

**UPAYA MENANGANI PEMBIAYAAN YANG BERMASALAH
PADA BANK SYARIAH PT. BPRS PUDUARTA INSANI
JL. BESAR TEMBUNG NO.13 A DELI SERDANG**

SKRIPSI MINOR

Oleh

**NUR AINUN
NIM. 0504163175**



**PROGRAM STUDI D-III PERBANKAN SYARIAH
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
SUMATERA UTARA
MEDAN
2019**

**UPAYA MENANGANI PEMBIAYAAN YANG BERMASALAH
PADA BANK SYARIAH PT. BPRS PUDUARTA INSANI
JL. BESAR TEMBUNG NO.13 A DELI SERDANG**

SKRIPSI MINOR

Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat Untuk Memperoleh Gelar Ahli Madya (D-III)
Dalam Ilmu Perbankan Syariah pada Program D-III
Fakultas Ekonomi Dan Bisnis Islam
UIN Sumatera Utara

Oleh:

NUR AINUN
NIM. 0504163175



**PROGRAM STUDI D-III PERBANKAN SYARIAH
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
SUMATERA UTARA
MEDAN
2019**

LEMBAR PERSETUJUAN

**UPAYA MENANGANI PEMBIAYAAN YANG BERMASALAH
PADA BANK SYARIAH PT. BPRS PUDUARTA INSANI
Jl. BESAR TEMBUNG No.13 A DELI SERDANG**

Oleh:

NUR AINUN
NIM. 0504163175

Menyetujui

PEMBIMBING

KETUA PROGRAM STUDI
D-III PERBANKSYARIAH

Nurbaiti, M.Kom
NIP.197908082015032001

Dr. Aliyuddin Abd. Rasyid, LC, MA
NIP.196506282003021001

PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Saya yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : Nur Ainun

Nim : 0504163190

Jur/ Program Studi : Perbankan Syariah/ D3

Judul Skripsi :Upaya Menangani Pembiayaan Yang Bermasalah Pada Bank Syariah PT. BPRS Puduarta Insani

Menyatakan dengan sebenarnya bahwa skripsi yang saya serahkan ini benar-benar merupakan hasil karya sendiri, kecuali kutipan-kutipan dari ringkasan-ringkasan yang semua telah saya jelaskan sumberya. Atas pernyataan ini, saya siap menanggung resiko/ sanksi yang dijatuhkan kepada saya apabila kemudian ditemukan adanya pelanggaran terhadap etika keilmuan dalam karya saya ini, atau klaim dari pihak lain terhadap keaslian karya saya ini.

Medan, April 2019

Yang Membuat Pernyataan

Nur Ainun
0504163175

Medan, April 2019

Hal : **Surat Permohonan Pendaftaran Ujian Manaqasah**

Kepada Yth,

Dekan Fakultas Ekonomi & Bisnis Islam (FEBI) UIN-SU

Assalamua'alaikum Wr. Wb

Sehubung telah disetujuinya skripsi minor saya yang berjudul **“Upaya Menangani Pembiayaan Yang Bermasalah Pada Bank Syariah PT. BPRS Puduarta Insani”**. Oleh Pembimbing Skripsi Saya Ibu **Nurbaiti, M.Kom**. Maka Saya Yang Bertanda tangan dibawah ini:

Nama : Nur Ainun
Tempat/Tgl Lahir : Percut/ 07 Desember 1998
NIM : 0504163175
Semester : VI (Enam)
Jurusan : D-III Perbankan Syariah
Alamat : Desa Muara Baru
No. Hp : 0855 3695 1772

Dengan ini memohon kepada Bapak untuk dapat mengeluarkan surat keputusan ujian munaqasah, bersama ini turut saya lampirkan:

1. Kartu Tanda Mahasiswa KTM (asli)
2. Pembayaran SPP Satu s/d Akhir (asli)
3. Transkrip Nilai Sementara (asli)
4. Fotocopy Ijaza SMA
5. Curriculum Vitae
6. Pasfoto Hitam Putih ukuran 3x4 sebanyak 3 lembar
7. Abstrak Skripsi dengan Soft Copy
8. Surat Pernyataan Orisinilitas Skripsi Dengan Materai 6000
9. Skripsi yang telah ditanda tangani Pembimbing dan Ketua Prodi sebanyak 3 eksmplar

Demikian surat permohonan ini saya perbuat atas perhatian dan perkenaan Bapak, saya ucapkan terima kasih.

Wassalamu'alaikum Wr. Wb

Pemohon

Nur Ainun

IKHTISAR

Penelitian ini berjudul “**Upaya Menangani Pembiayaan Yang Bermasalah Pada Bank Syariah PT. BPRS Puduarta Insani Jl. Besar Tembung No.13 A Deli Serdang**”. Disusun oleh **Nur Ainun, Nim.0504163175**, pembimbing **Nurbaiti, M.Kom.**

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui upaya apa saja yang dilakukan bank syariah PT. BPRS Puduarta Insani untuk mengatasi pembiayaan yang bermasalah. Pembiayaan merupakan aktivitas bank syariah dalam menyalurkan dananya kepada pihak nasabah yang membutuhkan dana berdasarkan prinsip syariah. Pembiayaan yang diberikan pihak bank kepada nasabah tidak menutup kemungkinan mengalami masalah. Hal ini dikarenakan nasabah penurunan atas usaha dan adanya musibah yang menimpa nasabah serta adanya bencana alam. Hal demikian merupakan penyebab terjadinya pembiayaan yang bermasalah. Rumusan masalah dari peneliti adalah Bagaimana cara mengatasi permasalahan pembiayaan pada Bank Syariah PT. BPRS Puduarta Insani? Apakah dampak yang terjadi pada Bank Syariah PT. BPRS Puduarta Insani atas pembiayaan yang bermasalah? Metode yang digunakan adalah metode kualitatif. Dalam menangani pembiayaan yang bermasalah, upaya yang dilakukan oleh bank syariah PT. BPRS Puduarta Insani yaitu dengan memberi surat peringatan (SP) 1, 2, dan 3, pemanggilan nasabah ke kantor, penjadwalan kembali, penyusunan ulang serta melalukan persyaratan ulang, menerbitkan surat pemberitahuan janinan terhadap nasabah dan penutupan rekening. Jaminan nasabah disimpan sebagai asset bank.

Kata kunci: Pembiayaan, Klasifikasi Kolektibilitas Pembiayaan, Akad.

KATA PENGANTAR

Puji syukur kami panjatkan atas kehadiran Allah SWT yang telah memberikan rahmat serta karunia-Nya kepada kami sehingga kami berhasil menyelesaikan skripsi minor ini dengan baik sebagai salah satu syarat dapat menyelesaikan pendidikan DIII Program Studi Perbankan Syariah di UINSU. shalawat dan salam penulis hadiahkan kepada Nabi Muhammad SAW yang telah berjuang membawa risalah kebenaran bagi seluruh umat dan memberikan manusia kepada jalan kebenaran.

Kepada orang tau tercinta ibunda Siti Aisyah dan Ayahanda Ahmad Nasib, abang Ridwan, Risman Effendi S.pd, yusuf, dan kakak Siti Fatimah Amd, S.kom, Maya Sari S.pd, saya berterima kasih atas kasih sayang dan semangat yang tak terbatas untuk penulis.

Adapun laporan ini terselesaikan bukan bukan hanya karena upaya semata penulis saja, namun banyak pihak yang telah memberikan bantuan materi, moril, waktu, pikiran, dan tenaga. Untuk itu, dengan hati yang tulus kami mengucapkan terima kasih yan sebesar-besarnya kepada:

1. Bapak Prof. Dr H Saidurrahman, MA selaku Rektor Universitas Negeri Sumatra Utara.
2. Bapak Dr. Andri Soemitra MA selaku Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Negeri Sumatra Utara.

3. Bapak Muhammad Yafiz MA selaku Wakil Dekan Bidang Akademik Dan Kelembagaan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Universitas Negeri Sumatra Utara
4. Bapak Dr. Aliyuddin Abdul Rasyid, LC, MA selaku Ketua Program Studi DIII Perbankan Syariah Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Universitas Negeri Sumatra Utara
5. Ibu Nurbaiti, M. Kom selaku pembimbing skripsi yang telah meluangkan waktunya untuk membimbing saya dengan sabar dan tak henti-hentinya membantu saya.
6. Bapak/ibu selaku Pembimbing Magang yang telah ikhlas meluangkan waktunya untuk memberi bimbingan dan pengarahan kepada saya.
7. Kepada kakak senior saya Mela Nuramansyah, Amd dan teman saya juga Khairul Fajar yang tak henti-henti memberikan doa dan dukungan.

Untuk itu dengan hati yang tulus penulis sampaikan terima kasih kepada semua pihak, semoga bantuan yang diberikan mendapat balasan yang berlipat ganda dari Allah SWT. Penulis menyadari sepenuhnya bahwa dalam penulisan skripsi minor ini banyak terdapat kekurangan dan kelemahan, hal ini disebabkan karena keterbatasan pengetahuan dan pengalaman yang penulis miliki. Oleh karena itu kritik dan saran serta bimbingan sangat diharapkan demi kesempurnaan.

Medan, 23 April 2019

Nur Ainun
NIM. 0504163175

DAFTAR ISI

LEMBAR PERSETUJUAN.....	i
IKHTISAR	ii
KATA PENGANTAR	iii
DAFTAR ISI.....	v

BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah	1
B. Rumusan Masalah	4
C. Tujuan Dan Manfaat Penelitian	4
D. Metode Penelitian.....	5
E. Teknik Pengolahan Data	7
F. Sistematika Pembahasan	7

BAB II LANDASAN TEORITIS

A. PEMBIAYAAN

1. Pengertian Pembiayaan	9
2. Tujuan pembiayaan	11
3. Fungsi pembiayaan.....	13
4. Jenis pembiayaan	14
5. Prinsip-Prinsip Pembiayaan	14
6. Klasifikasi kolektibilitas pembiayaan.....	15

B. AKAD

1. Pengertian akad.....	16
2. Rukun akad.....	17
3. Unsur-unsur akad	17
4. Syarat-syarat akad.....	17

5. Berakhirnya akad	19
---------------------------	----

C. JENIS-JENIS AKAD DALAM PEMBIAYAAN

1. Ijarah	20
a. Pengertian Ijarah	20
b. Landasan Dan Hukum Syariah Tentang Ijarah	21
c. Rukun Dan Syarat Ijarah	22
d. Jenis-Jenis Ijarah	24
e. Aplikasi Dalam Perbankan.....	24
f. Fatwa-Fatwa DSN-MUI Tentang Ijarah	25
2. Murabahah.....	25
a. Pengertian Murabahah	25
b. Landasan Dan Dasar Hukum Murabahah	26
c. Syarat Murabahah	26
d. Jenis-Jenis Murabahah	27
e. Aplikasi Murabahah Dalam Perbankan	29
f. Fatwa-Fatwa DSN-MUI Tentang Murabahah	29
3. Qordh.....	29
a. Pengertian Qordh	29
b. Rukun Dan Syarat Transaksi Qardh.....	30
c. Aplikasi Qardh Dalam Perbankan.....	31
d. Fatwa-Fatwa DSN-MUI Tentang Qardh.....	31

BAB III GAMBARAN UMUM PERUSAHAAN

A. Sejarah Bank Syariah PT. BPRS Puduarta Insani.....	32
B. Visi Dan Misi	35
C. Struktur Organisasi.....	36
D. Produk-Produk Di Bank Syariah PT. BPRS Puduarta Insani	37

BAB IV TEMUAN DAN BAHASAN

- A. Faktor-Faktor Penyebab Terjadinya Pembiayaan Yang Bermasalah Pada Bank Syariah PT. BPRS Puduarta Insani..... 49
- B. Upaya dalam Mengatasi Pembiayaan yang Bermasalah pada Bank Syariah PT. BPRS Puduarta Insani 50
- C. Dampak Pembiayaan Yang Bermasalah Bagi Bank Syariah PT. BPRS Puduarta Insani 52

BAB V PENUTUP

- A. Kesimpulan..... 53
- B. Saran..... 54

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Pada dasarnya fungsi utama bank Syariah tidak jauh beda dengan bank konvensional yaitu menghimpun dana dari masyarakat kemudian menyalurkannya kembali atau lebih dikenal sebagai fungsi intermediasi. Dalam prakteknya bank syariah menyalurkan dana yang diperolehnya dalam bentuk pemberian pembiayaan, baik itu pembiayaan modal usaha maupun untuk konsumsi.

Keberadaan lembaga keuangan yang menawarkan berbagai bentuk fasilitas pembiayaan untuk lebih memperluas penyediaan pembiayaan alternatif bagi dunia usaha dalam perekonomian modern sangatlah dibutuhkan. Lembaga pembiayaan diperlukan guna mendukung dan memperkuat sistem keuangan nasional yang terdiversifikasi sehingga dan memberikan alternative yang lebih banyak lagi pengembangan sektor usaha¹.

Bank Pembiayaan Rakyat Syariah (BPRS) adalah bank yang melaksanakan kegiatan usaha berdasarkan prinsip syariah yang didalam kegiatannya tidak memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran. BPRS merupakan badan yang setara

¹Andri Soemitra, *Bank dan Lemaga Keuangan Syariah*, cet ke-6, (Jakarta: Kencana, 2016) hlm.347.

dengan Bank Pengkreditan Rakyat Konvensional dengan bentuk hukum perseroan terbatas, perusahaan daerah, atau koperasi².

Pembiayaan merupakan produk usaha bank yang mampu menghasilkan keuntungan. Peningkatan pembiayaan bank syariah akan meningkatkan resiko pembiayaan juga, pembiayaan mendatangkan ketidakpastian dalam menghasilkan laba atau keuntungan dari dana yang telah disalurkan bank untuk membiayai proyek yang telah disepakati antara bank dan nasabah. Adanya ketidakpastian tersebut mendatangkan resiko yang tinggi pada bank yang berfungsi sebagai penyaluran dana.

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.21 Tahun 2008, “kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara bank dengan lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi hutangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga”.

Praktik pembiayaan di perbankan syariaah Indonesia mengalami peningkatan dari tahun ke tahun secara nominal atau pertumbuhannya meskipun pertumbuhannya tersebut sempat melambat pada tahun 2009. Dalam sembilan bulan terakhir (2005-

²Darsono dkk *Perbankan Syariah Diindonesia*, cet ke-1, (Depok: PT. Raja Grafindo Persada, 2017) hlm.66.

2013), pembiayaan modal kerja meningkat sembilan kali lipat dari Rp8.0 triliun menjadi Rp71.6 triliun, dengan tren pertumbuhan yang menurun tahun 2007, naik pada tahun 2010, kemudian cenderung turun hingga mencapai 27.6% pada tahun 2013. Pembiayaan investasi meningkat lebih jauh tujuh kali lipat dari Rp 4.3 triliun menjadi Rp 33.8 triliun, dengan pertumbuhan yang naik sejak 2006 dan turun sejak 2008 dan terus naik hingga mencapai 48.5% pada tahun 2012 dan turun lagi menjadi 27.3%³.

Pada praktiknya bank syariah berbeda dengan teori dimana kita tahu kalau diteori nasabah tidak dapat membayar angsuran pihak bank akan memberikan SP (surat pemanggilan) 1,2,3, *recseduling*, pemberiatn surat penjual jaminan. Berbeda dengan praktiknya jika nasabah tidak bisa membayar angusrannya maka pihak bank akan bernegosiasi ulang dengan nasabah bagaimana nasabah harus bisa membayar angsuran dan pihak bank akan menyisakan uang kas dari bank untuk menutupi angsuran nasabah dari pihak ketiga dan jaminan nasabah menjadi asset pada bank. Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan diatas maka peneliti tertarik melakukan penelitian dengan judul **“Upaya Menangani Pembiayaan yang Bermasalah Pada Bank Syariah PT. BPRS Puduarta Insani Jl. Besar Tembung No.13 A Deli Serdang”**.

³Ismail, *perbankan syariah*, cet ke-4, (Jakarta: PT Karisma putra utama, 2016), hlm.105.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan pemaparan latar belakang masalah di atas, maka yang menjadi rumusan masalah pada penelitian ini, meliputi:

1. Apakah faktor dari pembiayaan yang bermasalah pada Bank Syariah PT. BPRS Puduarta Insani?
2. Bagaimana cara mengatasi permasalahan pembiayaan pada Bank Syariah PT. BPRS Puduarta Insani?
3. Apakah dampak yang terjadi pada Bank Syariah PT. BPRS Puduarta Insani atas pembiayaan yang bermasalah?

C. Tujuan dan Manfaat Penelitian

1. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah diatas, adapun tujuan masalah penelitian ini adalah untuk mengetahui upaya dalam menangani pembiayaan yang bermasalah dan untuk mengetahui apa dampak yang terjadi.

2. Manfaat Penelitian

Adapun manfaat dari penelitian ini:

- a. Bagi Peneliti

Selain sebagai syarat menyelesaikan pendidikan, juga untuk menambah ilmu pengetahuan dan wawasan di bidang perbankan dan melatih peneliti untuk dapat menerapkan teori-teori yang diperoleh dari perkuliahan.

b. Bagi Perguruan Tinggi

Maka dengan adanya hasil penelitian ini dapat digunakan sebagai bahan perbandingan dan referensi untuk penelitian selanjutnya.

c. Bagi Perusahaan

Sebagai bahan pertimbangan dalam pemberian pembiayaan kepada nasabah dan dapat memberi manfaat untuk masa yang akan mendatang.

D. Metode Penelitian

Pada penelitian ini, terdapat langkah-langkah dasar yang harus dijalankan terkait metode penelitian yaitu sebagai berikut:

1. Pendekatan Penelitian

Dalam penelitian ini menggunakan analisis data kualitatif. Analisis data kualitatif adalah suatu cara analisis yang menghasilkan data deskriptif analisis yaitu apa yang dinyatakan responden secara tertulis atau lisan dan juga perilaku yang nyata yang diteliti dan dipelajari sebagai sesuatu yang utuh. Dalam hal ini peneliti akan mengamati dan menjelaskan bagaimana upaya Bank Syariah PT. BPRS Puduarta Insani menangani pembiayaan yang bermasalah.

2. Jenis Data

Data penelitian ini merupakan data primer yaitu data yang diperoleh secara langsung pada Bank Syariah PT. BPRS Puduarta Insani melalui metode wawancara mendalam atau *in-depth interview* dengan pegawai BPRS.

3. Pengumpulan Data

Penelitian ini bersifat kualitatif, teknik pengumpulan data pada penelitian ini adalah :

a. Observasi / Studi Lapangan

Pengamatan (Observasi), yakni melakukan pengamatan secara langsung pada objek yang diteliti yaitu pada Bank Syariah PT. BPRS Puduarta Insani.

b. Wawancara

Yakni melakukan tanya jawab dengan pihak-pihak yang berwenang dalam perusahaan tersebut untuk memperoleh keterangan yang berkaitan dengan penulisan skripsi minor ini.

c. Dokumentasi

Merupakan teknik pengumpulan data dengan cara mengabadikan atau mencatat dokumen bisa berbentuk tulisan, gambar, atau karya-karya. Dokumentasi merupakan pelengkap dari studi wawancara dan observasi, guna memperkuat penelitian terkait.

d. Studi Pustaka (Library Research)

Library Research (penelitian perpustakaan) yaitu dengan penelitian dengan cara mengumpulkan data dari beberapa referensi buku/ perpustakaan untuk menjelaskan mengenai judul yang akan diteliti yang berhubungan dengan skripsi minor.

E. Teknik Pengolahan Data

1. Editing

Yaitu pemeriksaan kembali dari semua data terutama dari segi kelengkapannya, kejelasan antara data yang ada dan relevansi dengan penelitian. Dalam hal ini peneliti meneliti kembali kelengkapan data-data yang telah diperoleh oleh peneliti dari kantor PT. BPRS Puduarta Insani.

2. Organizing

Yaitu menyusun dan mensistematisasikan data tentang penelitian yang diperoleh dalam kerangka uraian yang telah direncanakan. Dalam hal ini peneliti menyusun data-data yang diperoleh dengan urutan profil Bank Syariah PT. BPRS Puduarta Insani.

3. Penemuan hasil

Yaitu dengan menganalisis data yang telah diperoleh dari penelitian ini untuk memperoleh kesimpulan mengenai kebenaran fakta yang ditemukan. Dalam hal ini

peneliti menganalisis upaya dalam menangani pembiayaan bermasalah pada PT. BPRS Puduarta Insani.

F. Sistematika Pembahasan

Sistematika pembahasan adalah pokok-pokok uraian yang akan dibahas dalam skripsi secara terperinci yang disusun menjadi bagian-bagian yang saling berkaitan.

Pada setiap bagian harus dapat digambarkan apa yang menjadi pokok pembahasan dan kemudian apa saja yang akan diuraikan untuk menjawab pokok bahasan tersebut.⁴

1. BAB I Pendahuluan

Pada bab ini diawali dengan latar belakang, rumusan masalah, tujuan dan manfaat penelitian, metode penelitian, dan sistematika pembahasan.

2. BAB II Landasan teori

Pada bab ini penulis akan menguraikan pengertian pembiayaan, manfaat pembiayaan, tujuan pembiayaan, akad-akad yang digunakan dalam pembiayaan.

3. BAB III Gambaran Umum Perusahaan

⁴ Zuhri M Nawawi, *Pedoman Penulisan Skripsi Minor*, (Medan, FEBI UINSU Espres, 2015), hlm. 19.

Bab ini menjelaskan tentang gambaran umum perusahaan dari sejarah singkat, visi dan misi, budaya perusahaan, struktur organisasi.

4. BAB IV penjelasan

Pada bab ini penulis menjabarkan isi dari rumusan masalah yang ada pada bab

1

5. BAB V Penutup

Dalam bab ini akan diuraikan kesimpulan dan saran.

BAB II

LANDASAN TEORITIS

A. Pembiayaan

1. Pengertian Pembiayaan

Pembiayaan secara luas berarti financing atau pembelanjaan, yaitu pendanaan yang dikeluarkan untuk mendukung investasi yang telah direncanakan, baik dilakukan sendiri maupun dijalankan oleh orang lain. Dalam arti sempit, pembiayaan dipakai untuk mendefinisikan pendanaan yang dilakukan oleh lembaga pembiayaan, seperti bank syariah kepada nasabah⁵.

Menurut UU No. 7 Tahun 1992 tentang perbankan sebagaimana telah diubah menjadi UU No. 10 Tahun 1998 tentang Perbankan dalam pasal 1 nomor 12: “Pembiayaan berdasarkan prinsip syariah adalah penyediaan uang atau tagihan yang dipersamakan dengan itu berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai untuk mengembalikan uang atau tagihan tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil” dan nomor 13: “prinsip syariah adalah aturan perjanjian berdasarkan hukum islam antara bank dengan pihak lain untuk penyimpanan dana dan atau pembiayaan kegiatan usaha, atau kegiatan lainnya yang dinyatakan dengan syariah, antara lain

⁵Muhammad, *Manajemen Dana Bank Syariah*, cet.1 (Yogyakarta: Raja Grafindo, 2000), hlm. 260.

pembiayaan berdasarkan prinsip bagi hasil (*mudharabah*), pembiayaan berdasarkan prinsip penyertaan modal (*musyarakah*), prinsip jual beli barang dengan memperoleh keuntungan (*murabahah*) atau pembiayaan barang modal berdasarkan prinsip sewa murni tanpa pilihan (*ijarah*), atau dengan adanya pilihan pemindahan kepemilikan barang yang disewa dari pihak bank oleh pihak lain.”

Pada dasarnya pembiayaan syariah merupakan pembiayaan yang menggunakan prinsip syariah, transparansi yang penuh tanggung jawab serta jujur dalam bertransaksi. Pembiayaan syariah menggunakan kerangka hukum positif yang berlaku namun tetap dalam bingkai syariah.

Menurut UU No. 21 tahun 2008 tentang perbankan syariah, “Pembiayaan adalah penyediaan dana dan atau tagihan yang dipersamakan dengan itu berupa:

- a. Transaksi bagi hasil dalam bentuk *mudharabah* dan *musyarakah*
- b. Transaksi sewa-menyewa dalam bentuk *ijarah* atau sewa beli dalam bentuk *Ijarah Munthahiya Bittamlik*
- c. Transaksi jual beli dalam bentuk piutang *murabahah*, *salam*, dan *istishna*
- d. Transaksi pinjam meminjam dalam bentuk *qardh*
- e. Transaksi sewa-menyewa jasa dalam bentuk *Ijarah* untuk transaksi multi jasa berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antar pihak bank syariah dan pihak lain yang dibiayai atau yang diberikan fasilitas dana.

Berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara bank syariah 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 ujah, tanpa imbalan atau bagi hasil⁶.

2. Tujuan Pembiayaan

Secara umum 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

Masyarakat yang tidak dapat akses secara ekonomi, dengan adanya pembiayaan mereka dapat melakukan akses ekonomi.

b. Tersedianya dana bagi peningkatan usaha

Untuk pengembangan usaha membutuhkan dana tambahan. Dana tambahan ini dapat diperoleh melalui aktivitas pembiayaan. Pihak yang surplus dana menyalurkan kepada pihak yang kekurangan dana, sehingga dapat digulirkan

c. Meningkatkan produktivitas

Adanya pembiayaan memberikan peluang bagi masyarakat agar mampu meningkatkan daya produksinya.

d. Membuka lapangan kerja baru

Dengan dibukanya sektor-sektor usaha melalui penambahan dana pembiayaan, maka sektor usaha tersebut akan menyerap tenaga kerja.

⁶Muhammad Syafi'i Antonio, *Islamic Banking Bank Syariah Dari Teori Ke Praktik*, (Jakarta: Gema Insani, 2001), hlm.160.

e. Terjadinya distribusi pendapatan

Masyarakat usaha produktif mampu melakukan aktivitas kerja, berarti mereka akan memperoleh pendapatan dari hasil usahanya⁷.

Secara mikro, pembiayaan diberikan dengan tujuan:

a. Dalam upaya memaksimalkan laba

Setiap usaha yang dibuka memiliki tujuan tertinggi, yaitu menghasilkan laba usaha. Setiap pengusaha berkeinginan untuk memperoleh laba maksimal. Dalam usaha mewujudkan usaha tersebut, maka mereka perludukungana dana yang cukup.

b. Upaya meminimalkan resiko

Usaha yang dilakukan bisa menghasilkan laba yang maksimal, maka salah satu unturnya ialah dengan cara meminimalkan resiko yang mungkin timbul. Resiko kekurangan modal usaha dapat diperoleh dengan cara pembiayaan.

c. Pendayagunaan sumber ekonomi

Sumber daya ekonomi dapat dikembangkan dengan melakukan mixing antara sumber daya alam dengan sumber daya manusianya ada, namun sumber daya modalnya tidak ada, maka dapat dipastikan diperlukan penambahan modal yaitu dengan cara pembiayaan.

⁷Binti Nur Aisiyah, *Manajemen Pembiayaan Bank Syariah*, (Yogyakarta: Kalimedia, 2015), hlm. 151.

d. Penyaluran kelebihan dana

Dalam kehidupan masyarakat ini ada pihak yang memiliki kelebihan sementara dan ada pihak yang kekurangan. Dalam kaitannya dengan masalah dana, maka mekanisme pembiayaan dapat menjadi sarana penghubung dalam penyeimbangan dan penyaluran kelebihan dana dari pihak yang kelebihan (surplus) kepada pihak yang kekurangan (deficit) dana.

e. Menghindari terjadinya dana menganggur

Dana yang masuk melalui berbagai rekening pada *passive bank syariah*, harus segera disalurkan dalam bentuk aktiva produktif. Sehingga terjadi keseimbangan antara dana yang masuk dan dana keluar⁸.

3. Fungsi Pembiayaan

Fungsi pembiayaan secara umum meliputi:

a. Meningkatkan daya guna uang

Para nasabah yang menyimpan dananya di bank dalam bentuk giro, tabungan dan deposito, uang tersebut dalam persentase tertentu ditingkatkan kegunaannya oleh bank dalam bentuk pembiayaan yang disalurkan kepada para pengusaha.

b. Meningkatkan daya guna

Produsen yang memperoleh bantuan pembiayaan dari bank, dapat menggunakan dana tersebut untuk mengubah bahan mentah menjadi bahan jadi.

⁸Sumar'in, *Konsep Kelembagaan Bank Syariah*, (Yogyakarta: Graha Ilmu, 2012), hlm. 116 .

c. Meningkatkan peredaran uang

Pembiayaan yang disalurkan melalui rekening-rekening Koran pengusaha akan menciptakan pertambahan peredaran uang giral dan sejenisnya seperti cek, bilyet giro, wesel dan lain-lain. Menimbulkan kegairahan berusaha.

- 1) Stabilitas ekonomi
- 2) Sebagai jembatan untuk meningkatkan pendapatan nasional
- 3) Sebagai alat hubungan ekonomi internasional⁹.

4. Jenis Pembiayaan

- a. Pembiayaan *Produktif*, yaitu pembiayaan yang ditujukan untuk memenuhi kebutuhan produksi dalam arti luas, yaitu untuk meningkatkan usaha produksi, perdagangan, maupun investasi.
- b. Pembiayaan *Konsumtif*, yaitu pembiayaan yang memenuhi kebutuhan konsumsi yang akan habis digunakan untuk memenuhi kebutuhan.

5. Prinsip-Prinsip Pembiayaan

Dalam melakukan penilaian permohonan pembiayaan bank syariah harus memperhatikan beberapa prinsip utama yang berkaitan dengan kondisi secara keseluruhan calon nasabah. Di dunia perbankan syariah prinsip penilaian dikenal dengan 5 C, yaitu:

⁹Muhammad Ridwan, *Konstruksi Bank Syariah*, (Yogyakarta: Pustaka SM, 2007), hlm. 95.

- a. Character artinya sifat atau karakter nasabah pengambil pinjaman
- b. Capacity artinya kemampuan nasabah untuk menjalankan usaha dan mengembalikan pinjaman yang diambil
- c. Capital artinya besarnya modal yang diperlukan peminjam
- d. Collateral artinya jaminan yang telah dimiliki yang diberikan peminjam kepada bank
- e. Conditional artinya keadaan usaha atau nasabah prospek atau tidak.

Prinsip 5C tersebut terkadang ditambahkan dengan prinsip 1C, yaitu Constraint artinya hambatan-hambatan yang mungkin mengganggu proses usaha.

6. Klasifikasi kolektibilitas pembiayaan

Khusus menyangkut NPF (nasabah penerima fasilitas), ditinjau dari kriteria kemampuan membayar kembali pembiayaan, dapat digolongkan sebagai berikut:

- a. Lancar (golongan I)

Pembayaran angsuran pokok dan atau margin tepat waktu, memiliki mutasi rekening yang aktif, bagian dari pembiayaan yang dijamin tunai.

- b. Dalam perhatian khusus (golongan II)

Terdapat tunggakan pembayaran angsuran pokok dan margin yang belum melampaui 3 bulan, jarang terjadi pelanggaran terhadap kontrak yang diperjanjikan.²⁰

- c. Pembiayaan kurang lancar (golongan III)

Terdapat tunggakan pembayaran angsuran pokok dan/atau margin telah melampaui 3 bulan, namun belum melampaui 6 bulan.

d. Pembiayaan diragukan (golongan VI)

Terdapat tunggakan pembayaran angsuran pokok dan/atau margin telah melampaui 6 bulan, namun belum melampaui 9 bulan.

e. Pembiayaan macet (golongan V)

Terdapat tunggakan pembayaran angsuran pokok dan/ atau margin telah melampaui 9 bulan¹⁰.

B. Akad

1. Pengertian akad

Dalam setiap transaksi islami, akan memegang peranan yang sangat penting. Akad ibaratnya sebuah dinding yang sangat tipis dan dengannya terpisah antara yang sah dan tidak. Secara bahasa, akad atau perjanjian itu digunakan untuk banyak arti, yang seluruhnya kembali kepada bentuk ikatan atau penghubungan terhadap dua hal. Semetara akad menurut istilah adalah keterikatan keinginan diri dengan orang lain dengan cara yang memunculkan adanya komitmen tertentu yang disyaratkan. Terkadang kata akad dalam istilah dipergunakan dalam pengertian umum, yakni sesuatu yang diikatkan seseorang bagi dirinya sendiri atau bagi orang lain dengan kata harus diantaranya adalah firman Allah: “Wahai orang-orang yang beriman, penuhilah akad-akad kalian “. Jual beli dan sejenis nya adalah akad atau perjanjian

¹⁰Ahmad Subagyo, *Teknik Penyelesaian Kredit Bermasalah*, (Jakarta: Mitra Wacana Media, 2015), hlm.47.

dan kesepakatan. Seriapkan hal yang diharuskan seseorang atas dirinya sendiri baik berupa nadzar, sumpah dan sejenisnya, disebut sebagai akad¹¹.

2. Rukun Akad

Ulama Hanafiyah berpendapat bahwa rukun adalah *ijab* dan *qabul*. Adapun orang yang mengadakan akad dan hal-hal lain yang menunjang terjadinya akad tidak dikategorikan rukun sebab keberadaannya sudah pasti

Ulama selain Hanafiyah berpendapat bahwa akad memiliki tiga rukun, yaitu: Orang yang akad (*'aqid*), contoh: penjual dan pembeli

- a. Sesuatu yang diakadkan (*maqud alaih*), contoh: harga atau yang dihargakan.
- b. *Shighat*, yaitu *ijab* dan *qabul*.

3. Unsur-Unsur Akad

Unsur -unsur akad adalah sesuatu yang merupakan pembentukan adanya akad, yaitu:

- a. *Shiqhat* akad
- b. Akad dengan perbuatan
- c. Akad dengan isyarat
- d. Akad dengan tulisan.

4. Syarat-Syarat Akad

¹¹Sunarji Harahap, Studi Kelayakan Bisnis, (Medan, FEBI UINSU Pres,2017), hlm. 75.

Berdasarkan unsur akad yang telah dibahas diatas, aadanya beberapa macam syarat akad, yaitu syarat terjadinya akad, syarat sah, syarat memberikan, dan syarat keharusan (*lujum*).

a. Syarat sah terjadinya akad

Syarat terjadinya akad adalah segala sesuatu yang disyaratkan untuk terjadinya akad secara *syara'*. Jika tidak memenuhi syarat tersebut, akad terjadi batal. Syarat ini terbagi atas dua bagian:

1. umum, yakni syarat-syarat yang harus ada pada setiap akad.
2. khusus, yakni syarat-syarat yang harus ada sebagian akad, dan tidak disyaratkan pada bagian lainnya.

b. Syarat sah akad

Syarat sah akad adalah segala sesuatu yang disyaratkan *syara'* untuk menjamin dampak keabsaban. Jika tidak terpenuhi, akad tersebut rusak.

Ada kekhususan syarat sah akad pada setiap akad. Ulama Hanafiyah mensyaratkan terhindarnya seseorang dari 6 kecacatan dalam jual beli, yaitu kebodohan, paksaan, pembatasan waktu, perkiraan, pada unsure kemudharatan, untuk syarat-syarat jual beli rusak (*fasid*).

c. Syarat pelaksanaan akad

Dalam pelaksanaan akad, ada dua syarat yaitu kepemilikan dan kekuasaan. Kepemilikan adalah sesuatu yang dimiliki oleh seseorang sehingga ia bebas beraktivitas dengan apa-apa yang dimilikinya sesuai dengan ketetapan *syara'*, baik secara asli, yakni dilakukan oleh dirinya, maupun sebagai pengganti (menjadi wakil orang).

d. Syarat kepastian hukum (*luzum*)

Dasar dalam akad adalah kepastian. Diantara syarat *luzum* dalam jual beli adalah terhindarnya dari beberapa khiyar jual beli, seperti khiyar syarat, khiyar aib, dan lain-lain. Jika *luzum* tampak, maka akad batal atau dikembalikan.

3. Berakhirnya Akad

Akad dapat berakhir dengan pembatalan, meninggal dunia atau tanpa adanya izin dalam akad *mauqud* (ditangguhkan).

Akad dengan pembatalan, terkadang dihilangkan dari asalnya seperti pada masa khiyar, terkadang dikaitkan pada masa yang akan datang, seperti pembatalan dalam sewa menyewa dan pinjam meminjam yang telah disepakati selama 5 bulan, tetapi sebelum sampai 5 bulan, telah dibatalkan.

Pada akad *ghaira lazim*, yang kedua pihak dapat membatalkan akad, pembatalan ini sangat jelas, seperti penitipan barang, perwakilan, dan lain-lainnya,

atau dengan *ghaira lazim* pada satu pihak dan lazim pada pihak lainnya, seperti gadai. Orang yang menerima gadai dibolehkan membatalkan akad walaupun tanpa sepengetahuan orang yang menggadaikan barang.

Adapun pembatalan pada akad lazim terdapat beberapa hal berikut

- a. Ketika akad rusak
- b. Adanya khiyar
- c. Pembatalan akad
- d. Tidak mungkin melaksanakan akad
- e. Masa berakhir akad¹².

C. Jenis-Jenis Akad Dalam Pembiayaan

1. Ijarah

a. Pengertian *Ijarah*

Ijarah berasal dari bahasa Arab yang berarti upah, sewa, jasa, imbalan atau ganti. Antara sewa dan upah ada juga perbedaan makna operasional, sewa biasa digunakan untuk benda, seperti “*Seorang yang menyewa rumah untuk tempat tinggal*”, sedangkan upah digunakan untuk tenaga, seperti “*Para karyawan bekerja dibayar gajinya (upahnya) satu kali dalam sebulan*”. *Ijarah* adalah akad pemindahan hak guna atas barang atau jasa, melalui pembayaran upah, sewa tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan atas barang itu sendiri.

¹²Rahmad Syafe'i, *Fiqh Muamalah*, cet ke-2 (Bandung, CV Pustaka Setia, 2004), hlm. 70.

Sedangkan menurut istilah, para ulama berbeda-beda mendefenisikan *ijarah*, antara lain adalah sebagai berikut:

1. Menurut Hasbi Ash-Shiddiqie bahwa *ijarah* adalah akad yang objeknya ialah penukaran manfaat untuk masa tertentu, yaitu pemilikan manfaat dengan imbalan, sama dengan menjual manfaat.
2. Menurut Hanafiyah bahwa *ijarah* ialah akad untuk membolehkan pemilikan manfaat yang diketahui dan disengaja dari suatu zat yang disewa dengan imbalan.
3. Menurut ulama mazhab Syafi'i berpendapat bahwa *ijarah* adalah transaksi terhadap suatu manfaat yang dituju, tertentu, bersifat mubah dan boleh dimanfaatkan dengan imbalan tertentu.
4. Adapun menurut ulama mazhab Maliki dan Hanbali, *ijarah* adalah pemilikan manfaat sesuatu yang diperbolehkan dalam waktu tertentu dengan suatu imbalan.

Dari berbagai pengertian diatas, dapat disimpulkan bahwa transaksi *ijarah* didasarkan pada adanya perpindahan manfaat. Pada dasarnya *ijarah* sama dengan jual beli. Karna yang diambil dari akad sewa-menyewa adalah manfaat dan bukan bendanya, misalnya, seperti sewa-menyewa tanah untuk pertanian. Dalam hal ini penyewa hanya boleh mengambil manfaat dari tanah saja, bukan memilikinya.

Dalam konsep ijarah, pemilik yang menyewakan manfaat disebut mu'jir (orang yang menyewakan) sedangkan pihak lainnya yang memberikan sewa disebut musta'jir (orang yang menyewa atau penyewa), dan sesuatu yang diakad untuk diambil manfaatnya disebut ma'jur (sewaan) serta jasa yang diberikan sebagai imbalan manfaat disebut ujarah (upah). Pelayanan diperlukan karena manusia membutuhkan tenaga atau keahlian orang lain untuk memenuhi kebutuhannya.

b. Landasan dan Hukum Syariah Tentang Ijarah

Ijarah merupakan akad yang diperbolehkan, hal ini berlandaskan atas dalil-dalil yang terdapat dalam Al-Qur'an dan Hadits.

1. Al-Qur'an

قَالَتْ إِحْدَاهُمَا يَا أَبَتِ اسْتَأْجِرْهُ إِنَّ خَيْرَ مَنِ اسْتَأْجَرْتَ الْقَوِيُّ الْأَمِينُ

Artinya: "Salah seorang dari kedua wanita itu berkata: 'Ya bapakku, ambillah ia sebagai orang yang bekerja (pada kita), karena sesungguhnya orang yang paling baik, yang kamu ambil untuk bekerja (pada kita), ialah orang yang kuat, lagi dapat dipercaya'". (QS.28:26)

2. Hadist

أَعْطُوا الْأَجِيرَ أَجْرَهُ قَبْلَ أَنْ يَجِفَّ عَرْقُهُ

Artinya: “Berikan kepada seorang pekerja upahnya sebelum keringatnya kering.”

(HR. Ibnu Majah).

c. Rukun dan Syarat *Ijarah*

Merupakan ulama Hanafiyah, rukun *ijarah* adalah ijab dan qabul, antara lain dengan menggunakan kalimat: *al-ijarah*, *al-istijar*, *al-iktira'*, dan *al-ikra*.

Adapun menurut Jumhur Ulama, rukun *ijarah* ada 4 yaitu:

1. 'Aqid (Orang yang berakad)
2. Shighat
3. *Ma'qud 'alaihi* (Objek perjanjian atau sewa/imbalan)
4. Manfaat¹³.

Ijarah juga memiliki syarat-syarat sah tertentu, yaitu:

1. Adanya keridaan dari kedua belah pihak yang melakukan akad
2. *Ma'qud 'alaihi* bermanfaat dengan jelas

Adanya kejelasan pada *ma'qud 'alaihi* (barang) menghilangkan pertentangan diantar *'aqid*. Diantara cara untuk mengetahui *ma'qud 'alaihi* adalah dengan menjelaskan manfaatnya, pembatasan waktu, atau menjelaskan jenis pekerjaan jika *ijarah* atas pekerjaan atau jasa seseorang.

¹³Wirnyaningsih, Gemala Dewi, dkk, *Bank Dan Asuransi Islam Di Indonesia*, (Jakarta: Kencana, 2005), hlm.115.

3. Kemanfaatan benda yang dibolehkan menurut syara’

Pemanfaatan barang harus digunakan untuk perkara yang dibolehkan oleh syara’, seperti menyewakan rumah untuk ditempati atau menyewakan jarring untuk memburu, dan lain-lain.

4. Kegunaannya dari barang tersebut¹⁴.

d. Jenis-Jenis *Ijarah*

Terdapat 3 jenis *Ijarah* yaitu:

1. *Ijarah ‘Amal*

Digunakan untuk memperoleh jasa dari seseorang dengan membayar upah atas jasa yang diperoleh. Misalnya ongkos kendaraan umum, upah proyek pembangunan, dan lain-lain. Pada dasarnya pembayaran upah harus diberikan seketika juga, sebagaimana jual beli yang pembayarannya diwaktu itu juga.

2. *Ijarah ‘Ain*

Adalah jenis *ijarah* yang terkait dengan penyewaan asset/barang dengan tujuan untuk mengambil manfaat dari asset/barang itu tanpa harus memindahkan kepemilikan dari asset/barang itu. Barang yang boleh jika terjadi kerusakan pada benda yang disewa, maka yang bertanggung jawab adalah pemilik barang dengan syarat kerusakan tersebut bukan akibat dari kelalaian penyewa. Apabila kerusakan

¹⁴Ibid, *Fiqh Muamalah*, hlm.126.

benda disewakan itu, akibat dari kelalaian penyewa maka yang bertanggung jawab atas kerusakan barang tersebut adalah penyewa itu sendiri.

3. *Ijarah Muntahiyah bittamlik*

IMBT adalah sejenis perpaduan antara kontrak jual beli dan sewa, atau lebih tepatnya akad sewa yang diakhiri dengan kepemilikan barang ditangan si pembeli¹⁵.

e. Aplikasi dalam Perbankan

Bank-bank islam yang mengoperasikan produk *ijarah* dapat melakukan *leasing*, baik dalam bentuk operating lease maupun *financial lease*. Namun, pada umumnya bank-bank tersebut lebih banyak menggunakan *ijarah muntahiyah bittamlik* karena lebih sederhana dari sisi pembukuan. Selain itu bank pun tidak direpotkan untuk mengurus pemeliharaan asset, baik pada saat *leasing* maupun sesudahnya.

f. Fatwa-Fatwa DSN-MUI Tentang Ijarah

1. Fatwa DSN-MUI No.09/DSN-MUI/IV/2000 tentang pembiayaan *ijarah*
2. Fatwa DSN-MUI No.27/DSN-MUI/III/2002 tentang *Ijarah Muntahiyah Bittamlik*
3. Fatwa DSN-MUI No.24/DSN-MUI/III/2002 tentang safe deposit box.

¹⁵Sutan Remy Sjahdeni, *Perbankan Syariah Produk-Produk dan Aspek-Aspek Hukumnya* (Jakarta: Kencana, 2014), hlm.273.

2. Murabahah

a. Pengertian Murabahah

Murabahah merupakan kegiatan jual beli pada harga pokok dengan tambahan keuntungan yang disepakati. Dalam hal ini penjual harus terlebih dahulu memberitahukan harga pokok yang ia beli ditambah keuntungan yang diinginkan. Sebagai contoh harga pokok barang Gunung Kijang Rp.100.000,- keuntungan yang diharapkan adalah sebesar Rp. 5.000,- . Sehingga harga jualnya Rp. 105.000,-. Kegiatan ini baru dilakukan setelah ada kesepakatan dengan pembeli, baru kemudian dilakukan pemesanan. Dalam dunia perbankan kegiatan murabahah pada pembiayaan produk barang-barang investasi baik dalam negeri maupun luar negeri seperti *letter of credit* atau lebih dikenal dengan L/C¹⁶.

b. Landasan dan Dasar Hukum Murabahah

Murabahah merupakan akad yang diperbolehkan, hal ini berlandaskan atas dalil-dalil yang terdapat dalam Al-Qur'an dan Hadits.

1. Al-quran

وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا ۚ

Artinya: Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba.

¹⁶Thamrin Abdullah, dkk, Bank dan Lembaga Keuangan, cet ke-3, (Jakarta: PT.Raja Grafindo Persada, 2014), hlm 222.

2. Hadist

عَنْ أَبِي سَعِيدٍ الْخُدْرِيِّ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُ أَنَّ رَسُولَ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَآلِهِ وَسَلَّمَ قَالَ: إِتْمَالُ الْبَيْعِ عَنْ

تَرَاضٍ, (رواه البيهقي وابن ماجه وصححه ابن حبان)

Artinya: Dari Abu Sa'ad Al-Khudri bahwa Rasulullah saw bersadda, “ sesungguhnya jual beli itu harus dilakukan suka sama suka.” (HR Al-Baihaqi dan Ibnu Majah, dan dinilai shahih oleh Ibnu Hibban).

c. Syarat *Murabahah*

Syarat yang harus dipenuhi dalam transaksi *Murabahah* meliputi hal-hal sebagai berikut:

1. Jual beli *Murabahah* harus dilakukan atas barang yang telah dimiliki (hak kepemilikan telah berada ditangan sipenjual). Artinya, keuntungan dan resiko barang tersebut ada pada penjual sebagai konsekuensi dari kepemilikan yang timbul dari akad yang sah. Ketentuan ini sesuai dengan kaidah, bahwa keuntungan yang terkait dengan resiko dapat mengambil keuntungan.
2. Adanya kejelasan informasi mengenai besarnya modal dan biaya-biaya lain yang lazim dikeluarkan dalam jual beli pada suatu komoditas, semuanya harus

diketahui oleh pembeli saat transaksi. Ini merupakan suatu syarat sah *murabahah*.

3. Adanya informasi yang jelas tentang keuntungan, baik nominal maupun persentase sehingga diketahui oleh pembeli sebagai salah satu syarat *murabahah*.
4. Dalam system *murabahah* penjual boleh menetapkan syarat pada pembeli untuk menjamin kerusakan yang tidak tampak pada barang, tetapi syarat seperti itu tidak ditetapkan, karena pengawasan barang merupakan kewajiban penjual disamping untuk menjaga kepercayaan sebaik-baiknya¹⁷.

d. Jenis-Jenis *Murabahah*

Murabahah pada prinsipnya adalah jual beli dengan keuntungan, hal ini bersifat dan berlaku umum pada jual beli barang-barang yang memenuhi syarat jual beli *murabahah*. Dalam prakteknya pembiayaan *murabahah* yang diterapkan Bank Bukopin Syariah terbagi kepada 3 jenis, sesuai dengan peruntukannya, yaitu:

1. *Murabahah* Modal Kerja (MMK), yang diperuntukkan untuk pembelian barang-barang yang akan digunakan sebagai modal kerja. Modal kerja adalah jenis pembiayaan yang diperlukan oleh perusahaan untuk operasi sehari-hari. Penerapan *murabahah* untuk modal kerja membutuhkan kehati-hatian, terutama bila obyek yang akan diperjualbelikan terdiri dari banyak jenis,

¹⁷Mardani, *Fiqh Ekonomi Syariah*, cet ke-2, (Jakarta: Kencana, 2013), hlm. 137.

sehingga dikhawatirkan akan mengalami kesulitan terutama dalam menentukan harga pokok masing-masing barang.

2. *Murabahah* Investasi (MI), adalah pembiayaan jangka menengah atau panjang yang tujuannya untuk pembelian barang modal yang diperlukan untuk rehabilitasi, perluasan, atau pembuatan proyek baru.
3. *Murabahah* Konsumsi (MK), adalah pembiayaan perorangan untuk tujuan nonbisnis, termasuk pembiayaan pemilikan rumah, mobil. Pembiayaan konsumsi biasanya digunakan untuk membiayai pembelian barang konsumsi dan barang tahan lama lainnya. Jaminan yang digunakan biasanya berujud obyek yang dibiayai, tanah dan bangunan tempat tinggal.

Al-Bai' Naqdan wal Murabahah Muajjal, bayar cicilan. Dalam praktek yang dilakukan oleh bank syariah saat ini adalah murabahah berdasarkan pesanan, sifatnya mengikat dengan pembayaran tangguh. Dalam perbankan, murabahah lazimnya dilakukan dengan cara pembayaran cicilan (*bitsaman ajil*). Dalam transaksi ini barang diserahkan segera setelah akad sedangkan pembayaran dilakukan secara tangguh¹⁸.

e. Aplikasi *Murabahah* Dalam Perbankan

Murabahah yang dipraktikkan pada LKS dikenal dengan *murabahah li al-amri bi al-syira*, yaitu transaksi jual beli di mana seorang nasabah datang kepada pihak bank untuk membelikan sebuah komoditas dengan kriteria tertentu, dan ia

¹⁸Ibid., hlm 139.

berjanji akan membeli komoditas/barang tersebut secara *murabahah*, yakni sesuai harga pokok pembelian ditambah dengan tingkat keuntungan yang disepakati kedua pihak, dan nasabah akan melakukan pembayaran secara cicilan berkala sesuai dengan kemampuan finansial yang dimiliki¹⁹.

f. Fatwa-Fatwa DSN-MUI Tentang *Murabahah*

1. Fatwa DSN-MUI No.04/DSN-MUI/IV/2000 tentang *murabahah*
2. Fatwa DSN-MUI No.23/DSN-MUI/III/2002 tentang potongan pelunasan dalam *murabahah*
3. Fatwa DSN-MUI No.46/DSN-MUI/II/2000 tentang potongan tagihan *murabahah*.

3. *Qardh*

a. Pengertian *Qardh*

Secara etimologis *qardh* merupakan bentuk masdar dari *qaradha asy-syai'-yaqridhu*, yang berarti memutuskannya. Adapun *qardh* secara terminologis adalah memberikan harta kepada orang yang akan memanfaatkannya dan mengembalikan gantinya dikemudian hari. Menurut kompilasi hukum ekonomi syariah, *qardh* adalah penyediaan dana atau tagihan antara lembaga keuangan syariah dengan lembaga penjamin yang mewajibkan pihak peminjam untuk melakukan pembayaran secara tunail atau cicilan dalam jangka waktu tertentu. Definisi yang dikemukakan dalam

¹⁹Nurul Ichsan Hasan, Perbankan Syariah, Cet ke-1, (Ciputat: GP Pres Group, 2014), hlm.23.

kompilasi hukum syariah bersifat aplikatif dalam akad pinjam-meminjam antara nasabah dan lembaga keuangan syariah²⁰.

b. Rukun dan Syarat Transaksi Qardh

Rukun qardh ada 3, yaitu:

1. *Shighat*. Yang dimaksud dengan *shighat* adalah ijab dan qabul. Tidak ada perbedaan diantara fukaha bahwa ijab qabul itu sah dengan lafaz utang dan dengan nama lafaz yang menunjukkan maknanya, seperti kata, “*Aku memberimu utang*” atau “*Aku mengutangimu*” demikian pula qabul sah dengan semua lafaz yang menunjukkan kerelaan seperti “*Aku berutang*” atau “*Aku menerima*” atau “*Aku ridha*” dan lain sebagainya.
2. *Aqidain*. Yang dimaksud dengan *aqidain* adalah (dua pihak yang melakukan transaksi) adalah pemberi utang atau pengutang. Adapun syarat-syarat bagi pengutang adalah merdeka, baliq, berakal sehat dan pandai (rasyid, dapat membedakan baik dan buruk).
3. Harta yang diutangkan. Rukun harta yang diutangkan adalah sebagai berikut:
 - 1) harta berupa harta yang ada padanya, maksudnya harta yang satu sama lain dalam jenis yang sama tidak banyak berbeda yang mengakibatkan perbedaan nilai seperti uang, barang-barang yang dapat ditukar, ditimbang, ditaman dan dihitung.
 - 2) harta yang diutangkan disyaratkan berupa benda,

²⁰Ibid., *Fiqih ekonomi Syariah*, hlm.333.

tidak sah mengutangkan manfaat (jasa). 3) harta yang diutangkan diketahui, yang diketahui kadarnya dan diketahui sidatnya.

d. Aplikasi *Qardh* dalam Perbankan

Akad *qardh* biasanya diterapkan sebagai berikut:

1. Sebagai produk pelengkap kepada nasabah yang telah terbukti loyalitas dan bonafiditasnya, yang membutuhkan dana talangan segera untuk masa yang relative pendek. Nasabah tersebut akan mengembalikan secepatnya sejumlah uang yang dipinjamnya itu.
2. Sebagai fasilitas nasabah untuk memerlukan dana cepat, sedangkan iya tidak bisa menarik dananya karena, misalnya tersimpan dalam bentuk deposito. Atau pinjaman *qardh* biasanya diberikan oleh bank kepada nasabah sebagai fasilitas pinjaman talangan pada saat nasabah mengalami *over draft*. Fasilitas ini merupakan bagian dari satu paket pembiayaan lain, untuk memudahkan nasabah transaksi.
3. Sebagai produk untuk menyambung usaha yang sangat kecil atau membantu sector social. Guna untuk pemenuhan skema khusus telah dikenal suatu produk khusus yaitu *al-qardh al hasan*.

e. Fatwa-Fatwa DSN-MUI tentang *Qardh*

1. Fatwa DSN-MUI No.19/DSN-MUI/IV/2001 tentang pembiayaan tentang *al-qard*.

BAB III

GAMBARAN UMUM PERUSAHAAN

A. Sejarah Bank Syariah PT. BPRS Puduarta Insani

Pada tahun 1992, ketika rektor UIN SU (Universitas Islam Negeri Sumatera Utara) dijabat oleh brigjend TNI Drs. H.A. Nazri Adlani, beliau menyampaikan gagasan dikalangan pimpinan UIN SU, yaitu bagaimana agar UIN SU dapat berbuat sesuatu yang nyata ditengah-tengah masyarakat. Gagasan itu mendapat sambutan dan segera ditindak lanjuti dengan menyelenggarakan kegiatan kursus Perbankan syariah dibawah asuhan FKEBI (Forum Kajian Ekonomi dan Perbankan Islam), suatu lembaga non structural dibawah UIN SU yang telah berdiri sejak tahun 1990.

FKEBI berhasil menyelenggarakan kursus sebanyak \pm 40 orang setiap angkatan. Pada ketika itu H.A. Nazri Adlanibertindak sebagai ketua dewan pelindung, Prof. DR. H.M> Yasir Nasution Sebagai Direktur dan Syahrul Muda Siregar sebagai Direktur Pendidikan dan Pelatihan FKEBI.

Setelah menyelenggarakan 4 (empat) angkatan, aktivitas untuk mewujudkan suatu yang nyata di tengah-tengah masyarakat ini dilanjutkan pula dengan rencana mendirikan BPRS (Bank Perkreditan Rakyat Syariah), di mana para stafnya akan diangkat dari kursus perbankan ini.

Pada saat pengajuan permohonan pengesahan akte ke Menteri Kehakiman, diajukan nama PT Bank Perkreditan Rakyat Syariah Insani. Namun didapati bahwa nama BPR Syariah Insani telah ada. Untuk menyegerakan proses, seseorang di Departemen Kehakiman mengusulkan penambahan nama menjadi PT Bank Perkreditan Rakyat Syariah Puduarta Insani. Menurut informasi kata "Puduarta" berasal dari bahasa Banten (Serang) yang berarti "Rumah Harta". Pengesahan Menteri Kehakiman diperoleh tanggal 20 Desember 1994 dengan Nomor Keputusan 02-18.631.HT.01.01 th 1994.

1. Perkembangan Setoran Saham PT BPRS Puduarta Insani

Adapun jumlah modal dasar sesuai Akte Pendirian adalah Rp. 500.000.000,- dengan jumlah saham sebanyak 2000 lembar dengan nilai Rp. 250.000,- persaham. Modal disetor diperoleh dari pemegang saham adalah Rp. 117.750.000,- atau 471 lembar saham. Pemegang saham pada saat pendirian berjumlah 100 orang, di mana IAIN sebagai yang diwakili oleh Rektor (Ex Oficio) memiliki saham sebanyak 315 lembar saham dengan nilai Rp. 78.750.000,- (kepemilikan 67%). Dana atas nama Rektor tersebut berasal dari sumbangan wajib mahasiswa yang tidak mengikat yang dihimpun oleh Rektor dalam rangka pengembangan ekonomi Islam. Selebihnya pemegang saham berasal dari para dosen IAIN dan beberapa anggota masyarakat.

Pada tanggal 17 Januari 1994 Izin Prinsip diperoleh dari Departemen Keuangan RI dengan Nomor S-059/MK.17/1994. Selanjutnya pada tanggal 10 April 1996 diperoleh Izin Usaha dari Menteri Keuangan RI Nomor Kep-

130/KM.17/1996. PT. Bank Perkreditan Rakyat Syariah Puduarta Insani secara resmi mulai beroperasi pada tanggal 18 Juni 1996 dengan pembukaan oleh Gubernur Sumatera Utara yang diwakili oleh Sekwildasu H. A. Wahab Dalimunthe, SH. Pada awal operasional BPRS, bertindak sebagai Direktur Utama adalah Syahrul Muda Siregar dan H. Bakhtiar Effendy sebagai Direktur Operasional, dengan jumlah karyawan sebanyak 8 (delapan) orang.

Pada saat ini Modal dasar PT BPRS Puduarta Insani sebesar Rp 5 Milyar dan telah disetor Rp 2.201.740.000,-. Dengan kepemilikan saham oleh IAIN SU di BPRS Puduarta Insani sebesar Rp 799.055.000,-,-. Maka IAIN SU menguasai 36% jumlah saham yang disetor dan dengan kepemilikan ini IAIN menjadi pemegang saham mayoritas dan menjadi penentu kebijakan BPRS.

2. Perkembangan Asset

BPRS Puduarta Insani mengalami masa-masa yang sulit dalam masa awal operasionalnya, antara lain sebagai bank yang bersekala kecil maka relatif sulit memperoleh kepercayaan masyarakat. Namun BPRS mulai mengalami pertumbuhan yang membaik sejak tahun 1999 dan membukukan asset Rp 1 Milyar.

Sejak awal tahun 2000 sampai dengan akhir tahun 2003 BPRS mengalami pertumbuhan yang semakin pesat, yaitu dari asset Rp. 1 Milyar dapat tumbuh menjadi Rp. 5 Milyar pada akhir tahun 2003.

Sejak awal tahun 2004 dan sampai menjelang akhir 2010 ini tampak kepercayaan masyarakat kepada BPRS semakin baik. Dalam masa awal 2004

sampai dengan tahun 2010 PT BPRS Puduarta Insani telah mengalami pertumbuhan asset dari Rp. 5 Milyar sampai Rp. 37 Milyar dan BPRS Puduarta Insani tercatat sebagai BPRS terbesar di Sumatera Utara. Dan apabila dibandingkan dengan BPR Konvensional, maka BPRS Puduarta Insani menempati posisi ke-5 (lima).

Setelah beroperasi selama 14 (empat belas) tahun, posisi asset PT BPRS Puduarta Insani per- 30 Nopember 2010 adalah Rp. 36,27 Milyar dengan perolehan laba sebesar Rp. 448 Juta. Sesuai hasil pemeriksaan Akuntan Publik tanggal 14 Januari 2010 untuk pemeriksaan periode tahun 2009, laporan keuangan PT BPRS Puduarta Insani "Menyajikan Secara Wajar" sesuai dengan prinsip akuntansi yang berlaku umum di Indonesia.

B. Visi Dan Misi

Visi : Menjadi BPR Syariah Terbaik di Sumatera Utara

Misi : Menerapkan prinsip syariah secara murni.

Melayani secara profesional

Memanfaatkan teknologi untuk efisiensi dan kualitas.

C. Struktur Organisasi

Pada umumnya setiap perusahaan mempunyai struktur organisasi yang berbeda-beda .Dimana organisasi merupakan faktor yang memegang peranan penting untuk mencapai kelancaran jalannya kegiatan suatu perusahaan. Bentuk

organisasi yang ditetapkan oleh suatu perusahaan haruslah disesuaikan dengan perkembangan dan kemajuan perusahaan. Pada umumnya, suatu organisasi memiliki struktur yang nyata dan jelas yang tersusun atas ketua atau pemimpin, bendahara, sekretaris serta anggota. Untuk organisasi yang lebih kompleks lagi, akan ada wakil ketua dan wakil sekretaris serta bendahara serta banyak koordinator dalam tiap anggota yang terbagi menjadi beberapa divisi sesuai dengan kebutuhan organisasi untuk mencapai tujuan organisasi. Kemudian dalam organisasi yang bersifat lebih kompleks sesuai dengan teori manajemen yang ada, terbagi atas beberapa tugas sesuai dengan fungsi fungsi manajerial seperti pemimpin, supervisor manajer, manajer, anggota dan seterusnya. Oleh sebab itu, dimana struktur organisasi PT. BPRS PUDUARTA INSANI TEMBUNG berbentuk garis dan stap yang mana struktur organisasi ini menunjukkan bahwa masing masing bagian memiliki tugas dan tanggung jawabnya masing-masing sesuai yang telah dijelaskan diatas.

D. Produk-Produk Di Bank Syariah Bprs Puduarta Insani

1. Produk penghimpun dana

a. Tabungan wadiah

Produk tabungan di BPRS Puduarta Insani diberi nama Tabungan wadiah Insani. Tabungan ini sesuai dengan prinsip wadiah. Nasabah mempercayakan dananya disimpan di bank dengan jangka waktu yang tidak ditentukan (on call) atau berdasarkan kesepakatan yang disepakati pada saat awal akad.

Tabungan wadiah Puduarta Insani telah sesuai dengan Fatwa Dewan Syariah Nasional No: 02/DSN-MUI/IV/2000 tentang Tabungan, dan beberapa karakteristik yang dimiliki antara lain:

1. Simpanan bisa diambil kapan saja (on call) atau berdasarkan kesepakatan.
2. Tidak ada imbalan yang disyaratkan, kecuali dalam bentuk pemberian (athaya) yang bersifat sukarela dari pihak bank Setoran nasabah dalam bentuk tunai
3. Nasabah dapat melakukan penarikan tabungan sewaktu-waktu sepanjang saldo tabungan nasabah masih cukup.
4. Tabungan tidak dibebani biaya administrasi.
5. Athaya yang diperoleh nasabah dipotong pajak penghasilan pasal 23, sebesar 20 % sesuai ketentuan perpajakan dan zakat sebesar 2,5%.
6. Tabungan nasabah diadministrasikan dengan menggunakan buku tabungan yang disimpan oleh nasabah, sedangkan catatan bank diadministrasikan dengan komputer, yang diupdate pada setiap terjadi mutasi.
7. Jika penarikan tabungan dikuasakan, harus dilampiri surat kuasa bermaterai cukup.

b. Deposito mudharabah

Deposito pada BPRS Puduarta Insani diberi nama Deposito Mudharabah Puduarta Insani dimana deposan bertindak sebagai shahibul maal (pemilik modal) menyerahkan sepenuhnya sejumlah dana kepada Bank sebagai mudharib (pengelola) untuk diinvestasikan kepada hal-hal yang produktif dan tidak melanggar ketentuan perbankan dan fatwa DSN.

Deposito mudharabah adalah jenis simpanan berjangka dengan akad bagi hasil dalam mata uang rupiah yang penarikannya hanya dapat dilakukan sesuai dengan jangka waktu yang telah disepakati. Deposito yang diperpanjang setelah jatuh tempo akan diberlakukan sama dengan baru, tetapi bila pada saat akad telah dicantumkan perpanjangan otomatis tidak perlu diperbarui akad baru. Deposito ini dikelola dengan prinsip mudharabah dan mempunyai beberapa pilihan jangka waktu investasi, yaitu terdiri 1 bulan, 3 bulan, 6 bulan dan 12 bulan.

Nisbah bagi hasil antara Bank (mudharib) dan Nasabah (shahibul mal) bervariasi, mulai dari 40 % : 60 % sampai 30 % : 70%. Makin panjang jangka waktu investasi nasabah, maka diberikan nisbah yang lebih tinggi. Hal ini dimaksudkan agar menarik nasabah untuk melakukan investasi dalam jangka yang lebih panjang, sehingga memberi keleluasaan pada bank untuk menginvestasikannya pula. Nisbah bagi hasil diberikan oleh bank setiap bulan sesuai tanggal nasabah menyerahkan deposito pada saat permulaan.

Deposito Mudharabah Puduarta Insani telah sesuai dengan Fatwa Dewan Syariah Nasional No: 03/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Deposito, dan beberapa karakteristik yang dimiliki antara lain:

1. Nasabah bertindak sebagai Shahibul Mal dan bank bertindak sebagai mudharib.
2. selaku mudharib, bank diberi kebebasan menginvestasikan pada sektor yang dipandang bank menguntungkan.
3. Setoran nasabah dalam bentuk tunai.

4. Pembagian keuntungan dinyatakan dalam bentuk nisbah dan dituangkan dalam akad pembukaan rekening Deposito.
5. Bank sebagai mudharib menanggung biaya operasional pengelolaan deposito dengan menggunakan porsi keuntungan yang menjadi hak bank.
6. Bank tidak diperkenankan mengurangi nisbah keuntungan nasabah tanpa persetujuan nasabah.
7. pemberian bagi hasil diberikan pada setiap tanggal sesuai tanggal awal nasabah menyerahkan depositonya. Bagi hasil ini dapat diambil tunai, dimasukkan ke rekening nasabah di BPRS Puduarta Insani maupun di Bank lain atau diinvestasikan kembali dalam bentuk Deposito (Rool Over)
8. keuntungan yang diperoleh nasabah berfluktuasi sesuai fluktuasi keuntungan ril yang diperoleh bank pada setiap bulan.
9. Meskipun terdapat tanggal jatuh tempo deposito, namun nasabah diperkenankan mencairkan sewaktu-waktu apabila terdapat keperluan mendesak dan bank tidak membebankan biaya apapun atas pencairan yang dipercepat ini.
10. Deposito dibebani biaya materai sesuai ketentuan Bea Materai.
11. Bagi hasil yang diberikan dipotong pajak penghasilan atas deposito (Pph pasal 23), sebesar 20 % sesuai ketentuan perpajakan dan zakat sebesar 2,5%.
12. Nasabah diberikan Bilyet Deposito sebagai bukti investasinya, dan bank mengadministrasikan dengan sistim komputer.

2. Produk Penyaluran dana

a. Pembiayaan *Murabahah*

Jual Beli *Murabahah* PT BPRS Puduarta Insani adalah bentuk penyaluran dana dengan pola jual beli. Dengan pola jual beli ini, nasabah yang membutuhkan barang konsumtif ataupun barang modal dapat mengajukan permohonan pembelian kepada Bank. Bank selaku penjual dan Nasabah selaku calon pembeli bermufakat untuk menetapkan harga yang disepakati atas barang yang dibutuhkan nasabah sesuai jangka waktu pembayaran yang akan dilakukan nasabah. Bank akan mengadakan barang yang dibutuhkan oleh Nasabah dan menyerahkannya kepada nasabah. Selanjutnya nasabah akan mencicil pembayaran kepada bank sesuai schedule yang ditetapkan.

Murabahah dapat juga dilakukan berdasarkan pesanan atau tanpa pesanan. Dalam *murabahah* berdasarkan pesanan, Bank melakukan pembelian barang setelah ada pemesanan dari nasabah.

Penyaluran dana dengan pola *murabahah* pada BPRS Puduarta Insani sesuai dengan Fatwa Dewan Syariah Nasional No. 04/DSN-MUI/IV/2000 Tentang *Murabahah*.

a. Ciri-ciri jual beli *murabahah*

1. Beberapa ciri-ciri jual beli *murabahah* pada BPRS Puduarta Insani antara lain:
2. Nasabah mengajukan permohonan pembelian barang kepada Bank.
3. Bank mengevaluasi kemampuan nasabah melakukan pencicilan.

4. Bank dan nasabah melakukan negosiasi tentang harga jual yang disepakati.
5. Bank dan nasabah harus melakukan akad murabahah yang bebas riba.
6. Barang yang diperjual belikan tidak diharamkan oleh syari'ah Islam.
7. Bank membiayai sebagian atau seluruh harga pembelian barang yang telah disepakati kualifikasinya.
8. Bank membeli barang yang diperlukan nasabah atas nama bank sendiri, dan pembelian ini harus sah dan bebas riba.
9. Bank harus menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian, misalnya jika pembelian dilakukan secara berhutang.
10. Bank kemudian menjual barang tersebut kepada nasabah (pemesan) dengan harga jual senilai harga beli plus keuntungannya. Dalam kaitan ini bank harus memberitahu secara jujur harga pokok barang kepada nasabah berikut biaya yang diperlukan.
11. Nasabah membayar harga barang yang telah disepakati tersebut pada jangka waktu tertentu yang telah disepakati.
12. Bank dapat meminta nasabah untuk menyediakan jaminan yang dapat dipegang, gunanya untuk memperkecil resiko-resiko yang merugikan bank dan untuk melihat kemampuan nasabah dalam menanggung pembayaran kembali atas pembiayaan yang diterima dari bank. Bank mengharapkan keuntungan dengan margin mulai dari 3% sampai 40 persen pertahun.
13. Pembeli dapat mencicil selama 12 bulan sampai 120 bulan.
14. Terdapat pembebanan biaya notaris sebesar Rp 125.000,- sampai Rp 150.000,-

15. Untuk mencegah terjadinya penyalahgunaan atau kerusakan akad tersebut, pihak bank dapat mengadakan perjanjian khusus dengan nasabah berupa pengikatan jaminan dan atau asuransi.
 16. Jika bank hendak mewakilkan kepada nasabah untuk membeli barang dari pihak ketiga (akad wakalah), akad jual beli murabahah harus dilakukan setelah barang, secara prinsip, menjadi milik bank.
 17. Dalam hal jual beli ini bank dibolehkan meminta nasabah untuk membayar uang muka saat menandatangani kesepakatan awal pemesanan.
 18. Dalam melakukan pembelian barang, bank pada umumnya mewakalahkan kepada nasabah. Namun beberapa produk (seperti sepeda motor Honda), bank melakukan pembelian langsung ke show room.
 19. Bank juga bekerjasama dengan Asuransi Syariah untuk dapat mengcover jumlah pembiayaan nasabah apabila nasabah meninggal dunia, sehingga ahli waris yang ditinggalkan tidak menanggung beban/hutang nasabah tersebut.
- b. Persyaratan administrasi
1. Fotokopi KTP suami/istri (3 lembar)
 2. Pasphoto suami/istri, 3 x 4 (1 lembar)
 3. Fotokopi kartu keluarga (1 lembar)
 4. Fotokopi surat nikah (1 lembar)Laporan keuangan/slip gaji terbaru
 5. Fotokopi jaminan (BPKB, untuk SHM, SKC lampiran Fotokopi PBB terbaru)
 6. Fotokopi rekening listrik/air/telp

7. Fotokopi rekening tabungan/ giro

b. Pembiayaan *Mudharabah*

Penyaluran dana dalam bentuk Pembiayaan *Mudharabah* pada BPRS Puduarta Insani adalah akad pembiayaan dengan sistem bagi hasil dengan jangka waktu 1 s/d 3 thn. Bank memberikan modal usaha kepada nasabah untuk dikelola. Keuntungan dibagi antara bank dan nasabah sesuai kesepakatan yang dituangkan didalam akad pembiayaan.

Pembiayaan *Mudharabah* telah difatwakan oleh Dewan Syariah Nasional melalui fatwa No. 07/DSN-MUI/IV/2000 tentang Pembiayaan *Mudharabah* (*Qiradh*). Pembiayaan *mudharabah* pada BPRS Puduarta Insani mempunyai ciri-ciri sebagai berikut:

1. Nasabah mengajukan permohonan kepada bank tentang kegiatan usahanya yang membutuhkan modal bank.
2. Pada umumnya nasabah telah memiliki usaha yang produktif, sehingga bank membiayai bahagian tertentu dari usaha nasabah.
3. Bank dengan nasabah bersepakat tentang nisbah masing-masing dari keuntungan yang diperkirakan.
4. Bagian keuntungan proporsional bagi setiap pihak harus diketahui dan dinyatakan pada waktu kontrak disepakati dan harus dalam bentuk prosentase (nisbah) dari keuntungan sesuai kesepakatan. Perubahan nisbah harus berdasarkan kesepakatan.

5. Pada ketika negosiasi bank berupaya memperkirakan keuntungan pada kisaran 12 % sampai dengan 40 % pertahun.
6. Saat pembayaran cicilan dan bagi hasil oleh nasabah, disesuaikan dengan tanggal pencairan pembiayaan.
7. Untuk pembiayaan dengan jangka waktu sampai dengan satu tahun, pengembalian modal dapat dilakukan pada akhir periode akad atau pada saat jatuh tempo atau dilakukan secara angsuran.
8. Untuk mengantisipasi resiko akibat kelalaian atau kecurangan, bank dapat meminta jaminan atau agunan dari nasabah.
9. Bank juga bekerjasama dengan Asuransi Syariah untuk dapat mengcover jumlah pembiayaan nasabah apabila nasabah meninggal dunia, sehingga ahli waris yang ditinggalkan tidak menanggung beban/hutang nasabah tersebut.

c. Pembiayaan Ijarah

Ijarah disebut juga akad pemindahan hak guna atas suatu barang atau jasa dalam waktu tertentu melalui pembayaran sewa/upah, tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan barang itu sendiri dengan tujuan memberikan fasilitas kepada nasabah yang membutuhkan manfaat atas barang atau jasa dengan pembayaran tangguh.

1. Objek sewa:

- a) Properti
- b) Alat transportasi
- c) Alat-alat berat

d) Multi Jasa (Pendidikan, kesehatan, ketenagakerjaan, kepariwisataan dll).

2. Spesifikasi objek sewa

- a. Jumlah, ukuran dan jenis objek sewa harus diketahui jelas serta tercantum dalam akad.
- b. Objek sewa dapat berupa barang yang telah dimiliki bank atau barang yang diperoleh dengan menyewa dari pihak lain untuk kepentingan nasabah.
- c. Objek dan manfaat barang sewa harus dapat dinilai dan diidentifikasi secara spesifik dan dinyatakan dengan jelas termasuk pembayaran sewa dan jangka waktunya.
- d. Bank dapat mewakilkan kepada nasabah untuk mencarikan barang yang akan disewa.
- e. Nasabah dilarang menyewakan kembali barang yang disewanya.

3. Sewa

- a. Nasabah membayar sewa sesuai dengan kesepakatan.
- b. Besarnya sewa harus disepakati diawal dan dinyatakan dalam bentuk nominal bukan dalam bentuk prosentase.
- c. Besarnya sewa dapat ditinjau sesuai dengan kesepakatan.
- d. Apabila objek sewa bukan milik bank, maka pendapatan bank merupakan selisih antara harga perolehan sewa dengan harga sewa.

- e. Biaya administrasi, biaya asuransi, dan notaris atau biaya lain yang telah disepakati diawal dapat dibebankan kepada nasabah.

4. Persyaratan administrasi

- a. Fotokopi KTP suami/istri (3 lembar)
- b. Pasphoto suami/istri, 3 x 4 (1 lembar)
- c. Fotokopi kartu keluarga (1 lembar)
- d. Fotokopi surat nikah (1 lembar)
- e. Laporan keuangan/slip gaji terbaru
- f. Fotokopi jaminan (BPKB, untuk SHM, SKC lampiran Fotokopi PBB terbaru)
- g. Fotokopi rekening listrik/air/telp
- h. Fotokopi rekening tabungan/ giro

d. Pembiayaan Multi jasa

Pembiayaan Multi jasa adalah kegiatan penyaluran dana dalam bentuk pembiayaan berdasarkan akad ijarah antara lain dalam bentuk pelayanan pendidikan, kesehatan, ketenagakerjaan dan keparawisataan. Kegiatan penyaluran dana dalam bentuk pembiayaan berdasarkan ijarah untuk transaksi multi jasa berlaku persyaratan paling kurang sebagai berikut: dalam pembiayaan kepada nasabah yang menggunakan akad ijarah untuk transaksi multi jasa, bank dapat mendapat perolehan imbalan jasa (ujrah) atau fee besar ujarah atau fee harus

disepakati diawal dan dinyatakan dalam bentuk nominal bukan dalam bentuk persentase.

1. Dasar hukum akad multi jasa yaitu sebagai berikut:

- a. Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor : 09/DSN-MUI/IV/2000 tentang pembiayaan ijarah
- b. Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor : 44/DSN-MUI/VIII/2004 tentang pembiayaan multi jasa
- c. Peraturan Bank Indonesia Nomor : 6/17/PBI/2004 jo 8/25/PBI/2006 tentang BPR berdasarkan prinsip syariah
- d. Peraturan Bank Indonesia Nomor : 7/46/PBI/2005 tentang akad penghimpun dan penyaluran dana bagi yang melakukan kegiatan usaha berdasarkan prinsip syariah
- e. Peraturan Bank Indonesia No : 9/19/PBI/2007 tentang pelaksanaan prinsip syariah dalam kegiatan penghimpun dan penyaluran dana serta pelayanan jasa bank syariah.

2. Persyaratan administrasi

- a. Fotokopi KTP suami/istri (3 lembar)
- b. Pasphoto suami/istri, 3 x 4 (1 lembar)
- c. Fotokopi kartu keluarga (1 lembar)
- d. Fotokopi surat nikah (1 lembar)
- e. Laporan keuangan/slip gaji terbaru
- f. Fotokopi jaminan (BPKB, untuk SHM, SKC lampiran Fotokopi PBB terbaru)

- g. Fotokopi rekening listrik/air/telp
- h. Fotokopi rekening tabungan/giro²¹

²¹<http://ptbprspuduartainsani.com/> diakses tanggal 11 Maret 2019.

BAB IV

TEMUAN DAN BAHASAN

A. Faktor-Faktor Penyebab Terjadinya Pembiayaan Yang Bermasalah Pada Bank Syariah PT. BPRS Puduarta Insani

Menurut Siti Aisyah sebagai Marketing di Bank Syariah PT. BPRS Puduarta Insani ada beberapa faktor yang menjadi penyebab terjadinya pembiayaan bermasalah diantaranya:

1. Factor internal

Faktor internal adalah faktor yang ada dalam perusahaan sendiri, dan faktor utama dalam faktor ini adalah faktor managerial, dan sulitnya pemasaran.

Timbulnya kesulitan-kesulitan keuangan perusahaan yang disebabkan perusahaan. Kurangnya para analis pembiayaan dalam melihat prospek bisnis/usaha dari debitur selama masa pembiayaan dan tidak diterapkan sistem kehati-hatian dalam mengambil suatu keputusan.

2. Faktor eksternal

Faktor Eksternal adalah faktor yang menyebabkan pembiayaan bermasalah yang dipengaruhi dari luar perusahaan seperti:

- a. Kegagalan usaha nasabah, bangkrutnya usaha nasabah sehingga tidak bisa membayar angsuran pokok dan *margin*.

- b. Nasabah mengalami musibah, musibah bisa terjadi pada nasabah misalnya meninggal dunia, lokasi usahanya mengalami kebakaran atau kerusakan dan lain sebagainya²².

B. Upaya dalam Mengatasi Pembiayaan yang Bermasalah pada Bank Syariah PT. BPRS Puduarta Insani

Untuk menentukan langkah yang perlu diambil dalam menghadapi pembiayaan bermasalah terlebih dahulu perlu diteliti sebab-sebab terjadinya pembiayaan bermasalah. Yang perlu dianalisis adalah faktor internal yaitu faktor yang terjadi akibat manajerial. Apabila Bank telah melakukan pengawasan secara seksama dari hari kehari, bulan ke bulan, dan tahun ketahun, lalu timbul pembiayaan bermasalah, sedikit banyak terkait pula dengan kelemahan pengawasan itu sendiri. Kecuali aktivitas pengawasan telah dilaksanakan dengan baik, masih juga terjadi kesulitan keuangan, perlu diteliti sebab akibat pembiayaan bermasalah secara lebih mendalam.

Jika potensi usahanya masih baik tetapi untuk memperbaiki kondisi usahanya perlu tambahan dana dengan membuat akad baru. Namun apabila kemacetan pembiayaan bermasalah tersebut disebabkan oleh kelalaian nasabah, maka pihak Bank Syariah PT.BPRS Puduarta Insani akan melakukan langkah-langkah tertentu seperti memberikan surat peringatan (SP) kepada nasabah.

Tindakan penyelesaian pembiayaan dengan pendekatan penerimaan bertahap atau sekaligus, baik karena tidak memenuhi syarat untuk direstrukturisasi maupun karena nasabah mengajukan permohonan untuk menyelesaikan pembiayaannya, dimana

²²Siti Aisyah, Marketing Bank Syariah PT. BPRS Puduarta Insani, Wawancara pribadi, 5 April 2019.

sumber pelunasan berasal dari pihak internal atau eksternal nasabah atau dari hasil penjualan aset dan/atau agunan.

Bank Syariah PT. BPRS Puduarta Insani melakukan penagihan rutin terhadap nasabah yang mengalami pembiayaan bermasalah. Adapun langkah-langkahnya sebagai berikut:

- a. Kunjungan langsung, petugas Bank mendatangi rumah nasabah agar mempercepat penyelesaian pembiayaan bermasalah.
- b. Penjadwalan kembali (*rescheduling*), yaitu perubahan jadwal pembayaran kewajiban nasabah atau jangka waktunya.
- c. Persyaratan kembali (*reconditioning*), yaitu perubahan sebagian atau seluruh persyaratan pembiayaan tanpa menambah sisa pokok kewajiban nasabah yang harus dibayarkan.
- d. Penataan kembali (*restructuring*), yaitu perubahan persyaratan pembiayaan
- e. Setelah itu petugas memberikan surat-surat pemberitahuan dan surat peringatan penyelesaian pembiayaan, selain melakukan kunjungan langsung bank menerbitkan surat-surat yang ditunjukkan kepada nasabah atau pemilik barang jaminan.
- f. Bank Syariah PT. BPRS Puduarta Insani melakukan penjualan terhadap barang-barang yang dijadikan jaminan dalam rangka pelunasan kewajibannya. Didalam Bank Syariah PT. BPRS Puduarta Insani penjualan jaminan yang harganya lebih dari hutang nasabah, maka kelebihan dari kewajibannya itu akan dikembalikan tetapi jika hasil penjualan barang jaminan tidak menutupi hutang nasabah, maka pihak bank akan menagih kembali sesuai kekurangannya.
- g. Write Off atau sebagai penghapus bukuan untuk mengeluarkan rekening aset yang tidak produktif dari pembukuan. Selain itu juga dilakukan terhadap

pembiayaan bermasalah yang diperkirakan tidak dapat ditagih lagi, walaupun pihak bank tetap dapat melakukan penagihan atas pembiayaan macet tersebut.

Tujuan utama penghapusan bukuan adalah untuk memperbaiki kondisi rasio NPF.

C. Dampak Pembiayaan Yang Bermasalah Bagi Bank Syariah PT. BPRS

Puduharta Insani

Apabila Bank terus menerus mengalami pembiayaan yang macet maka bank akan mengalami *likuiditas*. *Likuiditas* adalah nafas kehidupan bagi setiap perusahaan, begitu juga bank. Jika hutang atau kewajiban meningkat, maka bank perlu mengusahakan untuk meningkatkan sisi aktiva lancar antara lain dengan meningkatkan kas melalui penerimaan pembiayaan yang jatuh tempo.

Selanjutnya Solvabilitas. Solvabilitas adalah kemampuan bank untuk memenuhi kewajiban jangka panjangnya. Adanya pembiayaan bermasalah dapat menimbulkan kerugian bagi bank. Kerugian dapat mengganggu neraca bank, sehingga mengurangi kemampuan aktivitya. Jika kerugian tersebut cukup besar, maka bukan tidak mungkin mengalami likuidasi.

Kemudian Rentabilitas. Rentabilitas adalah kemampuan bank untuk memperoleh penghasilan berupa bagi hasil. Jika pembiayaan lancar, maka bank akan memperoleh penghasilan dengan lancar pula. Dan yang paling penting adalah Profitabilitas. Profitabilitas adalah kemampuan bank untuk memperoleh keuntungan.

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

Dari penjelasan pembahasan yang diuraikan di skripsi minor ini maka dapat penulis simpulkan bahwa:

1. Faktor-faktor penyebab terjadinya pembiayaan yang bermasalah pada Bank Syariah PT. BPRS Puduarta Insani ada dua yaitu faktor internal dan faktor eksternal.
2. Upaya dalam menangani pembiayaan yang bermasalah pada Bank Syariah PT. BPRS Puduarta Insani yaitu dengan langkah-langkahnya sebagai berikut:
 - a) Kunjungan langsung, petugas Bank mendatangi rumah nasabah agar mempercepat penyelesaian pembiayaan bermasalah.
 - b) Penjadwalan kembali (*rescheduling*), yaitu perubahan jadwal pembayaran kewajiban nasabah atau jangka waktunya.
 - c) Persyaratan kembali (*reconditioning*), yaitu perubahan sebagian atau seluruh persyaratan pembiayaan tanpa menambah sisa pokok kewajiban nasabah yang harus dibayarkan.
 - d) Penataan kembali (*restructuring*), yaitu perubahan persyaratan pembiayaan
 - e) Setelah itu petugas memberikan surat-surat pemberitahuan dan surat peringatan penyelesaian pembiayaan, selain melakukan kunjungan langsung bank menerbitkan surat-surat yang ditunjukkan kepada nasabah atau pemilik barang jaminan.
 - f) Bank Syariah PT. BPRS Puduarta Insani melakukan penjualan terhadap barang-barang yang dijadikan jaminan dalam rangka pelunasan kewajibannya. Didalam Bank Syariah PT. BPRS Puduarta Insani penjualan

jaminan yang harganya lebih dari hutang nasabah, maka kelebihan dari kewajibannya itu akan dikembalikan tetapi jika hasil penjualan barang jaminan tidak menutupi hutang nasabah, maka pihak bank akan menagih kembali sesuai kekurangannya.

- g) Write Off atau sebagai penghapus bukuan untuk mengeluarkan rekening aset yang tidak produktif dari pembukuan. Selain itu juga dilakukan terhadap pembiayaan bermasalah yang diperkirakan tidak dapat ditagih lagi, walaupun pihak bank tetap dapat melakukan penagihan atas pembiayaan macet tersebut. Tujuan utama penghapus bukuan adalah untuk memperbaiki kondisi rasio NPF.

B. Saran

Adapun saran yang dapat dijadikan masukan dari penulis mengenai hasil penelitian tugas akhir ini antara lain:

- a) Disarankan kepada bank syariah PT. BPRS Puduarta Insani agar lebih berhati-hati dalam menganalisis usaha nasabah pembiayaan agar tidak terjadi permasalahan secara terus menerus.
- b) Disarankan kepada nasabah Bank Syariah PT. BPRS Puduarta Insani agar dapat melakukan kewajiban pembayaran pada tepat waktu yang telah ditentukan.
- c) Disarankan kepada peneliti selanjutnya untuk melakukan penelitian yang lebih mendalam agar Bank Syariah dapat terus berbenah dan meningkatkan pelayanan dalam kegiatan operasionalnya.

DAFTAR PUSTAKA

- Abdullah Thamrin, dkk. 2014. *Bank dan Lembaga Keuangan*, cet ke-3. Jakarta: PT.Raja Grafindo Persada.
- Aisyah Binti Nur, 2015. *Manajemen Pembiayaan Bank Syariah*. Yogyakarta: Kalimedia.
- Aisyah Siti. Marketing Bank Syariah PT. BPRS Puduarta Insani, Wawancara pribadi. 5 April 2019.
- Antonio Muhammad Syafi'i. 2001. *Islamic Banking Bank Syariah Dari Teori Ke Praktik*. Jakarta: Gema Insani.
- Darsono dkk. 2017. *Perbankan Syariah Diindonesia*. Cet ke-1. Depok: PT. Raja Grafindo Persada.
- Harahap Sunarji. 2017. *Studi Kelayakan Bisnis*. Medan, FEBI UINSU Pres.
- Hasan Nurul Ichsan. 2014. *Perbankan Syariah*. Cet ke-1. Ciputat: GP Pres Group.
- Ismail.2016. *perbankan syariah*. Cet ke-4. Jakarta: PT Karisma putra utama.
- Mardani. 2013. *Fiqh Ekonomi Syariah*. cet ke-2. Jakarta: Kencana.
- Muhammad.2000. *Manajemen Dana Bank Syariah*. Cet ke-1 Yogyakarta: Raja Grafindo.
- Nawawi Zuhrial M. 2015. *Pedoman penulisan skripsi minor*. Medan, FEBI UINSU Espres.
- Ridwan Muhammad 2007. *Konstruksi Bank Syariah*. Yogyakarta: Pustaka SM.
- Sjahdeni Sutan Remy. 2014. *Perbankan Syariah Produk-Produk dan Aspek-Aspek Hukumnya*. Jakarta: Kencana.
- Soemitra Andri. 2016. *Bank dan Lemaga Keuangan Syariah*. Cet ke-6. Jakarta: Kencana.
- Sumar'in. 2012. *Konsep Kelembagaan Bank Syariah*. Yogyakarta: Graha Ilmu.
- Syafe'i Rahmad.2004. *Fiqh Muamalah*, cet ke-2 Bandung, CV Pustaka Setia.
- Trisadini P. 2013. *Transaksi Bank Syariah*. Jakarta: PT. Bumi Aksara.
- <http://PT. BPRS Puduarta Insani.com> diakses tanggal 10 Maret 2019.

DAFTAR RIWAYAT HIDUP

I. IDENTITAS

1. Nama : Nur Ainun
2. Nim : 0504163175
3. Tempat Tanggal Lahir : Percut, 07 Desember 1998
4. Pekerjaan : Mahasiswa
5. Alamat : Gg. H.Ismail Dusun IV Desa Percut, Percut Sei
Tuan

II. RIWAYAT PENDIDIKAN

1. Tamatan SDN 106804 Percut
2. Tamatan SMPN 4 Percut
3. Tamatan SMAN1 Percut

III. RIWAYAT ORANG TUA

1. Nama Ayah : ahmad nasib
2. Nama Ibu : siti aisyah
3. Pekerjaan Ayah : wiraswasta
4. Pekerjaan Ibu : ibu rumah tangga
5. Alamat : Gg. H.Ismail Dusun IV Desa Percut, Percut Sei
Tuan