

## BAB II

### LANDASAN TEORI

#### A. Deskripsi Pustaka

##### 1. Kelayakan usaha

###### a. Pengertian Kelayakan Usaha

Kelayakan mempunyai arti kata yang sesuai atau baik, dalam hal ini karena berkaitan dengan usaha maka dapat pula diartikan sebagai laba.<sup>1</sup> Kelayakan artinya penelitian yang dilakukan secara mendalam untuk menentukan apakah usaha yang akan dijalankan akan memberikan manfaat yang lebih besar dibandingkan dengan biaya yang akan dikeluarkan. Dengan kata lain kelayakan dapat diartikan bahwa usaha yang dijalankan akan memberikan keuntungan finansial dan non-finansial sesuai dengan tujuan yang mereka inginkan. Layak disini diartikan juga akan memberikan keuntungan tidak hanya bagi perusahaan yang menjalankannya, akan tetapi juga bagi investor, kreditor, pemerintah dan masyarakat luas.<sup>2</sup>

Usaha secara etimologi artinya adalah kegiatan atau pekerjaan dalam bentuk umum. Secara terminologis sering digunakan untuk semua jenis pekerjaan manusia dan aktivitasnya.<sup>3</sup> Seperti dalam firman Allah:

وَقُلْ أَعْمَلُوا فَسَيَرَى اللَّهُ عَمَلَكُمْ وَرَسُولُهُ وَالْمُؤْمِنُونَ وَسَتُرَدُّونَ

إِلَىٰ عِلْمِ الْغَيْبِ وَالشَّهَادَةِ فَيُنبِّئُكُمْ بِمَا كُنْتُمْ تَعْمَلُونَ ﴿١٠٥﴾

Artinya : “Dan katakanlah, Berusahalah kamu, maka Allah dan RasulNya serta orang-orang mukmin akan melihat usahamu itu.” (At-Taubah:105)<sup>4</sup>

<sup>1</sup> Danang Sunyoto, *Studi Kelayakan Bisnis*, CAPS, Yogyakarta, 2014, Hlm. 2.

<sup>2</sup> Kasmir dan Jakfar, *Studi Kelayakan Bisnis*, Prenada Media, Bogor, 2003, Hlm. 10.

<sup>3</sup> Adiwarmanto A. Karim, *Fikih Ekonomi Keuangan Islam*, Darul Haq, Jakarta, 2004, Hlm 77.

<sup>4</sup> Al-Qur'an Surat At Taubah Ayat 105, *Al-Qur'an dan Terjemahannya*, Lajnah Pentashihan Mushaf Al-Qur'an Kementerian Agama RI, Syamil Qur'an, Jakarta, 2010, Hlm. 203.

Menurut kamus besar bahasa Indonesia usaha adalah kegiatan yang menyerahkan tenaga, pikiran, atau badan untuk mencapai suatu maksud.<sup>5</sup> Bisnis atau usaha merupakan kegiatan atau usaha untuk menghasilkan barang untuk memenuhi kebutuhan konsumen dan mendapatkan laba dari kegiatan tersebut.<sup>6</sup>

**b. Kelayaan usaha dalam pemberian pembiayaan**

Dalam memberikan pembiayaan kepada anggota harus mengukur tingkat kemampuan anggota dalam memberikan pembiayaan dari usaha yang akan dibiayai (*the first way out*), mencakup aspek manajemen (kemampuan mengelola perusahaan), aspek produksi (kemampuan memproduksi secara berkesinambungan), aspek pemasaran (kemampuan memasarkan hasil produksi), aspek personalia (kemampuan tenaga kerja dalam mendukung aktivitas perusahaan), dan aspek finansial (kemampuan menghasilkan laba).

1) Aspek manajemen

Aspek manajemen mencakup kemampuan menetapkan visi dan misi perusahaan, kemampuan menterjemahkan visi dan misi perusahaan dalam sasaran-sasaran lebih spesifik, kemampuan merumuskan strategi yang diperlukan untuk mencapai sasaran-sasaran spesifik tersebut, kemampuan menerapkan strategi secara efektif dan efisien serta kemampuan melakukan evaluasi dan pengendalian atas seluruh kegiatan perusahaan. Analisa aspek manajemen tersebut, sebagai berikut:<sup>7</sup>

- a) Dijelaskan struktur organisasi yang ada saat ini dan agar gambar struktur organisasi dilampirkan, untuk mengetahui garis komando dan orang-orang penting dalam perusahaan.

---

<sup>5</sup> Kamus Besar Bahasa Indonesia, Hlm. 1112.

<sup>6</sup> Danang Sunyoto, *Studi Kelayakan Bisnis*, Loc.cit.

<sup>7</sup> Suhardjono, *Manajemen Perkreditan Usaha Kecil dan Menengah*, UPP AMP YKPN, Yogyakarta, t.th., Hlm. 199.

- b) Siapa pemegang posisi kunci/yang terpenting dalam organisasi perusahaan tersebut.
- c) Jelaskan pucuk pimpinan dalam bidang usaha kunci serta latar belakang pendidikan. Demikian pula dengan para staf yang ada dalam perusahaan tersebut.
- d) Dari hasil pengamatan agar dijelaskan gaya kepemimpinan yang dijalankan dalam usaha tersebut.
- e) Adakah diantara para pengurus/pemilik perusahaan tersebut telah memberikan jaminan perseorangan untuk kepentingan pihak lain.
- f) Apabila perusahaan tersebut merupakan grup usaha apakah perusahaan tersebut telah memberikan “*corporate guarantee*”.
- g) Dan sebagainya.

## 2) Aspek produksi

Aspek produksi mencakup kemampuan pemohon memproduksi atau mengadakan produk/barang yang mempunyai kemampuan daya saing di pasar, kemampuan pemohon untuk memproduksi secara berkesinambungan, dan sebagainya. Hasil analisa tersebut sebagai berikut:<sup>8</sup>

- a) Realisasi dan rencana pengembangan usaha
  - b) Produk
  - c) Lokasi usaha
  - d) Sarana produksi
  - e) Bahan baku/bahan pembantu/barang dagangan
  - f) Metode produksi
- ## 3) Aspek pemasaran

Aspek pemasaran meliputi angka keragaan masa lalu yang dilihat dari data/statistik penjualan, tingkat persaingan dan angka proyeksi pemasaran pada masa yang akan datang,

---

<sup>8</sup> *Ibid.*, Hlm. 200-202.

meliputi perencanaan dan strategi pemasaran yang akan dilakukan.<sup>9</sup>

4) Aspek personalia

Aspek personalia meliputi jumlah tenaga kerja, organisasi kerja, tingkat keahlian manajer dan tenaga pelaksana serta gaya manajemen.

5) Aspek finansial

Aspek finansial mencakup pengkajian ulang laporan keuangan pemohon (*recasting*) atas kondisi aktiva, kondisi hutang, kondisi modal, kondisi penjualan/pendapatan, kondisi biaya dan sebagainya, sehingga dapat disusun kembali dalam laporan keuangan yang lebih riil, analisa aliran kas (*cash flow*), analisa kebutuhan modal kerja, analisa konsolidasi (untuk grup) dan analisis ratio-ratio perusahaan.<sup>10</sup>

**c. Hubungan Usaha Menurut Islam**

Kegiatan usaha pada hakikatnya adalah kumpulan transaksi-transaksi ekonomi yang mengikuti suatu tatanan tertentu. Dalam Islam, transaksi utama dalam kegiatan usaha adalah transaksi riil yang menyangkut suatu objek tertentu, baik objek berupa barang maupun jasa. Menurut Ibnu Khaldun tingkatan kegiatan usaha manusia dimulai dari kegiatan usaha yang berkaitan dengan hasil sumber daya alam, misalnya pertanian, perikanan, dan pertambangan.

Manusia mempunyai keterbatasan dalam berusaha. Oleh karena itu, sesuai dengan fitrahnya, manusia harus berusaha mengadakan kerja sama di antara mereka. Kerja sama dalam usaha yang sesuai dengan prinsip-prinsip syariah pada dasarnya dapat dikelompokkan ke dalam:<sup>11</sup>

---

<sup>9</sup> *Ibid.*, Hlm. 203.

<sup>10</sup> *Ibid.*, Hlm. 204.

<sup>11</sup> Veithzal Rivai, *Islamic Transaction Law in Business*, PT. Bumi Aksara, Jakarta, 2011, Hlm. 255-256.

- 1) Kerja sama dalam kegiatan usaha
- 2) Kerja sama dalam perdagangan
- 3) Kerja sama dalam penyewaan asset

## 2. Jaminan

### a. Pengertian Jaminan

Jaminan pembiayaan adalah hak dan kekuasaan atas barang jaminan yang diserahkan oleh debitur kepada lembaga keuangan guna menjamin pelunasan utangnya apabila pembiayaan yang diterimanya tidak dapat dilunasi sesuai waktu yang diperjanjikan dalam perjanjian pembiayaan atau *addendum*-nya.<sup>12</sup>

Jaminan pembiayaan harus memenuhi keabsahan hukum, mempunyai nilai ekonomi, dan akan disita (dijual) untuk membayar pembiayaan macet. Menurut Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia No. 23/69/KEP/DIR, tanggal 28 Februari 1991 tentang Jaminan Pemberian Pembiayaan Pasal 2 ayat (1) dinyatakan bahwa: Bank tidak diperkenankan memberikan kredit kepada siapapun tanpa adanya jaminan. Yang dimaksud jaminan pemberian pembiayaan adalah keyakinan bank atas kesanggupan debitur untuk melunasi kredit sesuai dengan perjanjian.<sup>13</sup>

Pengertian jaminan secara tegas telah dijelaskan dalam KUH Perdata pasal 1131 dan pasal 1132, yang isinya sebagai berikut: Pasal 1131 KUH Perdata “segala kebendaan si berutang, baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada dikemudian hari, menjadi tanggungan untuk segala perikatannya perseorangan”. Pasal 1132 KUH Perdata “kebendaan tersebut menjadi jaminan bersama-sama bagi semua orang yang mengutangkan padanya; pendapatan

---

<sup>12</sup> Veithzal Rivai, *Islamic Financial Management*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2008, Hlm. 663.

<sup>13</sup> Malayu S.P. Hasibuan, *Dasar-Dasar Perbankan*, PT. Bumi Aksara, Jakarta, 2011, Hlm. 110.

penjualan benda-benda ini dibagi-bagi menurut keseimbangan, yaitu menurut besar kecilnya piutang masing-masing, kecuali apabila diantara berpiutang itu ada alasan-alasan yang sah untuk didahulukan.

Pengertian jaminan juga diatur secara tegas dalam UU No. 7 tahun 1992 tentang Perbankan sebagaimana telah diubah dengan UU No. 10 tahun 1998, pasal 8 yang isinya sebagai berikut: “Dalam memberikan pembiayaan, Bank Umum wajib mempunyai keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan debitur untuk melunasi hutangnya sesuai dengan yang diperjanjikan”.<sup>14</sup>

Landasan hukum

﴿ وَإِنْ كُنْتُمْ عَلَىٰ سَفَرٍ وَلَمْ تَجِدُوا كَاتِبًا فَرِهْنَ مَقْبُوضَةٌ فَإِنْ أَمِنَ بَعْضُكُم بَعْضًا فَلْيُؤَدِّ الَّذِي أُؤْتِمِنَ أَمْنَتَهُ وَلْيَتَّقِ اللَّهَ رَبَّهُ وَلَا تَكْتُمُوا الشَّهَادَةَ ۚ وَمَنْ يَكْتُمْهَا فَإِنَّهُ آثِمٌ قَلْبُهُ ۗ وَاللَّهُ بِمَا تَعْمَلُونَ عَلِيمٌ ﴿٢٨٣﴾

Artinya: *Jika kamu dalam perjalanan (dan bermu'amalah tidak secara tunai) sedang kamu tidak memperoleh seorang penulis, maka hendaklah ada barang tanggungan yang dipegang (oleh yang berpiutang). Akan tetapi jika sebagian kamu mempercayai sebagian yang lain, maka hendaklah yang dipercayai itu menunaikan amanatnya (hutangnya) dan hendaklah ia bertakwa kepada Allah Tuhannya; dan janganlah kamu (para saksi) menyembunyikan persaksian. Dan barang siapa yang menyembunyikannya, maka sesungguhnya ia adalah orang yang berdosa hatinya; dan Allah Maha mengetahui apa yang kamu kerjakan. Barang tanggungan (borg) itu diadakan bila satu sama lain tidak percaya mempercayai.*(Q.S. Al-Baqarah [2]:283)<sup>15</sup>

<sup>14</sup> Suhardjono, *Op. Cit.*, Hlm. 393-394.

<sup>15</sup> Al-Qur'an Surat Al-Baqarah ayat 283, *Al-Qur'an dan Terjemahannya*, Lajnah Pentashihan Mushaf Al-Qur'an Kementerian Agama RI, Syamil Qur'an, Jakarta, 2010, Hlm. 49.

**b. Fungsi jaminan**

- 1) Untuk memenuhi persyaratan Bank Indonesia, setiap bank hanya boleh memberikan pembiayaan jika ada jaminannya.
  - a) Jaminan harus berupa barang dan atau surat berharga yang mempunyai nilai nyata seperti tanah dan bangunan.
  - b) Harga jaminan harus lebih besar dari pada pembiayaan yang diberikan.
- 2) Untuk menjamin pembayaran pembiayaan macet dengan menyita (menjual) jaminan tersebut agar:
  - a) Keamanan dan keselamatan pembiayaan akan lebih terjamin
  - b) Pemberian pembiayaan akan lebih selektif sehingga korupsi, kolusi, dan nepotisme (KKN) dapat dihindari
  - c) Anggota akan lebih berhati-hati mempergunakan pembiayaan karena takut jaminannya disita bank
- 3) Untuk melindungi keamanan tabungan masyarakat pada bank dari pemberian pembiayaan yang tidak wajar oleh manajer bank maka:
  - a) Pimpinan bank tidak dapat memberikan pembiayaan seenaknya saja
  - b) Jaminan merupakan penjamin tabungan masyarakat karena bank akan menyita jaminan jika pembiayaan macet

**c. Syarat-syarat jaminan**

Jaminan pembiayaan harus memenuhi persyaratan hukum (yuridis) dan ekonomis yang baik dan benar.

- 1) Syarat-syarat hukum (*yuridis*)
  - a) Jaminan harus mempunyai wujud nyata (*tangible*).
  - b) Jaminan harus merupakan milik debitor dengan bukti surat-surat autentiknya.
  - c) Jika jaminan berupa barang yang dikuasakan, pemiliknya harus ikut menandatangani akad pembiayaan.

- d) Jaminan tidak sedang dalam proses pengadilan.
  - e) Jaminan bukan sedang dalam proses sengketa.
  - f) Jaminan bukan yang terkena proyek pemerintah.
- 2) Syarat-syarat ekonomis
- a) Jaminan harus memiliki nilai ekonomis pasar.
  - b) Nilai jaminan harus lebih besar dari pada plafon pembiayaannya.
  - c) *Marketability*, yaitu jaminan harus mempunyai pasaran yang cukup luas atau mudah dijual.
  - d) *Ascertainability of value*, yaitu jaminan pembiayaan yang diajukan oleh debitur harus mempunyai standar harga tertentu (harga pasar).
  - e) *Transferable*, yaitu jaminan pembiayaan yang diajukan debitur harus mudah dipindahtangankan baik secara fisik maupun secara hukum.<sup>16</sup>

#### **d. Jenis-jenis jaminan**

Jaminan pembiayaan dapat dibedakan sebagai berikut:

1) Jaminan perorangan

Jaminan perorangan (*personal guarantee/borgtocht*) adalah suatu perjanjian penanggungan utang dimana pihak ketiga mengikatkan diri untuk memenuhi kewajiban debitur dalam hal debitur tidak dapat memenuhi kewajibannya kepada bank/wanprestasi.

2) Jaminan perusahaan

Jaminan perusahaan (*corporate guarantee*) adalah suatu perjanjian penanggungan utang yang diberikan oleh perusahaan lain untuk memenuhi kewajiban debitur dalam hal debitur tidak dapat memenuhi kewajibannya kepada bank/wanprestasi.

3) Jaminan kebendaaan

---

<sup>16</sup> Malayu S.P. Hasibuan, *Op. Cit.*, Hlm. 110-111.

Jaminan kebendaan adalah penyerahan hak oleh annggota atau pihak ketiga atas barang-barang miliknya kepada bank guna dijadikan jaminan atas pembiayaan yang diperoleh anggota.

Ditinjau dari jenisnya, jaminan kebendaan terbagi atas dua jenis, yaitu:

a) Jaminan kebendaan atas barang bergerak

Barang bergerak adalah semua barang yang secara fisik dapat dipindahtangankan, kecuali karena ketentuan undang-undang barang tersebut ditetapkan sebagai barang tidak bergerak.

b) Jaminan kebendaan atas barang tidak bergerak

Barang tidak bergerak adalah tanah dan barang-barang lain karena sifatnya oleh undang-undang dinyatakan sebagai benda tidak bergerak.<sup>17</sup>

**e. Jenis barang yang dapat diterima sebagai jaminan pembiayaan**

Jenis barang-barang yang dapat diterima sebagai jaminan pembiayaan adalah sebagai berikut:

- 1) Persediaan barang
- 2) Piutang dagang
- 3) Deposito berjangka
- 4) Saham perusahaan debitur
- 5) Perhiasan (emas)
- 6) Tanah (hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan) dan bangunan yang didirikan di atas tanah tanah hak milik atau hak guna bangunan
- 7) Kendaraan bermotor
- 8) Kapal laut

---

<sup>17</sup> Veithzal Rivai, *Credit Management Handbook Manajemen Perkreditan Cara Mudah Menganalisis Kredit Teori, Konsep, Prosedur, dan Aplikasi serta Panduan Praktik Bankir, Mahasiswa, dan Nasabah*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2013, Hlm. 367.

- 9) Pesawat terbang
- 10) Mesin-mesin pabrik dan investasi kantor
- 11) Jaminan pribadi
- 12) Jaminan perusahaan

Tidak semua jenis barang-barang yang diserahkan anggota/pemohon dapat diterima/diikat sebagai jaminan pembiayaan, antara lain harta milik pejabat/ karyawan lembaga keuangan tidak dapat diterima sebagai jaminan pembiayaan untuk kepentingan anggota.<sup>18</sup>

### **3. Pembiayaan**

#### **a. Pengertian Pembiayaan**

Dalam Undang-Undang Perbankan No. 10 Tahun 1998, kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara bank dan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga.<sup>19</sup>

Sedangkan pembiayaan adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara bank dan pihak lain yang dibayar untuk mengembalikan uang atau tagihan tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil.

Dari pengertian di atas dapat dijelaskan bahwa kredit atau pembiayaan dapat berupa uang atau tagihan yang nilainya diukur dengan uang. Yang menjadi perbedaan antara kredit yang diberikan oleh bank berdasarkan konvensional dengan pembiayaan yang diberikan oleh bank berdasarkan prinsip syariah adalah terletak pada keuntungan yang diharapkan. Bagi bank berdasarkan prinsip

---

<sup>18</sup> *Ibid.*, Hlm 368.

<sup>19</sup> Ismail, *Op. Cit.*, Hlm. 106.

konvensional keuntungan yang diperoleh melalui bunga sedangkan bagi bank yang yang berdasarkan prinsip bagi syariah berupa imbalan atau bagi hasil.<sup>20</sup>

**b. Unsur-unsur Pembiayaan**

1) Bank syariah

Merupakan badan usaha yang memberikan pembiayaan kepada pihak lain yang membutuhkan dana.

2) Mitra usaha/partner

Merupakan pihak yang mendapatkan pembiayaan dari bank syariah, atau penggunaan dana yang disalurkan oleh bank syariah.

3) Kepercayaan (*trust*)

Bank syariah memberikan kepercayaan kepada pihak yang menerima pembiayaan bahwa mitra akan memenuhi kewajiban untuk mengembalikan dana bank syariah sesuai dengan jangka waktu tertentu yang diperjanjikan. Bank syariah memberikan kepercayaan kepada pihak penerima pembiayaan, bahwa pihak penerima pembiayaan akan dapat memenuhi kewajibannya.

4) Akad

Akad merupakan suatu kontrak perjanjian atau kesepakatan yang dilakukan antara bank syariah dan pihak nasabah/mitra.

5) Risiko

Setiap dana yang disalurkan atau diinvestasikan oleh bank syariah selalu mengandung risiko tidak kembalinya dana. Risiko pembiayaan merupakan kemungkinan kerugian yang akan timbul karena dana yang disalurkan tidak dapat kembali.

---

<sup>20</sup> Kasmir, *Op. Cit.*, Hlm. 92-93.

6) Jangka waktu

Merupakan periode waktu yang diperlukan oleh nasabah untuk membayar lagi pembiayaan yang telah diberikan oleh bank syariah. Jangka waktu dapat bervariasi antara lain jangka pendek, jangka menengah, dan jangka panjang. Jangka pendek adalah jangka waktu pembayaran kembali pembayaran hingga 1 tahun. Jangka menengah merupakan jangka waktu yang diperlukan dalam melakukan pembayaran kembali antara 1 hingga 3 tahun. Jangka panjang adalah jangka waktu pembayaran kembali pembiayaan yang lebih dari 3 tahun.

7) Balas jasa

Sebagai balas jasa atas dana yang disalurkan oleh bank syariah, maka nasabah membayar sejumlah tertentu sesuai dengan akad yang telah disepakati antara bank dan nasabah.<sup>21</sup>

**c. Manfaat Pembiayaan**

Beberapa manfaat atas pembiayaan yang disalurkan oleh bank syariah kepada mitra usaha antara lain, yaitu:

1) Manfaat pembiayaan bagi bank

- a) Pembiayaan yang diberikan oleh bank kepada nasabah akan mendapat balas jasa berupa bagi hasil, margin keuntungan, dan pendapatan sewa, tergantung pada akad pembiayaan yang telah diperjanjikan antara bank syariah dan mitra usaha (nasabah).
- b) Pembiayaan akan berpengaruh terhadap profitabilitas bank.
- c) Pemberian pembiayaan kepada nasabah secara sinergi akan memasarkan produk bank syariah lainnya seperti produk dana dan jasa.
- d) Kegiatan pembiayaan dapat mendorong peningkatan kemampuan pegawai untuk lebih memahami secara perinci aktivitas usaha para nasabah diberbagai sektor usaha.

---

<sup>21</sup>Ismail, *Op. cit.*, Hlm. 107-108.

- 2) Manfaat pembiayaan bagi debitur
  - a) Meningkatkan usaha nasabah.
  - b) Biaya yang diperlukan dalam rangka mendapatkan pembiayaan dari bank syariah relatif murah.
  - c) Nasabah dapat memilih berbagai jenis pembiayaan berdasarkan akad yang sesuai dengan tujuan penggunaannya.
  - d) Bank dapat memberikan fasilitas lainnya kepada nasabah, misalnya transfer wakalah, kafalah, dan hawalah.
  - e) Jangka waktu pembiayaan disesuaikan dengan jenis pembiayaan dan kemampuan nasabah dalam membayar kembali pembiayaannya, sehingga nasabah dapat mengestimasi keuntungannya dengan tepat.
- 3) Manfaat pembiayaan bagi pemerintah
  - a) Pembiayaan dapat digunakan sebagai alat untuk mendorong pertumbuhan sector riil, karena uang yang tersedia di bank menjadi tersalurkan kepada pihak yang melaksanakan usaha.
  - b) Pembiayaan bank dapat digunakan sebagai alat pengendali moneter.
  - c) Pembiayaan yang disalurkan oleh bank dapat menciptakan lapangan kerja baru dan meningkatkan pendapatan masyarakat.
  - d) Secara tidak langsung pembiayaan bank syariah dapat meningkatkan pendapatan Negara, yaitu pendapatan pajak antara lain pajak pendapatan dari bank syariah dan pajak pendapatan dari nasabah.
- 4) Manfaat pembiayaan bagi masyarakat luas
  - a) Mengurangi tingkat pengangguran.
  - b) Melibatkan masyarakat yang memiliki profesi tertentu, misalnya akuntan dan notaris.

- c) Penyimpanan dana akan mendapatkan imbalan berupa bagi hasil lebih tinggi dari bank apabila bank dapat meningkatkan keuntungan atas pembiayaan yang disalurkan.
- d) Memberikan rasa aman bagi masyarakat yang menggunakan pelayanan jasa perbankan.<sup>22</sup>

**d. Jenis-jenis Pembiayaan**

1) Pembiayaan dilihat dari tujuan penggunaannya

Dilihat dari tujuan penggunaannya, pembiayaan dibagi menjadi tiga jenis yaitu:

a) Pembiayaan investasi

Diberikan oleh bank syariah kepada anggota untuk pengadaan barang-barang modal (aset tetap) yang mempunyai nilai ekonomis lebih dari satu tahun. Secara umum, pembiayaan investasi ini ditujukan untuk pendirian perusahaan atau proyek baru maupun proyek pengembangan, modernisasi mesin dan peralatan, pembelian alat angkutan yang digunakan untuk kelancaran usaha, serta perlunasan usaha. Pembiayaan investasi umumnya diberikan dalam nominal besar, serta jangka panjang dan menengah.

b) Pembiayaan modal kerja

Digunakan untuk memenuhi kebutuhan modal kerja yang biasanya habis dalam satu siklus usaha. Pembiayaan modal kerja ini diberikan dalam jangka pendek yaitu selama-lamanya satu tahun. Kebutuhan yang dapat dibiayai dengan menggunakan pembiayaan modal kerja ini antara lain kebutuhan bahan baku, biaya upah, dan kebutuhan dana lain yang sifatnya hanya digunakan selama satu tahun.

c) Pembiayaan konsumsi

---

<sup>22</sup>*Ibid.*, Hlm. 110-113.

Diberikan kepada anggota untuk membeli barang-barang untuk keperluan pribadi dan tidak untuk keperluan usaha.

2) Pembiayaan dilihat dari jangka waktunya

a) Pembiayaan jangka pendek

Pembiayaan yang diberikan dengan jangka waktu maksimal satu tahun. Pembiayaan jangka pendek biasanya diberikan oleh bank syariah untuk membiayai modal kerja perusahaan yang mempunyai siklus usaha dalam satu tahun, dan pengembaliannya disesuaikan dengan kemampuan anggota.

b) Pembiayaan jangka menengah

Diberikan dengan jangka waktu antara satu tahun hingga tiga tahun. Pembiayaan ini dapat diberikan dalam bentuk pembiayaan modal kerja, investasi, dan konsumsi.

c) Pembiayaan jangka panjang

Pembiayaan yang jangka waktunya lebih dari satu tahun. Pembiayaan ini pada umumnya diberikan dalam bentuk pembiayaan investasi, misalnya untuk pembelian gedung, pembangunan proyek yang nominalnya besar serta pembiayaan konsumsi yang nilainya besar, misalnya pembiayaan untuk pembelian rumah.

3) Pembiayaan dilihat dari sektor usaha

a) Sektor industri

Pembiayaan yang diberikan kepada anggota yang bergerak dalam sektor industri, yaitu sektor usaha yang mengubah bentuk dari bahan baku menjadi barang jadi atau mengubah suatu barang menjadi barang lain yang memiliki faedah lebih tinggi.

b) Sektor perdagangan

Pembiayaan ini diberikan kepada pengusaha yang bergerak dalam bidang perdagangan. Baik dalam perdagangan kecil, menengah, dan besar. Pembiayaan ini diberikan dengan tujuan untuk memperluas usaha anggota dalam usaha perdagangan.

c) Sektor pertanian, peternakan, perikanan, dan perkebunan

Pembiayaan ini diberikan dalam rangka meningkatkan hasil di sektor pertanian, peternakan, perikanan, dan perkebunan.

d) Sektor jasa

Beberapa sektor jasa yang dapat diberikan pembiayaan oleh bank antara lain: jasa pendidikan, jasa rumah sakit, jasa angkutan, dan jasa lainnya.

e) Sektor perumahan

Bank syariah memberikan pembiayaan kepada anggota yang bergerak dibidang pembangunan perumahan. Pada umumnya diberikan dalam bentuk pembiayaan konstruksi, yaitu pembiayaan untuk pembangunan perumahan.

4) Pembiayaan dilihat dari segi jaminan

a) Pembiayaan dengan jaminan

Pembiayaan dengan jaminan merupakan jenis pembiayaan yang didukung dengan jaminan (agunan) yang cukup. Agunan atau jaminan dapat digolongkan menjadi jaminan perorangan, benda berwujud, dan benda tidak berwujud.

b) Pembiayaan tanpa jaminan

Pembiayaan yang diberikan kepada anggota tanpa didukung adanya jaminan. Pembiayaan ini diberikan oleh bank syariah atas dasar kepercayaan. Pembiayaan tanpa jaminan ini risikonya tinggi karena tidak ada pengaman

yang dimiliki oleh bank syariah apabila anggota wanprestasi.

5) Pembiayaan dilihat dari jumlahnya

a) Pembiayaan retail

Merupakan pembiayaan yang diberikan kepada individu atau pengusaha dengan skala usaha sangat kecil. Pembiayaan ini dapat diberikan dengan tujuan konsumsi, investasi kecil, dan pembiayaan modal kerja.

b) Pembiayaan korporasi

Merupakan pembiayaan yang diberikan kepada anggota dengan jumlah nominal yang besar dan diperuntukkan kepada anggota besar (korporasi).<sup>23</sup>

**e. Prinsip-prinsip Pemberian Pembiayaan**

Biasanya kriteria penilaian yang harus dilakukan oleh bank untuk mendapatkan anggota yang benar-benar menguntungkan dilakukan dengan analisis 5C dan 7P.

1) Prinsip 5C adalah: *character, capacity, capital, collateral, condition.*

a) *Character*

Suatu keyakinan bahwa, sifat atau watak dari orang-orang yang akan diberikan pembiayaan benar-benar dapat dipercaya, hal ini tercermin dari latar belakang si anggota baik yang bersifat latar belakang pekerjaan maupun yang bersifat pribadi.

b) *Capacity*

Untuk melihat nasabah dalam kemampuannya dalam bidang bisnis yang dihubungkan dengan pendidikan, kemampuan bisnis juga diukur dengan kemampuannya dalam memahami tentang ketentuan-ketentuan pemerintah.

---

<sup>23</sup> *Ibid.*, Hlm. 113-119.

Begitu pula dengan kemampuannya dalam menjalankan usahanya selama ini.

c) *Capital*

Untuk melihat penggunaan modal apakah efektif, dilihat laporan keuangan dengan melakukan pengukuran seperti dari segi *likuiditas*, *solvabilitas*, *rentabilitas* dan ukuran lainnya.

d) *Collateral*

Merupakan jaminan yang diberikan calon anggota baik yang bersifat fisik maupun non fisik. Jaminan hendaknya melebihi jumlah pembiayaan yang diberikan. Jaminan juga harus diteliti keabsahannya, sehingga jika terjadi suatu masalah, maka jaminan yang dititipkan akan dapat dipergunakan secepat mungkin.

e) *Condition*

Dalam menilai pembiayaan hendaknya juga dinilai kondisi ekonomi dan politik sekarang dan dimasa yang akan datang sesuai sektor masing-masing, serta prospek usaha dari sektor yang akan ia jalankan. Penilaian prospek bidang usaha yang dibiayai hendaknya benar-benar memiliki prospek yang baik, sehingga kemungkinan pembiayaan tersebut bermasalah relatif kecil.

2) Prinsip 7P adalah: *personality*, *party*, *perpose*, *prospect*, *payment*, *profitability*, *protection*.

a) *Personality*

Yaitu menilai anggota dari segi kepribadiannya atau tingkahlakunya sehari-hari maupun masa lalunya. *Personality* juga mencakup sikap, emosi, tingkah laku dan tindakan anggota dalam menghadapi suatu masalah.

b) *Party*

Yaitu mengklasifikasikan anggota ke dalam klasifikasi tertentu atau golongan-golongan tertentu berdasarkan modal, loyalitas serta karakternya.

c) *Perpose*

Yaitu untuk mengetahui tujuan anggota dalam mengambil pembiayaan, termasuk jenis pembiayaan yang diinginkan anggota. Tujuan pengambilan pembiayaan dapat bermacam-macam.

d) *Prospect*

Yaitu untuk menilai usaha anggota di masa yang akan datang menguntungkan atau tidak, atau dengan kata lain mempunyai prospek atau sebaliknya. Hal ini penting mengingat jika suatu fasilitas pembiayaan yang dibiayai tanpa mempunyai prospek, bukan hanya bank yang rugi akan tetapi juga anggota.

e) *Payment*

Merupakan ukuran bagaimana cara anggota mengembalikan pembiayaan yang telah diambil atau dari sumber mana saja dana untuk pembalian pembiayaan. Semakin banyak sumber penghasilan debitur maka akan semakin baik.

f) *Profitability*

Untuk menganalisis bagaimana kemampuan anggota dalam mencari laba. *Profitability* diukur dari periode ke periode apakah akan tetap sama atau akan semakin meningkat, apalagi dengan tambahan pembiayaan yang akan diperoleh.

g) *Protection*

Tujuannya adalah bagaimana menjaga agar usaha dan jaminan mendapatkan perlindungan. Perlindungan

dapat berupa jaminan barang atau orang atau jaminan asuransi.<sup>24</sup>

#### f. Kualitas Pembayaran

Unsur utama dalam menentukan kualitas pembayaran adalah waktu pembayaran bagi hasil, pembayaran angsuran maupun pelunasan pokok pembiayaan:

##### 1) Pembiayaan lancar (*pass*)

Pembiayaan yang digolongkan lancar apabila memenuhi kriteria antara lain:<sup>25</sup>

- a) Pembayaran angsuran pokok dan/atau bunga tepat waktu
- b) Memiliki mutasi rekening yang aktif
- c) Bagian dari pembiayaan yang dijamin dengan agunan tunai (*cash collateral*)

##### 2) Perhatian khusus (*special mention*)

Pembiayaan digolongkan pembiayaan dalam perhatian khusus apabila memenuhi kriteria:<sup>26</sup>

- a) Terdapat tunggakan angsuran pokok dan/atau bunga bagi hasil yang belum melampaui Sembilan puluh hari
- b) Kadang-kadang terjadi cerukan
- c) Mutasi rekening relative aktif
- d) Jarang terjadi pelanggaran terhadap kontrak yang diperjanjikan
- e) Didukung oleh pinjaman baru

##### 3) Kurang lancar (*substandard*)

Pembiayaan yang digolongkan dalam pembiayaan kurang lancar apabila memenuhi kriteria:<sup>27</sup>

- a) Terdapat tunggakan angsuran pokok dan/atau bagi hasil
- b) Sering terjadi cerukan

---

<sup>24</sup> Kasmir, *Op. Cit.*, Hlm. 104-107.

<sup>25</sup> Veithzal Rivai, *Islamic Financial Management, Op. Cit.*, Hlm. 33.

<sup>26</sup> *Ibid.*, Hlm. 34.

<sup>27</sup> *Ibid.*, Hlm. 35.

- c) Frekuensi mutasi rekening relatif rendah
  - d) Terjadi pelanggaran terhadap kontrak yang diperjanjikan lebih dari Sembilan puluh hari
  - e) Terhadap indikasi masalah keuangan yang dihadapi debitur
  - f) Dokumentasi pinjaman yang lemah
- 4) Diragukan (*Doubtful*)

Pembiayaan yang digolongkan ke dalam pembiayaan diragukan apabila memenuhi kriteria:<sup>28</sup>

- a) Terdapat tunggakan angsuran pokok dan/atau bunga
  - b) Terdapat cerukan yang bersifat permanen; atau
  - c) Terdapat wanprestasi lebih dari 180 hari; atau
  - d) Terdapat kapitalisasi bunga;
  - e) Dokumentasi hukum yang lemah baik untuk perjanjian pembiayaan maupun pengikatan jaminan.
- 5) Macet (*loss*)

Pembiayaan yang digolongkan ke dalam pembiayaan macet apabila memenuhi kriteria:<sup>29</sup>

- a) Terdapat tunggakan angsuran pokok dan/atau bunga
- b) Kerugian operasional ditutup dengan pinjaman baru
- c) Dari segi hukum maupun kondisi pasar, jaminan tidak dapat dicairkan pada nilai wajar

#### 4. Al-Ijarah

##### a. Pengertian Al-Ijarah

Ijarah menurut bahasa berasal dari perkataan *ajru* yang berarti 'iwad (ganti atau upah). Sedangkan menurut istilah, *al ijarah* ialah akad pemindahan hak guna atas barang atau pelayanan melalui pembayaran upah atau sewa, tanpa diikuti dengan

---

<sup>28</sup> Veithzal Rivai, *Islamic Financial Management, Op. cit.*, Hlm. 36.

<sup>29</sup> Veithzal Rivai, *Islamic Financial Management, Op. cit.*, Hlm 37.

pengalihan kepemilikan (*ownership/milkiyyah*) atas barang itu sendiri.<sup>30</sup>

Menurut ulama fikih, antara lain disebutkan oleh Al-Jazairi, sewa (*ijarah*) dalam akad terdapat manfaat untuk masa tertentu dengan harga tertentu. Menurut Sabiq, sewa adalah suatu jenis akad untuk mengambil manfaat dengan jalan penggantian.

Pendapat lain dikemukakan oleh Zuhaily, ia mengatakan bahwa sewa (*ijarah*) adalah transaksi hak guna atas barang atau jasa dalam batasan waktu tertentu melalui pembayaran upah sewa tanpa diikuti dengan pemindahan hak kepemilikan atas barang. Selanjutnya Zuhaily mengemukakan pendapat madzhab Hanafiyah bahwa sewa (*ijarah*) adalah transaksi atas manfaat atas adanya transaksi atas kompensasi tertentu. Malikiyah mengatakan, sewa (*ijarah*) adalah pemindahan pemilikan manfaat tertentu yang diperbolehkan dalam waktu tertentu dengan kompensasi tertentu.<sup>31</sup>

Transaksi *ijarah* dilandasi adanya pemindahan manfaat (hak guna) bukan perpindahan kepemilikan (hak milik). Jadi, pada dasarnya prinsip *ijarah* sama saja dengan prinsip jual beli, tetapi perbedaannya terletak pada objek transaksinya. Bila pada jual beli objek transaksinya barang, pada *ijarah* objek transaksinya adalah barang atau jasa. Pada dasarnya *ijarah* didefinisikan sebagai hak untuk memanfaatkan barang/jasa dengan imbalan tertentu.<sup>32</sup>

#### Landasan Hukum Ijarah

---

<sup>30</sup> Syukri Iska, *System Perbankan Syariah di Indonesia*, Fajar Media Press, Yogyakarta, 2014, Hlm. 93-94.

<sup>31</sup> Ismail Nawawi, *Fikih Muamalah Klasik dan Kontemporer*, Ghalia Indonesia, Bogor, 2012, Hlm. 185.

<sup>32</sup> Ismail, *Op. Cit.*, Hlm. 160.

... وَإِنْ أَرَدْتُمْ أَنْ تَسْتَرْضِعُوا أَوْلَادَكُمْ فَلَا جُنَاحَ عَلَيْكُمْ إِذَا  
 سَلَّمْتُمْ مَا آتَيْتُمْ بِالْمَعْرُوفِ ۗ وَاتَّقُوا اللَّهَ وَاعْلَمُوا أَنَّ اللَّهَ بِمَا  
 تَعْمَلُونَ بَصِيرٌ ﴿٢٣٣﴾

Artinya : “Dan jika kamu ingin anakmu disusukan oleh orang lain, maka tidak ada dosa bagimu apabila kamu memberikan pembayaran menurut yang patut. Bertakwalah kamu kepada Allah dan ketauhilah bahwa Allah Maha Melihat apa yang kamu lakukan.” (Q.S. al-Baqarah [2]: 233)<sup>33</sup>

#### b. Rukun dan Syarat Ijarah

- 1) Rukun dari akad ijarah yang harus dipenuhi dalam transaksi, yaitu:
  - a) Pelau akad, yaitu *musta'jir* (penyewa) adalah pihak yang menyewa aset, dan *mu'jir/muajir* (pemilik) adalah pihak pemilik yang menyewakan aset.
  - b) Objek akad, yaitu *ma'jur* (aset yang disewakan), dan *ujrah* (harga sewa).
  - c) *Shighah*, yaitu ijab dan qabul.
- 2) Syarat yang harus dipenuhi agar hukum-hukum syariah terpenuhi, yaitu:
  - a) Jasa atau manfaat yang diberikan oleh aset yang disewakan tersebut harus tertentu dan diketahui dengan jelas oleh kedua belah pihak.
  - b) Kepemilikan aset tetap pada yang menyewakan yang bertanggung jawab atas pemeliharannya sehingga aset tersebut terus dapat member manfaat kepada penyewa.
  - c) Akad ijarah dihentikan pada saat aset yang bersangkutan berhenti memberikan manfaat kepada penyewa.

<sup>33</sup> Al-Qur'an Surat Al-Baqarah ayat 233, *Al-Qur'an dan Terjemahannya*, Lajnah Pentashihan Mushaf Al-Qur'an Kementerian Agama RI, Syamil Qur'an, Jakarta, 2010, Hlm.37.

- d) Aset tidak dapat dijual kepada penyewa dengan harga yang ditetapkan sebelumnya apabila aset akan dijual harganya akan ditentukan pada saat kontrak berakhir.<sup>34</sup>

**c. Jenis-jenis Ijarah**

Dalam transaksi keuangan, ijarah dibagi menjadi dua jenis, yaitu ijarah dan *ijarah muntahiya bittamlik*.

1) Ijarah

Ijarah dalam perbankan dikenal dengan *Operational Lease*, yaitu kontrak sewa antara pihak yang menyewakan dengan pihak penyewa, dimana pihak penyewa harus membayar sewa sesuai dengan perjanjian, dan pada saat jatuh tempo, aset yang disewa harus dikembalikan kepada pihak yang menyewakan. Biaya pemeliharaan atas aset yang menjadi objek sewa menjadi tanggungan pihak yang menyewakan.

Pemilik aset tetap (objek sewa) adalah lembaga keuangan yang bertanggung jawab atas biaya pemeliharaan aset tetap yang disewakan selama masa sewa. Aset yang disewakan tetap menjadi milik lembaga keuangan. Pada saat perjanjian sewa berakhir, maka pihak yang menyewakan aset tetap akan mengambil kembali objek sewa dan bisa menyewakan kembali kepada pihak lain atau memperpanjang sewa lagi dengan perjanjian baru.

Dalam transaksi ijarah, akad sewa sewa-menyewa dilakukan antara *muajjir* (lessor) dengan *musta'jir* (lessee) atas objek sewa (*ma'jur*) untuk mendapatkan imbalan atas barang yang disewakan. Bank sebagai lessor yang menyewakan objek sewa, akan mendapatkan imbalan dari lessee. Imbalan atas transaksi sewa-menyewa ini disebut dengan pendapatan sewa.

---

<sup>34</sup> Ascarya, *Akad dan Produk Bank Syariah*, Rajawali Pers, Depok, 2013, Hlm. 101.

## 2) Ijarah Muntahiyah Bittamlik

Ijarah Muntahiyah Bittamlik disebut juga dengan *ijarah wa iqtina* adalah perjanjian sewa antara pihak pemilik asset tetap (*lessor*) dengan penyewa (*lessee*), atas barang yang disewakan yang mana penyewa mendapat hak opsi untuk membeli objek sewa pada saat masa sewa berakhir. Ijarah Muntahiyah Bittamlik dalam perbankan dikenal dengan *financial lease*, yaitu penggabungan antara transaksi sewa dan jual beli, karena pada akhir masa sewa, penyewa diberi hak opsi untuk membeli asset yang disewa. Dengan demikian, kepemilikan asset yang disewa akan berubah dari milik yang menyewakan (*lessor*) menjadi milik penyewa (*lessee*).

Ijarah muntahiyah bittamlik adalah transaksi sewa dengan perjanjian untuk menjual atau menghibahkan objek sewa di akhir periode sehingga transaksi ini diakhiri dengan kepemilikan objek sewa.<sup>35</sup>

Dalam fatwa DSN menjelaskan dan memutuskan bahwa akad al ijarah muntahiyah bittamlik boleh dilakukan dengan ketentuan sebagai berikut:

- 1) Semua rukun dan syarat yang berlaku dalam akad ijarah (Fatwa DSN nomor: 09/DSN-MUI/IV/2000) berlaku pula dalam akad al ijarah muntahiyah bittamlik.
- 2) Perjanjian untuk melakukan akad al ijarah muntahiyah bittamlik harus disepakati ketika akad ijarah ditandatangani.
- 3) Hak dan kewajiban setiap pihak harus dijelaskan dalam akad.<sup>36</sup>

Adapun bentuk alih kepemilikan ijarah *muntahiyah bittamlik* antara lain:<sup>37</sup>

---

<sup>35</sup> Ismail, *Op. Cit.*, Hlm. 162-163.

<sup>36</sup> Fatwa Dewan Syari'ah Nasional No. 27/DSN-MUI/III/2002.

- (1) Hibah diakhir periode, yaitu ketika pada akhir periode sewa asset dihibahkan kepada penyewa.
- (2) Harga yang berlaku pada akhir periode, yaitu ketika pada akhir periode sewa asset dibeli penyewa dengan harga yang berlaku pada saat itu.
- (3) Harga ekuivalen dalam periode sewa, yaitu ketika membeli asset dalam periode sewa sebelum kontrak sewa berakhir dengan harga ekuivalen.
- (4) Bertahap selama periode sewa, yaitu ketika alih kepemilikan dilakukan bertahap dengan pembayaran cicilan selama periode sewa.

#### **d. Manfaat dan risiko yang harus diantisipasi**

Manfaat dari transaksi al ijarah untuk bank adalah keuntungan sewa dan kembalinya uang pokok. Adapun risiko yang mungkin terjadi dalam al ijarah adalah sebagai berikut:<sup>38</sup>

- 1) *Default*; nasabah tidak membayar biaya sewa dengan sengaja sementara objek sewa masih dimanfaatkan oleh penyewa (nasabah).
- 2) Rusak; asset ijarah rusak sehingga menyebabkan biaya pemeliharaan bertambah, terutama bila disebutkan dalam kontrak bahwa pemeliharaan harus dilakukan oleh bank.
- 3) Berhenti; nasabah berhenti ditengah kontrak dan tidak mau membeli asset tersebut. Akibatnya, bank harus menghitung kembali keuntungan dan mengembalikan sebagian kepada nasabah.

## **B. Hasil Penelitian Terdahulu**

1. Penelitian yang dilakukan Dedy Prasetyo Einarto dan Dyah Ochtorina Susanti, 2013, dengan judul “Pelaksanaan Perjanjian Kredit dengan

---

<sup>37</sup>Ascarya, Op. Cit, Hlm. 103.

<sup>38</sup> Ismail, Op. Cit., Hlm. 172.

Jaminan Fidusia pada Koperasi Simpan Pinjam (KOSPIN) Kawan Artha Multa Tulungagung. Dari hasil penelitian dapat disimpulkan bahwa pelaksanaan perjanjian kredit di Kospin Kawan Artha Multa dilakukan dengan jaminan benda bergerak dan tidak bergerak. Penyelesaian sengketa apabila debitur wanprestasi, sedangkan akta fidusia tidak didaftarkan adalah dengan mengutamakan penyelesaian secara musyawarah antar kreditur dengan debitur tanpa melibatkan pihak lain. Hal ini dikarenakan prinsip koperasi yang mengutamakan kesejahteraan anggotanya dan bersifat kekeluargaan.<sup>39</sup>

Persamaan penelitian yang peneliti lakukan dengan penelitian Dedy Prasetyo Einaro dan Dyah Ochtorina Susanti adalah meneliti tentang perjanjian kredit dengan jaminan benda bergerak dan tidak bergerak. Perbedaan penelitian yang peneliti lakukan dengan penelitian Dedy Prasetyo Einaro dan Dyah Ochtorina Susanti adalah peneliti juga meneliti kelayakan usaha dan dalam Dedy Prasetyo Einaro dan Dyah Ochtorina Susanti tidak meneliti hal tersebut.

2. Penelitian yang dilakukan Muhammad Yusuf, 2013, dengan judul “Analisis Perlakuan Akuntansi Pembiayaan Ijarah Bermasalah Pada PT. Bank Syariah “X” Di Indonesia”. Dari hasil penelitian dapat disimpulkan bahwa pembiayaan bermasalah pada Bank Syariah “X” Indonesia dapat digolongkan mulai dari *coll 3* atau disebut juga kurang lancar dan berapapun plafonnya sudah dikategorikan *Non Performing Financing* (NPF). Penyebab pembiayaan bermasalah pada PT. Bank Syariah “X” Indonesia Tbk, adalah nasabah mengalami kesulitan atau penurunan dalam usahanya, kelalaian dalam monitoring atau kesalahan dalam tahap evaluasi. Jika terjadi pembiayaan bermasalah, Bank Syariah “X” Indonesia akan melakukan restrukturisasi pembiayaan atas kesepakatan dengan nasabah yang mencakup penjadwalan kembali, persyaratan kembali, penataan kembali. Apabila setelah opsi-

---

<sup>39</sup> Dedy Prasetyo Winarto dan Dyah Ochtorina Susanti, *Pelaksanaan Perjanjian Kredit dengan Jaminan Fidusia pada Koperasi Simpan Pinjam (KOSPIN) Kawan Artha Multa Tulungagung*, Jurnal Ilmu Hukum, Volume 02, Nomor 02, Desember 2013.

opsi tersebut diberikan, tetapi nasabah masih tidak mampu untuk melanjutkan akad ijarah, Bnk Syariah “X” akan melakukan penyitaan aset jaminan yang akan dilelang atau dijual untuk melunasi sisa pembiayaan yang belum dilunasi.<sup>40</sup>

Persamaan penelitian yang peneliti lakukan dengan penelitian Muhammad Yusuf adalah meneliti tentang penyebab pembiayaan ijarah bermasalah, yaitu nasabah mengalami kesulitan atau penurunan dalam usahanya. Perbedaan penelitian yang peneliti lakukan dengan penelitian Muhammad Yusuf adalah peneliti juga meneliti penerapan prinsip 5C + 7P dan dalam penelitian Muhammad Yusuf tidak meneliti hal tersebut.

3. Penelitian yang dilakukan Murtadho Ridwan, 2015, dengan judul “Al-Ijarah Al-Mutanaqishah: Akad Alternative Untuk Pemberdayaan Tanah Wakaf”. Dari hasil penelitian dapat disimpulkan bahwa akad Ijarah merupakan akad klasik yang masih juga relevan sampai sekarang untuk pendayagunaan harta wakaf. Namun karena system perekonomian sudah semakin maju, maka akad Ijarah mengalami pengembangan-pengembangan dan inovasi-inovasi. Di antara pengembangan itu adalah adanya akad IMBT (*Ijarah Muntahiyah bi Tamlik*) yaitu akad sewa dengan perjanjian untuk menjual atau menghibahkan objek sewa di akhir periode sehingga transaksi ini diakhiri dengan pengalih kepemilikan objek sewa.<sup>41</sup>

Persamaan penelitian yang peneliti lakukan dengan penelitian Murtadho Ridwan adalah meneliti tentang akad sewa dengan perjanjian menjual atau menghibahkan objek sewa diakhir periode. Perbedaan penelitian yang peneliti lakukan dengan penelitian Murtadho Ridwan adalah peneliti juga meneliti kelayakan usaha dan

---

<sup>40</sup> Muhammad Yusuf, *Analisis Perlakuan Akuntansi Pembiayaan Ijarah Bermasalah Pada PT. Bank Syariah “X” Di Indonesia*, Volume 04, Nomor 01, Mei 2013.

<sup>41</sup> Murtadho Ridwan, *Al-Ijarah Al-Mutanaqishah: Akad Alternative Untuk Pemberdayaan Tanah Wakaf*, Volume 03, Nomor 01, Juni 2015.

jaminan sedangkan dalam penelitian Murtadho Ridwan tidak meneliti hal tersebut.

4. Penelitian yang dilakukan Randy Quido Presley Jacob, Harijanto Sabijono, dan Steven Tangkuman, 2014, dengan judul “Analisis Kinerja Laporan Keuangan Perusahaan dan Penilaian Agunan dalam Keputusan Pemberian Kredit Modal Kerja pada PT Bank Rakyat Indonesia (PERSERO) Tbk Persero Cabang Manado”. Dari hasil penelitian dapat disimpulkan bahwa perhitungan dan analisis rasio yaitu, rasio likuiditas, rasio solvabilitas, rasio aktivitas, dan rasio profitabilitas pada calon debitur tersebut memiliki kinerja perusahaan yang baik. Dari perhitungan besaran kebutuhan kredit modal kerja pada calon dinyatakan layak untuk menerima kredit. Sehingga CV Obrigado layak untuk mendapatkan kredit dari Bank Rakyat Indonesia Tbk Cabang Manado.<sup>42</sup>

Persamaan penelitian yang peneliti lakukan dengan penelitian Randy Quido Presley Jacob, Harijanto Sabijono, dan Steven Tangkuman adalah meneliti tentang penilaian agunan dari hasil analisis terhadap watak, kemampuan, permodalan, kondisi serta prospek usaha pemohon. Perbedaan penelitian yang peneliti lakukan dengan penelitian Randy Quido Presley Jacob, Harijanto Sabijono, dan Steven Tangkuman adalah peneliti juga meneliti kelayakan usaha dalam keputusan pemberian pembiayaan dan dalam penelitian Randy Quido Presley Jacob, Harijanto Sabijono, dan Steven Tangkuman tidak meneliti hal tersebut.

5. Penelitian yang dilakukan P Ivand C. Putra, I Gusti Ayu Purnamawati, 2013, dengan judul “Prosedur Pemberian Kredit Usaha Mikro Kecil dan Menengah pada PT. Pegadaian Cabang Singaraja”. Dari hasil penelitian dapat disimpulkan bahwa persyaratan utama dalam

---

<sup>42</sup> Randy Quido Presley Jacob, Harijanto Sabijono, dan Steven Tangkuman, *Analisis Kinerja Laporan Keuangan Perusahaan dan Penilaian Agunan dalam Keputusan Pemberian Kredit Modal Kerja pada PT. Bank Rakyat Indonesia (PERSERO) Tbk Persero Cabang Manado*, Jurnal EMBA, Volume 02, Nomor 03, September 2014.

pemberian kredit usaha adalah pengusaha mikro atau pengusaha kecil yang memiliki usaha produktif dengan izin usaha dan mempunyai barang jaminan BPKB sepeda motor/mobil dengan masa yang telah ditetapkan sebagai jaminan kredit secara fidusia. Prosedur pemberian kredit terdiri dari beberapa tahapan yaitu: pengajuan permohonan kredit usaha yang sesuai dengan ketentuan umumnya, peninjauan ke lokasi, penyidikan, analisis kredit sebagai uji kelayakan usaha, keputusan kredit yang dilakukan oleh Kuasa Pemutus Kredit dan pencairan kredit oleh pihak kasir sebagai pertanggungjawab keuangan perusahaan.<sup>43</sup>

Persamaan penelitian yang peneliti lakukan dengan penelitian P Ivand C. Putra, I Gusti Ayu Purnamawati adalah meneliti tentang barang jaminan BPKB sepeda motor/mobil dan prosedur pemberian kredit. Perbedaan penelitian yang peneliti lakukan dengan penelitian P Ivand C. Putra, I Gusti Ayu Purnamawati adalah peneliti juga meneliti penerapan prinsip 5C + 7P dalam pemberian pembiayaan Al-Ijarah dan dalam penelitian P Ivand C. Putra, I Gusti Ayu Purnamawati tidak meneliti hal tersebut.

### C. Kerangka Berpikir

Dalam memberikan pembiayaan kepada masyarakat pihak BMT melakukan analisis terhadap usaha dan jaminan anggota. Tetapi masih ada usaha yang dilakukan anggota mengalami masalah atau kegagalan, sehingga anggota tidak dapat membayar angsuran pembiayaan. Selain masalah usaha yang dihadapi masalah jaminan juga sering bermasalah seperti barang jaminan atas nama orang lain, di KSU BMT Al-Fatah terdapat pemberiaan pembiayaan al-ijarah tidak menggunakan jaminan atau biasa disebut dengan amanah. Dalam kasus pemberian pembiayaan al-ijarah tidak menggunakan jaminan KSU BMT Al-Fatah harus lebih

---

<sup>43</sup> P Ivand C. Putra, I Gusti Ayu Purnamawati, *Prosedur Pemberian Kredit Usaha Mikro Kecil dan Menengah pada PT.. Pegadaian Cabang Singaraja*, Jurnal Akuntansi Profesi, Volume 03, Nomor 02, Desember 2013.

berhati-hati dalam pemberian pembiayaan, karena masih ada anggota yang mempunyai kualitas pembayaran angsuran kurang lancar. Sehingga bila terjadi masalah dalam pembiayaan pihak BMT tidak dapat melakukan pelepasan terhadap jaminan. Dari itu, perlu ditekankan masalah penentu kelayakan usaha dan jaminan dari pembiayaan. Dalam hal ini yang akan diteliti adalah penentuan kelayakan dari pembiayaan al-ijarah pada KSU BMT Al-Fatah Kudus.

Untuk memperjelas tentang arah dan tujuan penelitian secara utuh maka perlu diuraikan suatu konsep berfikir dalam penelitian ini sehingga peneliti dapat menguraikan tentang penentuan kelayakan usaha dan jaminan anggota dalam pemberian pembiayaan al-ijarah.

Gambar 2.1  
Gambar Kerangka Pikir

