

BAB II

LANDASAN TEORI

A. Kajian Pustaka

Beberapa penelitian mengenai manajemen risiko telah dilakukan, namun dengan pendekatan yang berbeda, di antaranya adalah:

1. Penelitian yang dilakukan oleh Sumar'in Asmawi dan Juliansyah memberi gambaran bahwa BTN Syariah memiliki SOP dalam menganalisis risiko, namun dalam penerapannya bersifat fleksibel. Ada tiga langkah yang diambil untuk menghadapi risiko, yakni, (a) pengendalian melalui peningkatan kontrol, kualitas dan aturan yang jelas terhadap aktifitas dan risiko; (b) pengalihan risiko pada pihak lain; dan (c) menghindari risiko.¹
2. Tahta Fikruddin menyimpulkan bahwa dari 5 (lima) BMT yang diteliti, seluruhnya telah menerapkan manajemen risiko sesuai teori yang ada mulai identifikasi nasabah, klasifikasi nasabah, penanganan, evaluasi dan hapus buku, serta verifikasi data dengan turun ke lapangan.²
3. Penelitian Nur Hasanah memaparkan tentang risiko yang sering terjadi pada pembiayaan jual beli dengan akad murabahah serta bagaimana pengelolaan risiko yang menyertainya, yakni risiko terkait barang, nasabah dan sistem pembayaran. Risiko barang bisa dihindari karena di BMT ini

¹ Sumar'in Asmawi, Juliansyah, "Strategi Manajemen Risiko kredit Murabahah Studi Kasus Di BTN Syariah Yogyakarta", *Asy Sya'iyah*, vol. 1 No 1, (Juni, 2016)

² Tahta Fikruddin, "Strategi Penanganan Risiko kredit Murabahah Pada BMT Se Kabupaten Demak", *Equilibrium*, Vol 3, No. 2, (Desember, 2015)

tidak menerima barang pesanan sehingga dapat menghindari risiko pembayaran dan risiko nasabah. Selain itu juga terdapat akad *murakkab*, akad paralel untuk menghindari risiko barang tidak sesuai spesifikasi. Pembayaran secara tangguh dengan sistem pembayaran margin di depan dan pokok pinjaman plus margin dilakukan kemudian. Risiko terkait nasabah sangat rendah karena adanya analisis di awal.³

4. Artikel yang ditulis oleh Rifangga C.T Tengor, Sri Murni, dan Silcycjeova Moniharapon, menyebutkan bahwa risiko yang muncul adalah pembiayaan bermasalah yang terjadi akibat berbagai sebab, sehingga pembayaran menjadi kurang lancar, diragukan, dan macet. Pembiayaan bermasalah terjadi karena faktor intern berupa kesalahan identifikasi dan akibat keteledoran, faktor nasabah di antaranya karena kerugian, penyalahgunaan fasilitas pembiayaan, usaha gagal karena berbagai sebab, kesengajaan tidak membayar, dan mengajukan pembiayaan di bank lain. Faktor lainnya adalah keadaan ekonomi negara, serta keadaan sosial seperti meningkatnya kerusuhan. Secara garis besar penerapan manajemen risiko sudah sesuai ketentuan BI, namun masih memiliki kelemahan di antaranya analisis pembiayaan kurang berhati-hati, belum ada bagian khusus supervisi pembiayaan, dan pemantauan terhadap nasabah dan pelaporan hasil kunjungan dalam *call report* belum dilaksanakan sesuai ketentuan.⁴

³ Nur Hasanah, Novi Puspitasari, Lilik Farida, "Risiko Akad Murabahah Serta Pengelolaan Risiko Akad Murabahah Pada BMT-UGT Sidogiri Cabang Wongsorejo, Kabupaten Banyuwangi", *ejurnal Ekonomi Bisnis dan Akuntansi*, volume 2 (1), (2015), 1-5

⁴ Rifangga C.T Tengor, Sri Murni, dan Silcycjeova Moniharapon, "Penerapan Manajemen Risiko Untuk Meminimalisir Risiko kredit Macet Pada PT. Bank Sulutgo", *EMBA* Vol. 3 No. 4 (Desember, 2015), 345-356

5. Endro Wibowo, menemukan bahwa BMT belum memiliki divisi khusus untuk melaksanakan manajemen risiko, belum melaksanakan manajemen risiko dengan baik karena belum mendokumentasikan proses manajemen risiko. Hanya berupa *job description* dan SOP. SOP murabahah pun masih belum jelas dengan adanya pilihan cara pembiayaan murabahah. BMT belum menerapkan prinsip syariah dalam prosesnya, yakni dengan adanya akad jual beli sebelum barang dimiliki oleh BMT karena mencegah penolakan nasabah. Juga adanya denda keterlambatan angsuran sehingga menjadi riba jahiliyah.⁵

Dari beberapa penelitian yang pernah dilakukan di atas ada perbedaan dengan penelitian yang akan dilakukan oleh Peneliti, yakni obyek penelitian dilakukan pada lembaga keuangan Bank dan BMT sementara Peneliti mengambil obyek Koperasi. Masing-masing penelitian tersebut memfokuskan pada satu akad saja sementara peneliti mengambil dua akad, yakni ijarah dan murabahah

B. Kajian Teori

1. Manajemen Risiko Kredit

Kegiatan usaha lembaga keuangan syariah termasuk koperasi tidak terlepas dari risiko yang dapat mengganggu kelangsungan koperasi. Untuk mengelola risiko tersebut koperasi wajib menerapkan manajemen risiko. Manajemen risiko adalah serangkaian metodologi dan prosedur

⁵ Endro Wibowo, "Manajemen Risiko kredit Murabahah Di BMT Amanah Ummah", *al Tijarah*, Vol. 1, No. 2, (Desember, 2015), 115-133

yang digunakan untuk mengidentifikasi, mengukur, memantau, dan mengendalikan risiko yang timbul dari seluruh kegiatan usaha koperasi.⁶

Penerapan manajemen risiko berperan dalam meningkatkan *shareholder value*, memberi gambaran kepada pengelola koperasi mengenai apa sebenarnya potensi kerugian di masa mendatang, menentukan berapa banyak modal yang diperlukan untuk menutup berbagai risiko dan menghitung potensi *return* atau imbal hasil yang diharapkan sesuai besarnya modal.⁷ Elemen terpenting dari manajemen risiko adalah memahami konsep hubungan timbal balik antara risiko dengan tingkat retur (*risk-return trade-off*). Unsur pokok dari manajemen risiko meliputi

- a. Pengawasan aktif seluruh pengurus dan pengawas
- b. Kecukupan kebijakan, prosedur dan penetapan limit manajemen risiko,
- c. Kecukupan proses identifikasi, pengukuran, pemantauan, dan pengendalian risiko serta sistem informasi manajemen risiko, dan
- d. Sistem pengendalian intern yang menyeluruh.⁸

Proses manajemen risiko sangat bergantung pada karakteristik aktifitas, ukuran, dan kompleksitas lembaga koperasi. Sistem manajemen risiko yang komprehensif harus mencakup tiga komponen,

⁶ POJK Nomor 65/POJK.03/2016 ..., BAB I Ketentuan Umum Pasal 1

⁷ Indonesia, *Managemen Risiko 2*..., 4

⁸ POJK Nomor 65/POJK.03/2017 ..., BAB II Ruang Lingkup Manajemen Risiko Pasal 3

- a. Membangun lingkungan manajemen risiko yang tepat serta kebijakan dan prosedur yang sehat.
- b. Menciptakan proses pengukuran, mitigasi, dan monitoring yang tepat
- c. Kontrol internal yang cukup.⁹

Ketiga sistem tersebut harus dilaksanakan secara bersama dan konsisten untuk menghindari terjadinya risiko dalam lembaga keuangan koperasi.

Risiko adalah potensi kerugian akibat terjadinya suatu peristiwa (*events*) tertentu.¹⁰ Risiko dapat didefinisikan pula sebagai perubahan atas perbedaan hasil yang tidak diharapkan. Risiko bisa diukur dengan standar deviasi dari hasil-hasil historis.¹¹ Selain itu risiko diartikan pula sebagai:

- a. Kemungkinan yang tidak diharapkan
- b. *Volatilitas outcome* yang umumnya berupa nilai dari suatu aktiva atau utang
- c. Ketidakpastian atau *uncertainty* yang mungkin melahirkan kerugian
- d. Kejadian yang merugikan. Dalam bidang investasi risiko diartikan sebagai kemungkinan hasil yang diperoleh menyimpang dari apa yang diharapkan

⁹ Khan dan Ahmed, *Managemen Risiko...*, 18

¹⁰ PBI No 13/23/PBI/2011 ..., BAB 1 Ketentuan Umum Pasal 1 ayat 5

¹¹ Khan dan Ahmed, *Managemen Risiko...*, 9

Dari definisi di atas dapat disimpulkan bahwa risiko adalah kemungkinan terjadinya penyimpangan dari harapan yang dapat menimbulkan kerugian.¹²

Menurut metode “*oldfield* dan *Santomero*”, risiko diklasifikasikan menjadi tiga, yakni risiko yang bisa dihilangkan, risiko yang dapat ditransfer ke pihak lain dan risiko yang dapat dikelola oleh perusahaan. Lembaga intermediasi keuangan dapat menghindari beberapa jenis risiko dengan melakukan aktivitas bisnis yang sederhana dan atau tidak melakukan aktivitas yang bisa memicu terjadinya risiko. Fungsi lembaga keuangan adalah untuk melakukan aktifitas dimana risiko dapat dikelola secara efisien dan menggeser risiko yang dapat ditransfer.¹³

Dalam dunia usaha termasuk jasa keuangan dikenal bermacam-macam risiko, yakni:¹⁴

- a. Risiko kredit adalah risiko akibat kegagalan nasabah atau pihak lain dalam memenuhi kewajiban kepada bank sesuai dengan perjanjian yang disepakati.
- b. Risiko pasar adalah risiko pada posisi neraca dan rekening administratif akibat perubahan harga pasar, antara lain risiko berupa perubahan nilai dari aset yang dapat diperdagangkan atau disewakan.

¹² Kasidi, *Managemen Risiko*, (Bogor: Ghalia Indonesia, 2010), 4

¹³ Khan dan Ahmed, *Managemen Risiko...*, 10

¹⁴ PBI No 13/23/PBI/2011 BAB 1 Ketentuan Umum Pasal 1 ayat 5-16

- c. Risiko likuiditas adalah risiko akibat ketidakmampuan koperasi untuk memenuhi kewajiban yang jatuh tempo dari sumber pendanaan arus kas dan/atau aset likuid berkualitas tinggi yang dapat digunakan, tanpa mengganggu aktivitas dan kondisi keuangan koperasi.
- d. Risiko operasional adalah risiko kerugian yang diakibatkan oleh proses internal yang kurang memadai, kegagalan proses internal, kesalahan manusia, kegagalan sistem, dan/atau adanya kejadian-kejadian eksternal yang memengaruhi operasional koperasi.
- e. Risiko hukum adalah risiko akibat tuntutan hukum dan/atau kelemahan aspek yuridis.
- f. Risiko reputasi adalah risiko akibat menurunnya tingkat kepercayaan *stakeholder* yang bersumber dari persepsi negatif terhadap koperasi.
- g. Risiko strategik adalah risiko akibat ketidaktepatan dalam pengambilan dan/atau pelaksanaan suatu keputusan strategik serta kegagalan dalam mengantisipasi perubahan lingkungan bisnis.
- h. Risiko kepatuhan adalah risiko akibat koperasi tidak mematuhi dan/atau tidak melaksanakan peraturan perundang-undangan dan ketentuan yang berlaku, serta prinsip syariah.
- i. Risiko imbal hasil (*Rate of return risk*) adalah risiko akibat perubahan tingkat imbal hasil yang dibayarkan koperasi kepada nasabah, karena terjadi perubahan tingkat imbal hasil yang diterima

bank dari penyaluran dana yang dapat mempengaruhi perilaku nasabah dana pihak ketiga.

- j. Risiko investasi (*Equity investment risk*) adalah risiko akibat koperasi ikut menanggung kerugian usaha nasabah yang dibiayai dalam pembiayaan bagi hasil berbasis *profit and loss sharing*.

Managemen risiko merupakan antisipasi atas makin kompleksnya aktivitas badan usaha. Manajemen risiko tidak dimaksudkan untuk menghambat pertumbuhan bisnis lembaga keuangan, namun dimaksudkan untuk dapat memastikan bahwa risiko dalam bisnis yang dijalankan diketahui dan disadari oleh lembaga, dan diupayakan agar risiko tersebut masih berada dalam koridor toleransi risiko, sesuai kebijakan yang sudah ditentukan oleh lembaga koperasi

Semua model pembiayaan dalam lembaga keuangan syariah termasuk koperasi berbasiskan transaksi riil dan koperasi memiliki tanggung jawab risiko atas aset yang diinvestasikan sebagai justifikasi tingkat *return* yang akan didapatkan. Terdapatnya tambahan risiko yang diperkirakan melebihi tingkat risiko lembaga keuangan konvensional, mengharuskan koperasi berbasis syariah untuk membuat pencadangan modal yang lebih besar, memiliki kontrol internal yang lebih akurat serta teknik manajemen risiko yang lebih efisien.¹⁵

¹⁵ Khan dan Ahmed, *Managemen Risiko ...*, 140

Pada pembiayaan dengan akad murabahah risiko yang muncul dapat berupa:¹⁶

- a. Barang yang telah dibeli oleh koperasi rusak atau hilang sebelum diserahkan kepada nasabah. Untuk menghindarinya, maka koperasi mengecek kondisi barang dan memelihara barang tersebut.
- b. Risiko turunnya harga barang dan nasabah batal membeli. Untuk mengantisipasi hal tersebut, koperasi harus memastikan keseriusan pembeli dengan melihat profil nasabah, atau meminta jaminan yang digunakan untuk menutup kerugian akibat pembatalan.
- c. Munculnya biaya tambahan, seperti biaya penyimpanan dan keamanan. Pemecahannya adalah dengan menyamakan tanggal serah terima antara koperasi dengan pemasok dan nasabah dan menyampaikan informasi ini pada nasabah bahwa biaya akibat penundaan pengambilan barang ditanggung nasabah.
- d. Wakalah koperasi menyuplai barang bekas, Nasabah membeli barang sebelum akad, termasuk di dalamnya jual beli inah yang dilarang. Tindakan yang diambil oleh koperasi dapat berupa pembelian barang langsung ke pemasok dan meminta semua bukti dan mengecek tanggal pembelian.
- e. Nasabah terlambat bayar. Jika terjadi hal demikian, maka perlu ada perbaikan pola hubungan komunikasi antara koperasi dan nasabah

¹⁶ Imam Wahyudi, Miranti Kartika Dewi, Fenny Rosmanita, Muhammad Budi Prasetyo, Niken Iwani Surya Putri, Banu Muhammad Haidir, *Manajemen Risiko Bank Islam*, (Jakarta: Salemba Empat, 2013), 106

sehingga diketahui penyebab keterlambatan. Penggunaan sanksi berupa pinalti (meski digunakan untuk sosial) harus dilakukan oleh pihak berwenang (hakim). Koperasi membuat regulasi terkait besarnya dan pelaksana penarikan pinalti.

Pada pembiayaan ijarah risiko kredit yang muncul di antaranya:¹⁷

- a. Nasabah menolak aset yang telah dibeli oleh koperasi untuk disewa meski sudah sesuai spesifikasi. Dalam hal ini koperasi dapat mengambil janji (wa'ad) dari nasabah. Tindakan lain yang bisa dilakukan oleh koperasi adalah menjual kembali aset tersebut dan mengambil jaminan nasabah untuk menutupi kerugian jika nasabah tidak bisa memberi alasan yang benar.
- b. Nasabah gagal bayar dan koperasi mengalami kerugian meski telah mengambil kembali asetnya. Karena itu koperasi meminta agunan dan jaminan untuk menutup kerugian.
- c. Kerusakan aset atau pemeliharaan yang besar. Koperasi melakukan cek fisik dan menyesuaikan masa manfaat dengan biaya sewa yang dibebankan kepada nasabah
- d. Terminasi awal atas kontrak ijarah. Jika ada opsi tersebut koperasi harus membebankan bea sewa lebih mahal menyesuaikan perubahan harga aset di pasar dengan bea sewa yang dibebankan kepada nasabah.

¹⁷ Ibid, 116

- e. Kerusakan aset akibat kelalaian nasabah yang menyebabkan koperasi mengeluarkan dana perbaikan yang besar. Maka koperasi perlu membuat komitmen tertulis bersama nasabah untuk menjaga aset dan menanggung kerusakan akibat kelalaian. Koperasi dapat menggunakan model kepemilikan bersama atas aset (*syirkah*).
- f. Risiko tingkat imbal hasil akibat inflasi. Koperasi melakukan pembaruan nilai sewa secara periodik namun tetap mengikat.
- g. Nasabah menolak membeli aset saat kontrak berakhir. Koperasi memastikan kecukupan tenor untuk menjamin semua biaya perolehan dan biaya pemeliharaan serta margin keuntungan terpenuhi.

Melihat potensi risiko yang demikian besar, maka koperasi harus memiliki kebijakan terkait proses mitigasi risiko kredit meliputi perhitungan dan usaha untuk memperkecil kerugian pembiayaan, Perhitungan atas kerugian pembiayaan, memerlukan perhitungan atas kemungkinan nasabah mengalami gagal bayar (*Probability of Default-PD*), waktu jatuh tempo fasilitas pembiayaan kerugian yang akan diderita koperasi jika nasabah benar-benar gagal bayar (*Loss Given Default-LGD*), besarnya eksposur nasabah pada saat terjadi gagal bayar (*Exposure At Default-EAD*), serta sensitifitas nilai aset terhadap risiko sistematis dan nonsistematis.¹⁸

¹⁸ Khan dan Ahmed, *Managemen Risiko ...*, 141

Perhitungan kemungkinan kerugian relatif lebih mudah bagi jenis kontrak yang sederhana dan bersifat homogen, jika dibandingkan dengan kontrak yang relatif lebih kompleks dan heterogen. Model kontrak yang ada dalam lembaga keuangan syariah relatif lebih kompleks jika dibandingkan dengan kontrak pembiayaan yang berbasis bunga. Dengan demikian, untuk menghitung kemungkinan kerugian dalam model kontrak syariah secara akurat, pastilah lebih rumit, terlebih jika tidak terdapat kesepakatan dengan nasabah yang gagal bayar, karakter utang yang bersifat tidak likuid akan menambah kompleksitas dalam hal ini.

Beberapa sistem standar, metode dan prosedur mitigasi risiko kredit yang telah dikembangkan dalam bank konvensional juga relevan untuk bank syariah. Beberapa jenis standar dan tambahan yang diperlukan terkait dengan manajemen risiko kredit pada bank syariah, melalui:

a. Mitigasi risiko kontrak

Gharar (ketidakpastian hasil yang disebabkan ambiguitas kondisi dalam kontrak jual beli tangguh) harus sebisa mungkin dihindari dan dihilangkan karena bisa mengakibatkan ketidakadilan, kegagalan kontrak, dan *default*. Adanya kesepakatan kontraktual di antara beberapa pihak, menuntut adanya teknik kontrol risiko.

b. Mitigasi risiko akad

Dalam akad murabahah, risiko akad muncul dari nasabah, terlebih akad ini memiliki karakteristik tidak mengikat (*ghair lazim*). Risiko ini bisa direduksi dengan pembayaran uang muka sebagai bukti komitmen nasabah terhadap kontrak yang dilakukan, hal ini telah melekat dalam pembiayaan murabahah. Mekanisme diskon atas jumlah *mark up* yang telah disepakati guna memberikan insentif pembayaran bagi nasabah juga dapat digunakan pada pembiayaan murabahah.

Untuk mencegah terjadinya *default* oleh nasabah dalam kepemilikan barang yang dipesan, akad yang dilakukan harus mengikat (*lazim*) bagi nasabah dan tidak mengikat bagi koperasi. Hal ini diasumsikan bahwa koperasi akan memberikan pembiayaan bagi nasabah dalam pembelian barang sebagaimana disepakati dalam akad, walaupun akad tersebut tidak mengikat pihak koperasi. Alternatif lain yang bisa diajukan adalah mendirikan *murabahah clearing market* (MCM) untuk akad murabahah yang bersifat tidak mengikat.

Dalam akad murabahah ditentukan bahwa koperasi harus memiliki hak kepemilikan aset terlebih dahulu, walaupun hanya untuk beberapa waktu. Waktu kepemilikan aset ini bisa dieliminasi pihak koperasi dengan menunjuk nasabah sebagai wakil koperasi dalam pembelian aset. Alasan atas disetujuinya kontrak ini adalah

tanggung jawab koperasi terhadap segala kemungkinan risiko yang muncul. Untuk mengatasi risiko ini, koperasi harus mengalokasikan sebagian modalnya sebagai back up.¹⁹

Dalam pembiayaan, risiko kredit merupakan bentuk risiko pembayaran yang muncul pada saat satu pihak bersepakat untuk membayar sejumlah uang atau mengirimkan barang sebelum menerima aset atau uang *cash*nya sendiri, sehingga menyebabkan terjadinya kerugian.²⁰ Risiko kredit adalah risiko kegagalan nasabah dalam memenuhi kewajibannya secara penuh dan tepat waktu sesuai dengan kesepakatan. Akibat dari risiko kredit ini, terdapat ketidakpastian pada laba bersih dan nilai pasar dari ekuitas yang muncul dari keterlambatan atau tidak terbayarnya pokok pinjaman beserta bagi hasilnya.

Risiko kredit merupakan hal yang paling krusial dalam dunia jasa keuangan. Hal ini dikarenakan kegagalan lembaga keuangan dalam mengelola risiko ini, dapat memicu munculnya risiko-risiko lainnya. Tingkat risiko kredit yang dimiliki koperasi, memiliki efek negatif bagi kualitas aset yang diinvestasikan. Karena itu dalam penerapannya memerlukan manajemen yang baik dengan memperhatikan hal-hal berikut:

¹⁹ Ibid, 156

²⁰ Ibid, 51

a. Organisasi pembiayaan

Dalam setiap lembaga keuangan memiliki struktur unit kerja yang berbeda-beda sesuai dengan kebutuhan usahanya. Terkait pembiayaan sebagaimana tertuang dalam SOP KJKS dan UJKS, Koperasi menyediakan struktur pengendalian manajemen pembiayaan meliputi Komite Kebijakan Pembiayaan (KKP) dan Komite Pembiayaan. Dalam teori yang lain disebutkan bahwa unit yang harus dimiliki terkait pembiayaan meliputi unit bisnis, relationship manager, Unit manajemen risiko, Unit administrasi pembiayaan dan Unit credit recovery.

Komite Kebijakan Pembiayaan mempunyai fungsi merumuskan kebijakan pembiayaan terutama yang berkenaan dengan perumusan prinsip kehati-hatian dalam pembiayaan, mengawasi agar semua kebijakan dapat diterapkan dan dilaksanakan secara konsekuen dan konsisten serta merumuskan pemecahan (solusi) apabila terdapat hambatan atau kendala dalam penerapannya serta memantau dan mengevaluasi mengenai perkembangan dan kualitas portofolio pembiayaan secara keseluruhan, kebenaran pelaksanaan kewenangan memutuskan pembiayaan, kebenaran proses pemberian, perkembangan dan kualitas pembiayaan yang diberikan kepada pihak terkait dan mitra-mitra besar, serta ketaatan terhadap ketentuan undang-undang serta peraturan lainnya dalam pelaksanaan pemberian pembiayaan.

Komite/Panitia Pembiayaan adalah para pejabat Koperasi yang ditunjuk untuk membantu Manajer koperasi dalam menilai dan memberikan pertimbangan–pertimbangan suatu keputusan usulan pembiayaan calon mitra pembiayaan yang diajukan oleh Account Officer.²¹

b. Kebijakan dan prosedur pembiayaan

Untuk menjaga kedisiplinan dan kepatuhan, bagi setiap pejabat pembiayaan haruslah mengikuti langkah-langkah dan prosedur proses persetujuan pembiayaan yang meliputi permohonan pembiayaan secara tertulis, legalitas nasabah dan usahanya, inisiasi, solisitasi, analisis pembiayaan dan agunan/jaminan, serta strukturisasi.

Setiap pemberian persetujuan pembiayaan harus mendasarkan kepada analisis dan rekomendasi tertulis persetujuan usulan pembiayaan. Dalam hal keputusan pemberian persetujuan pembiayaan tidak sejalan dengan rekomendasi tertulis usulan pembiayaan, harus dijelaskan secara tertulis dan alasan apa yang mempertimbangkan dan meyakinkan pejabat pemutus pembiayaan yang bersangkutan. Keputusan akhir persetujuan pembiayaan berada di komite pembiayaan.

²¹ <http://docplayer.info/268325-Standar-operasional-prosedur-koperasi-jasa-keuangan-syariah-dan-unit-jasa-keuangan-syariah-koperasi.html>, *Standar Operasional Prosedur KJKS dan UJKS Koperasi*, 104-106

Proses pembiayaan dapat dimulai dengan tahap inisiasi, yaitu interview-wawancara/ta'aruf (perkenalan) untuk memastikan kembali kebenaran dan konsistensi data nasabah pemohon. Dari hasil ta'aruf dapat ditentukan calon nasabah potensial menurut standar koperasi. Tahap selanjutnya adalah solisitasi untuk mengetahui tentang kondisi usaha dan membicarakan hal-hal khusus yang menjadi perhatian koperasi jika pembiayaan digunakan untuk produksi. Langkah-langkah solisitasi (meminta informasi) meliputi eksistensi usaha (rencana usaha, prospek, tenaga, sistem penggajian dan jaminan sosial), kebutuhan dan kemampuan calon nasabah pembiayaan (analisis usaha dan keuangan), risiko dan cara-cara mengantisipasi dan jaminan (mempunyai market value, tidak bermasalah keberadaannya, dan kemudahan memonitor lokasinya)

Setiap calon nasabah yang telah memenuhi persyaratan kelengkapan dokumen umum permohonan pembiayaan harus dilakukan analisis secara tertulis. Analisis menyajikan penilaian yang obyektif dan tidak dipengaruhi oleh pihak-pihak lain yang berkepentingan dengan pemohon pembiayaan. Analisis pembiayaan dilakukan secara konsisten dan profesional dan tidak hanya untuk memenuhi prosedur pembiayaan.

Faktor-faktor yang dianalisis sebagai dasar penilaian kelayakan untuk pemberian pembiayaan meliputi kemauan/niat bayar (*willingness to pay*) untuk memperoleh informasi yang benar

terhadap calon nasabah tentang *character/* akhlak, integritas (komitmen yang baik terhadap janji, waktu, tata nilai-aturan, hutang), kemampuan bayar/*ability to pay*, dan analisis keberadaan usaha. Informasi tersebut diperoleh melalui wawancara dan *crosscheck* ke berbagai pihak yang memiliki hubungan dengan nasabah atau karena calon nasabah sudah dikenal dengan sangat baik oleh pejabat koperasi.

Adapun analisis yang dilakukan meliputi:

- 1) Analisis kondisi usaha, (apakah hasil usaha cukup untuk memenuhi kebutuhan hidup, biaya operasional usaha termasuk membayar kewajiban pada koperasi dan adakah kelebihan pendapatan yang bisa dijadikan sebagai akumulasi modal).
- 2) Analisis aspek kemampuan usaha dan manajemen. Kemampuan mengatasi permasalahan dalam usahanya apabila telah memiliki pengalaman sekurangnya 2 (dua) tahun. Oleh karena itu kebijakan pemberian pembiayaan di koperasi hanya diberikan apabila calon nasabah yang telah memiliki pengalaman dalam bidang usahanya sekurang-kurangnya 2 (dua) tahun.
- 3) Analisis keuangan dan modal (mencermati struktur modal usaha calon nasabah apakah sumber modal berasal dari diri sendiri (*self finance*) atau berasal dari pinjaman/hutang). Satu hal yang

harus diwaspadai adalah apabila sumber modal usaha yang sedang dijalankan sebagian besar berasal dari sumber pinjaman.

- 4) Analisis Risiko, terdiri atas (1) analisis risiko makro terkait perkembangan politik, ekonomi dan sosial budaya yang mungkin memberi pengaruh terhadap keberlangsungan usaha calon nasabah; (2) Analisis bisnis dan industri calon mitra dalam hubungannya dengan usaha lain yang mempunyai kaitan secara langsung seperti hubungan dengan supplier bahan baku, transportasi, harga, sistem pembayaran, calon konsumen; (3) Analisis keuangan (menilai kelayakan usaha berdasar laporan keuangan (neraca dan rugi/laba); (4) Analisis manajemen yakni melihat kemampuan manajerial calon nasabah terhadap usahanya; (5) Analisis yuridis, yakni menilai kelayakan calon nasabah dari aspek legal, baik meliputi identitas nyata diri maupun usaha; (6) Analisis Jaminan, berupa kecukupan dan status jaminan dan apakah dapat dipasarkan dan dapat dijual, karena tidak semua benda yang dapat dipasarkan dapat dijual akan tetapi semua benda yang dapat dijual pasti dapat dipasarkan.
- 5) Analisis agunan/Jaminan/kolateral, merupakan salah satu instrumen pengaman yang paling penting untuk menghadapi potensi terjadinya kerugian. Koperasi syariah bisa menggunakan fasilitas kolateral untuk mengamankan

pembiayaan yang diberikan. Hal ini karena konsep *ar rahn* (penyitaan aset sebagai jaminan atas kewajiban pembayaran utang di waktu mendatang) diperbolehkan dalam syariah. Berdasarkan prinsip keuangan islam. Utang yang ditanggung pihak ketiga, komoditi yang tidak tahan lama, dan sesuatu yang diakui oleh syariah sebagai aset, atau instrumen keuangan yang berbasis bunga, tidak bisa digunakan sebagai jaminan. Di sisi lain, uang kas, aset-aset yang *tangible*, emas perak, komoditi yang bernilai ekonomis, saham (ekuitas), utang yang harus dibayar nasabah kepada lembaga keuangan, semuanya adalah aset yang bisa dijadikan sebagai jaminan,

Jaminan (agunan) dalam pembiayaan adalah sebagai komplemen dalam perikatan muamalah setelah diyakini benar atas kelayakan usaha calon nasabah. Fungsi jaminan dapat dijadikan sebagai sumber terakhir pengganti pelunasan pembiayaan, apabila nasabah sudah nyata-nyata tidak mempunyai kemampuan lagi untuk membayar walau sebelumnya pihak koperasi telah berupaya memberikan masa tangguh dan upaya lain agar tidak terjadi pengambilan jaminan sebagai sumber pembayaran pelunasan pembiayaan. Jaminan (agunan) dijadikan sebagai pelunasan pembiayaan apabila nasabah nyata-nyata melakukan tindakan ingkar janji dengan indikasi keculasan dan kesengajaan.

Bentuk jaminan dibagi dua yaitu jaminan utama dapat berupa benda tak bergerak (tanah dan bangunan); benda bergerak (kendaraan, mesin, tagihan); benda tak berwujud (simpanan berjangka dan tabungan). Ada pula jaminan tambahan berupa *Borgtocht* (garansi/jaminan kepercayaan yang diberikan oleh pihak ketiga terhadap calon nasabah atas pembiayaan yang diajukan kepada koperasi), dan *avalist* (jaminan yang berupa uang giral seperti cek, giro, dan wesel).

Koperasi wajib melakukan penyelidikan data-data dan spesifikasi terhadap jaminan yang diagunkan. Hasil penyidikan dan penilaian memberikan informasi tentang harga dan nilai dari aktiva yang akan diagunkan dan legalitas kepemilikannya yang akan menjadi bahan pertimbangan dalam merekomendasikan pembiayaan. Penyidikan dan penilaian dilakukan dengan cara meninjau langsung ke lokasi jaminan itu berada, menilai secara akurat tentang kondisi jaminan berdasarkan data-data dan fakta-fakta yang ditemukan di lapangan (personal checking). Nilai agunan 125% dan sekurang-kurangnya sebanding dengan nominal pembiayaan yang diajukan oleh calon mitra. Jaminan materi (agunan) harus milik keluarga inti. Penandatanganan pengikatan jaminan materi (agunan) berdasar atas hak dilakukan

oleh pemilik sebagaimana tertera dalam bukti kepemilikannya.²²

c. Dokumen dan administrasi

Setiap pemberian pembiayaan harus ada dokumentasi yang lengkap, *update* dan akurat serta dapat memenuhi persyaratan hukum yang berlaku. Jenis dokumen pembiayaan yang harus ada dan didokumentasikan meliputi formulir aplikasi permohonan pembiayaan, dokumen kelengkapan umum berdasar jenis dan atau subyek pemohon pembiayaan, memorandum analisis dan usulan pembiayaan, keputusan rapat komite, dokumen jaminan (agunan), dokumen akad pembiayaan beserta segala kelengkapannya.

Dokumen utama yang mendukung pencairan meliputi surat persetujuan prinsip, perjanjian pembiayaan, surat sanggup angsuran, pengikatan jaminan, jadwal angsuran, dan tanda terima uang mitra (penarikan pembiayaan). Sedang dokumen tambahan standar jaminan, kuasa debit (angsuran, biaya administrasi, notaris, asuransi), SPK. Pengecekan syarat-syarat yang harus dipenuhi sebelum pencairan pembiayaan dilakukan oleh Unit Support Pembiayaan (Seksi Legal dan Administrasi Pembiayaan).

Sebelum didokumentasikan setiap dokumen harus dicek dan dipastikan keabsahannya serta dipenuhi persyaratan hukumnya, baik yang diterbitkan oleh koperasi maupun yang diterima dari pemohon

²² Ibid, 106-120

pembiayaan. Akta Jual-Beli dengan keterangan SKRT dan Surat Keterangan Tidak Sengketa harus dicek dan dikonfirmasi dengan pihak-pihak terkait seperti Kepala Desa dan/atau Camat selaku PPAT, BPN, Samsat dan pihak terkait lainnya. Seluruh berkas dokumen yang berkenaan dengan pembiayaan (permohonan pembiayaan, kelengkapan umum, analisis dan usulan pembiayaan, keputusan rapat komite pembiayaan, surat persetujuan pembiayaan, akad pembiayaan, faktur-faktur dan lainnya) disimpan dalam file per mitra pembiayaan secara alfabetis berdasarkan produk-akad pembiayaannya. Dokumen jaminan (agunan) disimpan dalam *vault* berdasarkan jenis jaminannya.

Setiap permohonan pembiayaan yang diproses harus diadministrasikan ke dalam buku register pembiayaan yang dibuat secara terpisah untuk setiap produk-akad pembiayaan. Seluruh pembiayaan yang diberikan oleh koperasi tanpa kecuali harus dicatat dan dibuktikan secara benar, lengkap, akurat. Penarikan fasilitas pembiayaan yang telah disetujui oleh koperasi dapat dibayarkan/dicairkan setelah dokumen dan semua persyaratan pembiayaan telah dipenuhi dan *diapprove* oleh Manajer Koperasi.²³

d. Keputusan Pembiayaan

Apabila keputusan (rekomendasi) bulat dalam hal menolak dan atau menyetujui usulan pembiayaan, maka tinggal dimintakan

²³ Ibid, 125-127

Manajer Koperasi untuk memberikan *approval*. Apabila rekomendasi putusan tidak bulat, maka dapat diajukan banding pada Manajer Koperasi.

Setiap pembiayaan yang telah disetujui dan disepakati oleh nasabah pembiayaan dengan koperasi, maka wajib dibuatkan akad secara tertulis yang memuat jumlah, jangka waktu, penggunaan, tata cara pembayaran kembali, serta persyaratan lainnya, memenuhi keabsahan dan persyaratan hukum syariah dan hukum positif yang dapat melindungi kepentingan koperasi. Setiap akad pembiayaan yang dibuat oleh koperasi harus ditandatangani di kantor koperasi oleh para pihak dan pihak yang memberikan persetujuan kepada nasabah beserta para saksi yang salah satu dari saksi tersebut adalah berasal dari pihak nasabah.

Proses realisasi adalah proses pencairan dana atau pembelian barang nasabah setelah diproses dan diputuskan oleh komite/Panitia Pembiayaan. Penggunaan dana untuk pembiayaan jual-beli dinamakan pembayaran, sedangkan penggunaan dana untuk pembiayaan syirkah dan jasa disebut pencairan.

Nasabah menyampaikan tujuan meminta bantuan Koperasi untuk membelikan barang/alat produksi/mesin yang dibutuhkan, kegunaan barang tersebut dalam usaha bisnisnya serta sumber dana dan cara untuk melunasi pembelian barang tersebut dengan

menyertakan data-data legalitas, Laporan keuangan (minimal 3 bulan terakhir), data jaminan dan hubungan hukum nasabah dengan jaminan, serta persyaratan lainnya yang diperlukan oleh koperasi. Melampirkan informasi barang/alat produksi/ mesin yang dibutuhkan yaitu tipe, jumlah, warna, dan ukuran serta penjual/supplier barang tersebut.

Pejabat koperasi menganalisis kelayakan bisnis nasabah serta historis usahanya baik dari segi kualitatif dan kuantitatif. Jika nasabah tidak mempunyai usulan/calon supplier, koperasi berhak untuk mencari supplier. Pejabat koperasi juga menganalisis nasabah dan supplier dari segi yuridis, kelengkapan dokumentasi perusahaan dalam bidang hukum, dan kelayakan jaminan yang diajukan oleh nasabah. Berdasarkan informasi tersebut dan analisis kualitatif/kuantitatif pejabat koperasi akan mempresentasikannya kepada Komite.

Bila permintaan nasabah dianggap tidak layak, maka seluruh permintaan ini dapat dianggap tidak layak untuk mendapat fasilitas. Seluruh dokumen harus dikembalikan pada nasabah dan pejabat koperasi menyampaikan surat penolakan kepada nasabah. Bila permintaan nasabah dianggap layak serta memenuhi kriteria, Komite akan memberikan persetujuan khususnya menyangkut harga beli barang dari supplier, harga jual pada nasabah, jangka waktu pelunasan barang, besarnya uang muka yang harus diserahkan oleh

nasabah, penunjukan supplier/penjual barang, jaminan bila diperlukan, dan persyaratan lain yang harus dipenuhi nasabah.

Berdasarkan persetujuan Komite, disampaikan surat persetujuan ijarah/murabahah kepada nasabah. Pejabat koperasi menghubungi supplier dan meminta surat pernyataan sanggup dari supplier untuk memastikan bahwa supplier sanggup untuk menyediakan barang sesuai kriteria yang disampaikan pihak koperasi pada saat melakukan konfirmasi tersedianya barang.

Setelah menerima surat persetujuan pembiayaan, nasabah menyatakan persetujuannya atas seluruh persyaratan yang diajukan termasuk melengkapi seluruh dokumen yang diminta koperasi. Nasabah setuju membayar uang muka. Bagian administrasi pembiayaan dapat mengeluarkan surat pemesanan barang pada supplier, supplier menerima surat pemesanan barang dan menyatakan barang tersedia dan siap dikirimkan pada nasabah. Bagian administrasi pembiayaan mempersiapkan akad, yaitu akad jual beli antara koperasi dan supplier untuk membeli barang yang dimaksud, dilanjutkan dengan akad antara koperasi dan nasabah. Pada saat ini dapat sekaligus dilakukan pengikatan jaminan (bila perlu) dapat berupa barang yang diperjualbelikan ataupun jaminan lainnya.

e. Pengawasan pembiayaan

Koperasi berkewajiban menjaga agar pembiayaan koperasi kepada nasabah harus dapat dilunasi pada waktunya dengan baik. Oleh karenanya pejabat koperasi yang ditunjuk harus melakukan pemantauan dan pembinaan secara berkala kepada nasabah yang bersangkutan. Pemantauan dan pembinaan adalah suatu cara yang konstruktif agar kondisi usaha nasabah menjadi lebih baik, mengarahkan penggunaan fasilitas pembiayaan dengan benar (tepat guna), tindakan preventif agar tidak terjadi wanprestasi, terbina hubungan silaturahmi yang sehat dan menumbuhkan komitmen mitra dengan koperasi, sehingga mudah mengatasi apabila terjadi masalah terhadap usaha nasabah.

Metode pemantauan dan pembinaan dilakukan dengan cara sekurang-kurangnya melalui hubungan telpon, kunjungan, evaluasi mutasi rekening dan/atau keuangan, memperhatikan kelangsungan usaha, membantu nasabah untuk menyelesaikan permasalahan yang dihadapi terutama yang berkaitan langsung dengan problem *cash flow*. Dalam pemantauan dan pembinaan koperasi hendaknya menghindari sikap yang semata-mata mencari kesalahan/kelemahan nasabah. Apabila ditemukan adanya kesalahan diperlukan evaluasi secara kritis dan analitis serta apakah ada kemungkinan nasabah memperbaikinya. Pejabat koperasi yang melakukan pemantauan dan pembinaan harus membuat laporan yang diperoleh termasuk hasil

kunjungan lapangan yang bersifat teknis dan non-teknis. Laporan disampaikan kepada Manajer Koperasi untuk dikritisi dan menentukan langkah-langkah antisipasi dan penanganannya.²⁴

f. Penyelesaian pembiayaan bermasalah

Pembiayaan bermasalah adalah suatu kondisi pembiayaan dimana terdapat suatu penyimpangan utama dalam pembayaran kembali pembiayaan yang berakibat terjadi kelambatan dalam pengembalian, atau diperlukan tindakan yuridis dalam pengembalian atau kemungkinan terjadinya kerugian bagi koperasi.²⁵

Faktor yang menyebabkan terjadinya pembiayaan bermasalah:

- 1) Dari nasabah, yakni nasabah sengaja menyalahgunakan pembiayaan yang diperoleh, kurang mampu mengelola usaha, atau beritikad kurang baik, atau juga karena ketidaksengajaan.
- 2) Dari pihak koperasi, yakni kualitas pejabat koperasi yang tidak profesional, dalam hal ini pihak analisis pembiayaan kurang teliti baik dalam mengecek kebenaran dan keaslian dokumen maupun dalam melakukan perhitungan dengan rasio-rasio yang ada. Kemacetan suatu pembiayaan dapat pula terjadi akibat kolusi dari pihak analisis pembiayaan dengan pihak nasabah

²⁴ Ibid, 127-128

²⁵ Ibid, 129

sehingga dalam analisisnya dilakukan secara tidak obyektif. Penyebab lain adalah adanya persaingan antar koperasi sehingga timbul persaingan tidak sehat, dan koneksi ke dalam atau intern yang tidak wajar serta pengawasan yang lemah²⁶

Secara prinsip, penyelesaian pembiayaan nasabah dalam transaksi murabahah tidak ada kaitannya dengan transaksi lain yang dilakukan nasabah dengan pihak ketiga atas barang tersebut. Jika nasabah menjual kembali barang tersebut dengan keuntungan atau kerugian, ia tetap berkewajiban untuk menyelesaikan utangnya kepada koperasi. Jika nasabah menjual barang tersebut sebelum masa angsuran berakhir, ia tidak wajib segera melunasi seluruh angsurannya. Jika penjualan barang tersebut menyebabkan kerugian, nasabah tetap harus menyelesaikan utangnya sesuai kesepakatan awal. Ia tidak boleh memperlambat pembayaran angsuran atau meminta kerugian itu diperhitungkan.²⁷

Beberapa cara penyelesaian pembiayaan bermasalah secara rinci sebagai berikut:

- 1) Revitalisasi, dilakukan dengan cara:
 - a) Penataan kembali (*Restructuring*).

Restrukturisasi atas pembiayaan yang bermasalah
akibat penurunan kemampuan pembayaran dari nasabah

²⁶ Gatot Supramono, *Perbankan Dan Masalah Kredit: Suatu Tinjauan Yuridis*, (Jakarta: Djambatan, 1996), 132

²⁷ Fatwa DSN-MUI Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang *Murabahah*

dapat dilakukan dengan cara memberi potongan tagihan jika penurunan kemampuan pembayaran yang bersifat permanen;²⁸ Ada tiga bentuk penataan kembali yaitu: (1) *Suplesi*/ditambah dana, yaitu nasabah boleh mengambil kembali sisa baki debit selama masih dalam jangka waktu pembiayaan yang disetujui dalam akad; (2) *Novasi*, yakni perjanjian antara koperasi dengan nasabah yang menyebabkan pembiayaan lama menjadi hangus. *Novasi* subyektif pasif terjadi apabila nasabah baru ditunjuk untuk menggantikan nasabah lama yang oleh koperasi dibebaskan dari perikatannya. Kewajiban nasabah lama otomatis berpindah kepada nasabah baru. Nasabah lama tidak dapat dituntut kecuali telah diperjanjikan secara tegas di awal. Atau pada saat penggantian nasabah tersebut sudah dalam keadaan bangkrut; dan (3) *Pembaruan* pembiayaan, hal ini bukan merupakan pembaruan perjanjian yang menyebabkan perjanjian lama menjadi hangus dengan adanya perjanjian baru, namun merupakan tindakan terhadap suatu fasilitas pembiayaan yang diberikan dengan ketentuan nasabah masih belum sanggup melunasi pembiayaan yang telah diterima sehingga yang bersangkutan diberi kesempatan untuk memperoleh

²⁸ PSAK 108 Akuntansi Penyelesaian Utang Piutang Murabahah Bermasalah

pembiayaan dengan maksimal plafon sama seperti pembiayaan semula, atau nasabah tidak diperbolehkan mengambil kembali sisa baki debit dari pembiayaan terdahulu. Atas kedua hal di atas, koperasi perlu menilai ulang terhadap kemampuan nasabah terutama dalam penyesuaian dengan saldo pembiayaan yang ada.

b) Penjadualan kembali (*Rescheduling*),

Penjadualan kembali tagihan nasabah yang mengalami penurunan kemampuan pembayaran namun masih mampu membayar,²⁹ dapat dilakukan dengan mengubah jangka waktu pembiayaan, jadual pembayaran (penanggalan, tenggang waktu), dan jumlah angsuran. Hal ini dilakukan apabila terjadi ketidakcocokan jadwal angsuran yang dibuat *Account Officer* dengan kemampuan dan kondisi nasabah. Pemecahannya adalah dengan mengevaluasi dan menganalisis kembali seluruh kemampuan usaha nasabah sehingga cocok dan tepat dengan jadwal yang baru. Penjadualan kembali yang dilakukan tidak boleh menambah jumlah tagihan yang tersisa, pembebanan biaya dalam proses penjadualan kembali adalah biaya riil, dan perpanjangan masa

²⁹ Ibid

pembayaran harus berdasarkan kesepakatan kedua belah pihak.³⁰

c) Persyaratan kembali (*Reconditioning*)

Dilakukan oleh koperasi terhadap nasabah apabila terdapat perubahan kepemilikan usaha, perubahan jaminan, perubahan pengurus atau perubahan nama dan status perusahaan yang menyebabkan perubahan penanggung jawab pembiayaan dan perubahan status yuridis perusahaan yang mungkin tidak tepat lagi dengan menggunakan perjanjian semula.³¹

d) Bantuan Manajemen

Apabila dari hasil evaluasi ulang aspek manajemen yang menjadi faktor penyebab terjadinya pembiayaan bermasalah, maka koperasi akan melakukan asistensi atau bantuan manajemen terhadap usaha mitra.

2) *Collection Agent*.

Apabila pejabat koperasi dalam melakukan penagihan pembiayaan bermasalah hasilnya tidak cukup efektif, maka boleh menggunakan jasa pihak ketiga untuk melakukan penagihan dengan syarat bahwa personal yang bersangkutan

³⁰ Fatwa DSN MUI Nomor 48/DSN-MUI/II/2005 tentang Penjadwalan Kembali Tagihan Murabahah

³¹ <http://docplayer.info/268325>,, 129-130

harus *capable/credible*, amanah dan memahami prinsip-prinsip syariah dalam menagih.

3) Penyelesaian Melalui Jaminan (Eksekusi)

Penyelesaian masalah dapat dilakukan melalui jalur non litigasi, yakni dalam bentuk likuidasi usaha, *parate eksekusi* dalam bentuk ambil alih jaminan (*off set*) dan/atau menjual jaminan dan *write off* baik sementara maupun *write off* final. Klasifikasi *write off* dapat berupa hapus buku, yaitu penghapusbukuan seluruh pembiayaan nasabah yang sudah tergolong macet, akan tetapi masih akan tetap ditagih, atau hapus tagih, yaitu penghapusbukuan dan penghapustagihan seluruh pembiayaan nasabah yang sudah nyata-nyata macet.

Penyelesaian masalah melalui penghapusbukuan hanya boleh dilakukan terhadap nasabah yang pembiayaannya sudah tergolong macet akan tetapi berdasar analisis koperasi secara material masih ada sumber walau sangat terbatas jumlahnya untuk membayar. Penghapustagihan hanyalah dilakukan terhadap mitra yang pembiayaannya sudah macet dan berdasarkan analisis ekonomi yang dilakukan pihak koperasi, nasabah yang bersangkutan nyata-nyata tidak mempunyai sumber dan kemampuan untuk membayar. Setiap rencana penghapusan pembiayaan, baik yang berupa penghapusbukuan dan terlebih penghapustagihan haruslah

dibicarakan bersama di internal koperasi apakah akan memberikan persetujuan dan atau penolakan.³²

Sebelum mengambil tindakan penyelesaian pembiayaan bermasalah, maka koperasi menganalisis/mengkaji ulang penyebab pembiayaan bermasalah untuk kemudian menentukan alternatif solusi. Jika telah dilakukan, maka tahap selanjutnya adalah pelaksanaan penanganan/penyelesaian.

Nasabah yang mampu akan tetapi menunda-nunda dan atau melalaikan pembayaran pembiayaannya kepada koperasi dikenakan sanksi berupa denda untuk setiap hari keterlambatan. Besarnya denda tersebut harus dibuat dan disepakati pada saat penandatanganan akad pembiayaan antara nasabah dengan koperasi. Dana yang diperoleh dari denda tersebut dimasukkan dalam rekening khusus dan diperuntukkan untuk dana sosial.³³ Jika nasabah telah dinyatakan pailit dan gagal menyelesaikan utangnya, koperasi harus menunda tagihan utang sampai ia menjadi sanggup kembali, atau berdasarkan kesepakatan.³⁴ Jika salah satu pihak tidak menunaikan kewajibannya atau jika terjadi perselisihan di antara pihak-pihak terkait, maka penyelesaiannya dilakukan melalui Badan

³² <http://docplayer.info/268325-Standar-operasional...> 131

³³ [Ibid](#), 132

³⁴ Fatwa DSN-MUI Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang Murabahah

Arbitrase Syari'ah Nasional setelah tidak tercapai kesepakatan melalui musyawarah.³⁵

2. Pembiayaan Murabahah

Pembiayaan adalah kegiatan penyediaan dana untuk investasi atau kerjasama permodalan antara koperasi dengan anggota, calon anggota, koperasi lain dan atau anggotanya, yang mewajibkan penerima pembiayaan itu untuk melunasi pokok pembayaran yang diterima kepada pihak koperasi sesuai akad disertai dengan pembayaran sejumlah bagi hasil dan pendapatan atau laba dari kegiatan yang dibiayai atau penggunaan dana pembiayaan tersebut.³⁶ Pembiayaan diartikan pula sebagai pendanaan yang diberikan suatu pihak kepada pihak lain untuk mendukung investasi yang telah direncanakan.³⁷

Pembiayaan berdasar prinsip syariah adalah penyediaan uang/tagihan yang dipersamakan dengan itu berdasarkan persetujuan/kesepakatan antara koperasi dan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai untuk mengembalikan dengan imbalan atau bagi hasil.³⁸ Sedang dalam undang-undang perbankan disebutkan bahwa pembiayaan berdasar prinsip syariah yaitu penyediaan uang atau tagihan

³⁵ Fatwa DSN-MUI Nomor 47/DSN-MUI/II/2005 tentang Penyelesaian Piutang Murabahah bagi Nasabah Tidak Mampu Membayar

³⁶ Peraturan Menteri KUKM Nomor 06/Per/K.KUKM/I/2007 Tentang Petunjuk Teknis Program Pembiayaan Produktif Koperasi Dan Usaha Mikro (P3KUM) Pola Syariah, Bab I Ketentuan Umum Bagian Kesatu Pasal 1 ayat 7

³⁷ Kashmir, *Manajemen Perbankan* (Jakarta: PT Raja Grafindo Perkasa, 2003), 72

³⁸ Muhammad, *Manajemen Pembiayaan Bank Syariah* (Yogyakarta: UPP, AMM, YKPN, 2002), 17

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 bagi hasil.³⁹

Murabahah berasal dari kata *ribh* yang berarti “keuntungan, laba, tambahan (*margin*)”.⁴⁰ Secara etimologis, murabahah berarti saling menguntungkan, sedangkan secara terminologis, murabahah yaitu suatu bentuk jual beli tertentu ketika penjual menyatakan biaya perolehan, meliputi harga barang dan biaya-biaya lain yang dikeluarkan untuk memperoleh barang tersebut, dan tingkat keuntungannya (*margin*) yang diinginkan.⁴¹ Wahbah az Zuhaili memberikan definisi murabahah yaitu “jual beli dengan harga perolehan ditambah keuntungan”.⁴² Murabahah didefinisikan juga sebagai jual beli barang pada harga asal (harga perolehan) dengan tambahan keuntungan (*margin*) yang disepakati oleh kedua belah pihak (Penjual dan Pembeli). Karakteristiknya adalah penjual harus memberitahu berapa harga produk yang dibeli dan menentukan suatu tingkat keuntungan sebagai tambahannya. Cara pembayaran dan jangka waktu disepakati bersama, dapat secara *lumpsum* ataupun secara angsuran. Murabahah dengan pembayaran secara

³⁹ UU No 10 tahun 1998 tentang perubahan atas UU no 7 tahun 1992 tentang Perbankan Pasal 1 ayat 12

⁴⁰ Divisi Pengembangan Produk Dan Edukasi Departemen Perbankan Syariah Otoritas Jasa Keuangan, *Buku Standar Produk Perbankan Syariah Murabahah*, (Jakarta: t.p, 2016), 7

⁴¹ Mardani, *Hukum Perikatan Syariah Di Indonesia*, cet 1, (Jakarta: Sinar Grafika, 2013), 123

⁴² <http://www.ojk.go.id/id/kanal/syariah/berita-dan-kegiatan/publikasi/Pages/Buku-Standar-Produk-Perbankan-Syariah-Murabahah.aspx>, *Buku Standar Operasional Manajemen*, 7

angsuran ini disebut dengan *bai' bitsaman ajil*.⁴³ Dalam UU No 21 tahun 2008 tentang Perbankan Syariah disebutkan bahwa akad murabahah adalah akad pembiayaan suatu barang dengan menegaskan harga belinya kepada pembeli dan pembeli membayarnya dengan harga yang lebih sebagai keuntungan yang disepakati.⁴⁴ Dari definisi di atas dapat disimpulkan bahwa murabahah adalah menjual suatu barang dengan menegaskan harga belinya kepada pembeli dan pembeli membayarnya dengan harga yang lebih sebagai laba, baik dibayar tunai maupun angsur dengan tujuan untuk membantu orang lain atau masyarakat untuk meningkatkan kesejahteraannya.⁴⁵

Murabahah merupakan salah satu jenis kontrak (akad) yang banyak diterapkan dalam aktivitas pembiayaan di lembaga keuangan syariah termasuk koperasi. Murabahah diterapkan melalui mekanisme jual beli barang dengan penambahan margin sebagai keuntungan yang akan diperoleh pihak koperasi. Pembiayaan murabahah dapat pula berupa pembiayaan pada sektor konsumtif seperti pengadaan kendaraan bermotor, rumah, maupun sektor produktif seperti pembelian mesin produksi.

⁴³ <http://docplayer.info/268325>,, 86

⁴⁴ UU No 21 tahun 2008 tentang Perbankan Syariah penjelasan pasal 19 ayat 1 huruf d

⁴⁵ Mardani, *Hukum Perikatan...*, 124

Dasar pelaksanaan murabahah adalah:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُم بَيْنَكُم بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ
تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِنْكُمْ...

"Hai orang yang beriman! Janganlah kalian saling memakan (mengambil) harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan sukarela di antaramu...".⁴⁶

... وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا ...

"... Dan Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba...".⁴⁷

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ ...

"Hai orang yang beriman! Penuhilah akad-akad itu ...".⁴⁸

وَأِنْ كَانَ ذُو عُسْرَةٍ فَنَظِرَةٌ إِلَىٰ مَيْسَرَةٍ ...

"Dan jika (orang berutang itu) dalam kesukaran, maka berilah tangguh sampai ia berkelapangan ...".⁴⁹

عَنْ أَبِي سَعِيدٍ الْخُدْرِيِّ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُ أَنَّ رَسُولَ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ
عَلَيْهِ وَآلِهِ وَسَلَّمَ قَالَ: إِنَّمَا الْبَيْعُ عَنْ تَرَاضٍ، (رواه البيهقي وابن
ماجه وصححه ابن حبان)

Dari Abu Sa'id Al-Khudri bahwa Rasulullah SAW bersabda,
"Sesungguhnya jual beli itu harus dilakukan suka sama suka."
(HR. al-Baihaqi dan Ibnu Majah).⁵⁰

أَنَّ النَّبِيَّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَآلِهِ وَسَلَّمَ قَالَ: ثَلَاثٌ فِيهِنَّ الْبَرَكَهَةُ: الْبَيْعُ
إِلَىٰ أَجَلٍ، وَالْمُقَارَضَةُ، وَخَلْطُ الْبُرِّ بِالشَّعِيرِ لِلْبَيْتِ لَا لِلْبَيْعِ (رواه
ابن ماجه عن صهيب)

"Nabi bersabda, 'Ada tiga hal yang mengandung berkah: jual
beli tidak secara tunai, muqaradhah (mudharabah), dan
mencampur gandum dengan jewawut untuk keperluan rumah
tangga, bukan untuk dijual.'" (HR. Ibnu Majah dari Shuhaib)⁵¹

⁴⁶ al-Qur'an, 4:29.

⁴⁷ al-Quran, 2:275.

⁴⁸ al-Qur'an 5:1.

⁴⁹ al-Qur'an 2: 280.

⁵⁰ Fatwa DSN-MUI Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang Murabahah.

⁵¹ Al Hafidz Ibnu Hajar Asqalani, terj. Ibn Syirna al Zaini, Ahmad Saikhu, Syarah Bulughul Maram, (Yogyakarta: Raja Publishing,), 690

الْصُّلْحُ جَائِزٌ بَيْنَ الْمُسْلِمِينَ إِلَّا صُلْحًا حَرَّمَ حَلَالًا أَوْ أَحَلَّ حَرَامًا
وَالْمُسْلِمُونَ عَلَى شُرُوطِهِمْ إِلَّا شَرْطًا حَرَّمَ حَلَالًا أَوْ أَحَلَّ حَرَامًا
(رواه الترمذي عن عمرو بن عوف).

"Perdamaian dapat dilakukan di antara kaum muslimin kecuali perdamaian yang mengharamkan yang halal atau menghalalkan yang haram; dan kaum muslimin terikat dengan syarat-syarat mereka kecuali syarat yang mengharamkan yang halal atau menghalalkan yang haram" (HR. Tirmidzi dari 'Amr bin 'Auf)⁵²

مَطْلُ الْغَنِيِّ ظُلْمٌ ...

"Menunda-nunda (pembayaran) yang dilakukan oleh orang mampu adalah suatu kezaliman ..." (Riwayat jamaah)⁵³

لَيْ الْوَاجِدِ يُجِلُّ عِرْضَهُ وَعُقُوبَتَهُ

"Menunda-nunda (pembayaran) yang dilakukan oleh orang mampu menghalalkan harga diri dan pemberian sanksi kepadanya." HR. Nasa'i, Abu Dawud, Ibu Majah, dan Ahmad)⁵⁴

أَنَّهُ سئِلَ رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ عَنِ الْغُرْبَانِ فِي الْبَيْعِ
فَأَحَلَّهُ

"Rasulullah SAW. ditanya tentang 'urban (uang muka) dalam jual beli, maka beliau menghalalkannya."⁵⁵

الْأَصْلُ فِي الْمُعَامَلَاتِ الْإِبَاحَةُ إِلَّا أَنْ يَدُلَّ دَلِيلٌ عَلَى تَحْرِيمِهَا.

"Pada dasarnya, semua bentuk muamalah boleh dilakukan kecuali ada dalil yang mengharamkannya."⁵⁶

Rukun murabahah adalah:

- a. Pihak yang berakad, yakni Penjual dan Pembeli

⁵² Ibid, 661

⁵³ Ibid, 664

⁵⁴ Fatwa DSN-MUI Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang *Murabahah*.

⁵⁵ Ibid.

⁵⁶ Ibid

- b. Obyek yang diakadkan meliputi barang yang diperjualbelikan dan harga
- c. Sighat/akad meliputi serah (ijab) dan terima (qabul)

Sedangkan syarat murabahah adalah

- a. Pihak yang berakad
 - 1) Sebagai keabsahan suatu perjanjian (akad) para pihak harus cakap hukum. Seseorang dipandang memiliki kecakapan untuk melakukan perbuatan hukum dalam hal telah mencapai umur paling rendah 18 (delapan belas) tahun atau pernah menikah.⁵⁷
 - 2) Sukarela dan tidak di bawah tekanan (terpaksa/dipaksa)
- b. Obyek yang diperjualbelikan:
 - 1) Barang yang diperjualbelikan tidak termasuk barang yang dilarang (haram), dan bermanfaat serta tidak menyembunyikan adanya cacat barang
 - 2) Merupakan hak milik penuh pihak yang berakad
 - 3) Sesuai spesifikasinya antara yang diserahkan penjual dan yang diterima pembeli

Akad dilakukan berdasarkan asas amanah/menepati janji, ikhtiyati atau kehati-hatian, *luzum*/tidak berubah dan terhindar dari praktik spekulasi atau maisir serta saling menguntungkan.⁵⁸ Akad adalah kesepakatan dalam suatu perjanjian antara dua pihak atau lebih untuk

⁵⁷ Buku I Bab II KHES SUBYEK HUKUM Bagian Pertama Kecakapan Hukum Pasal 21

⁵⁸ Ibid, Bab II Asas Akad Pasal 21

melakukan dan atau tidak melakukan perbuatan hukum tertentu.⁵⁹ Akad harus jelas secara spesifik (siapa) para pihak yang berakad. Antara ijab qabul harus selaras dan transparan baik dalam spesifikasi barang (penjelasan fisik barang) maupun harga yang disepakati (memberitahu biaya modal kepada pembeli) dan tidak mengandung klausul yang bersifat menggantungkan keabsahan transaksi pada kejadian yang akan datang.⁶⁰

Sistem pembiayaan murabahah seringkali diimplementasikan pada produk penyaluran dana, yakni untuk penjualan barang-barang investasi dengan kontrak jangka pendek. Namun dalam praktek dijumpai pula koperasi menggunakan sistem murabahah untuk kebutuhan modal kerja. Sistem kedua ini memiliki konsekuensi akan terjadinya perpanjangan akad karena kebutuhan modal kerja merupakan kebutuhan rutin dalam kegiatan usaha.

Pelaksanaan pembiayaan yang dilakukan oleh koperasi harus didasarkan pada prinsip kehati-hatian serta mempertimbangkan bahwa pembiayaan akan memberi manfaat bagi nasabah pembiayaan dan diyakini bahwa pembiayaan tersebut dapat dibayar kembali sesuai perjanjian. Selain itu koperasi harus pula mempertimbangkan cadangan kas untuk menjaga likuiditas koperasi.

Pembiayaan murabahah dapat dilakukan dengan dua cara, yakni:

⁵⁹ Buku II KHES tentang Akad Bab I Ketentuan Umum Pasal 20 ayat 1

⁶⁰ <http://docplayer.info/268325>, ...Koperasi, 86

a. Murabahah tanpa wakalah

- 1) Nasabah mengajukan permohonan untuk membeli barang kepada koperasi. Koperasi memberikan persyaratan atas pengajuan nasabah, serta dilakukan negosiasi harga.
- 2) Koperasi membeli barang dari supplier sesuai dengan spesifikasi yang diminta oleh nasabah.
- 3) Koperasi dan nasabah melakukan akad jual beli atas barang yang diminta oleh nasabah.
- 4) Supplier mengirim barang kepada nasabah.
- 5) Nasabah menerima barang dan dokumen lengkap.
- 6) Nasabah melakukan pembayaran kepada koperasi secara angsur (margin dan pokok)

b. Murabahah dengan wakalah

- 1) Nasabah mengajukan permohonan untuk membeli barang kepada koperasi. Koperasi memberikan persyaratan atas pengajuan nasabah serta dilakukan negosiasi harga.
- 2) Koperasi memberikan *offering letter* atau surat penawaran kepada nasabah dan wakalah untuk pembelian barang. Tujuan dari pemberian wakalah ini adalah agar nasabah dapat melakukan transaksi awal pembelian barang dengan supplier secara tidak tunai.

- 3) Nasabah membeli barang dari supplier berdasarkan akad wakalah (pembelian oleh nasabah dilakukan secara tidak tunai) atas barang yang telah dibeli.
- 4) Koperasi dan nasabah melakukan akad jual beli (murabahah atas barang yang telah dibeli).
- 5) Nasabah melakukan pembayaran kepada koperasi secara angsur (margin dan pokok).

Harga (*tsaman*) dalam jual beli adalah suatu jumlah yang disepakati oleh kedua belah pihak, baik sama dengan nilai (*qîmah*) benda yang menjadi obyek jual beli, lebih tinggi maupun lebih rendah. Harga dalam jual beli murabahah adalah harga beli dan biaya yang diperlukan ditambah keuntungan sesuai dengan kesepakatan. Jika dalam jual beli murabahah koperasi mendapat diskon dari supplier, harga sebenarnya adalah harga setelah diskon; karena itu, diskon adalah hak nasabah. Jika pemberian diskon terjadi setelah akad, pembagian diskon tersebut dilakukan berdasarkan perjanjian (persetujuan) yang dimuat dalam akad. Dalam akad, pembagian diskon setelah akad hendaklah diperjanjikan dan ditandatangani.⁶¹

Untuk mencegah terjadinya penyalahgunaan atau kerusakan akad tersebut, pihak koperasi dapat mengadakan perjanjian khusus dengan nasabah. Jika nasabah hendak mewakilkan kepada nasabah untuk

⁶¹ Fatwa DSN- MUI Nomor 16/DSN-MUI/IX/2000 tentang *Diskon Dalam Murabahah*

membeli barang dari pihak ketiga, akad jual beli murabahah harus dilakukan setelah barang, secara prinsip, menjadi milik koperasi.⁶²

Nasabah mengajukan permohonan dan janji pembelian suatu barang atau aset kepada koperasi. Jika koperasi menerima permohonan tersebut, ia harus membeli terlebih dahulu aset yang dipesannya secara sah dengan pedagang. Koperasi kemudian menawarkan aset tersebut kepada nasabah dan nasabah harus menerima (membeli)-nya sesuai dengan janji yang telah disepakatinya, karena secara hukum janji tersebut mengikat; kemudian kedua belah pihak harus membuat kontrak jual beli.

Dalam jual beli ini koperasi dibolehkan meminta nasabah untuk membayar uang muka saat menandatangani kesepakatan awal pemesanan. Para ulama sepakat bahwa meminta uang muka dalam akad jual beli adalah boleh (*jawaz*). Besar jumlah uang muka ditentukan berdasarkan kesepakatan. Jika nasabah membatalkan akad murabahah, nasabah harus memberikan ganti rugi kepada koperasi dari uang muka tersebut. Jika jumlah uang muka lebih kecil dari kerugian, koperasi dapat meminta tambahan kepada nasabah. Jika jumlah uang muka lebih besar dari kerugian, koperasi harus mengembalikan kelebihanannya kepada nasabah.⁶³ Jika uang muka memakai kontrak '*urbun* sebagai alternatif dari uang muka, maka:

⁶² Fatwa DSN-MUI Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang Murabahah

⁶³ Fatwa DSN-MUI Nomor 13/DSN-MUI/IX/2000 tentang *Uang Muka Dalam Murabahah*

- a. Jika nasabah memutuskan untuk membeli barang tersebut, ia tinggal membayar sisa harga.
- b. Jika nasabah batal membeli, uang muka menjadi milik bank maksimal sebesar kerugian yang ditanggung oleh bank akibat pembatalan tersebut; dan jika uang muka tidak mencukupi, nasabah wajib melunasi kekurangannya.⁶⁴

Jaminan dalam murabahah dibolehkan, agar nasabah serius dengan pesannya. Koperasi dapat meminta nasabah untuk menyediakan jaminan yang dapat dipegang.⁶⁵

Pelunasan adalah selesainya kewajiban mitra terhadap koperasi.⁶⁶ Nasabah yang memiliki kemampuan tidak dibenarkan menunda penyelesaian utangnya. Jika nasabah menunda-nunda pembayaran dengan sengaja, atau jika salah satu pihak tidak menunaikan kewajibannya, maka penyelesaiannya dilakukan melalui Badan Arbitrasi Syari'ah setelah tidak tercapai kesepakatan melalui musyawarah.⁶⁷

Jika nasabah dalam transaksi murabahah melakukan pelunasan pembayaran tepat waktu atau lebih cepat dari waktu yang telah disepakati, koperasi boleh memberikan potongan dari kewajiban pembayaran tersebut, dengan syarat tidak diperjanjikan dalam akad.

⁶⁴ Fatwa DSN-MUI Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang Murabahah

⁶⁵ Ibid

⁶⁶ <http://docplayer.info/268325>, ...Koperasi, 128

⁶⁷ Fatwa MUI Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang *Murabahah*

Besar potongan sebagaimana dimaksud di atas diserahkan pada kebijakan dan pertimbangan koperasi.⁶⁸

Nasabah yang telah melakukan pembayaran cicilan dengan tepat waktu, maka ia dapat diberi penghargaan. Sedangkan nasabah yang mengalami penurunan kemampuan dalam pembayaran cicilan, maka ia dapat diberi keringanan. Penghargaan dan merupakan *mukafaah tasji'iyah* (insentif) keringanan dapat diwujudkan dalam bentuk potongan dari total kewajiban pembayaran,⁶⁹ berdasar hadis

مَنْ فَرَّجَ عَنْ مُسْلِمٍ كُرْبَةً مِنْ كُرْبِ الدُّنْيَا، فَرَّجَ اللَّهُ عَنْهُ كُرْبَةً مِنْ كُرْبِ يَوْمِ الْقِيَامَةِ، وَاللَّهُ فِي عَوْنِ الْعَبْدِ مَا دَامَ الْعَبْدُ فِي عَوْنِ أَخِيهِ
(رواه مسلم).

*"Orang yang melepaskan seorang muslim dari kesulitannya di dunia, Allah akan melepaskan kesulitannya di hari kiamat; dan Allah senantiasa menolong hamba-Nya selama ia (suka) menolong saudaranya."*⁷⁰ (HR. Muslim)

Koperasi boleh memberikan potongan dari total kewajiban pembayaran kepada nasabah dalam transaksi (akad) murabahah yang telah melakukan kewajiban pembayaran cicilannya dengan tepat waktu dan nasabah yang mengalami penurunan kemampuan pembayaran. Besar potongan sebagaimana dimaksud di atas diserahkan pada kebijakan Koperasi. Pemberian potongan tidak boleh diperjanjikan dalam akad.⁷¹

⁶⁸ Fatwa DSN-MUI Nomor 23/DSN-MUI/III/2002 tentang Potongan Pelunasan dalam Murabahah

⁶⁹ Fatwa DSN-MUI Nomor 46/DSN-MUI/II/2005 tentang Potongan Tagihan Murabahah (*Khashm fi al-Murabahah*).

⁷⁰ Ibid.

⁷¹ Fatwa DSN-MUI Nomor 46/DSN-MUI/II/2005 tentang Potongan Tagihan Murabahah (*Khashm fi al-Murabahah*).

Pelepasan jaminan akan diberikan apabila kewajiban dan keadministrasian serta biaya-biaya lain yang timbul akibat dari pelunasan tersebut sudah diselesaikan dengan koperasi.

3. Pembiayaan Ijarah

Ijarah berasal dari kata *أجر* yang artinya menyewakan, memberi upah atau memberi pahala. Ali fikri mengartikan ijarah menurut bahasa dengan artinya sewa menyewa atau jual beli manfaat. Dalam pengertian istilah terdapat perbedaan pendapat di kalangan ulama. Menurut Hanafiyah ijarah adalah akad azas manfaat dengan imbalan harta. Malikiyah mendefinisikan ijarah sebagai suatu akad yang memberikan hak milik atas manfaat suatu barang yang mubah untuk masa tertentu dengan imbalan yang bukan berasal dari manfaat. Sementara Syafiiyah mendefinisikan sebagai suatu akad atas manfaat yang dimaksud dan tertentu yang bisa diberikan dan dibolehkan dengan imbalan tertentu.⁷² Dalam peraturan Bank Indonesia disebutkan bahwa ijarah adalah transaksi sewa menyewa atas suatu barang dan atau upah mengupah atas suatu jasa dalam waktu tertentu melalui pembayarn sewa atau imbalan jasa.⁷³

⁷² Ahmad Wardi Muslich, *Fiqh Muamalah*, cet. 2, (Jakarta: Amzah, 2013), 315

⁷³ PBI Nomor 7/46/PBI/2005 tentang *Akad Penghimpuann Dan Penyaluran Dana Bagi Bagi Bank Yang Melaksanakan Kegiatan Usaha Berdasarkan Rpisnip Syariah*, Bab I Ketentuan Umum Pasal 1 ayat 10

Dari definisi di atas dapat diambil kesimpulan bahwa ijarah atau sewa menyewa adalah akad atas manfaat dengan imbalan. Obyek sewa menyewa adalah manfaat atas suatu barang (bukan barang). Dari segi imbalannya, ijarah mirip jual beli. Perbedaannya dalam jual beli obyeknya adalah benda, sementara ijarah obyeknya adalah manfaat atas benda. Oleh karena itu tidak boleh menyewa pohon untuk diambil buahnya karena buahnya adalah benda.⁷⁴

Ijarah merupakan bentuk pertukaran dimana obyeknya adalah jasa. Cakupan akad ini sangat luas, seperti jasa penitipan, penyewaan, jasa transportasi, dan karyawan bekerja di perusahaan. Bahkan wakalah bil ujah pun termasuk dalam ijarah. Lembaga keuangan syariah menggunakan ijarah dalam beberapa bentuk. Berdasarkan penyerahan jasa (kemanfaatan) dan uang, ijarah yang digunakan adalah berbentuk muajjal, dimana lembaga keuangan menyediakan jasa atau persewaan terlebih dahulu dan nasabah membayarnya secara tertunda.⁷⁵

Akad ijarah banyak digunakan dalam dunia usaha karena pertimbangan efisiensi. Misalnya dalam pengadaan kendaraan operasional, jika perusahaan membeli sendiri dan terjadi kerusakan, maka operasional perusahaan terhenti dan menunggu hingga mobil menjadi normal kembali. Sementara jika menyewa, perusahaan bisa minta mobil pengganti kepada pemilik kendaraan sehingga roda

⁷⁴ Ibid, 317

⁷⁵ Imam Wahyudi, ..., *Manajemen Risiko*..., 113

perusahaan tetap berjalan sesuai jadwal dan target perusahaan tidak mengalami penurunan.⁷⁶

Dasar pelaksanaan akad ijarah adalah:

أَهُمْ يَقْسِمُونَ رَحْمَتَ رَبِّكَ نَحْنُ قَسَمْنَا بَيْنَهُمْ مَعِيشَتَهُمْ فِي الْحَيَاةِ
الدُّنْيَا وَرَفَعْنَا بَعْضَهُمْ فَوْقَ بَعْضٍ دَرَجَاتٍ لِيَتَّخِذَ بَعْضُهُمْ
بَعْضًا سُخْرِيًّا وَرَحْمَتُ رَبِّكَ خَيْرٌ مِّمَّا يَجْمَعُونَ ٣٢

“Apakah mereka yang membagi-bagi rahmat Tuhanmu? Kami telah menentukan antara mereka penghidupan mereka dalam kehidupan dunia, dan kami telah meninggikan sebahagian mereka atas sebahagian yang lain beberapa derajat, agar sebahagian mereka dapat mempergunakan sebahagian yang lain. Dan rahmat Tuhanmu lebih baik dari apa yang mereka kumpulkan.”⁷⁷

قَالَتْ إِحْدَاهُمَا يَا أَبَتِ اسْتَجِرْهُ إِنَّ خَيْرَ مَنِ اسْتَجَرْتِ لِقَوِي
الْأَمِينِ

“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”⁷⁸

أَعْطُوا الْأَجِيرَ أَجْرَهُ قَبْلَ أَنْ يَجِفَّ عَرْفُهُ

“Berikan kepada seorang pekerja upahnya sebelum keringnya kering.” (HR. Ibnu Majah, shahih)⁷⁹

مَنْ اسْتَأْجَرَ أَجِيرًا فَلْيُعَلِّمَهُ أَجْرَهُ.

“Barangsiapa mempekerjakan pekerja, maka beritahukanlah upahnya.”⁸⁰

الْأَصْلُ فِي الْمَعَامَلَاتِ الْإِبَاحَةُ إِلَّا أَنْ يَدُلَّ دَلِيلٌ عَلَى تَحْرِيمِهَا.

“Pada dasarnya, semua bentuk muamalah boleh dilakukan kecuali ada dalil yang mengharamkannya.”⁸¹

⁷⁶ Sugeng Widodo, *Teori Dan Aplikasi Perbankan Syariah*, cet. 1, (Yogyakarta: BPFE, 2017), 231

⁷⁷ Al-Quran, 43:32.

⁷⁸ Al-Quran, 28:26.

⁷⁹ Ahmad Wardi Muslich, *Fiqh...*, 320

⁸⁰ Al Hafidz Ibnu Hajar Asqalani, terj. Ibn Syirna al Zaini, Ahmad Saikhu, *Syarah...*, 699

⁸¹ Fatwa DSN MUI Nomor 09/DSN-MUI/VI/2000 Tentang *Pembiayaan Ijarah*

دَرْءُ الْمَفَاسِدِ مُقَدَّمٌ عَلَى جَنْبِ الْمَصَالِحِ

“Menghindarkan mafsadat (kerusakan, bahaya) harus didahulukan atas mendatangkan kemashlahatan.”⁸²

Menurut jumhur ulama, rukun ijarah ada empat, yaitu aqid, sighat, ujarah, dan manfaat. Sedangkan syarat ijarah terkait empat jenis, yakni syarat terjadinya akad (syarat in'iqad), syarat nafadz (berlangsungnya akad), syarat sahnya akad, dan syarat mengikatnya akad (syarat luzum).⁸³

Obyek akad ijarah adalah manfaat dari penggunaan barang dan sewa atau manfaat jasa dan upah. Manfaat barang atau jasa harus bisa dinilai dan dapat dilaksanakan dalam kontrak sedangkan manfaat barang atau jasa harus yang bersifat dibolehkan (tidak diharamkan). Kesanggupan memenuhi manfaat harus nyata dan sesuai dengan syari'ah.

Manfaat harus dikenali secara spesifik sedemikian rupa untuk menghilangkan jahalah (ketidaktahuan) yang akan mengakibatkan sengketa. Oleh karena itu spesifikasi manfaat harus dinyatakan dengan jelas, termasuk jangka waktunya, atau dikenali dengan spesifikasi atau identifikasi fisik.

Sewa atau upah adalah sesuatu yang dijanjikan dan dibayar nasabah kepada pemilik barang sebagai pembayaran manfaat. Sesuatu

⁸² Ibid.

⁸³ Ahmad Wardi Muslich, *Fiqh...*, 321

yang dapat dijadikan harga dalam jual beli dapat pula dijadikan sewa atau upah dalam ijarah. Pembayaran sewa atau upah boleh berbentuk jasa (manfaat lain) dari jenis yang sama dengan obyek kontrak. Kelenturan (flexibility) dalam menentukan sewa atau upah dapat diwujudkan dalam ukuran waktu, tempat dan jarak

Koperasi sebagai pemberi manfaat barang atau jasa berkewajiban untuk menyediakan barang yang disewakan atau jasa yang diberikan, menanggung biaya pemeliharaan barang dan menjamin bila terdapat cacat pada barang yang disewakan. Nasabah sebagai penerima manfaat barang atau jasa berkewajiban membayar sewa atau upah dan bertanggung jawab untuk menjaga keutuhan barang serta menggunakannya sesuai kontrak. Nasabah juga menanggung biaya pemeliharaan barang yang sifatnya ringan (tidak materiil). Jika barang yang disewa rusak, bukan karena pelanggaran dari penggunaan yang dibolehkan, juga bukan karena kelalaian pihak penerima manfaat dalam menjaganya, ia tidak bertanggung jawab atas kerusakan tersebut.⁸⁴

Koperasi dapat menerapkan akad ijarah karena keluwesan bentuk akadnya. Adapun macam-macam akad ijarah yaitu:

a. Al-Ijarah al-Muntahiyah bi al-Tamlik

Perjanjian untuk melakukan akad *al-Ijarah al-Muntahiyah bi al-Tamlik* harus disepakati ketika akad ijarah ditandatangani. Hak

⁸⁴ Fatwa DSN MUI Nomor 09/DSN-MUI/VI/2000 Tentang *Pembiayaan Ijarah*

dan kewajiban setiap pihak harus dijelaskan dalam akad. Pihak yang melakukan *al-Ijarah al-Muntahiah bi al-Tamlik* harus melaksanakan akad Ijarah terlebih dahulu. Akad pemindahan kepemilikan, baik dengan jual beli atau pemberian, hanya dapat dilakukan setelah masa Ijarah selesai. Janji pemindahan kepemilikan yang disepakati di awal akad Ijarah adalah *wa'd* (الوعد), yang hukumnya tidak mengikat. Apabila janji itu ingin dilaksanakan, maka harus ada akad pemindahan kepemilikan yang dilakukan setelah masa Ijarah selesai.⁸⁵

b. Ijarah Asset To Be Leased (Ijarah al Maujudat al-Mau'ud Bisti'jariha)

Adalah akad ijarah yang obyek ijarahnya sudah ditentukan spesifikasinya, dan sebagian obyek ijarah sudah ada pada saat akad dilakukan, tetapi penyerahan keseluruhan obyek ijarah dilakukan pada masa yang akan datang sesuai kesepakatan. Surat Berharga Syariah Negara (SBSN) Ijarah Asset To Be Leased adalah surat berharga negara yang diterbitkan berdasarkan prinsip syariah, sebagai bukti kepemilikan atas bagian (حصّة) dari Asset SBSN yang menjadi obyek ijarah, baik yang sudah ada maupun akan ada.

Penerbitan SBSN Ijarah Asset To Be Leased boleh dilakukan dengan ketentuan menggunakan semua rukun dan syarat yang

⁸⁵ Fatwa DSN MUI Nomor 27/DSN-MUI/III/2002 Tentang *Al-Ijarah al-Muntahiyah bi al-Tamlik*

berlaku dalam akad Ijarah. Hak dan kewajiban para pihak harus dijelaskan dalam akad.⁸⁶

c. Akad Al-Ijarah Al-Maushufah fi Al-Dzimmah

Adalah akad sewa-menyewa atas manfaat suatu barang (manfaat 'ain) dan/atau jasa ('amal) yang pada saat akad hanya disebutkan sifat-sifat dan spesifikasinya (kuantitas dan kualitas). Akad al-Ijarah al-Maushufah fi al-Dzimmah berlaku secara efektif dan menimbulkan akibat hukum, baik berupa akibat hukum khusus (tujuan akad) maupun akibat hukum umum, yaitu lahirnya hak dan kewajiban, sejak akad dilangsungkan. Oleh karena itu manfaat barang (manfaat 'ain) dan pekerjaan ('amal) dalam akad ini, harus diketahui dengan jelas dan terukur spesifikasinya (ma'lum mundhabith) supaya terhindar dari perselisihan dan sengketa (al-niza'), dapat diserahterimakan, baik secara hakiki maupun secara hukum, disepakati waktu penyerahan dan masa ijarahnya dan sesuai dengan prinsip syariah.

Kriteria barang sewa yang dideskripsikan harus jelas dan terukur spesifikasinya. Barang sewa yang dideskripsikan boleh belum menjadi milik pemberi sewa pada saat akad dilakukan dengan syarat pemberi sewa harus memiliki kemampuan yang cukup untuk mewujudkan dan menyerahkan barang tersebut pada waktu yang disepakati. Apabila barang yang diterima penyewa tidak sesuai

⁸⁶ Fatwa DSN MUI Nomor 76/DSN-MUI/VI/2010 Tentang *SBSN Ijarah Asset to be Leased*

dengan kriteria pada saat akad dilakukan, penyewa berhak menolaknya dan meminta ganti sesuai kriteria atau spesifikasi yang disepakati.

Ujrah yang diberikan boleh dalam bentuk uang dan selain uang. Jumlah ujrah dan mekanisme perubahannya harus ditentukan berdasarkan kesepakatan. Ujrah boleh dibayar secara tunai, tangguh, atau bertahap (angsur) sesuai kesepakatan. Ujrah yang dibayar oleh penyewa setelah akad, diakui sebagai milik pemberi sewa.

Dalam akad al-Ijarah al-Maushufah fi al-Dzimmah dibolehkan adanya uang muka (uang kesungguhan [hamisy jiddiyah]) yang diserahkan oleh penyewa kepada pihak yang menyewakan. Uang muka ini dapat dijadikan ganti rugi (al-ta'widh) oleh pemberi sewa atas biaya-biaya/kerugian yang timbul dari proses upaya mewujudkan barang sewa apabila penyewa melakukan pembatalan sewa, dan menjadi pembayaran sewa (ujrah) apabila akad al-ijarah al-maushufah fi al-dzimmah dilaksanakan sesuai kesepakatan. Apabila jumlah uang muka lebih besar dari jumlah kerugian, uang muka tersebut harus dikembalikan kepada penyewa. Pemberi sewa dapat dikenakan sanksi apabila menyalahi substansi perjanjian terkait spesifikasi barang sewa dan jangka waktu.

Dalam akad ini dibolehkan adanya jaminan (al-rahn) yang dikuasai oleh pemberi sewa baik secara hakiki (qabdh haqiqi) maupun secara hukum (qabdh hukmi).⁸⁷

d. Akad Al-Ijarah al-Maushufah fi al-Dzimmah PPR Inden

Adalah produk PPR Inden yang menggunakan akad Al-Ijarah al-Maushufah fi al-Dzimmah dalam rangka kepemilikan rumah yang menggunakan akad Musyarakah Mutanaqishah (MMQ) atau al-Ijarah al-Muntahiyah bi al-Tamlik (IMBT).⁸⁸

⁸⁷ Fatwa DSN MUI Nomor 101/DSN-MUI/X/2016 Tentang *Akad Al-Ijarah Al-Maushufah fi Al-Dzimmah*

⁸⁸ Fatwa DSN MUI Nomor 102/DSN-MUI/X/2016 Tentang *Akad Al-Ijarah Al-Maushufah fi Al-Dzimmah untuk Produk Pembiayaan Pemilikan Rumah (PPR)-Indent*

