BAB II

KAJIAN KEPUSTAKAAN

A. Penelitian Terdahulu

Bagian ini adalah untuk melihat sejauh mana orisinalitas dan posisi penelitian yang hendak dilakukan, berikut akan dipaparkan beberapa hasil penelitian terdahulu berkaitan dengan penelitian yang hendak dilakukan, kemudian akan diberikan ringkasan tentang penelitian yang telah dipublikasikan dengan yang masih belum dan akan dipublikasikan.

NO	Nama/Tahun	Judul	Persamaan	Perbedaan
1	Agisa Muttaqien, 2012	Pembiayaan Pemilikan Rumah dengan akad musyarakah mutanaqisah pada bank muamalat Indonesia	Sama-sama membahas tentang Pembiayaan Pemilikan Rumah	Penelitian dari Agisa Muttaqien memaparkan penerapan akad musyarakah mutanaqisah. dalam penelitian ini Agisa Muttaqien meneliti kesesuaian akad musyarakah mutanaqisah dalam PSHK dengan perundang-undang dan fatwa dan penerapan akad ijarah didalamnya, srta masalah kepemilikan sertifikat objek pembiayaan PSHK. Sedangkan tujuan yang ingin dicapai dalam penelitian ini adalah Mendeskrips ikan konsep *murabahah* pada produk pembiayaan Pemilikan Rumah di PT Bank Syariah Mandiri KCP

digilib.iain-jember.ac.id | digilib.iain-jember.ac.id | digilib.iain-jember.ac.id | digilib.iain-jember.ac.id | digilib.iain-jember.ac.id | digilib.iain-jember.ac.id | digilib.iain-jember.ac.id

				Banyuwangi Rogojampi. Mendeskripsikan implementasi akad *Murabahah* pada produk Pembiayaan Pemilikan Rumah di PT Bank Syariah Mandiri KCP Banyuwangi Rogojampi. Mendeskripsikan prosedur pembiayaan pemilikan rumah di PT Bank Syariah Mandiri KCP Banyuwangi Rogojampi.
2	Fitri Hidayati, 2014	Studi analisis pembiayaan *Murabahah* terhadap kredit pemilikan rumah (KPR) di Bank Muamalat Cabang Jember	Sama-sama membahas tentang akad *Murabahah* pada Pembiayaan Pemilikan Rumah	Penelitian dari Fitri Hidayati bertujuan untuk mengetahui dan mendapatkan bukti empiris konsep produk *Murabahah* yang dijalankan oleh Bank Muamalat Cabang Jember dalam memberikan kredit pemilikan rumah, untuk mengetahui dan mendapatkan bukti empiris pengakuan, pengukuran dan penyajian pemberian kredit pemilikan rumah (KPR) di Bank Muamalat Cabang Jember sesuai dengan PSAK No. 102. Sedangan tujuan yang ingin dicapai oleh peneliti dalam penelitian ini adalah Mendeskripsikan konsep *murabahah* pada produk Pembiayaan Pemilikan

IAIN JEMBER

digilib.iain-jember.ac.id | digilib.iain-jember.ac.id | digilib.iain-jember.ac.id | digilib.iain-jember.ac.id | digilib.iain-jember.ac.id | digilib.iain-jember.ac.id | digilib.iain-jember.ac.id

				Rumah di PT Bank Syariah Mandiri KCP Banyuwangi Rogojampi. Mendeskripsikan implementasi akad *Murabahah* pada produk Pembiayaan Pemilikan Rumah di PT Bank Syariah Mandiri KCP Banyuwangi Rogojampi. Mendiskripsikan prosedur pembiayaan Pembiayaan Pemilikan Rumah di PT Bank Syariah Mandiri KCP Banyuwangi Rogojampi.

B. Kajian Teori

1. Konsep *Murabahah*

a. Pengertian *Murabahah*

Secara bahasa *Murabahah* berasal dari kata *Ar-Ribhu* yang berarti النَّمَاءُ *(an-namma')* yang berarti tumbuh dan berkembang, atau *Murabahah* juga berarti *Al-Irbaah*, karena salah satu dari dua orang yang bertransaksi memberikan keuntungan kepada yang lainnya. Sedangkan secara istilah, *Bai'ul Murabahah (Murabahah)* adalah بَيْعُ بِمِثْلِ الثمَنِ الأ وَّلِ مَعَ زِيَادَةِ رِبْحٍ مَعْلُومٍ yaitu jual beli dengan harga awal disertai dengan tambahan keuntungan. Definisi ini adalah definisi yang

digilib.iain-jember.ac.id | digilib.iain-jember.ac.id | digilib.iain-jember.ac.id | digilib.iain-jember.ac.id | digilib.iain-jember.ac.id | digilib.iain-jember.ac.id | digilib.iain-jember.ac.id

disepakati oleh ahli fiqh, walaupun ungkapan yang digunakan berbeda-beda.[17]

Sedangkan menurut Syafi'i Antonio dalam bukunya Bank Syariah dari Teori ke Praktik, *Bai' al-Murabahah* adalah jual beli barang pada harga asal dengan tambahan keuntungan yang disepakati. Dalam *Bai' al-Murabahah*, penjual harus memberi tahu harga produk yang ia beli dan menentukan suatu tingkat keuntungan sebagai tambahan.[18]

Menurut Ascarya, *Murabahah* adalah suatu bentuk jual beli tentunya ketika penjual menyatakan biaya perolehan barang, meliputi harga barang dan biaya-biaya lain yang dikeluarkan untuk memperoleh barang dan tingkat keuntungan *(margin)* yang diinginkan.[19]

b. Rukun dan syarat *Murabahah*

Agar suatu jual beli dapat terlaksana dengan baik (sesuai dengan syariat islam), perlu diperhatikan rukun jual beli sebagai berikut:

1. *Bai'* (penjual)
2. *Mustari* (pembeli)
3. *Shighat* (ijab dan qabul)
4. *Ma'qud* (benda atau barang)[20]

Syarat *Bai' al-Murabahah:*

1. Penjual memberi tahu biaya modal kepada nasabah.
2. Kontrak pertama harus sah sesuai dengan rukun yang ditetapkan.

[17] http://www.alhushein.blogspot.com diakses pada tanggal 16 April 2016.
[18] Antonio. *Bank Syariah*, 101.
[19] Ascarya, *Akad dan Produk Bank Syariah* (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2008), 81.
[20] Rachmat, Syafe'i. *Fiqih Muamalah* (Bandung: Pustaka setia, 2001), 76.

digilib.iain-jember.ac.id | digilib.iain-jember.ac.id | digilib.iain-jember.ac.id | digilib.iain-jember.ac.id | digilib.iain-jember.ac.id | digilib.iain-jember.ac.id | digilib.iain-jember.ac.id

3. Kontrak harus bebas dari riba.
4. Penjual harus menjelaskan kepada pembeli bila terjadi cacat atas barang sesudah pembelian.
5. Penjual harus menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian, misalnya jika pembelian dilakukan secara utang.[21]

c. Manfaat ***Murabahah***

Bai' al-Murabahah memberi banyak manfaat kepada Bank Syariah. Salah satunya adalah adanya keuntungan yang muncul dari selisih dari harga beli dari penjual dengan harga jual kepada nasabah. Selain itu, sistem *Bai' al-Murabahah* juga sangat sederhana. Hal tersebut memudahkan penanganan adminitrasi di Bank Syariah. Adapun tujuannya adalah:

a. Bagi Bank
   1. Sebagai salah satu bentuk penyaluran dana.
   2. Memperoleh pendapatan dalam bentuk margin.
b. Bagi Nasabah
   1. Merupakan salah satu alternatif untuk memperoleh barang tertentu melalui pembiayaan dari bank.
   2. Dapat mengangsur pembayaran dengan jumlah angsuran yang tidak akan berubah selama masa perjanjian.[22]

Diantara kemungkinan risiko yang harus antara lain sebagai berikut:

[21] Antonio, *Bank Syariah*, 102.
[22] Muhamad, *Manajmen Dana Bank Syariah* (Jakarta: Raja Wali Pers, 2014), 47.

digilib.iain-jember.ac.id | digilib.iain-jember.ac.id | digilib.iain-jember.ac.id | digilib.iain-jember.ac.id | digilib.iain-jember.ac.id | digilib.iain-jember.ac.id | digilib.iain-jember.ac.id

a. *Default* atau kelalaian, nasabah sengaja tidak membayar angsuran.
b. Fluktuasi harga komparatif, ini terjadi bila harga suatu barang dipasar naik setelah bank membelikan untuk nasabah. Bank tidak bisa mengubah harga jual beli tersebut.
c. Penolakan nasabah, barang dikirim bisa saja ditolak oleh nasabah karena berbagai sebab.
d. Karena itu, sebaiknya dilindungi dengan asuransi.
e. Dijual, karena *Bai' al-Murabahah* bersifat jual beli dengan utang, maka ketika kontrak ditandatangani, barang itu menjadi milik nasabah. Nasabah bebas melakukan apapun terhadap aset miliknya tersebut, termasuk untuk menjualnya. Jika terjadi demikian, risiko untuk *delfault* akan besar. [23]

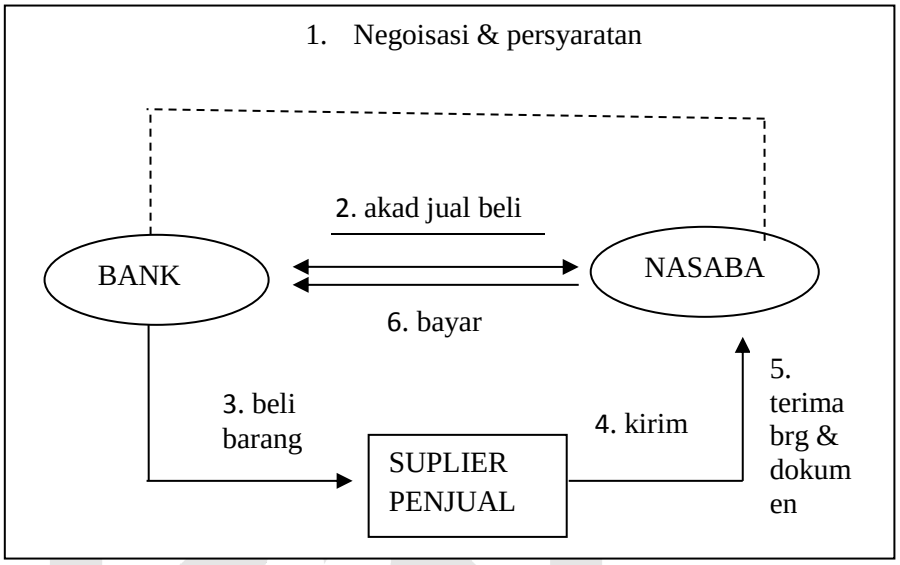
d. *Skema Bai' Al-Murabahah*

Dalam pembiayaan *Murabahah,* sekurang-kurangnya terdapat dua pihak yang melakukan transaksi jual beli, yaitu Bank Syariah sebagai penjual dan nasabah sebagai pembeli barang.

[23] Antonio, *Bank Syariah*, 107.

digilib.iain-jember.ac.id | digilib.iain-jember.ac.id | digilib.iain-jember.ac.id | digilib.iain-jember.ac.id | digilib.iain-jember.ac.id | digilib.iain-jember.ac.id | digilib.iain-jember.ac.id

Gambar skema *Bai' Al-Murabahah*



Sumber: Ismail, Perbankan Syariah

Keterangan:

1. Bank Syariah dan nasabah melakukan negoisasi tentang rencana transaksi jual beli yang akan dilaksanakan. Poin negoisasi meliputi jenis barang yang akan dibeli, kualitas barang, dan harga jual.
2. Bank syariah melakukan akad jual beli dengan nasabah, dimana Bank Syariah sebagai penjual dan nasabah sebagai pembeli. Dalam akad jual beli ini, ditetapkan barang yang menjadi objek jual beli yang telah dipilih oleh nasabah, dan harga jual barang.
3. Atas dasar akad yang dilaksanakan antara Bank Syariah dan nasabah, maka Bank Syariah membeli barang dari penjual (*supplier)*. Pembelian yang dilakukan oleh Bank Syariah ini

digilib.iain-jember.ac.id | digilib.iain-jember.ac.id | digilib.iain-jember.ac.id | digilib.iain-jember.ac.id | digilib.iain-jember.ac.id | digilib.iain-jember.ac.id | digilib.iain-jember.ac.id

sesuai dengan keinginan nasabah yang telah tertuang dalam akad.

4. *Supplier* mengirimkan barang kepada nasabah atas perintah Bank Syariah.
5. Nasabah menerima barang dari *supplier* dan menerima dokumen kepemilikan barang tersebut.
6. Setelah menerima barang dan dokumen, maka nasabah melakukan pembayaran. Pembayaran yang lazim dilakukan oleh nasabah ialah dengan cara angsuran.[24]

e. Landasan Syariah dan *hukum Murabahah*

1. Al-Qur'an

Surat Al-Baqarah ayat 275:

... وَأَحَلَّ ٱللَّهُ ٱلْبَيْعَ وَحَرَّمَ ٱلرِّبَوٰاْ ۚ ...

"....Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba...." (Al-Baqarah: 275)

Surat An-Nisa ayat 29:

إِلَّآ أَن تَكُونَ تِجَٰرَةً عَن تَرَاضٍ مِّنكُمْ

"....kecuali dengan jalan perniagaan yang Berlaku dengan suka sama-suka di antara kamu...."(An-Nisa:29).

2. Al-Hadits

Dari Suhaib ar-Rumi r.a bahwa Rasulullah saw. Bersabda, tiga hal yang di dalamnya terdapat keberkahan: jual beli secara tangguh,

[24] Ismail, *Perbankan Syariah* (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2011), 139-140.

digilib.iain-jember.ac.id | digilib.iain-jember.ac.id | digilib.iain-jember.ac.id | digilib.iain-jember.ac.id | digilib.iain-jember.ac.id | digilib.iain-jember.ac.id | digilib.iain-jember.ac.id

muqaradhah (mudharabah), dan mencampur gandum dengan tepung untuk keperluan rumah bukan untuk dijual. (HR Ibnu Majah).[25]

3. As-Sunah, diantaranya:

سُئِلَ النبِّي ص. م : اَي اْلكَسْبِ أَ ظْيَبُ ؟ فقال : عَمَلُ الرَجُلِ بِيَدِهِ وَ كلُ بَيْعٍ مَبْرُورٍ. (رواه البزاروصححه ا حاكم عن رفاعة ابن الرافع)

" Nabi SAW. Ditanya tentang mata pencaharian yang paling baik. Beliau menjawab, seseorang bekerja dengan tangannya dan setiap jual beli yang mabrur". (HR Bajjar, Hakim menyahihkannya dari Rifa'ah ibn Rafi').

Maksud *mabrur* dalam hadis ini adalah jual beli yang terhindar dari usaha tipu-menipu dan merugikan orang lain.

وَاِنَّمَا اْ لبَيْعُ عَنْ تَرَاضٍ (رواه البيهقي وابن ما جه)

Artinya: "jual beli harus dipastikan harus saling meridhai" (HR. Baihaqi dan Ibnu Majjah). [26]

4. Fatwa Dewan Syariah Nasional No. 04/DSN-MUI/IV/2000 Tentang *Murabahah.*[27]

5. Fatwa Dewan Syariah Nasional No. 23/DSN-MUI/III/2002 Tentang Potongan Pelunasan Dalam *Murabahah.*[28]

2. Implementasi akad *Murabahah* dalam produk pembiayaan Perbankan Syariah

Akad *Murabahah* sebagai salah satu bentuk jual beli dapat diterapkan dalam produk penyaluran dana Perbankan Syariah. Keabsahan penggunaan akad dimaksud sangat ditentukan oleh terpenuhinya rukun dan syarat. Selain itu, di dalam kontek Indonesia

[25] Antonio, *Bank Syariah*, 102.
[26] Syafe'i. *Fiqih Muamalah*, 74-75.
[27] DSN-MUI. *Himpunan Fatwa Dewan Syari'ah Nasioal* (Ciputat:CV. Gaung Persada, 2006). 20.
[28] ibid., 140.

digilib.iain-jember.ac.id | digilib.iain-jember.ac.id | digilib.iain-jember.ac.id | digilib.iain-jember.ac.id | digilib.iain-jember.ac.id | digilib.iain-jember.ac.id | digilib.iain-jember.ac.id

juga harus senantiasa dibuat berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Dalam kegiatan penyaluran dana dalam bentuk pembiayaan atas dasar akad *Murabahah* berlaku persyaratan sebagai berikut:

1. Bank bertindak sebagai pihak penyedia dana dalam rangka membelikan barang terkait dengan kegiatan transaksi *Murabahah* dengan nasabah sebagai pihak pembeli barang.
2. Barang adalah objek jual beli yang diketahui secara jelas kuantitas kualitas, harga perolehan dan spesifikasinya.
3. Bank wajib menjelaskan kepada nasabah mengenai karakteristik produk pembiayaan atas dasar akad *Murabahah*, serta hak dan kewajiban nasabah sebagaimana diatur dalam ketentuan Bank Indonesia mengenai transparansi informasi produk bank dan penggunaan data pribadi nasabah.
4. Bank wajib melakukan analisis atas permohonan pembiayaan atas dasar akad *Murabahah* meliputi: *caracter, capacity, colleteral, capital, condition.*
5. Bank dapat membiayai sebagian atau seluruh harga pembelian barang yang telah disepakati kualifikasinya.
6. Bank wajib menyediakan dana untuk merealisasikan penyediaan barang yang dipesan nasabah.

digilib.iain-jember.ac.id | digilib.iain-jember.ac.id | digilib.iain-jember.ac.id | digilib.iain-jember.ac.id | digilib.iain-jember.ac.id | digilib.iain-jember.ac.id | digilib.iain-jember.ac.id

7. Kesepakatan atas margin ditentukan hanya satu kali pada awal pembiayaan atas dasar *Murabahah* dan tidak berubah selama periode pembiayaan.
8. Bank dan nasabah wajib menuangkan kesepakatan dalam bentuk perjanjian tertulis berupa akad pembiayaan atas dasar *Murabahah*.
9. Jangka waktu pembayaran harga barang oleh nasabah kepada bank ditentukan berdasarkan kesepakatan antara bank dan nasabah.

Bank juga dapat memberikan potongan dalam besaran yang wajar dengan tanpa diperjanjikan dimuka. Disisi lain bank dapat meminta ganti rugi kepada nasabah atas pembatalan pesanan oleh nasabah sebesar biaya riil.

Bank akan memberikan potongan dalam besaran yang wajar sebagaimana dimaksud dalam berpedoman pada ketentuan yang tertuang dalam Fatwa DSN-MUI No. 16/DSN-MUI/IX/2000 tentang diskon dalam *Murabahah*. Ketentuan dalam fatwa sebagai berikut:

1. Harga *(tsaman)* dalam jual beli adalah suatu jumlah yang disepakati oleh kedua belah pihak, baik sama dengan nilai (*qimah)* benda yang menjadi objek jual beli, lebih tinggi maupun lebih rendah.
2. Harga dalam jual beli *Murabahah* adalah harga beli dan biaya yang diperlukan ditambah keuntungan sesuai dengan kesepakatan.

digilib.iain-jember.ac.id | digilib.iain-jember.ac.id | digilib.iain-jember.ac.id | digilib.iain-jember.ac.id | digilib.iain-jember.ac.id | digilib.iain-jember.ac.id | digilib.iain-jember.ac.id

3. Jika dalam jual beli *Murabahah* LKS mendapat diskon dari supplier, harga sebenarnya adalah setelah diskon, karena itu diskon adalah hak nasabah.
4. Jika pemberian diskon terjadi setelah akad, pembagian diskon tersebut dilakukan berdasarkan perjanjian yang dimuat dalam akad.
5. Dalam akad, pembagian diskon setelah akad hendaklah diperjanjikan dan ditandatangani.

Kemudian dalam hal Bank Syariah akan mengenakan ganti rugi atas pembatalan pesanan yang dilakukan nasabah, maka berlakulah ketentuan Fatwa DSN-MUI No. 43/DSN-MUI/VIII/2004 tentang ganti rugi *(ta'widh).* Ketentuan umum fatwa dimaksud adalah:

1. Ganti rugi hanya boleh dikenakan atas pihak yang dengan sengaja atau karena kelalaian melakukan sesuatu yang menyimpang dari ketentuan akad dan menimbulkan kerugian pada pihak lain.
2. Kerugian yang dapat dikenakan *ta'widh* sebagaimana dimaksud dalam ayat 1 adalah kerugian riil yang dapat diperhitungakan dengan jelas.
3. Kerugian riil sebagaimana dimaksud ayat 2 adalah biaya-biaya riil yang dikeluarkan dalam rangka penagihan hak yang seharusnya dibayar,

IAIN JEMBER

digilib.iain-jember.ac.id | digilib.iain-jember.ac.id | digilib.iain-jember.ac.id | digilib.iain-jember.ac.id | digilib.iain-jember.ac.id | digilib.iain-jember.ac.id | digilib.iain-jember.ac.id

4. Besar ganti rugi *(ta'widh)* adalah sesuai dengan nilai kerugian riil yang pasti dialami dalam transaksi tersebut dan bukan kerugian yang diperkirakan akan terjadi karena adanya peluang yang hilang.
5. Ganti rugi hanya boleh dikenakan pada transaksi (akad) yang menimbulkan utang-piutang
6. Dalam akad *Murabahah*, ganti rugi hanya boleh dikenakan oleh *shohibul mal.*

Selain ketentuan umum sebagaimana dimaksud, mengenai ganti rugi ini juga berlaku ketentuan khusus yaitu sebagai berikut: 1) ganti rugi yang diterima dalam transaksi di LKS dapat diakui sebagai hak (pendapatan) bagi pihak yang menerimanya. 2) jumlah ganti rugi jumlahnya harus tetap sesuai dengan kerugian riil dan tata cara pembayaran terutang kesepakatan para pihak. 3) besarnya ganti rugi ini tidak boleh dicantumkan dalam akad. 4) pihak yang cidera janji bertanggung jawab atas biaya perkara dan biaya lainnya yang timbul akibat proses penyelesaian perkara.[29]

3. Akad Wakalah

a. Pengertian Wakalah

Wakalah dalam arti bahasa berasal dari akar kata wakalah yang sinonimnya *Salama wa fawada,* artinya menyerahkan. Wakalah juga diartikan dengan *al-hifzu,* artinya menjaga atau memelihara.

[29] Abdul Ghofur Anshori, *Perbankan Syariah di Indonesia* (Yogyakarta: Gadjah Mada university Press, 2009), 114-117.

digilib.iain-jember.ac.id | digilib.iain-jember.ac.id | digilib.iain-jember.ac.id | digilib.iain-jember.ac.id | digilib.iain-jember.ac.id | digilib.iain-jember.ac.id | digilib.iain-jember.ac.id

Wakalah dalam arti istilah adalah suatu akad di mana pihak pertama menyerahkan kepada pihak kedua untuk melakukan suatu perbuatan yang bisa digantikan oleh orang lain pada masa hidupnya dengan syarat-syarat tertentu.[30]

Sedangkan pengertian wakalah menurut Hanafiyyah, wakalah adalah memosisikan orang lain sebagai pengganti dirinya untuk menyelesaikan suatu persoalan yang diperbolehkan secara syar'i dan jelas jenis perkataannya atau mendelegasikan suatu persoalan kepada orang lain (wakil). Menurut Malikiyyah, Syafiiyah dan Hanabalah, wakalah adalah prosesi pendelegasian sebuah pekerjaan yang harus dikerjakan, kepada orang lain sebagai penggantinya, guna menyelesaikan pekerjaan tersebut dalam masa hidupnya.[31]

b. Rukun Wakalah

Menurut Hanafiah, rukun wakalah hanya satu yaitu *sighat* atau *ijab* dan *qabul*. sedangakn jumhur ulama selain Hanafiah berpendapat bahwa rukun wakalah ada empat, yaitu:

1. Muwakkil atau orang yang mewakilkan.
2. Muwakkal atau wakil.
3. Muwakkal fih atau perbuatan yang diwakilkan.
4. *Sighat* atau *ijab* dan *qabul*.

[30] Abdul Wadud Nafis. *Inovasi Produk Perbankan Syariah* (Jember: STAIN Jember Press: 2013). 129.
[31] Dimyauddin Djuwaini. *Pengantar Fiqih Muamalah* (Yogyakarta:Pustaka Pelajar: 2015). 239.

digilib.iain-jember.ac.id | digilib.iain-jember.ac.id | digilib.iain-jember.ac.id | digilib.iain-jember.ac.id | digilib.iain-jember.ac.id | digilib.iain-jember.ac.id | digilib.iain-jember.ac.id

Untuk terwujudnya wakalah tidak diisyaratkan *sighat* yang mencakup *qabul* dan wakil. Akan tetapi apabila wakil menolak maka wakalah tidak jadi dilakukan.

c. Syarat-syarat Wakalah

Syarat wakalah berkaitan dengan muwakkil, muwakkal (wakil), perbuatan yang diwakilkan dan sighat.

1. Syarat muwakkil

   Syarat untuk muwakkil atau orang yang mewakilkan adalah orang yang mewakilkan harus orang yang dibolehkan melakukan sendiri perbuatan yang diwakilkannya kepada orang lain.

2. Syarat wakil
   a. Orang yang mewakkal (wakil) harus orang yang berakal.
   b. Orang yang mewakkal harus mengetahui tugas atau perkara yang diwakilkan kepadanya.
3. Syarat perkara yang diwakilkan
   a. Perkara yang diwakilkan bukan minta utang .
   b. Perkara yang diwakilkan tersebut bukan hukuman had yang tidak disyaratkan pengaduan.
4. Syarat yang berkaitan dengan sighat
   a. Sighat yang khusus adalah sighat atau lafal yang menunjukkan pemberian kuasa dalam perkara khusus.

digilib.iain-jember.ac.id | digilib.iain-jember.ac.id | digilib.iain-jember.ac.id | digilib.iain-jember.ac.id | digilib.iain-jember.ac.id | digilib.iain-jember.ac.id | digilib.iain-jember.ac.id

b. Sighat yang umum adalah setiap lafal yang menunjukkan pemberian kuasa dalam perkara yang umum.[32]

4. Prosedur Pembiayaan

a. Pengertian Pembiayaan

Menurut undang-undang Perbankan Nomor 10 Tahun 1998, kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga. Sedangkan pengertian pembiayaan adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai untuk mengembalikan uang atau tagihan tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil.

Adapun 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 konvensional keuntungan yang diperoleh melalui bunga

[32] Abdul Wadud. *Inovasi Produk*. 133-137.

digilib.iain-jember.ac.id | digilib.iain-jember.ac.id | digilib.iain-jember.ac.id | digilib.iain-jember.ac.id | digilib.iain-jember.ac.id | digilib.iain-jember.ac.id | digilib.iain-jember.ac.id

sedangkan bagi bank yang berdasarkan prinsip bagi hasil berupa imbalan atau bagi hasil. [33]

Fungsi bank selain penghimpun dana dari masyarakat yaitu menyalurkan dana kepada masyarakat. Pembiayaan menurut Pasal 1 Ayat 25 Undang-Undang RI Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah adalah penyediaan dana atau tagihan yang dipersamakan dengan itu berupa:

1. Transaksi bagi hasil dalam bentuk *mudharabah* dan *musyarakah.*
2. Transaksi sewa-menyewa dalam bentuk ijarah atau sewa beli dalam bentuk *ijarah muntahiya bittamlik.*
3. Transaksi jual beli dalam bentuk piutang *Murabahah, salam,* dan *istishna'.*
4. Transaksi pinjam meminjam dalam bentuk piutang *iqardh.*
5. Transaksi sewa menyewa jasa dalam bentuk ijarah untuk transaksi multijasa berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara Bank Syariah atau UUS dan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai atau diberi fasilitas dana untuk mengembalikan dana tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan *ujrah,* tanpa imbalan, atau bagi hasil.[34]

[33] Kasmir, *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya,* (Jakarta:Rajawali Pers, 2012), 85.
[34] Sekretariat Negara RI, Undang-Undang No. 21 tahun 2008 tentang Perbankan Syariah.

digilib.iain-jember.ac.id | digilib.iain-jember.ac.id | digilib.iain-jember.ac.id | digilib.iain-jember.ac.id | digilib.iain-jember.ac.id | digilib.iain-jember.ac.id | digilib.iain-jember.ac.id

Jadi, pembiayaan adalah merupakan salah satu tugas pokok bank, yaitu pemberian fasilitas penyediaan dana untuk memenuhi kebutuhan pihak-pihak yang merupakan *defisit unit.*[35]

b. Unsur-unsur Pembiayaan

Adapun unsur-unsur yang terkandung dalam pembiayaan adalah:

1. Kepercayaan

   Yaitu suatu keyakinan pemberian pembiayaan bahwa pembiayaan yang diberikan (berupa uang, barang atau jasa) akan benar-benar diterima kembali dimasa yang akan datang.

2. Kesepakatan

   Kesepakatan ini dituangkan pada suatu perjanjian dimana masing-masing pihak menandatangani hak dan kewajibannya masing-masing.

3. Jangka waktu

   Jangka waktu ini mencakup masa pengembalian pembiayaan yang telah disepakati. Jangka waktu tersebut bisa berbentuk jangka pendek, jangka menengah atau jangka panjang.

4. Risiko

   Risiko ini menjadi tanggungan bank, baik risiko yang disengaja oleh nasabah yang lalai, maupun oleh risiko yang tidak sengaja.

[35] Antonio, *Bank Syariah*, 160.

digilib.iain-jember.ac.id | digilib.iain-jember.ac.id | digilib.iain-jember.ac.id | digilib.iain-jember.ac.id | digilib.iain-jember.ac.id | digilib.iain-jember.ac.id | digilib.iain-jember.ac.id

5. Balas Jasa

Merupakan keuntungan atas pemberian suatu pembiayaan dengan bagi hasil. Balas jasa dalam bentuk bagi hasil dan biaya adminitrasi.[36]

c. Pelaksanaan Pemberian Pembiayaan

Pelaksanaan pemberian pembiayaan bukanlah kegiatan yang jalan pintas. Namun harus dilakukan secara sistematis dan hati-hati. Oleh karena itu, pelaksanaan pembiayaan akan melewati proses panjang. Adapun dalam pemberian pembiayaan meliputi:

1) Surat permohonan pembiayaan

Dalam surat permohonan berisikan jenis pembiayaan yang diminta nasabah, untuk berapa lama, berapa limit atau plafon yang diminta, serta sumber pelunasan pembiayaan berasal dari mana.

Disamping itu, surat diatas dilampiri dengan dokumen pendukung, antara lain: identitas pemohon, legalitas (akta pendirian atau perubahan, surat keputusan menteri, perizinan-perizinan), bukti kepemilikan agunan (jika diperlukan)

2) Proses evaluasi

Dalam penilaian suatu permohonan, Bank Syariah tetap berpegang pada prinsip kehati-hatian serta aspek lainnya,

[36] Kasmir, *Bank Dan Lembaga Keuangan Lainnya*, 87-88.

digilib.iain-jember.ac.id | digilib.iain-jember.ac.id | digilib.iain-jember.ac.id | digilib.iain-jember.ac.id | digilib.iain-jember.ac.id | digilib.iain-jember.ac.id | digilib.iain-jember.ac.id

sehingga diharapkan dapat diperoleh hasil analisis yang cermat dan akurat.[37]

3) Pengamanan Pembiayaan

Langkah pengamanan yang dilakukan Bank Syariah untuk mengendalikan terjadinya pembiayaan bermasalah dapat dilakukan sebagai berikut:

a) Sebelum realisasi pembiayaan

Dalam tahapan ini berdasarkan persetujuan nasabah, bank melakukan penutupan asuransi atau pengikatan agunan (jika diperlukan). Setelah ini selesai, baru pembiayaan dapat dicairkan.

b) Setelah realisasi pembiayaan

Bagi bank, pencairan pembiayaan barulah akhir episode permohonan yang selanjutnya merupakan awal pemeliharaan dan pemantauan pembiayaan. Dalam tahap awal pencairan, dana diarahkan pada pembiayaan sebagaimana diajukan dalam permohonan atau persetujuan bank, dan jangan sampai "bocor" dalam arti lari ke hal-hal dari luar kesepakatan. Selanjutnya bank melakukan pembinaan dan kontrol atas aktivitas bisnis nasabah.[38]

[37] Muhamad, *Manajemen Dana*, 323.
[38] Ibid., 331.

digilib.iain-jember.ac.id | digilib.iain-jember.ac.id | digilib.iain-jember.ac.id | digilib.iain-jember.ac.id | digilib.iain-jember.ac.id | digilib.iain-jember.ac.id | digilib.iain-jember.ac.id

d. Prinsip-Prinsip Pembiayaan

Salah satu prinsip yang sering dipakai dalam evaluasi pembiayaan adalah prinsip 5C untuk menilai calon nasabah pembiayaan dengan penjelasan sebagai berikut:

a. *Caracter*

Caracter mengambarkan watak dan kepribadian calon debitur. Bank perlu melakukan analisis terhadap karakter calon debitur dengan tujuan untuk mengetahui bahwa calon debitur mempunyai keinginan untuk memenhi kewajiban membayar pinjamannya sampai dengan lunas. Bank ingin meyakini *willingness to repay* dari calon debitur, yaitu keyakinan bank terhadap calon debitur bahwa calon debitur mau memenuhi kewajibannya sesuai dengan jangka waktu yang telah diperjanjikan.

Bank ingin mengetahui *bahwa* calon debitur mempunyai karakter yang baik, jujur, dan mempunyai komitmen terhadap pelunasan kredit yang akan diterima dari bank.

b. *Capacity*

Analisis terhadap *capacity* ini ditujukan untuk mengetahui kemampuan calon debitur dalam memenuhi kewajibannya sesuai dengan jangka waktu kredit. Bank perlu mengetahui dengan pasti kemampuan calon debitur dalam memenuhi kewajiban apabila bank memberikan kredit. Kemampuan

IAIN JEMBER

digilib.iain-jember.ac.id | digilib.iain-jember.ac.id | digilib.iain-jember.ac.id | digilib.iain-jember.ac.id | digilib.iain-jember.ac.id | digilib.iain-jember.ac.id | digilib.iain-jember.ac.id

keuangan calon debitur sangat penting karena merupakan sumber utama pembayaran kembali kredit yang diberikan oleh bank. Semakin baik kemampuan keuangan calon debitur, maka akan semakin baik kemungkian kualitas kreditnya, artinya dapat dipastikan bahwa kredit yang diberikan bank dapat dibayar sesuai dengan jangka waktu yang diperjanjikan.

c. *Capital*

Capital atau modal yang perlu disertakan dalam objek kredit perlu dilakukan analisis yang lebih mendalam. Modal merupakan jumlah modal yang dimiliki oleh calon debitur atau jumlah dana, yang akan disertakan dalam proyek yang dibiayai oleh calon debitur. Semakin besar modal yang dimiliki dan disertakan oleh calon debitur dalam objek pembiayaan akan semakin meyakinkan bagi bank akan keseriusan calon debitur dalam mengajukan kredit.

d. *Colleteral*

Colleteral merupakan jaminan atau agunan yang diberikan oleh calon debitur atas kredit yang diajukan. Agunan merupakan sumber pembiayaan kedua, artinya apabila dibitur tersebut tidak dapat membayar angsurannya dan termasuk dalam kredit macet, maka bank dapat melakukan eksekusi terhadap agunan. Hasil penjualan agunan digunakan sebagai sumber pembayaran kedua.

IAIN JEMBER

digilib.iain-jember.ac.id | digilib.iain-jember.ac.id | digilib.iain-jember.ac.id | digilib.iain-jember.ac.id | digilib.iain-jember.ac.id | digilib.iain-jember.ac.id | digilib.iain-jember.ac.id

Bank tidak akan memberikan kredit yang melebihi dari nilai jaminan, kecuali untuk kredit program atau kredit khusus yang kadang-kadang juga tidak ditutup dengan agunan yang memadai.

e. *Condition of Economy*

Condition of economy merupakan analisis terhadap kondisi perekonomian. Bank perlu mempertimbangkan sektor usaha calon debitur dikaitkan dengan kondisi ekonomi, apakah kondisi ekonomi tersebut akan berpengaruh pada usaha calon debitur di masa yang akan datang.

Beberapa analisis yang perlu dilakukan terkait dengan *condition of economy* adalah kebijakan pemerintah. Apabila kebijakan pemerintah sering berubah, maka hal ini juga akan sulit bagi bank untuk melakukan analisis *condition of economy.*

Dalam praktik perbankan, untuk calon nasabah yang mengajukan kredit konsumtif, maka pada umumnya bank tidak melakukan analisis terhadap *condition of economy* yang dikaitkan dengan calon debitur. Namun demikian, bank akan mengaitkan antara tempat kerja debitur dengan kondisi ekonomi saat ini dan saat mendatang, sehingga dapat diestimasikan tentang kondisi perusahaan tersebut. Hal ini terkait dan kelangsungan pekerjaan calon debitur dan pembayaran kembali kreditnya.

IAIN JEMBER

digilib.iain-jember.ac.id | digilib.iain-jember.ac.id | digilib.iain-jember.ac.id | digilib.iain-jember.ac.id | digilib.iain-jember.ac.id | digilib.iain-jember.ac.id | digilib.iain-jember.ac.id

Di dalam prinsip 5C, setiap permohonan kredit calon debitur telah dianalisis secara mendalam sehingga hasil analisis sudah cukup memadai. [39]

Selain dengan prinsip 5C dapat pula dilakukan penilaian dengan 7P pembiayaan, adalah sebagai berikut:

a. *Personality*

yaitu menilai nasabah dari segi kepribadiannya atau tingkah lakunya sehari-hari maupun masa lalunya, personality juga mencakup sikap, emosi, tingkah laku, dan tindakan nasabah dalam mengahadapi suatu masalah.

b. *Party* (*golongan*)

Yaitu mengklasifikasikan nasabah ke dalam klasifikasi tertentu atau golongan-golongan tertentu berdasarkan modal, loyalitas, serta karakternya. Sehingga nasabah dapat digolongkan ke golongan tertentu dan akan mendapatkan fasilitas yang berbeda di bank.

c. *Purpose* (tujuan)

Yaitu untuk mengetahui tujuan nasabah dalam mengambil kredit, termasuk jenis kredit yang diinginkan nasabah. Tujuan pengambilan kredit dapat bermacam-macam. Sebagai contoh apakah untuk modal kerja atau investasi, konsumtif atau produktif.

[39] Ismail, *Manajemen Perbankan dari Teori Menuju Aplikasi* (Jakarta: Kenacana Prenadamedia Group, 2010), 112-118.

digilib.iain-jember.ac.id | digilib.iain-jember.ac.id | digilib.iain-jember.ac.id | digilib.iain-jember.ac.id | digilib.iain-jember.ac.id | digilib.iain-jember.ac.id | digilib.iain-jember.ac.id

d. Prospect

Yaitu untuk menilai usaha nasabah dimasa yang akan datang menguntungkan atau tidak, atau dengan kata lain mempunyai prospek atau sebaliknya. Hal ini penting mengingkat jika suatu fasilitas kredit yang dibiayai tanpa mempunyai prospek, bukan hanya bank yang rugi, tetapi juga nasabah.

e. Paymen (*pembayaran kembali*)

Merupakan ukuran bagaimana cara nasabah mengembalikan kredit yang telah diambil atau dari sumber mana saja dana untuk pengembalian kredit. Semakin banyak sumber penghasilan debitur, akan semakin baik. Dengan demikian, jika salah satu usahanya merugikan dapat ditutupi oleh sektor lain.

f. Profitability

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

g. Protection (perlindungan)

Tujuannya adalah bagaimana manjaga agar usaha dan jaminan mendapatkan perlindungan. Perlindungan dapat berupa jaminan barang atau orang atau jaminan asuransi.[40]

[40] Kasmir, *Bank Dan Lembaga Keuangan Lainnya* (Jakarta: Rajawali Pers, 2012), 95-97.

digilib.iain-jember.ac.id | digilib.iain-jember.ac.id | digilib.iain-jember.ac.id | digilib.iain-jember.ac.id | digilib.iain-jember.ac.id | digilib.iain-jember.ac.id | digilib.iain-jember.ac.id