal di dalamnya. (Q.S. Al-Baqarah : 275)

b) Hadits

“Dari Suhaib ar-Rumi r.a. bahwa Rasulullah SAW. bersabda, Tiga hal yang didalamnya terdapat keberkahan: jual beli secara tangguh, *muqaradhadh (mudharabah)*, dan mencampur gandum dengan tepung untuk keperluan rumah, bukan untuk dijual.” (HR Ibnu Majah)

c) Ijma'

Umat manusia telah berkonsensus tentang keabsahan jual beli, karena manusia sebagai anggota masyarakat selalu membutuhkan apa yang di hasilkan dan dimiliki orang lain. Oleh karena jual beli ini adalah salah satu jalan untuk mendapatkan secara sah, dengan demikian mudahnya bagi setiap individu untuk memenuhi kebutuhannya.

Dari tiga dasar hukum di atas, dapat di simpulkan bahwa transaksi *murabahah* itu di bolehkan dan tidak bertentangan dengan ajaran syari'ah islam serta memberikan keringan kepada pembeli untuk memeproleh barang yang di inginkan walaupun dengan pembayaran yang tidak tunai.

3. Rukun dan Syarat Pembiayaan *Murabahah*

Untuk menentukan sah atau tidaknya akad pembiayaan *murabahah*, terlebih dahulu harus memenuhi Rukun dan Syarat tertentu sesuai dengan syari'at Islam. Oleh karena itu pembiayaan *murabahah* ini menggunakan akad jual beli, maka dalam pembiayaan *murabahah* ini harus ada Rukun dan Syarat jual beli sebagai berikut:

1) Rukun Pembiayaan *Murabahah*

- a. *Ba'i* atau penjual, penjual di sini adalah orang yang mempunyai barang dagangan atau orang yang menawarkan suatu barang.
- b. *Musyteri* atau pembeli, adalah orang yang melakukan permintaan terhadap suatu barang yang ditawarkan oleh penjual.
- c. *Mabi'* atau barang, adalah komoditi, benda, objek yang diperjual belikan.
- d. *Tsaman* atau harga jual, adalah sebagai alat ukur untuk menentukan nilai suatu barang.
- e. Ijab dan Qabul yang di tuangkan dalam akad.

2) Syarat Pembiayaan *Murabahah*

- a. Pihak yang berakad (penjual dan pembeli)
 - a) Cakap hukum
 - b) Suka rela atau ridha, tidak dalam keadaan terpaksa atau di bawah tekanan.
- b. Objek yang diperjual belikan

- a) Tidak termasuk yang diharamkan atau yang dilarang oleh agama
 - b) Bermanfaat
 - c) Merupakan hak milik penuh pihak yang berakad.
 - d) Sesuai spesifikasi antara yang diserahkan oleh penjual dan yang diterima oleh pembeli
- c. Akad atau *Sighat* (Ijab dan Qabul)
- a) Harus disebutkan antara spesifikasi dengan siapa berakad
 - b) Antara Ijab dan Qabul (serah terima) harus selaras baik dalam spesifik barang maupun harga yang disepakati
 - c) Tidak menggantungkan keabsahan transaksi pada masa yang akan datang
 - d) Tidak membatasi waktu, misal saya jual kepada anda untuk jangka waktu 12 bulan dan setelah itu akan menjadi milik saya kembali.

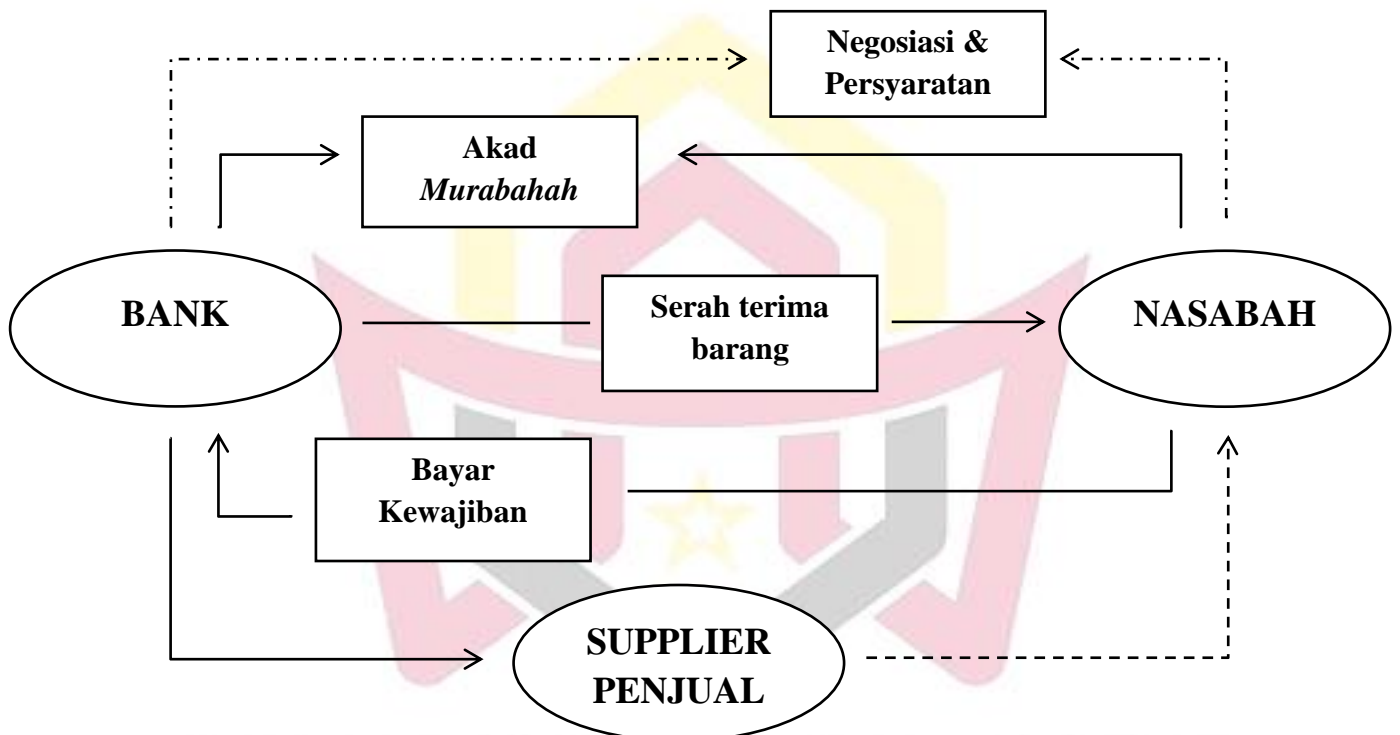
4. Jenis-Jenis Pembiayaan *Murabahah*

- 1) Pembiayaan *Murabahah* secara angsuran
suatu bentuk pembayaran atau transaksi *murabahah* secara bertahap sesuai dengan jangka waktu yang telah di tetapkan oleh kedua belah pihak pada awal transaksi.

2) Pembiayaan *Murabahah* secara tunai

suatu bentuk pembayaran yang terjadi didalamnya suatu transaksi pembiayaan yang mana pembayarannya dibayar sekaligus saat terjadi serah terima barang antar kedua belah pihak antara penjual dan pembeli.

Skema Pembiayaan *Murabahah* :⁶



Keterangan :

- a) Nasabah melakukan negosiasi dengan BNI Syariah mengenai permohonan pembiayaan yang diajukan oleh nasabah pembiayaan, serta menyediakan segala sesuatu yang dipersyaratkan oleh BNI Syariah untuk menunjang pemberian pembiayaan kepada nasabah.

⁶ Ascaria, *Akad dan Produk Bank Syariah*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo, 2011), hal. 83

- b) Setelah akad disepakati maka BNI Syariah akan menghubungi supplier untuk mendapatkan barang yang diminta oleh nasabah sesuai dengan kriteria yang diinginkan oleh nasabah itu sendiri, kemudian BNI Syariah akan menjualnya kepada nasabah secara tangguh.
- c) Setelah semua persyaratan telah dipenuhi oleh nasabah, barulah dilakukan akad antara pihak BNI Syariah dengan nasabah pembiayaan. Harga jual dalam pembiayaan ini sudah ditetapkan sesuai dengan kesepakatan antara BNI Syariah dengan nasabah dan selama berlakunya akad harga jual barang tersebut tidak boleh berubah seandainya terjadi perubahan harga maka akad yang dilakukan tersebut dianggap batal.
- d) Supplier mengirimkan barang kepada nasabah yang telah ditunjuk oleh Bank. Segala resiko yang terjadi selama barang tersebut belum diterima oleh bank. Segala resiko yang terjadi selama barang tersebut diterima oleh nasabah maka akan ditanggung oleh BNI Syariah.
- e) Nasabah menerima barang yang dipesannya beserta dokumen pembelian dari supplier. Jaminan atas barang yang akan diterima oleh nasabah hanyalah sebagai pelengkap saja.
- f) Barulah nasabah membayar barang yang dipesan tersebut ke BSM secara angsuran atau cicilan.

5. Analisa Kelayakan Pemberian Pembiayaan *Murabahah*

Analisa pemberian pembiayaan merupakan suatu proses penentuan kelayakan pemberian pembiayaan kepada calon nasabah yang mencakup penentuan besarnya jumlah pembiayaan yang diberikan, jangka waktu yang

ditetapkan, frekuensinya pembayaran pembiayaan serta besarnya angsuran dan penentuan berbagai persyaratan yang harus dipenuhi oleh calon nasabah.

Untuk memperkecil resiko pembiayaan yang mungkin terjadi, maka pemohon pembiayaan harus dinilai oleh Bank BNI Syariah Belakang Olo Padang atas dasar syarat-syarat dengan menggunakan prinsip 5 C.

Di dunia perbankan syariah prinsip penilaian dikenal dengan 5 C + 1 S , yaitu:

1) *Charakter* (Karakter)

Merupakan watak atau sifat seorang nasabah, baik pribadi maupun lingkungan usahanya, tujuannya untuk mengetahui sampai sejauh mana kemauan seorang nasabah dalam memenuhi kewajibannya sesuai dengan ketentuan yang telah disepakati.

2) *Capital* (Modal)

Merupakan jumlah dana atau modal sendiri yang dimiliki oleh nasabah. Semakin besar modal sendiri dalam perusahaan, tentu semakin tinggi kesungguhan calon nasabah dalam menjalankan usahanya, dan Bank pun akan merasa lebih yakin dalam memberikan kredit terhadap nasabah tersebut. Karena modal sendiri nasabah lebih besar dari pembiayaan yang diajukan.

3) *Capacity* (Kemauan)

Kemauan yang dimiliki oleh seorang nasabah dalam menjalankan usahanya guna memperoleh laba yang diinginkan.

4) *Collateral* (Jaminan)

Merupakan barang-barang yang diserahkan nasabah sebagai jaminan terhadap kredit yang akan diterima oleh nasabah.

5) *Condition of Economi* (Kondisi Ekonomi)

Yaitu situasi kondisi politik, sosial, ekonomi, budaya, yang mempengaruhi perekonomian pada suatu saat yang kemungkinannya mempengaruhi kelancaran calon nasabah.

6) Syariah

Penilaian ini dilakukan untuk menegaskan bahwa usaha yang akan dibiayai benar-benar usaha yang tidak melanggar syariah sesuai dengan fatwa DSN “Pengelola tidak boleh menyalahi hukum syariah Islam dalam tindakannya yang berhubungan dengan *mudharabah*”⁷

6. Tujuan dari Analisa Pembiayaan *Murabahah*

Adapun tujuan dari analisa pembiayaan adalah agar pembiayaan yang di berikan dapat memenuhi hal-hal sebagai berikut:

1) Keamanan pembiayaan

Pembiayaan yang di berikan dapat dikembalikan sesuai dengan jadwal yang telah ditetapkan dengan baik.

2) Penggunaannya jelas

Pembiayaan yang diajukan dapat digunakan untuk tujuan yang sejalan dengan kegiatan usaha pemohon dan tidak bertentangan dengan syari’at Islam.

⁷ Mujahidinimeis, 2010

3) Menguntungkan

Bagi bank berupa margin atau keuntungan, sedangkan bagi nasabah berupa keuntungan laba usaha terhadap pengembangan usahanya.

C. Pemantauan dan Pengawasan Pembiayaan

Pembiayaan adalah suatu proses, mulai dari analisis kelayakan pembiayaan sampai pada realisasinya. Namun realisasi pembiayaan bukanlah tahap terakhir dari proses pembiayaan. Setelah realisasi pembiayaan, maka pejabat bank syariah perlu melakukan pemantauan dan pengawasan pembiayaan. Aktivitas ini memiliki aspek dan tujuan tertentu. Untuk itu perlu dibicarakan hal-hal yang terkait dengan aktivitas pemantauan dan pengawasan pembiayaan.

D. Tujuan Pemantauan dan Pengawasan Pembiayaan

1. Kekayaan bank syariah akan selalu terpantau dan menghindari adanya penyelewengan-penyelewengan baik oknum dari luar maupun dalam bank.
2. Untuk memastikan ketelitian dan kebenaran data administrasi dibidang pembiayaan.
3. Untuk memajukan efisiensi didalam pengelolaan tata laksana usaha di bidang peminjaman dan sasaran pencapaian yang ditetapkan.
4. Kebijakan manajemen bank syariah akan dapat lebih rapi dan mekanisme dan prosedur pembiayaan akan lebih dipatuhi.

a. Media Pemantauan

- 1) Informasi dari luar bank syariah
- 2) Informasi dari dalam bank syariah

- 3) Meneliti perputaran yang terjadi atas debit dan kredit pada beberapa bulan berjalan
- 4) Memberikan tanda pada laporan sehingga dapat diantisipasi jika ada kekeliruan yang lebih besar
- 5) Periksalah adakah tanggal-tanggal jatuh tempo yang dijanjikan terealisasi
- 6) Meneliti buku-buku pembantu atau tambahan dan map-map yang berkaitan dengan peminjaman

b. Kunjungan Pada Peminjam

Tujuannya adalah untuk mempertimbangkan dan memantau efektivitas dana yang dimanfaatkan peminjam. Hal-hal yang dilakukan :

- 1) Membuat laporan kegiatan peminjam
- 2) Laporan realisasi kerja bulanan
- 3) Laporan stok/ persediaan barang
- 4) Laporan kegiatan investasi bulana
- 5) Laporan hutang dan piutang
- 6) Neraca R/ L per bulan, triwulan, dan semester
- 7) Tingkat pengumpulan pendapatan
- 8) Tingkat kemajuan usaha
- 9) Tingkat efektivitas pemakaian dana

E. Penanganan Pembiayaan Bermasalah

Risiko yang terjadi dari peminjaman adalah peminjaman yang tertunda atau ketidakmampuan peminjam untuk membayar kewajiban yang telah dibebankan,

untuk mengantisipasi hal itu maka bank syariah harus mampu menganalisis penyebab permasalahannya.

1. Analisa sebab kemacetan

a. Aspek Internal

- 1) Peminjam kurang cakap dalam usaha tersebut
- 2) Manajemen tidak baik atau kurang rapi
- 3) Laporan keuangan tidak lengkap
- 4) Penggunaan dana yang tidak sesuai dengan perencanaan
- 5) Perencanaan yang kurang matang
- 6) Dana yang diberikan tidak cukup untuk menjalankan usaha tersebut

b. Aspek Eksternal

- 1) Aspek pasar kurang mendukung
- 2) Kemampuan daya beli masyarakat kurang
- 3) Kebijakan pemerintah
- 4) Pengaruh lain di luar usaha

5) Kenakalan peminjam

2. Menggali potensi peminjam

Anggota yang mengalami kemacetan dalam memenuhi kewajiban harus dimotivasi untuk memulai kembali atau membenahi dan mengantisipasi penyebab kemacetan usaha atau angsuran. Untuk itu perlu digali potensi yang ada pada peminjam agar dana yang telah digunakan lebih efektif :

a. Melakukan perbaikan akad (*remedial*)

- b. Memberikan pinjaman ulang, mungkin dalam bentuk : pembiayaan *al-qardul hasan*; *murabahah* atau *mudharabah*.
 - c. Penundaan pembayaran.
 - d. Memperkecil angsuran dengan memperpanjang waktu dan akad dan margin baru (*rescheduling*)
 - e. Memperkecil margin keuntungan atau bagi hasil.
3. Penggolongan Kolektibilitas Pembiayaan

Ketidak lancarannya nasabah membayar angsuran pokok maupun bagi hasil pembiayaan menyebabkan adanya kolektibilitas pembiayaan. Secara umum kolektibilitas pembiayaan dikategorikan menjadi lima macam⁸ yaitu:

- a. Lancar atau kolektibilitas
- b. Kurang lancar atau kolektibilitas
- c. Diragukan atau kolektibilitas
- d. Perhatian khusus atau kolektibilitas
- e. Macet atau kolektibilitas

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
IMAM BONJOL
PADANG

⁸ Mujahidinimeis, 2010