

BAB II

KAJIAN PUSTAKA

A. MANAJEMEN PEMBIAYAAN

1. Pengertian Pembiayaan

Pembiayaan merupakan aktivitas bank syariah dalam menyalurkan dana kepada pihak lain selain bank berdasarkan prinsip syariah. Penyaluran dana dalam bentuk pembiayaan didasarkan pada kepercayaan yang diberikan oleh pemilik dana kepada pengguna dana. Pemilik dana percaya kepada penerima dana, bahwa dana dalam bentuk pembiayaan yang diberikan pasti akan terbayar. Penerima pembiayaan mendapat kepercayaan dari pemberi pembiayaan, sehingga penerima pembiayaan berkewajiban untuk mengembalikan pembiayaan yang telah diterimanya sesuai dengan jangka waktu yang telah diperjanjikan dalam akad pembiayaan.

Pembiayaan yang diberikan oleh bank syariah berbeda dengan kredit yang diberikan oleh bank konvensional. Dalam perbankan syariah, *return* atas pembiayaan tidak dalam bentuk bunga, akan tetapi dalam bentuk lain sesuai dengan akad-akad yang disediakan di bank syariah. Dalam Undang-Undang Perbankan No. 10 Tahun 1998, kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara bank dan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga.

Di dalam perbankan syariah, istilah kredit tidak dikenal karena banyak bank syariah memiliki skema yang berbeda dengan bank konvensional dalam menyalurkan dananya kepada pihak yang membutuhkan. Bank syariah menyalurkan dananya kepada nasabah dalam bentuk pembiayaan. Sifat pembiayaan, bukan merupakan utang piutang, tetapi merupakan investasi yang diberikan bank kepada nasabah dalam melakukan usaha.¹

2. Tujuan Pembiayaan

Secara tujuan pembiayaan dibedakan menjadi dua kelompok yaitu: tujuan pembiayaan untuk tingkat makro, dan tujuan pembiayaan untuk tingkat mikro. Secara makro dijelaskan bahwa pembiayaan bertujuan:

- a. Peningkatan ekonomi umat, artinya masyarakat yang tidak dapat akses secara ekonomi, dengan adanya pembiayaan mereka dapat melakukan akses ekonomi.
- b. Tersedianya dana bagi peningkatan usaha, artinya untuk pengembangan usaha membutuhkan dana tambahan. Dana tambahan ini dapat diperoleh melalui aktivitas pembiayaan. Pihak surplus dana menyalurkan kepada pihak yang minus dana, sehingga dapat digulirkan.
- c. Meningkatkan produktivitas, artinya adanya pembiayaan memberikan peluang bagi masyarakat agar mampu meningkatkan daya produksinya.

¹ Ismail. Perbankan Syariah, (Jakarta: Kencana, 2011), hlm.105-106

- d. Membuka lapangan kerja baru, artinya dengan dibukanya sektor-sektor usaha melalui penambahan dana pembiayaan, maka sektor usaha tersebut akan menyerap tenaga kerja.
- e. Terjadinya distribusi pendapatan, artinya masyarakat usaha produktif mampu melakukan aktifitas kerja, berarti mereka akan memperoleh pendapatan dari hasil usahanya.

Adapun secara mikro, pembiayaan bertujuan untuk:

- a. Upaya memaksimalkan laba, artinya setiap usaha yang dibuka memiliki tujuan tertinggi, yaitu menghasilkan laba usaha. Setiap pengusaha menginginkan mampu mencapai laba maksimal. Untuk dapat menghasilkan laba maksimal maka mereka perlu dukungan dana yang cukup.
- b. Upaya memaksimalkan risiko, artinya usaha yang dilakukan agar mampu menghasilkan laba maksimal, maka pengusaha harus mampu meminimalkan risiko yang mungkin timbul. Risiko kekurangan modal usaha dapat diperoleh melalui tindakan pembiayaan.
- c. Pendayagunaan sumber ekonomi, artinya sumber daya ekonomi dapat dikembangkan dengan melakukan *mixing* antara sumber daya modal. Jika sumber daya alam dan sumber daya manusianya ada, dan sumber daya modal tidak ada, maka dipastikan diperlukan pembiayaan. Dengan demikian, pembiayaan pada dasarnya dapat meningkatkan daya guna sumber-sumber daya ekonomi.

- d. Penyaluran kelebihan dana, artinya dalam kehidupan masyarakat ada pihak yang kelebihan dana, sementara ada pihak yang kekurangan dana. Dalam kaitan dengan masalah dana, maka mekanisme pembiayaan dapat menjadi jembatan dalam menyeimbangkan dan penyaluran kelebihan dana dari pihak yang kelebihan (surplus) kepada pihak yang kekurangan (minus) dana.²

Tujuan pembiayaan yang lain terdiri dari dua fungsi yang saling berkaitan dari pembiayaan:

- a. *Profitability* yaitu tujuan untuk memperoleh hasil dari pembiayaan berupa keuntungan yang diraih dari bagi hasil yang diperoleh dari usaha yang dikelola bersama nasabah.
- b. *Safety* yakni keamanan dari prestasi atau fasilitas yang diberikan harus benar-benar terjamin sehingga tujuan *profitability* dapat benar-benar tercapai tanpa hambatan yang berarti.³

3. Persiapan Pembiayaan

Persiapan pembiayaan ini merupakan kegiatan tahap awal, yaitu pengumpulan informasi dalam proses pemberian pembiayaan. tahap ini cukup penting artinya, terutama terhadap calon debitur yang baru pertama kali mengajukan pembiayaan ke bank yang bersangkutan. Dalam hal ini bank akan mengumpulkan informasi-informasi tentang calon debitur, baik dengan jalan wawancara atau meminta bahan-bahan tertulis secara langsung kepada yang bersangkutan maupun dari sumber intern

² Binti Nur Asiyah, Manajemen Pembiayaan Bank Syariah, hlm.4-6

³ Ibid., hlm.6

bank itu atau yang berasal dari sumber lain. Informasi tersebut berkisar tentang keadaan usaha calon debitur, yang diminta serta tujuan penggunaannya, peralatan yang dimiliki, lokasi usaha, jaminan serta surat-suratnya, dan sebagainya.

Biasanya pada saat tersebut, calon debitur diminta mengisi formulir permohonan pembiayaan yang telah disediakan oleh bank, antara lain berisi informasi penting yang diperlukan bank. Semua informasi dasar, baik yang berasal dari hasil wawancara, keterangan tertulis formulir permohonan pembiayaan, dan intern bank, maupun sumber-sumber lainnya, kemudian diolah dan dituangkan dalam Laporan Pengenalan Proyek.⁴

4. Kelayakan Pemberian Pembiayaan

Proses pemberian pembiayaan bank syariah kepada nasabah-nasabahnya sangat memperhatikan aspek-aspek administratif. Adapun aspek-aspek yang sangat diperhatikan atau sebagai dasar pertimbangan pembiayaan adalah:⁵

a. Surat Permohonan

Dalam surat permohonan pembiayaan berisi jenis pembiayaan yang diminta nasabah, untuk berapa lama, berapa limit/plafon yang diminta, serta sumber pelunasan pembiayaan berasal dari mana. Disamping itu, surat diatas dilampiri dengan dokumen pendukung, antara lain: identitas pemohon, legalitas (akta pendirian/perubahan, surat

⁴ Khaerul Umam, *Manajemen Perbankan Syariah*, (Bandung: CV Pustaka Setia, 2013), hlm. 222

⁵ Binti Nur Asiyah, *Manajemen Pembiayaan Bank Syariah*, hlm. 50

keputusan menteri, perijinan-perijinan), bukti kepemilikan agunan (jika diperlukan).

b. Proses evaluasi

Dalam penilaian suatu permohonan, bank syariah tetap berpegang pada prinsip kehati-hatian serta aspek lainnya, sehingga diharapkan dapat diperoleh hasil analisis yang cermat dan akurat. Proses penilaian meliputi:

- 1) Didasarkan pada surat permohonan yang lengkap, dengan kata lain permohonan yang tidak didukung data yang lengkap tidak dapat diproses. Biasanya cepat atau lambatnya pemrosesan suatu permohonan pembiayaan, terutama ditentukan pada tahap ini. Jika dipaksakan (baik nasabah maupun pimpinan bank), hasil akhirnya sangat riskan, yang kemungkinan besar menimbulkan kerugian pihak bank dan nasabah yang bersangkutan.
- 2) Proses penilaian, proses ini dapat dilakukan melalui beberapa tahapan kantor bank syariah, utamanya jika bank syariah tersebut adalah bank umum.

5. Analisis Kelayakan Pembiayaan

a. Tujuan Analisis Pembiayaan

Analisis pembiayaan di bank syariah bertujuan untuk:⁶

- 1) Menilai kelayakan usaha calon peminjam.
- 2) Menekan risiko akibat tidak terbayarnya pembiayaan.

⁶ Binti Nur Asiyah, Manajemen Pembiayaan Bank Syariah, hlm.79

3) Menghitung kebutuhan pembiayaan yang layak.

Dalam pendanaan kepada nasabah dalam bentuk pemberian kredit, ada beberapa hal yang perlu diperhatikan berkaitan dengan penilaian kredit, oleh karena layak tidaknya kredit yang diberikan akan sangat mempengaruhi keuangan bank. Penilaian kredit harus memenuhi kriteria sebagai berikut:

- 1) Keamanan kredit (*safety*). Harus benar-benar diyakini bahwa kredit tersebut dapat dilunasi kembali.
- 2) Terarahnya tujuan penggunaan kredit (*sustimebility*). Kredit akan digunakan untuk tujuan yang sejalan dengan kepentingan masyarakat atau setidaknya tidak bertentangan dengan peraturan yang berlaku.
- 3) Menguntungkan (*profitable*). Kredit yang diberikan menguntungkan bagi bank maupun bagi nasabah.

b. Prinsip Analisis Pembiayaan

Prinsip analisis pembiayaan merupakan pedoman-pedoman yang harus diperhatikan oleh pejabat pembiayaan bank syariah pada saat melakukan analisis pembiayaan diantaranya:⁷

- 1) *Character* artinya sifat atau karakter nasabah pegambil pembiayaan. Hal ini yang perlu ditekankan pada nasabah di bank syariah adalah bagaimana tidak amanah, kejujuran, kepercayaan seorang nasabah. Kegunaan penilaian karakter adalah untuk

⁷ Ibid., hlm.80

mengetahui sejauh mana kemauan nasabah untuk memenuhi kewajibannya (*wiliness to pay*) sesuai dengan perjanjian yang telah ditetapkan. Untuk memperoleh gambaran tentang karakter calon nasabah dapat ditempuh langkah sebagai berikut:

- a) Meneliti riwayat hidup calon *customer*.
 - b) Meneliti reputasi calon *customer*.
 - c) Meminta *bank to bank information*.
 - d) Meminta informasi kepada asosiasi-asosiasi usaha dimana calon *mudharib* berada.
 - e) Mencari informasi apakah calon *customer* suka berjudi.
 - f) Mencari informasi apakah calon *customer* memiliki hobi berfoya-foya.
- 2) *Capacity* artinya kemampuan nasabah untuk menjalankan usahanya guna memperoleh laba sehingga dapat mengembalikan pinjaman/pembiayaan dari laba yang dihasilkan. Penilaian ini bermanfaat untuk mengukur sejauh mana calon *mudharib* mampu melunasi utang-utangnya (*ability to pay*) secara tepat waktu, dari hasil usaha yang diperolehnya. Pengukuran ini dapat dilakukan dengan:
- a) Pendekatan historis, yaitu menilai *past performance*, apakah menunjukkan perkembangan dari waktu ke waktu.

- b) Pendekatan finansial, yaitu menilai latar belakang pendidikan para pengurus. Hal ini untuk menjamin profesionalitas kerja perusahaan.
 - c) Pendekatan yuridis, yaitu secara yuridis apakah calon mudharib mempunyai kapasitas untuk mewakili badan usaha untuk melakukan perjanjian wakil badan usaha untuk melakukan perjanjian pembiayaan dengan bank atau tidak.
 - d) Pendekatan manajerial, yaitu untuk menilai sejauh mana kemampuan dan ketrampilan *customer* melaksanakan fungsi-fungsi manajemen dalam memimpin perusahaan.
 - e) Pendekatan teknis, yaitu untuk menilai sejauh mana kemampuan calon mudharib mengelola faktor-faktor produksi, seperti tenaga kerja, bahan baku, peralatan/mesin-mesin, administrasi *keuangan*, *industrial relation*, sampai dengan kemampuan merebut pasar.
- 3) *Capital* artinya besarnya modal yang diperhaikan peminjam. Hal ini juga termasuk struktur modal kinerja hasil dari modal bila debiturnya merupakan perusahaan, dan segi pendataan jika debiturnya merupakan perorangan. Makin besar modal sendiri dalam perusahaan, tentu semakin tinggi kesungguhan calon mudharib menjalankan usahanya dan bank akan merasa lebih yakin memberikan pembiayaan. Kemampuan modal sendiri akan menjadi benteng yang kuat bagi usahanya tatkala ada guncangan

dari luar, misalnya karena tekanan inflasi. Kemampuan *capital* pada umumnya dimanifestasikan dalam bentuk penyediaan *self financial*, yang sebaiknya lebih besar dibandingkan dengan pembiayaan yang diminta. Bentuk *self financial* tidak harus berupa uang tunai, melainkan bisa juga berupa tanah, bangunan, dan mesin-mesin. Besar kecilnya *capital* bisa dilihat dari neraca perusahaan yaitu komponen *owner equity*, laba ditahan dll. Untuk perorangan dapat dilihat dari daftar kekayaan yang bersangkutan setelah dikurangi utang-utangnya.

- 4) *Collateral* artinya jaminan yang telah dimiliki yang diberikan peminjam meliputi jenis, lokasi, bukti kepemilikan dan status hukumnya. Bentuk *collateral* tidak hanya berbentuk kebendaan, melainkan bisa juga berbentuk jaminan pribadi (*borgtocht*), *letter of guarantee*, *letter of comfort*, rekomendasi dan avalis. Penilaian terhadap *collateral* dapat ditinjau dari dua segi:
 - a) Segi ekonomis, yaitu nilai ekonomi dari barang yang diagunkan.
 - b) Segi yuridis, yaitu apakah agunan tersebut memenuhi syarat-syarat yuridis untuk dipakai sebagai agunan.
- 5) *Condition of economy* artinya keadaan meliputi kebijakan pemerintah, politik, segi budaya yang mempengaruhi perekonomian. Penilaian terhadap kondisi ekonomi dapat dilihat dari:

- a) Keadaan konjungtur.
- b) Peraturan-peraturan pemerintah.
- c) Situasi, politik dan perekonomian dunia.
- d) Keadaan lain yang mempengaruhi pemasaran.

6. Aspek-aspek Yang Dinilai dalam Analisis Pembiayaan

Aspek-aspek yang dinilai oleh analisis pembiayaan pada tahap ini antara lain sebagai berikut:

a. Aspek Manajemen dan Organisasi

1) Aspek pribadi/perorangan

Dalam aspek ini hendaknya pihak bank meneliti dan menilai profil pribadi dari pimpinan tertingginya, yang menyangkut:⁸

- a) Riwayat hidup secara singkat atau biodata.
- b) Riwayat pendidikan, dari pengamatan atas riwayat pendidikan yang bersangkutan terlihat apakah yang bersangkutan memiliki pengetahuan dan keahlian khusus yang berkaitan dengan bidang usahanya.
- c) Pengalaman kerja, berapa lama yang bersangkutan telah mendalami bidang usaha ini, apakah ada pengalaman-pengalaman lain pada masa lalu yang dapat menunjang usaha sekarang.
- d) Reputasi, apakah yang bersangkutan memiliki nama baik pada masyarakat atau sebaliknya atau biasa-biasa saja.

⁸ Khaerul Umam, *Manajemen Perbankan Syariah*, (Bandung: CV Pustaka Setia, 2013), hlm. 223

- e) Bonafiditas, apakah yang bersangkutan dapat dipercaya dalam hal yang menyangkut amanat dan selalu memenuhi janjinya di antara kolega-kolega sesama pengusaha ataupun kepada pihak-pihak lain.
 - f) Cara hidup, apakah yang bersangkutan biasa hidup boros atau hemat atau sedang-sedang saja.
 - g) Temperamen, apakah yang bersangkutan mempunyai temperamen yang mudah marah dan mudah tersinggung atau sabar. Apakah yang bersangkutan bersifat emosional atau tenang/stabil.
 - h) Gaya kepemimpinan, apakah yang bersangkutan menganut kepemimpinan otoriter atautkah ke-bapak-an yang merupakan panutan dan teladan yang baik bagi bawahan-bawahan.
 - i) Kemampuan memandang ke masa yang akan datang.
 - j) Kemampuan untuk bekerja sama.
 - k) Intergritas dan kesungguhan, yaitu penilaian tentang apakah yang bersangkutan benar-benar serius dan konsisten dalam usahanya dan tidak terkena penyakit bosan.
 - l) Tanggungan keluarga.
- 2) Aspek organisasi

Selain informasi yang menyangkut profil pimpinan, biasanya juga diteliti tentang:⁹

⁹Ibid.,hlm.224

- a) Struktur/bagan organisasi serta penjelasannya.
- b) Dari bagan atau organ-organ tersebut, hendaknya dapat ditarik kesimpulan apakah kegiatan-kegiatan sejenis telah dikelompokkan secara efisien atau belum.
- c) Apakah organisasi tersebut tidak terlalu longgar sehingga perintah-perintah menjadi kurang efektif dan sebagainya.
- d) Bagaimana syarat-syarat pengisian jabatan untuk mengisi formasi-formasi yang ada pada setiap jenjang/tingkatan struktur tersebut.
- e) Apakah setiap aparat telah memiliki tugas terperinci yang memadai atau belum.

b. Aspek Pemasaran

Untuk mengetahui pemasaran produk-produk yang dihasilkan oleh perusahaan pembiayaan, analisis pembiayaan akan membahas antara lain hal-hal berikut:¹⁰

- 1) Jenis-jenis barang dan/atau jasa-jasa yang diproduksi oleh perusahaan pemohon pembiayaan. Apakah kegunaan produk tersebut, bagaimana mutu atau kualitasnya.
- 2) Di wilayah mana produk tersebut dipasarkan, apakah khusus di Pulau Jawa atau meliputi seluruh wilayah Indonesia, atau bahkan juga diekspor ke Negara tetangga.

¹⁰ Ibid., hlm.225

- 3) Tipe atau jenis konsumen yang menjadi *target market* produk tersebut, misalnya untuk golongan masyarakat yang berpendidikan tinggi atau untuk masyarakat awam.
- 4) Untuk mengetahui jumlah atau volume pasar/pangsa yang telah dikuasai dan direncanakan, perlu diteliti penawaran dan permintaan dan barang-barang sejenis serta luas pasar bagi produk yang akan dibiayai oleh pembiayaan.
- 5) Penelitian tentang barang pengganti.
- 6) Penelitian tentang faktor saingan, sampai dimana kekuatan perusahaan pesaing pada saat sekarang dan bagaimana kecenderungan pada masa yang akan datang?
- 7) Bagaimana kebijakan tentang penentuan harga dari produk atau jasa yang dihasilkan.
- 8) Bagaimana saluran distribusinya, apakah perusahaan menggunakan jalur panjang mulai agen tunggal/distributor, agen pengecer, atau misalnya pedagang besar lintas pengecer, atau perusahaan menjual langsung, baik dalam jumlah besar maupun kecil?
- 9) Bagaimana pembungkus/kemasan produk, apakah cukup baik sehingga barang tidak mudah rusak sekaligus pula memudahkan pengepakan dan pengangkutan disamping harus mengandung nilai-nilai keindahan.

- 10) Bagaimana syarat-syarat penjualnya, apakah harus tunai atau dapat pula dengan cara pembiayaan?
- 11) Apakah usaha-usaha promosi dalam rangka peningkatan penjualan? Jika ada, cara-cara apa yang digunakan?
- 12) Apakah prinsip pemasaran terpadu telah dicoba dilaksanakan, perlukah adanya langkah-langkah penyempurnaan, dan sebagainya?
- 13) Dengan cara apa produk tersebut disampaikan kepada konsumen, apakah melalui jalan darat, air, udara, atau melalui pipa?

c. Aspek Teknis

Penilaian di bidang keteknisan ini meliputi segi-segi teknik/fisik dari perusahaan calon debitur dengan sasaran untuk menghasilkan produk yang dikehendaki sesuai dengan rencana, baik dalam hal kuantitas, jumlah, kapasitas, ukuran, dan sebagainya maupun untuk kepentingan kalkulasi biaya ataupun kebutuhan modal perusahaan. Penelitian tersebut antara lain meliputi hal-hal berikut:¹¹

- 1) Lokasi usaha yang dibiayai.
- 2) Tata letak ruangan.
- 3) Jumlah dan jenis mesin serta peralatan yang telah ada dan yang akan/perlu dibiayai.

¹¹Ibid., hlm.226

- 4) Bagaimana keadaan bangunan yang ada dan yang akan dibiayai. Apakah bangunan yang ada masih cukup memadai luanya, juga dari segi kekuatannya apakah tidak membahayakan pegawainya dan sebagainya?
- 5) Bahan baku dan bahan pembantu, penilaian tentang bahan baku utama, yaitu apa dan dimana serta dengan cara apa diperolehnya. Demikian juga dengan bahan pembantu yang digunakan.
- 6) Proses produksi dan kapasitas produksi. Penilaian tentang urutan/proses produksi dari awal sampai akhir, apabila perlu dibuat dari kegiatan produksi tersebut.
- 7) Transportasi, yaitu apa dan bagaimana sarana angkutan yang telah digunakan dan/atau yang akan dibiayai dengan pembiayaan yang diminta?
- 8) Tenaga kerja, yaitu berapa dan dengan kualifikasi bagaimana tenaga kerja yang ada sekarang, serta berapa dan bagaimana kualifikasi tenaga kerja yang akan datang?
- 9) Berapa kebutuhan modal tetap dan modal kerja sehubungan dengan aspek teknis ini?

d. Aspek Keuangan

Pembahasan aspek keuangan pada perusahaan pemohon pembiayaan mempunyai arti penting karena akan menentukan jumlah kebutuhan modal usaha dan untuk menilai kemampuan usaha tersebut pada masa-masa yang akan datang serta tentunya juga untuk menilai

kemampuan perusahaan tersebut dalam membayar pembiayaannya. Titik berat penganalisisan dilakukan terhadap Laporan Keuangan serta analisis-analisis keuangan, sumber penggunaan dana, arus dana, proyeksi titik pulang pokok, *net present value* (NPV), *internal rate of return* (IRR), dan sebagainya.¹²

7. *Ijarah Muntahia Bit Tamlik*

a. Pengertian

Akad *ijarah* adalah akad penyaluran dana untuk pemindahan hak guna (manfaat) atas suatu barang dalam waktu tertentu dengan pembayaran sewa (*ujrah*) antara perusahaan pembiayaan sebagai pemberi sewa (*mu'ajjir*) dengan penyewa (*musta'jir*) tanpa diikuti pengalihan kepemilikan barang tersebut. Landasan syariah akad ini adalah Fatwa DSN-MUI No. 09/DSN-MUI/IV/2000 tentang pembiayaan *ijarah*.¹³

Hak perusahaan pembiayaan sebagai pemberi sewa (*muajjir*), antara lain meliputi:

- 1) Memperoleh pembayaran sewa dan/atau biaya lainnya dari penyewa (*musta'jir*), dan mengakhiri akad *ijarah* apabila penyewa (*musta'jir*) tidak mampu membayar sewa sebagaimana diperjanjikan.

¹² Ibid., hlm.227

¹³ Nur Rianto, *Lembaga Keuangan Syariah : Suatu Kajian Teoritis Praktis*, (Bandung: CV Pustaka Setia, 2012), hlm.253

2) Kewajiban perusahaan pembiayaan sebagai pemberi sewa (*musta'jir*), antara lain meliputi: menyediakan objek *ijarah* yang disewakan, menanggung biaya pemeliharaan objek *ijarah*, menjamin objek *ijarah* yang disewakan tidak terdapat cacat dan dapat berfungsi dengan baik.¹⁴

Ijarah Muntahiyah Bit Tamlik adalah akad penyaluran dana untuk pemindahan hak guna (manfaat) atas suatu barang dalam waktu tertentu dengan pembayaran sewa (*ujrah*), antara perusahaan pembiayaan sebagai pemberi sewa (*muajjir*) dengan penyewa (*musta'jir*), disertai opsi pemindahan hak milik atas barang tersebut kepada penyewa setelah selesai masa sewa. Landasan syariah akad ini adalah Fatwa DSN-MUI No. 27/DSN-MUI/III/2002 tentang *al-Ijarah al-Muntahiyah bi al-Tamlik atau al-Ijarah wa al-Iqtina*.¹⁵

Dalam pelaksanaan *ijarah muntahiyah bittamlik*, perusahaan pembiayaan sebagai pemberi sewa (*muajjir*) wajib membuat *wa'ad*, yaitu janji pemindahan kepemilikan objek *ijarah muntahiyah bittamlik* pada akhir masa sewa. *Wa'ad* yang dibuat pemberi sewa bersifat tidak mengikat bagi penyewa (*musta'jir*) dan apabila *wa'ad* dilaksanakan, pada akhir masa sewa wajib dibuat akad pemindahan kepemilikan.¹⁶

¹⁴ *Ibid.*, hlm.253

¹⁵ *Ibid.*, hlm.255

¹⁶ *Ibid.*, hlm.255

b. Hak dan Kewajiban Kedua Belah Pihak

Kewajiban yang menyewakan wajib mempersiapkan barang yang disewakan untuk dapat digunakan secara optimal oleh penyewa. Kewajiban bagi penyewa adalah menggunakan barang yang disewakan menurut syarat-syarat akad atau menurut kelaziman penggunaannya. Penyewa juga wajib menjaga barang yang disewakan agar tetap utuh. Perawatan secara prinsip tidak diperbolehkan dimasukkan dalam akad, karena jika penyewa bertanggungjawab atas perawatan berarti penyewa bertanggungjawab atas jumlah yang tidak pasti (gharar). Oleh karena itu ulama berpendapat bila penyewa diminta untuk melakukan perawatan, ia berhak untuk mendapatkan upah dan biaya yang wajar atas pekerjaannya. Bila penyewa melakukan perawatan atas kehendaknya maka ini dianggap hadiah dari penyewa dan ia tidak dapat meminta pembayaran.¹⁷

8. Keputusan Pembiayaan

Atas dasar laporan hasil analisis pembiayaan, pihak pemutus pembiayaan, yaitu pejabat-pejabat yang mempunyai wewenang memberikan pembiayaan, dapat memutuskan apakah permohonan pembiayaan tersebut layak untuk dikabulkan atau tidak. Dalam tidak feasible, permohonan tersebut harus segera ditolak. Isi surat penolakan tersebut biasanya bernada diplomatis, tetapi cukup jelas.

¹⁷ Binti Nur Asiyah, Manajemen Pembiayaan Bank Syariah, hlm.220

Apabila permohonan tersebut layak untuk dikabulkan (seluruhnya atau sebagian), segera pula dituangkan dalam Surat Keputusan Pembiayaan yang biasanya disertai persyaratan tertentu.¹⁸

B. Baitul Mal Wa Tamwil (BMT)

1. Pengertian BMT

Baitul mal wa tamwil adalah keuangan mikro yang dioperasikan dengan prinsip bagi hasil, menumbuh kembangkan bisnis usaha mikro dan kecil dalam rangka mengangkat martabat dan serta membela kepentingan kaum fakir miskin. Secara konseptual, BMT memiliki dua fungsi *Baitul Tamwil* (*Bait* = Rumah, *At Tamwil* = Pengembangan Harta). Jadi BMT adalah balai usaha mandiri terpadu yang isinya berintikan *bait al-mal wa al-tamwil* dengan kegiatan mengembangkan usaha-usaha proaktif dan inventasi dalam meningkatkan kualitas kegiatan ekonomi pengusaha bawah dan kecil dengan antara lain mendorong kegiatan menabung dan menunjang pembiayaan kegiatan.¹⁹

Salah satu ayat yang dapat dijadikan alasan berdirinya BMT yaitu Surat An-Nisaa' ayat 160-161

“Maka, disebabkan kezaliman orang-orang Yahudi, kami haramkan atas mereka (memakan makanan) yang baik-baik (yang didahulunya) dihalalkan bagi mereka, dan karena mereka banyak menghalangi (manusia) dari jalan Allah, dan disebabkan mereka memakan riba,

¹⁸ Ibid., hlm.238

¹⁹ Abdul, aziz dan Mariyah, ulfah, *Kapita Selektu Ekonomi Islam Kontenporer* (Bandung: Alfabeta,2010),hlm.115

padahal sesungguhnya mereka telah dilarang darinya, dan karena mereka memakan harta orang dengan jalan yang batil. Kami telah menyediakan untuk orang-orang yang kafir di antara mereka itu siksa yang pedih.”²⁰

Dari ayat diatas dapat diketahui bahwasanya Allah akan menyiksa orang-orang kafir yang telah menghalangi manusia dari jalan Allah, memakan riba yang sesungguhnya riba tersebut merupakan harta orang lain yang didapatkan dengan cara yang batil. Oleh karena itu dengan didirikannya BMT akan meminimalisir adanya praktek riba yang telah menjamur di bank-bank konvensional saat ini. Karena BMT merupakan salah satu lembaga keuangan yang menggunakan prinsip syariah, dan dapat meningkatkan kualitas kegiatan ekonomi masyarakat.

Menurut Heri Sudarsono BMT terdiri dari dua istilah, yaitu *baitul mal* dan *baitul tamwil*. *Baitul mal* lebih mengarah pada usaha-usaha pengumpulan dan penyaluran dana non profit, seperti zakat, infaq, dan shodaqoh. Sedangkan *baitul tamwil* sebagai usaha pengumpulan dan penyaluran dana komersial.²¹

Secara kelembagaan BMT didampingi atau didukung oleh Pusat Inkubasi Bisnis Usaha Kecil (PINBUK). PINBUK sebagai lembaga primer karena mengemban misi yang lebih luas, yakni mengentaskan usaha kecil. Dalam praktiknya, PINBUK menetaskan BMT, dan pada

²⁰ Departemen Agama Republik Indonesia, *Mushaf Aisyah Al-Qur'an, Terjemah dan Tafsir Untuk Wanita*, (Bandung:JABAL,2010),hlm.103

²¹ Heri Sudarsono, *Bank dan Lembaga Keuangan Syariah*, (Yogyakarta: Ekonisia,2003),hlm.96

gilirannya BMT menetaskan usaha kecil. Keadaan BMT merupakan representasi dari kehidupan masyarakat dimana BMT itu berada, dengan jalan ini BMT mampu mengakomodinir kepentingan ekonomi masyarakat.

2. Sejarah BMT

Sejarah BMT ada di Indonesia, dimulai tahun 1984 dikembangkan mahasiswa ITB di Masjid Salman yang mencoba menggulirkan lembaga pembiayaan berdasarkan syariah bagi usaha keci. Kemudian BMT lebih di berdayakan oleh ICMI (Ikatan Cendekiawan Muslim Indonesia) sebagai sebuah gerakan yang secara operasional ditindak lanjuti oleh Pusat Inkubasi Bisnis Usaha Kecil (PINBUK).

BMT membuka kerjasama dengan lembaga pemberi pinjaman dan peminjam bisnis skala kecil dengan berpegangan pada prinsip dasar tata ekonomi dalam agama Islam yakni suka rela, percaya dan tanggung jawab, serta terutama system bagi hasinya. BMT terus berkembang, BMT akan terus berproses dan berupaya mencari terbosan baru untuk memajukan perekonomian mesyarakat, karena masalah muamalat memang berkembang dari waktu ke waktu. BMT begitu marak belakangan ini seiring dengan upaya umat untuk kembali berekonomi sesuai syariah dan berkontribusi menanggulangi krisis ekonomi yang melanda Indonesia sejak tahun 1997. Karena prinsip penentuan suka rela yang tak memberatkan, kehadiran BMT menjadi angin segar bagi para nasabahnya. Itu terlihat dari operasinya yang semula hanya terbatas di

lingkungannya, kemudian menyebar ke daerah lainnya. Dari semua ini, jumlah BMT pada tahun 2003 ditaksir 3000-an tersebar di Indonesia, dan tidak menutup kemungkinan pertumbuhan BMT-pun akan semakin meningkat seiring bertambahnya kepercayaan masyarakat.²²

3. Visi dan Misi BMT

Visi BMT harus mengarah pada upaya untuk mewujudkan BMT menjadi lembaga yang mampu meningkatkan kualitas ibadah anggota (ibadah dalam arti luas), sehingga mampu berperan sebagai wakil pengabdian Allah SWT, memakmurkan kehidupan anggota pada khususnya dan masyarakat pada umumnya.

Titik tekan perumusan visi BMT adalah mewujudkan lembaga yang profesional dan dapat meningkatkan kualitas ibadah. Ibadah harus dipahami dalam arti luas, yakni tidak saja mencakup aspek ritual peribadatan seperti shalat misal. Sehingga setiap kegiatan BMT harus beroperasi pada upaya mewujudkan ekonomi yang adil dan makmur.

Masing-masing BMT dapat saja merumuskan visinya sendiri. Karena visi dipengaruhi oleh lingkungan bisnisnya, latar belakang masyarakatnya serta visi para pendirinya. Namun, demikian prinsip perumusan visi harus sama tetap dipegang teguh. Karena visi sifatnya jangka panjang, maka perumusannya harus dilakukan dengan sungguh-sungguh. Pendirian tidak dapat begitu saja mengabaikan aspek ini.²³

²² *Ibid.*, hlm.97

²³ Muhammad Ridwan, *Manajemen Baitul Maal Wa Tamwil*, (Yogyakarta: UII Press, 2004), hlm.127

Misi BMT adalah mengemban dan mengembangkan tatanan perekonomian dan struktur masyarakat madani yang adil dan berkemakmuran berkemajuan, serta makmur-maju berkeadilan berlandaskan syariah dan ridho Allah SWT.

Dari pengertian tersebut diatas, dapat dipahami bahwa misi BMT bukan semata-mata mencari keuntungan dan penumpukan laba modal pada golongan orang kaya saja, tetapi lebih berorientasi pada pendistribusian laba yang merata dan adil sesuai dengan prinsip-prinsip ekonomi islam.²⁴

4. Tujuan BMT

Didirikan BMT bertujuan untuk meningkatkan kualitas usaha ekonomi untuk kesejahteraan anggota pada khususnya dan masyarakat pada umumnya. Pengertian tersebut diatas dapat dipahami bahwa BMT berorientasi pada upaya peningkatan kesejahteraan anggota dan masyarakat. Anggota diberdayakan supaya dapat mandiri. Dengan sendirinya, tidak dapat dibenarkan jika para anggota dan masyarakat menjadi sangat tergantung kepada BMT. Dengan menjadi anggota BMT, masyarakat dapat meningkatkan taraf hidup melalui peningkatan usahanya.

Pemberian modal pinjaman sedapat mungkin dapat memandirikan ekonomi para pinjaman. Oleh sebab itu, sangat perlu dilakukan pendampingan. Dalam pelemparan pembiayaan, BMT harus dapat

²⁴ *Ibid.*, hlm.128

menciptakan suasana keterbukaan, sehingga dapat mendeteksi berbagai kemungkinan yang timbul dari pembiayaan. Untuk mempermudah pendampingan, pendekatan pola kelompok menjadi sangat penting. Anggota dikelompokkan berdasarkan usaha yang sejenis atau kedekatan tempat tinggal, sehingga BMT dapat dengan mudah melakukan pendampingan.²⁵

5. Asas dan Landasan BMT

BMT berdasarkan Pancasila dan UUD '45 serta berlandaskan prinsip syariah Islam, keimanan, keterpaduan (kaffah), kekeluargaan/koperasi, kebersamaan, kemandirian dan profesionalisme.

Dengan demikian keberadaan BMT menjadi organisasi yang sah dan legal. Sebagai lembaga keuangan syariah, BMT harus berpegang teguh pada prinsip-prinsip syariah. Keimanan menjadi landasan atas keyakinan untuk mau tumbuh dan berkembang. Keterpaduan mengisaratkan adanya harapan mencapai sukses di dunia dan di akhirat juga keterpaduan antara sisi *maal* dan *tamwil* (social dan bisnis). Kekeluargaan dan kebersamaan berarti upaya untuk mencapai kesuksesan tersebut diraih secara bersama. Kemandirian berarti BMT tidak hanya hidup hanya dengan bergantung pada uluran tangan pemerintah, tetapi harus berkembang dan meningkatkan partisipasi

²⁵ *Ibid.*, hlm.128

anggota dan masyarakat, untuk itulah pola pengelolaan harus professional.²⁶

6. Organisasi BMT

Untuk memperlancar tugas BMT, maka diperlukan struktur yang mendeskripsikan alur kerja yang harus dilakukan oleh personil yang ada didalam anggota. Pemegang Simpanan Pokok, Dewan Syariah, Pembina Manajemen, Manajer, Pemasaran, Kasir, dan Pembukuan.²⁷

Dalam struktur organisasi dari PINBUK, musyawarah anggota pemegang simpanan pokok melakukan koordinasi dengan Dewan Syariah dan Pembina Manajemen dalam mengambil kebijakan keberlangsungan *maal wa tamwil*. *Tamwil* terdiri dari pemasaran, kasir dan pembukuan. Sedangkan anggota dan nasabah berhubungan koordinatif dengan *maal*, pemasaran, kasir, dan pembukuan.

Bentuk struktur organisasi BMT standar PINBUK dapat diilustrasikan sebagai berikut:²⁸

²⁶ Ibid., hlm.129

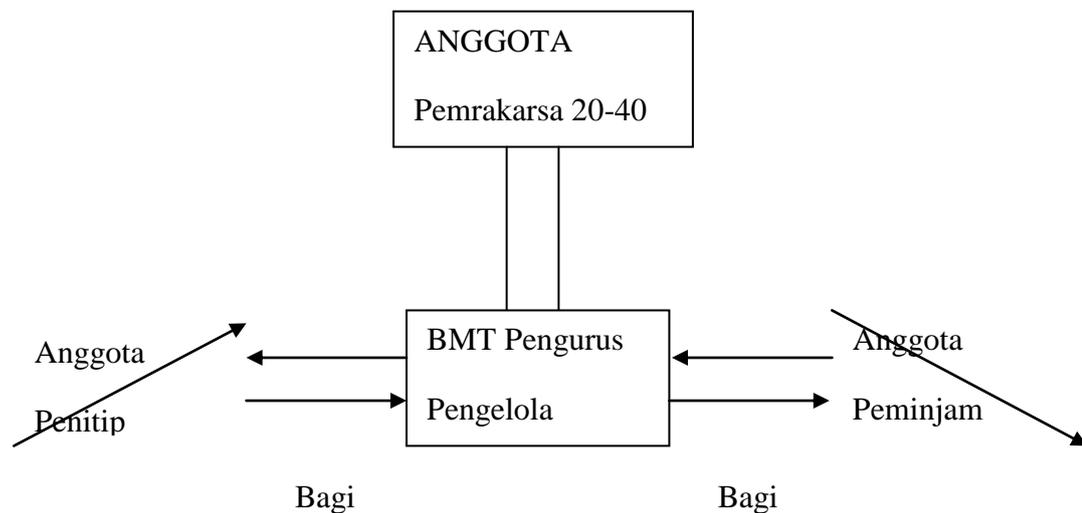
²⁷ Heri Sudarsono, *Bank dan Lembaga Keuangan Syariah...*, hlm.99

²⁸ Ibid., hlm.101

- 3) Orientasi program kerja yang akan direalisasikan dalam jangka pendek dan jangka panjang
- 4) Jumlah sumber daya manusia yang diperlukan dalam menjalankan operasional BMT

7. Cara Kerja BMT

Gambar 1.2
Cara Kerja BMT



- 1) Pendampingan atau beberapa pemrakarsa atau yang mengetahui BMT (misalnya dengan membaca pedoman pendiri BMT), menyampaikan dan menjelaskan ide atau gagasan itu kepada rekan-rekannya, termasuk apa itu BMT, visi, misi, tujuan, dan usaha-usahanya yang muia itu. Sehingga jumlah pemrakarsanya bisa bertambah. Jadi 2,5,10 dan seterusnya daam jangka waktu tertentu akan mencapai ebih dari 20 orang.

- 2) Dua puluh orang atau lebih pemrakarsa itu sepakat mendirikan BMT di desa, kecamatan, pasar, masjid atau lingkungannya itu sepakat mengumpulkan modal awal pendiri BMT.
- 3) Modal awal tidak harus sama jumlahnya antar pemrakarsa satu dengan yang lain bisa berbeda besarnya.
- 4) Pemrakarsa membuat rapat untuk memilih pengurus BMT
- 5) Pengurus BMT merapatkan dan merekrut pengelola/manajemen BMT
- 6) Pengurus BMT menghubungi PINBUK untuk memberikan pelatihan
- 7) Membuka kantor dan menjalankan BMT.²⁹

8. Produk BMT

- 1) Penghimpun dana

Penghimpunan dana BMT diperoleh melalui simpanan, yaitu dana yang dipercayakan oleh nasabah kepada BMT untuk disalurkan ke sektor produktif dalam bentuk pembiayaan. Simpanan ini dapat berbentuk tabungan wadi'ah, simpanan mudharabah jangka pendek dan jangka panjang.

- 2) Penyaluran dana

Penyaluran dana BMT kepada nasabah terdiri atas dua jenis:

- a) Pembiayaan dengan system bagi hasil
- b) Jual beli dengan pembayaran ditangguhkan

²⁹ Fitri Nurhatati dan Ika Saniyati Rahmaniayah, *Koperasi Syariah*, (Surakarta: Era Adictira Intermedia, 2012), hlm.51

Pembiayaan merupakan penyaluran dana BMT kepada pihak ketiga berdasarkan kesepakatan pembiayaan antara BMT dengan pihak lain dengan jangka waktu tertentu dan nisbah bagi hasil yang disepakati.

Pembiayaan dibedakan menjadi pembiayaan mudhaeabah dan musyarakah. Penyaluran dana dalam bentuk jual beli dengan pembayaran ditangguhkan adalah penjualan barang dari BMT kepada nasabah, dengan harga ditetapkan sebesar biaya perolehan ditambah dengan margin keuntungan yang disepakati untuk keuntungan BMT.³⁰

C. KAJIAN PENELITIAN TERDAHULU

Terdapat beberapa penelitian yang berkaitan dengan analisis kelayakan pembiayaan mikro, antara lain:

Azili³¹, metode penelitian yang digunakan bersifat deskriptif analisis dengan jenis *field research*. Peneliti menggambarkan prosedur pembiayaan mikro dan menganalisis strategi yang digunakan BJB Syariah KCP Singaparna dalam menganalisis kelayakan pembiayaan mikro. Hasil dari penelitian ini, yaitu prosedur pembiayaan mikro terdapat lima tahap, tahap permohonan pembiayaan, tahap analisis pembiayaan, tahap pemberian keputusan pembiayaan, tahap pencarian/akad pembiayaan, dan tahap pemantauan pembiayaan. Analisis kelayakan pembiayaan mikro menggunakan konsep 5C dengan lebih menekankan aspek *character*, *capacity*, dan *collateral*. Pada penelitian Azili terdapat variabel prosedur

³⁰ Muhammad Ridwan, *Sistem dan Prosedur Pendirian BMT*, (Yogyakarta: Citra Media, 2006), hlm. 34

³¹ Muhammad An'am Azili, *Strategi Analisis Kelayakan Pembiayaan Mikro (Studi Kasus Pada Bank BJB Syariah Kantor Cabang Pembantu Singaparna Tasikmalaya)*, (Yogyakarta: UIN Sunan Kalijaga, 2015)

pembiayaan dan menganalisis kelayakan pembiayaan. Perbedaan dengan penelitian ini yaitu penelitian ini menambahkan variabel kebijakan keputusan yang dilakukan oleh lembaga dalam merealisasikan pembiayaan. Persamaan dengan penelitian ini adalah ingin mengetahui prosedur pembiayaan mikro.

Fani³², penelitian ini menggunakan metode *Library Research* (studi kepustakaan) dan *Field Research* (penelitian lapangan). Penelitian ini membahas mengenai prosedur pengajuan pembiayaan mudharabah, proses analisis kelayakan pembiayaan, tindak lanjut BMT setelah memberikan pembiayaan dan kendala yang dialami oleh *account officer*. Hasil dari penelitian ini yaitu, UKM dapat memperoleh pembiayaan modal kerja dengan prosedur dan persyaratan yang lebih mudah dari bank syariah, proses analisis dilakukan oleh *account officer* bersifat kualitatif dan sudah memenuhi standar kehati-hatian pemberian pembiayaan dengan memperhatikan aspek 5C, kegiatan pembinaan dan pengawasan terhadap kondisi usaha yang dibiayai untuk menjaga kolektibilitas dan terus mengembangkan usaha tersebut, masing-masing BMT mempunyai kendala berbeda dalam proses analisis kelayakan pembiayaan. Perbedaan dengan penelitian ini adalah, dari penelitian ini meneliti prosedur pembiayaan mikro dan menambahkan variabel kebijakan keputusan pembiayaan. Sedangkan persamaan dari penelitian ini, yaitu sama-sama meneliti mengenai prosedur pembiayaan.

³² Faridha Fani, Analisis Kelayakan Pembiayaan Mudharabah pada BMT (Studi pada BMT Tanjung Sejahtera dan BMT Al-Kautsar), (Jakarta: UIN Syarif Hidayatullah, 2008)

Mahjabeen³³, penelitian ini membahas faktor yang berhubungan dengan biaya yang menentukan pasokan dari pinjaman oleh lembaga keuangan mikro dan pasokan kredit mikro. Hasil dari penelitian tersebut yaitu, ada dua faktor yang berhubungan, yang pertama biaya yang terkait dengan default, informasi asimetri dan kewajiban menentukan pasokan pinjaman oleh lembaga keuangan. Yang kedua, jika nilai marginal dari keuntungan bank adalah positif dan manfaat marginal santai kendala pada biaya variabel kredit mikro juga positif maka ada kemungkinan bahwa penerimaan marginal dari kredit mikro bisa kurang dari marginal biaya pinjaman mikro. Akibatnya tidak ada kredit mikro dikeluarkan. Persamaan dengan penelitian ini yaitu mengenai pinjaman untuk usaha mikro. Sedangkan perbedaan dari penelitian ini yaitu dalam penelitian dalam konteks syariah dan menambahkan variable kebijakan keputusan yang diambil dalam merealisasikan pembiayaan.

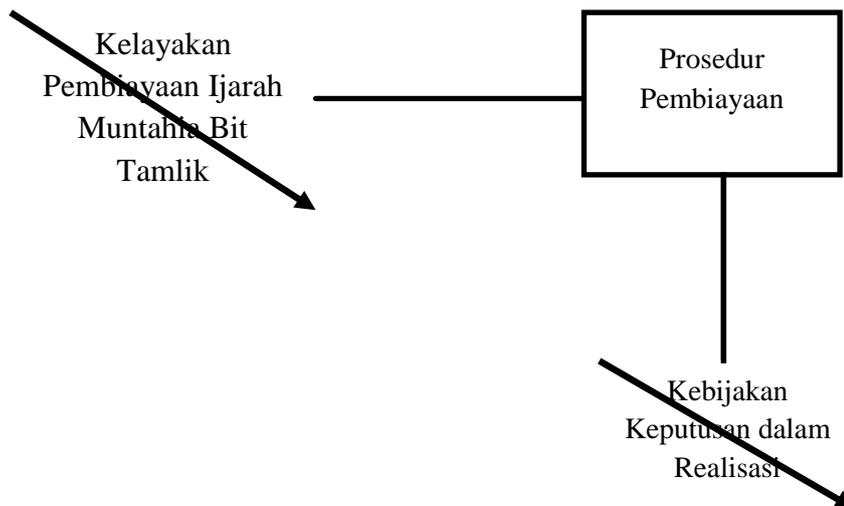
Lailiyah³⁴, penelitian ini membahas mengenai prinsip 5C dalam meminimalisir resiko yang terjadi. Hasil dari penelitian ini adalah prinsip 5C ini pada prakteknya hanya diterapkan sebatas apakah debitur mempunyai agunan yang besar atau tidak. Hal ini akan berimbas pada skala besar pembangunan nasional terutama pembangunan ekonomi Indonesia. Persamaan dengan penelitian ini yaitu, sama-sama membahas mengenai prinsip 5C dalam menganalisis pembiayaan. Sedangkan perbedaan dengan penelitian ini adalah, penelitian ini membahas lebih dalam mengenai prosedur

³³ Rubana Mahjabeen,2010,Pemberian Kredit Mikro pada Lembaga Keuangan Mikro,Jurnal Pembangunan Ekonomi, Vol.35, Hal.59, No.1

³⁴ Ashofatul Lailiyah,2014,Urgensi Analisa 5C Pada Pemberian Kredit Perbankan Untuk Meminimalisir Resiko, Volume.29, No.2

pembiayaan dan kebijakan keputusan yang diambil dalam merealisasikan pembiayaan.

D. KERANGKA KONSEPTUAL



1. Pembiayaan merupakan aktivitas bank syariah dalam menyalurkan dana kepada pihak lain selain bank berdasarkan prinsip syariah. Penyaluran dana dalam bentuk pembiayaan didasarkan pada kepercayaan yang diberikan oleh pemilik dana kepada pengguna dana. Terutama dana yang diberikan untuk modal usaha, harus diperhitungkan kelayakan usaha tersebut untuk dibiayai oleh lembaga keuangan. Dengan menggunakan analisis pembiayaan, dapat diketahui usaha tersebut dapat dibiayai atau tidak.
2. Dalam menganalisis atau menilai permohonan pembiayaan dibahas berbagai aspek yang menyangkut keadaan usaha calon debitur.

Pembahasan ini pada dasarnya untuk meneliti prosedur pembiayaan untuk menganalisis pembiayaan agar dapat dikatakan layak untuk dibiayai. Analisis atau penilaian permohonan tersebut dikerjakan oleh aparat pelaksana khusus yang dikenal sebagai analisis pembiayaan.

3. Atas dasar laporan hasil analisis pembiayaan, pihak pemutus pembiayaan, yaitu pejabat-pejabat yang mempunyai wewenang memberikan pembiayaan, dapat memutuskan apakah permohonan pembiayaan tersebut layak untuk dikabulkan atau tidak.