

BAB III

PEMBAHASAN

3.1. Tinjauan Teori

3.1.1. Pembiayaan

Aktivitas yang tidak kalah pentingnya dalam manajemen dana BMT adalah pelemparan dana atau pembiayaan yang sering juga disebut dengan *lending-financing*. Pembiayaan merupakan pemberian fasilitas penyediaan untuk memenuhi kebutuhan pihak-pihak yang tergolong sebagai pihak yang mengalami kekurangan dana. Istilah ini dalam keuangan konvensional dikenal dengan sebutan kredit. 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 atau 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 sejumlah bunga, imbalan atau pembagian hasil.”

Sedangkan menurut PP no 9 tahun 1995 tentang pelaksanaan simpan pinjam oleh koperasi, pengertian pinjaman adalah:

“penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan tujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara koperasi dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi hutangnya setelah jangka waktu tertentu dengan disertai pembayaran sejumlah imbalan.”

Sebagai upaya memperoleh pendapatan yang maksimal, aktivitas pembiayaan BMT juga menganut asas Syari'ah, yakni dapat berupa bagi hasil, keuntungan maupun jasa manajemen. Upaya ini

harus dikendalikan sedemikian rupa sehingga kebutuhan likuiditas dapat terjamin tidak banyak dana yang menganggur. Supaya dapat memaksimalkan pengelolaan dana, maka manajemen BMT harus memperhatikan tiga aspek penting dalam pembiayaan yakni aman, lancar, dan menguntungkan.

1. Aman

Yakni keyakinan bahwa dana yang telah dilempar dapat ditarik kembali sesuai dengan waktu yang telah disepakati. Untuk menciptakan kondisi tersebut, sebelum dilakukan pencairan pembiayaan, BMT terlebih dahulu harus melakukan survey usaha untuk memastikan bahwa usaha yang dibiayai layak. Dilarang memberikan pembiayaan hanya karena faktor kasihan. BMT harus betul betul jeli dalam melihat usaha yang diajukan.

2. Lancar

Yakni keyakinan bahwa dana BMT dapat berputar dengan lancar dan cepat. Semakin cepat dan lancar perputaran dananya, maka pengembangan BMT akan semakin baik. Untuk itu BMT harus membidik segmen pasar yang putarannya harian atau mingguan. Komposisi antara yang bulanan dan harian atau mingguan harus berimbang akan lebih baik jika hariannya lebih banyak.

3. Menguntungkan

Yakni perhitungan dan proyeksi yang tepat, untuk memastikan bahwa dana yang dilempar akan menghasilkan pendapatan. Semakin tepat dalam memproyeksi usaha, kemungkinan besar gagal dapat diminimalisasi. Kepastian pendapatan ini memiliki pengaruh yang besar bagi kelangsungan BMT. Karena para deposan akan secara langsung merasakan dampaknya. Semakin besar pendapatan BMT, akan semakin besar pula bagi hasil yang akan diterima oleh anggota penabung dan sebaliknya. Besar-kecilnya bagi hasil tentu saja akan sangat dipengaruhi oleh bagi hasil BMT yang diterima dari anggota peminjam.

3.1.2 Produk Pembiayaan

Sebagai bagian penting dari aktivitas BMT, kemampuan dalam menyalurkan dana sangat mempengaruhi tingkat *performance* lembaga. Hubungan antara tabungan dan pembiayaan dapat dilihat dari kemampuan BMT untuk meraih dana sebanyak-banyaknya serta kemampuan menyalurkan dana secara baik, sehingga tidak terjadi dua kondisi yang berlawanan yakni *idle money* atau *illiquid*.

Idle Money, merupakan suatu kondisi dimana dana di BMT terlalu banyak yang menganggur. Kondisi ini harus dihindari, karena semakin banyak dana yang mengendap, maka biaya bagi hasil dananya akan semakin tinggi. Juga jika kondisi ini tidak segera diselesaikan, akan berdampak pada rendahnya tingkat bagi hasil bagi deposan. Bagi deposan yang kritis, maka hal ini dapat mempengaruhi minatnya untuk menyimpan dananya di BMT.

Illiquid merupakan lawan dari *liquid*. *Liquid* adalah kemampuan BMT dalam mengembalikan dana dalam jangka pendek. Yakni kemampuan BMT untuk menyediakan dana yang cukup dalam memberi kebutuhan anggotanya yang akan mengambil simpanan atau deposito yang sudah jatuh tempo. Pengambilan tabungan biasa dapat diprediksi sebelumnya berdasarkan pengalaman dan pengaruh musim. Misalnya pada saat tahun ajaran baru sekolah, menjelang hari raya atau saat akan membayar haji. Pada waktu itu biasanya terjadi pengambilan tabungan, sehingga BMT harus mengupayakan ketersediaan yang cukup. Sedangkan deposito, sangat mudah dikendalikan karena memang jangka waktunya sudah jelas.

Pembiayaan dibagi menjadi beberapa produk yaitu sebagai berikut:

1. Pembiayaan Modal Kerja

Merupakan jenis pembiayaan untuk memenuhi kebutuhan peningkatan produksi (secara kuantitatif yaitu jumlah hasil produksi dan secara kualitatif yaitu peningkatan kualitas dan mutu hasil produksi) dan untuk keperluan perdagangan atau peningkatan *utility of place* dari suatu barang. Ditujukan untuk pemenuhan, peningkatan produksi dalam arti yang luas menyangkut semua sektor ekonomi, perdagangan dalam arti yang luas maupun penyediaan jasa.

Penyediaan kebutuhan modal kerja dapat diterangkan dalam berbagai kondisi dan kebutuhan, karena memang produk BMT sangat banyak sehingga memungkinkan dapat memenuhi kebutuhan modal tersebut. Berbagai unsur yang termasuk dalam modal kerja meliputi: kebutuhan kas, pemenuhan bahan baku, bahan setengah jadi (dalam proses) maupun kebutuhan bahan jadi atau bahan perdagangan.

2. Pembiayaan Investasi

Pembiayaan yang digunakan untuk pemenuhan barang-barang permodalan (*capital goods*) serta fasilitas-fasilitas lain yang erat hubungannya dengan hal tersebut. Misalnya untuk pembelian rumah, tanah, dan properti lainnya.

3. Pembiayaan Konsumtif

Jenis pembiayaan yang digunakan untuk memenuhi kebutuhan konsumsi, yang akan habis digunakan saat dipakai untuk memenuhi kebutuhan. Misalnya untuk biaya berobat, membayar biaya sekolah, dan kebutuhan lainnya.

3.1.3 Akad-Akad Pembiayaan

1. *Murabahah (cost plus mark-up)*

Dalam transaksi *murabahah* membiayai pembelian sebuah barang atau aset dengan membeli item tersebut atas nama anggotanya dan menambahkan nilai *mark-up* (kenaikan) sebelum menjual kembali barang itu kepada nasabahnya sesuai perjanjian laaba dengan prinsip ‘tambah biaya’ (*cost plus*). Bentuk perjanjian ini digunakan untuk pembiayaan modal kerja yaitu membeli bahan mentah, barang, dan perlengkapan kemudian menjualnya kepada seorang anggota dengan harga tertentu ditambah margin laba yang dinegosiasikan, dan pembiayaan biasanya dilakukan selama suatu waktu tertentu atau secara mencicil.

2. *Ba’I Bitsaman Ajil (BBA)*

Model ini mirip dengan *murabahah*, kecuali bahwa BBA merupakan bentuk pembayaran yang ditangguhkan melalui cicilan walaupun *murabahah* juga merupakan suatu pembayaran yang ditangguhkan tetapi pembayarannya secara sekaligus. Dalam *murabahah* anggota harus mengetahui harga pokok, ini berlawanan dengan BBA.

3. *Mudharabah*

Akad *mudharabah* merupakan suatu transaksi pendanaan atau investasi yang berdasarkan kepercayaan. Kepercayaan merupakan unsur terpenting dalam akad *mudharabah*, yaitu kepercayaan dari pemilik dana kepada pengelola dana. Kepercayaan ini penting dalam akad *mudharabah* karena pemilik dana tidak boleh ikut campur didalam manajemen perusahaan atau proyek yang dibiayai dengan dana dari pemilik dana tersebut, kecuali sebatas memberikan saran-saran dan melakukan pengawasan pada pengelola dana.

4. *Ijarah*

Ijarah dimaksudkan untuk mengambil manfaat atas suatu barang atau jasa, dalam waktu tertentu dengan pembayaran upah sewa, tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan atas barang itu sendiri. *Ijarah* sejenis dengan akad jual beli namun yang dipindahkan bukan hak kepemilikannya tapi hak guna atau manfaat, manfaat dari suatu aset atau dari jasa/pekerjaan.

5. *Musyarakah*

Merupakan akad kerjasama diantara para pemilik modal yang mencampurkan modal mereka dengan tujuan mencari keuntungan. Dalam *musyarakah*, para mitra sama-sama menyediakan modal untuk membiayai suatu usaha tertentu dan bekerja bersama pengelola usaha tersebut. Modal yang ada harus digunakan dalam rangka mencapai tujuan yang telah ditetapkan bersama sehingga tidak boleh digunakan untuk kepentingan pribadi atau dipinjamkan ke pihak lain tanpa seizin mitra lainnya.

3.1.4 **Pembiayaan *Ba'I Bitsaman Ajil***

Ba'I Bitsaman Ajil (BBA) secara definisi dapat dilihat dari tiga buah kata berbeda. *Al-Ba'I* berarti jual, *Tsaman* berarti harga, dan *ajil* berarti menunda. Akad *Ba'I Bitsaman Ajil* merupakan transaksi jual beli, dengan melakukan penjualan pada tingkat keuntungan yang disepakati, dengan pembayaran yang ditunda. Dengan kata lain, BBA merupakan akad *Murabahah* dengan pembayaran yang ditunda.

Istilah *Ba'I Bitsaman Ajil* sesungguhnya istilah yang baru dalam literatur fiqh islam. Meskipun prinsipnya memang sudah ada sejak masa lalu. Secara harfiah, *Ba'I* maknanya adalah jual beli atau transaksi. *Tsaman* maknanya harga, dan *Ajil* maknanya bertempo atau tidak tunai. Jenis transaksi ini sesuai dengan namanya adalah jual beli yang uangnya diberikan kemudian atau ditangguhkan.

3.1.5 Dasar hukum Pembiayaan *Ba'I Bitsaman Ajil*

Rujukan dasar akad *Ba'I Bitsaman Ajil* adalah sebagai berikut:

“Hai orang-orang yang beriman janganlah kamu makan hak sesamamu dengan jalan yang bathil kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama suka diantara kamu” (Q.S. An-Nisa’:29)

“Dari Suhaib r.a bahwa Rasulullah SAW bersabda: ada tiga perkara yang didalamnya terdapat keberkatan, yaitu: menjual secara kredit, muqaradhah (nama lain dari mudharabah), mencampurkan tepung dengan gandum untuk kepentingan rumah tangga dan bukan untuk dijual” (HR. Ibnu Majah No 2280).

Allah itu tidak melarang adanya praktik jual beli tetapi Allah melarang / mengharamkan adanya riba. *Murabahah* dan *Ba'I Bitsaman Ajil* merupakan salah satu bentuk pembiayaan secara kredit karena pembiayaannya dilakukan pada waktu jatuh tempo atau secara cicilan.

3.1.6 Rukun dan Syarat Pembiayaan *Ba'I Bitsaman Ajil*

Syarat-syarat dan rukun dasar dari akad ini sama dengan *murabahah*. Perbedaan di antara keduanya terletak pada cara pembayaran, dimana pada pembiayaan *murabahah* pembayaran ditunaikan setelah berlangsungnya akad, sedangkan pada pembiayaan BBA cicilan baru dilakukan setelah nasabah penerima barang mampu memperlihatkan hasil usahanya.

Rukun Pembiayaan BBA yaitu:

- a. Penjual dan Pembeli
- b. Barang yang diperjual-belikan
- c. Harga, dan
- d. *Ijab-qabul*

Syarat Pembiayaan BBA yaitu:

- a. Pihak yang berakad sama-sama ridha / ikhlas dan mempunyai kekuasaan untuk melakukan jual beli.
- b. Barang meskipun tidak ditempat, namun ada pernyataan kesanggupan untuk mengadakan barang tersebut, barang tersebut sah milik penjual, barang berwujud dan tidak termasuk barang yang diharamkan.
- c. Harga jual beli ditambah margin keuntungan, tidak boleh berubah selama masa perjanjian, dan sistem pembayaran dan jangka waktunya disepakati bersama.

Tabel 3.1

Ilustrasi angsuran pembiayaan *Ba'I Bitsaman Ajil*

Plafond	12 bulan	18 bulan	24 bulan	36 bulan
1.000.000	102.400			
2.000.000	204.700	149.200		
3.000.000	307.000	223.700	182.000	
4.000.000	409.400	298.300	242.700	
5.000.000	506.700	368.800	298.400	
6.000.000	608.000	441.400	358.000	274.700
7.000.000	709.400	514.900	417.700	320.500
8.000.000	810.700	588.500	477.400	366.300
9.000.000	912.800	662.000	537.000	412.000
10.000.000	1.013.400	735.600	596.700	457.800
15.000.000	1.520.000	1.103.400	895.000	686.700
25.000.000	2.520.900	1.826.400	1.479.200	1.132.000
50.000.000	5.041.700	3.652.800	2.958.400	2.263.900
100.000.000	10.083.400	7.305.600	5.916.700	4.527.800

Sumber: KSPPS Damar

3.2 Kebijakan dan Prosedur Pembiayaan *Ba'I Bitsaman Ajil* pada KSPPS BMT Damar

3.2.1 Ketentuan Umum dan Agunan Pembiayaan

1. Ketentuan Umum

Permohonan pembiayaan yang diajukan ke KSPPS BMT Damar harus dilengkapi dengan:

Untuk Badan Usaha

- a. Proposal pengajuan pembiayaan
- b. KTP yang berlaku pengurus dan pengelola
- c. NPWP
- d. SIUP untuk badan Usaha
- e. Laporan keuangan dalam tiga tahun terakhir
- f. Fotokopi agunan

Untuk Perseorangan

- a. Proposal pengajuan pembiayaan
- b. KTP yang berlaku
- c. Surat nikah untuk yang sudah berkeluarga
- d. NPWP
- e. fotokopi agunan

2. Agunan

- a. Pembiayaan harus dijamin dengan agunan yang cukup berupa barang bergerak dan atau barang tak bergerak
- b. Pembiayaan yang jaminannya tidak cukup dapat dilakukan penjaminan oleh pihak ketiga
- c. Asuransi pembiayaan diberlakukan untuk setiap pembiayaan yang disetujui. Khusus untuk pembiayaan sektor usaha produktif utamanya yang rawan kebakaran dan bencana alam harus dilindungi dengan asuransi kerugian

- d. Dalam hal barang agunan (masih) atas nama orang lain, maka pemilik barang / jaminan :
- Harus memberikan Surat Kuasa kepada calon anggota untuk menggunakan hak miliknya (di atas materai yang cukup menurut ketentuan yang berlaku).
 - Harus menanggung resiko apabila pembiayaan tersebut mengalami kemacetan.

3.2.2 Prosedur Pembiayaan

1. Customer Service menjelaskan kepada anggota mengenai prosedur, mekanisme, persyaratan yang harus dipenuhi mengenai pembiayaan.
2. Yang harus dilakukan oleh anggota adalah:
 - a. Mengisi formulir dan menandatangani Permohonan Pembiayaan
 - b. Melengkapi persyaratan pengajuan pembiayaan sebagai berikut:

Untuk anggota yang berbadan hukum

 - Proposal Pembiayaan
 - SIUP
 - TDP
 - NPWP
 - SKTU
 - Fotokopi Akta Badan Hukum
 - Laporan keuangan 1 tahun terakhir
 - Laporan tingkat kesehatan (Untuk BMT)
 - Laporan Kolektibilitas (untuk KSP)
 - Susunan Kepengurusan
 - KTP, curriculum vitae Pengurus
 - fotokopi agunan (dalam hal agunan milik orang lain harus ada Surat Kuasa bermaterai cukup)

Untuk Agunan berupa kendaraan bermotor dilampirkan :

- Fotokopi STNK yang baru
- Fotokopi BPKB yang baru
- Gesekan nomor rangka
- Gesekan nomor mesin

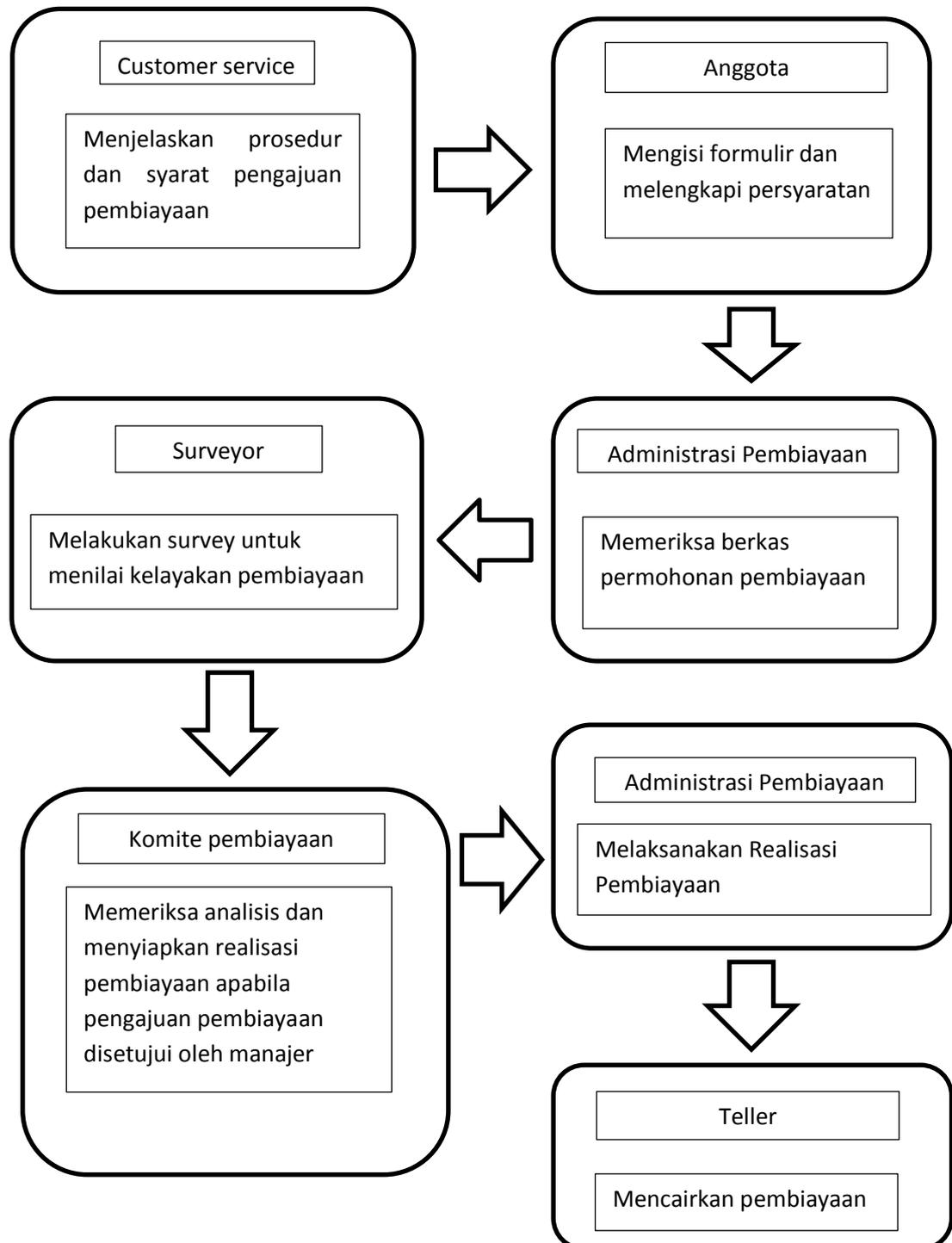
3. Customer Service kemudian melakukan:
 - a. Memeriksa surat permohonan pembiayaan dan kelengkapan persyaratannya.
 - b. Meminta melengkapi persyaratan / dokumen jika belum lengkap.
 - c. Memberitahukan anggota untuk menunggu informasi lebih lanjut.
 - d. Menyerahkan proposal pengajuan pembiayaan kepada Adm Pembiayaan.
4. Tugas Administrasi Pembiayaan adalah:
 - a. Memeriksa surat permohonan pembiayaan dan kelengkapan persyaratan.
 - b. Mencocokkan fotokopi berkas pengajuan dengan aslinya.
 - c. Mencatat permohonan pembiayaan ke dalam buku permohonan pembiayaan. Permohonan tersebut disampaikan kepada bagian komite pembiayaan untuk diproses lebih lanjut
 - d. Memasukan file calon debitur tersebut dalam daftar proses pembiayaan dan digolongkan dalam anggota baru atau lama.
5. Proses Pemeriksaan (Survei)

Setelah berkas-berkas dari anggota yang sudah terkumpul dan sesuai dengan syarat-syaratnya, maka tahap selanjutnya adalah penilaian kelayakan pembiayaan. Dalam menentukan anggota berhak atau tidak mendapatkan pembiayaan ada tahap-tahap sebagai berikut:

- a. Melakukan identifikasi karakter anggota yang mengajukan pembiayaan
 - b. Berdasarkan identifikasi tersebut maka dilakukan analisis kondisi usaha atau sumber pendapatan lainnya.
 - c. Melihat kemampuan anggota bisa dilihat dari prestasi dimasa lalu atau pengamatan di lapangan.
 - d. Melakukan pendataan terhadap barang agunan. Dalam hal ini surveyor menilai kondisi / kelayakan barang agunan, estimasi harga, status kepemilikan, dll.
 - e. Hasil pendataan tersebut dimuat dalam laporan hasil Survey kepada komite pembiayaan sesuai persetujuan pembiayaan.
6. Realisasi Pembiayaan
- Hal hal yang kemudian dilakukan oleh bagian administrasi pembiayaan adalah:
- a. Mengisi dan melengkapi kolom lembar disposisi, yakni:
 - Nomor anggota
 - Nomor pembiayaan
 - Tahap ke-
 - Tanggal realisasi
 - Tanggal jatuh tempo
 - Jumlah pembiayaan
 - Besar angsuran
 - Cara angsuran
 - Jaminan
 - b. Membuat perjanjian pembiayaan dan pengikatan jaminan rangkap 2 yakni :
 - Lembar 1 untuk arsip
 - Lembar 2 untuk Anggota

- c. Membuat Berkas
 - Estimasi Angsuran (*outstanding*) untuk anggota
 - Dua lainnya untuk arsip
 - Akad, tanda terima, dan slip pencairan
- d. Realisasi Pembiayaan dengan melaksanakan pencairan dana dengan mengkredit ke rekening anggota.
- e. Mendata permohonan pembiayaan yang masuk pada buku realisasi pembiayaan berdasarkan memo komite pembiayaan
- f. Berdasarkan berkas / dokumen realisasi dan pencairan pembiayaan, maka disusun Daftar Estimasi Angsuran
- g. Mendokumentasi berkas realisasi pembiayaan berdasarkan kelompok, dan disusun sesuai wilayah kerja.

Gambar 3.1

Alur Prosedur Pembiayaan *Ba'I Bitsaman Ajil*

3.2.3 Pelayanan angsuran, Pelunasan, Pengambilan Jaminan dan penghapusan pembiayaan macet

1. Pelayanan Angsuran Pembiayaan
 - a. Anggota membayar angsuran lewat Bank yang telah ditunjuk kemudian mengirimkan fotokopi bukti transfer, dalam hal ini pembayaran angsuran pembiayaan KSPPS BMT Damar dapat ditransfer melalui Bank Syariah Mandiri.
 - b. Bagian Administrasi Pembiayaan kemudian melakukan:
 - 1) Mengecek transfer uang di rekening KSPPS BMT Damar
 - 2) Membuat slip angsuran rangkap 3 (tiga), dengan rincian Lembar 1 untuk anggota, Lembar 2 untuk Bag. Adm. Keuangan, Lembar 3 untuk BMT wilayah.
 - 3) Memvalidasi dengan komputer slip angsuran, validasi tanda tangan dan stempel
 - 4) Mengisi angsuran pembiayaan pada arsip kartu angsuran (kartu Piutang)
 - 5) Mengirimkan slip angsuran kepada anggota dan BMT wilayah
2. Pelunasan dan Pengambilan Jaminan
 - a. Anggota membawa bukti transfer pelunasan terakhir beserta bukti penerimaan jaminan
 - b. Bagian Administrasi Pembiayaan kemudian melakukan
 - 1) Menerima dan mengecek keabsahan bukti transfer serta mengecek baki debit paada arsip kartu angsuran
 - 2) Membubuhkan paraf/validasi pada tanda tangan dan pengambilan jaminan, selanjutnya memberi tanda “LUNAS”
 - 3) Menyerahkan tanda terima dan pengambilan jaminan berstempel lunas kepada bagian hukum pembiayaan.

4) Pada tanda terima dan pengambilan jaminan yang nantinya diambil petugas, maka :

- Anggota menandatangani pada kolom “yang mengambil”
- Petugas menandatangani pada kolom “yang menyerahkan”

5) Menyerahkan barang jaminan ke anggota

3. Penghapusan Pembiayaan Macet

- a. Bagian Adm dan Pembukuan mengajukan penghapusan pembiayaan atas beberapa anggota yang angsurannya tergolong macet
- b. Direktur operasional memeriksa dengan teliti daftar usulan pembiayaan yang dihapuskan
- c. Komite pembiayaan menyusun daftar penghapusan pembiayaan macet dari pembiayaan yang tergolong macet selama setahun dan diajukan di awal tahun.
- d. Direktur eksekutif menghapuskan pembiayaan macet dengan menerbitkan SK penghapusan piutang.

3.2.4 Hambatan – Hambatan dalam Pelaksanaan Pembiayaan *Ba’I Bitsaman Ajil*

Adapun hambatan-hambatan dalam pelaksanaan pembiayaan *Ba’I Bitsaman Ajil* adalah sebagai berikut:

1. Dalam pelaksanaan pembiayaan *Ba’I Bitsaman Ajil* memakai program khusus yang memakai jaringan internet. Terkadang tidak stabilnya jaringan internet membuat proses pencairan pembiayaan memakan waktu lebih lama atau bahkan tertunda.
2. Adanya beberapa anggota yang mengajukan pembiayaan dengan nominal lebih besar dibanding nilai ekonomis dari barang agunan sehingga membuat komite pembiayaan dan manajer tidak bisa merealisasikan pembiayaan.

3. Adanya anggota yang lalai dan terlambat membayar angsuran tepat waktu dan susah dihubungi sehingga mengakibatkan angsuran menjadi macet.
4. Anggota peminjam meninggal dunia sehingga tidak mampu melanjutkan pembayaran angsuran.
5. Kesalahan surveyor dalam melakukan analisis usaha sehingga apabila usaha anggota mengalami penurunan, pembayaran angsuran pembiayaan menjadi macet.