

perbankan, termasuk di antaranya bagaimana cara mendirikan bank baru, mengakuisisi, merger, membuka kantor baru, dan sebagainya. Dalam bidang pendidikan, pemerintah melalui menteri pendidikan nasional mengeluarkan SK No. 234/U/2000 tentang pedoman pendirian perguruan tinggi yang berisi ketentuan bahwa pendirian perguruan tinggi, fakultas, dan program studi baru harus disertai dengan membuat studi kelayakan (pasal 5, ayat 3). Pemerintah daerah yang mengajukan usulan proyek pembangunan infrastruktur ke lembaga legislatif (DPRD) juga harus menyertai usulan tersebut dengan studi kelayakan.

Studi kelayakan mempunyai arti penting bagi perkembangan dunia usaha. Beberapa proyek yang gagal di tengah jalan, bisnis yang berhenti beroperasi, dan kredit yang macet di dunia perbankan, serta kegagalan investasi lainnya merupakan bagian dari tidak diterapkannya studi kelayakan konsisten. Secara teoritis, jika tiap investasi didahului studi kelayakan yang benar, risiko kegagalan dan kerugian dapat dikendalikan dan diminimalkan sekecil mungkin. Studi kelayakan yang dilakukan secara benar akan menghasilkan laporan yang

komprehensif tentang kelayakan proyek/bisnis yang akan didirikan/dikembangkan/didanai dan kemungkinan-kemungkinan risiko yang akan dihadapi/terjadi.

Ada beberapa kutipan dan data empiris yang mendukung urgensi studi kelayakan, antara lain :

- a. Pernyataan seorang ulama besar Dr. Yusuf Qardhawidalam bukunya *fiqh Prioritas*, “semua pekerjaan yang baik mesti didahului dengan studi kelayakan, dan harus dipastikan menghasilkan sesuatu yang memuaskan sebelum pekerjaanitu dimulai. Karena itu, mesti ada perencanaan sebelum melakukannya,perhitungan secara matematis,dan berbagai penelitian sebelum pekerjaan itu dilakukan. Sesungguhnya penelitian, perencanaan dan studi kelayakan sebelum kerjadilaksanakan merupakan etos kerja yang telah ada dalam Islam. Rasulullah SAW adalah orang yang pertama kali melakukan perhitungan secara statistik terhadap orang-orang beriman yang berhijrah ke Madinah al-Munawarah, dan kesan dari perencanaan itu begitu terasa pada

perjalanan hidup Beliau dalam berbagai bentuknya.

- b. Dalam bisnis, “kegagalan Proyek Mobnastahun 1997 merupakan contoh yang salah dalam penyusunan studi kelayakan karena tidak memasukkan aspek politik dalam analisisnya.”Dipetik dari wawancara I Nyoman Moena.
- c. Kawasan perumahan elite bukit indah regency, semarang, yang longsor pada tahun 2002, ternyata dibangun tanpa studi kelayakan. (Kompas, Selasa, 12 Februari 2002).
- d. “Studi kelayakan itu sudah selesai. Hasilnya, Riau Airlines layak beroperasi”, kata Asparani Rasyad, Asisten 11 Gubernur Pemda Riau. (Angkasa, 3 Desember 2001, tahun XII). Pernyataan itu menunjukkan bahwa studi kelayakan menentukan layak atau tidaknya bisnis dilaksanakan.
- e. Anak perusahaan KEPCO Korea mendapatkan kontrak untuk melaksanakan studi kelayakan pembangunan PLTN di Jepara. Studi kelayakan ternyata sangat dibutuhkan dinegara manapun,

bahkan untuk menilai kelayakan pembangunan PLTN di Indonesia, kita harus mendatangkan konsultan asing.

- f. Pembangunan jalan tol Palembang-Indralaya sepanjang 23 kilometer berbiaya Rp. 600.000.000.000 lebih. Saat ini Pemrov Sumsel melalui Dinas PU Bina Marga telah menyelesaikan prastudi kelayakan yang dipersyaratkan Departemen Pemukiman dan Prasarana Wilayah (Depkimpraswil).. Pembangunan proyek jalan juga diperlukan studi kelayakan.

Produk Studi Kelayakan, yaitu produk barang dan produk jasa. Sektor pertanian, sektor industri, dan sektor perdagangan menghasilkan produk barang, sedangkan sektor jasa menghasilkan produk jasa, antara lain angkutan, penginapan, wisata, reparasi, pendidikan, kesehatan, dan perbankan. Analisis studi kelayakan yaitu orang yang melaksanakan pekerjaan studi kelayakan. Analisis studi kelayakan ini bisa perorangan ataupun tim.

dengan perbankan agar terhindar dari praktik-praktik riba atau jenis-jenis usaha perdagangan lain yang mengandung unsure gharar, dimana jenis-jenis usaha tersebut dilarang dalam islam, juga telah menimbulkan dampak negative terhadap ekonomi umat.

- b. Untuk meningkatkan kualitas hidup umat dengan jalan membuka peluang berusaha kepada pihak yang membutuhkan (*deficit unit*) yang diarahkan kepada kegiatan usaha produktif menuju terciptanya kemandirian berusaha.
- c. Untuk membantu mengentaskan masalah kemiskinan, yang pada umumnya merupakan program utama dari Negara-negara yang sedang berkembang. Upaya bank syariah dalam pengentasan kemiskinan berupa pembinaan nasabah yang lebih menonjolkan sifat kebersamaan dan siklus usaha yang lengkap seperti program pengembangan modal kerja, dan program pengembangan usaha bersama.
- d. Untuk menjaga kestabilan ekonomi/moneter pemerintah melalui aktivitas-aktivitas bank syariah yang diharapkan mampu menghindarkan inflasi akibat penerapan sistem bunga, menghindarkan persaingan yang tidak sehat antara lembaga-lembaga keuangan khususnya bank dan menanggulangi kemandirian lembaga keuangan dari

kurang berkembang dan kurang mendukung kemajuan usahanya sebagaimana yang ada, produk bersifat *lifetime* pendek. Sebagian besar produk industry mikro memiliki ciri atau karakteristik sebagai produk-produk *fashion* dan kerajinan dengan *lifetime* yang pendek.

- 3) Terbatasnya akses pasar akan menyebabkan produk yang dihasilkan tidak dapat dipasarkan secara kompetitif baik di pasar nasional maupun internasional.
- 4) Implikasi perdagangan bebas sebagaimana diketahui bahwa AFTA yang mulai berlaku pada tahun 2003 dan APEC tahun 2020 yang berimplikasi luas terhadap usaha mikro dan kecil untuk bersaing dalam perdagangan bebas. UKM dituntut untuk melakukan proses produksi dengan produktif dan efisien serta dapat menghasilkan produk yang sesuai dengan frekuensi pasar global dengan standar kualitas.

Dapat disimpulkan bahwa masalah inti dan terbesar yang dihadapi UKM dalam rangka mengembangkan usahanya adalah keterbatasan modal yang disebabkan sulitnya memperoleh pembiayaan kepada lembaga

transaksi jual beli, dan transaksi pinjam meminjam berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara Bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai dan/atau diberi fasilitas dana untuk mengembalikan dana tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan ujah, tanpa imbalan, marhin, atau bagi hasil.

2. Pembiayaan produktif adalah fasilitas pembiayaan Bank kepada nasabah dengan peruntukan modal kerja atau investasi.
3. Pembiayaan modal kerja adalah fasilitas pembiayaan bank untuk membiayai modal kerja usaha yang habis dalam satu siklus usaha.
4. Pembiayaan investasi adalah fasilitas pembiayaan bank untuk membiayai pembelian barang-barang modal maupun aset usaha nasabah.
5. Pembiayaan multiguna adalah fasilitas pembiayaan bank untuk membiayai keperluan nasabah selain untuk tujuan modal kerja dan Investasi.
6. Pembiayaan program pembiayaan program mikro adalah fasilitas pembiayaan bank kepada nasabah dengan fitur, tujuan, syarat dan ketentuan khusus yang berpedoman

Yaitu tahap yang meliputi pemberian informasi tentang persyaratan, wawancara dan pengisian formulir-formulir permohonan. Pengajuan permohonan pembiayaan dituangkan dalam bentuk proposal.

- b. Tahap selanjutnya yaitu penyelidikan dokumen-dokumen yang di ajukan.

Tujuannya adalah untuk mengetahui apakah berkas yang diajukan sudah lengkap sesuai persyaratan yang telah ditetapkan dan membuktikan kebenaran dan keaslian dari berkas-berkas yang dilampirkan.

- c. Penilaian kelayakan pembiayaan/analisis pembiayaan

Langkah ini untuk menilai nasabah dari berbagai aspek untuk menjadi bahan pertimbangan bagi bank apakah nasabah tersebut layak mendapatkan pembiayaan.

Prinsip yang digunakan oleh bank dapat berupa 5C yaitu *character, capacity, capital, condition of economy, collateral* maupun 7P yaitu *personality, party, prospect, purpose, paymen, profitability, dan protection*. Aspek-aspek yang harus diketahui oleh bank meliputi :

- 1) Tujuan pembiayaan
- 2) Latar belakang calon nasabah
- 3) Kondisi usaha

- 4) Analisa keuangan calon nasabah
 - 5) Analisa jaminan yaitu analisa atas barang yang dijaminakan dalam pembiayaan
 - 6) Analisa risiko pembiayaan merupakan penjabaran mengenai kemungkinan jenis risiko yang dapat terjadi pada nasabah dan meneliti kemungkinan risiko tersebut berpengaruh pada pelunasan pembiayaan nasabah.
- d. Wawancara awal
- Wawancara awal merupakan penyidikan kepada calon nasabah yang berfungsi untuk meyakinkan bank bahwa berkas-berkas tersebut sesuai dan lengkap sesuai persyaratan bank.
- e. On The Spot
- Tahap ini berupa kegiatan pemeriksaan ke lapangan dengan meninjau berbagai objek yang dijadikan usaha atau jaminan. Kemudian hasil *On The Spot* dicocokkan dengan hasil wawancara.
- f. Keputusan pemberian pinjaman

barang-barang konsumtif. Pembiayaan ini umumnya untuk perorangan, seperti untuk pembelian rumah tinggal, pembelian mobil untuk keperluan pribadi. Pembayaran kembali pembiayaan, berupa angsuran, berasal dari gaji atau pendapatan lainnya, bukan dari objek yang dibiayainya.

Jenis pembiayaan yang termasuk dalam jenis pembiayaan konsumtif, antara lain :

- 1) Pembiayaan perumahan, yaitu fasilitas pembiayaan untuk pembelian/pembangunan/renovasi rumah tinggal, rumah susun, ruko, rukan,apartemen,dan lain-lain, dengan jaminan berupa objek yang dibiayai.
- 2) Pembiayaan mobil, yaitu fasilitas pembiayaan untuk pembelian kendaraan bermotor roda dua atau kendaraan roda empat, dengan jaminan berupa kendaraan bermotor yang dibiayai tersebut.
- 3) Pembiayaan multiguna,yaitu fasilitas pembiayaan untuk segala keperluan yang bersifat konsumtif, dengan jaminan penghasilan sebagai pegawai atau

2. Analisis dengan berdasarkan prinsip syariah sehingga bisnis dan proyek yang di biyai sesuai dengan koridor syariah.
3. Adanya sistem pendekatan jemput bola yaitu para staff pembiayaan terjun langsung ke tempat usaha untuk mengambil pembayaran angsuran sehingga memudahkan nasabah dan lebih efisien dalam hal waktu dan biaya.
4. Penerapan prinsip kehati-hatian dalam menganalisis pembiayaan untuk mencegah pembiayaan bermasalah.
5. Sikap independensi dan transparansi dalam melakukan analisis sehingga terbebas dari kepentingan pribadi.
6. Mengembangkan produk yang berbasis bagi hasil yang berparadigma kemitraan sangat tepat untuk pemberdayaan UMKM.
7. Pengelolaan bisnis berdasarkan moral dan transaksi sesuai dengan prinsip syariah.
8. Memberi prioritas yang utama untuk melayani sektor UMKM dengan dieksekusi langsung oleh kantor cabang syariah atau melakukan *chanelling* atau *joint* pembiayaan dengan BPRS dan BMT melalui *linkage* program.
9. Pengembangan skema atau model investasi syariah untuk UMKM.

10. Perbankan syariah bekerjasama dengan Kementerian koperasi, Departemen Perindustrian dan Perdagangan serta BUMN dan departemen terkait dalam memberdayakan UMKM untuk meningkatkan kemampuan manajerial.
11. Kerjasama dengan lembaga-lembaga pendidikan atau lembaga sosial dalam upaya meningkatkan kemampuan manajemen UMKM dalam bentuk pembinaan-pembinaan nasabah.

Oleh karena itu bank syariah seharusnya menerapkan strategi tersebut secara komprehensif agar tercapai target dan peningkatan pangsa pasar. Selain itu dengan mengimplementasikan strategi tersebut maka perbankan syariah dapat meminimalisir pembiayaan bermasalah.