

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Penelitian Relevan

Dalam melakukan penelitian perlu adanya pengkajian terhadap karya-karya sebelumnya, dengan dicantumkannya penelitian terdahulu bertujuan untuk mendapatkan bahan perbandingan dan juga sebagai bahan acuan peneliti. Serta untuk menghindari anggapan kesamaan dan plagiasi karya penelitian yang ada yang berkaitan dengan topik yang dibahas dalam penelitian ini. Sehingga peneliti mencantumkan hasil-hasil penelitian terdahulu terkait dengan judul yang diangkat:

Yasing (2019) Program Studi Hukum Ekonomi Islam di Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Parepare. Skripsi dengan judul “*Implementasi Akad Murabahah Terhadap Pembiayaan Motor di PT. Adira Cabang Pinrang (Analisis Hukum Ekonomi Islam)*”, dalam penelitian ini Yasing lebih terfokus pada implemetasi akad *murabahah* terhadap pembiayaan motor, dengan mekanisme pembiayaan motor yang terkhusus pada pendekatan normatif yang kemudian akan dianalisis dalam hukum ekonomi Islam. Penelitian ini menjelaskan bahwa dalam praktek *murabahah* yang dilakukan, konsumen tidak menjamin dana kepada PT. Adira cabang pinrang, melainkan transaksi jual beli dengan pembayaran yang tangguh. Ditinjau dari hukum ekonomi Islam tentang *murabahah* yang terjadi di PT. Adira cabang pinrang tidak sesuai karena tidak terdapat penjelasan berapa harga perolehan, *margin* serta biaya administrasi lainnya. Serta tingkat *margin* yang diinginkan oleh PT. Adira cabang Pinrang berbeda-beda tergantung lamanya jangka waktu angsuran. Penelitian ini

menggunakan jenis penelitian deskriptif kualitatif dan lokasi penelitian dilakukan di PT. Adira cabang Pinrang.¹

Berdasarkan dari penelitian terdahulu yang diuraikan penulis di atas, terdapat perbedaan dengan penelitian sebelumnya. Perbedaan masing-masing dapat dilihat dari substansinya yang sangat jelas, isi dalam penelitian Yasing berfokus pada tinjauan hukum Islam terhadap implementasi akad *murabahah* pada pembiayaan motor yang berlokasi di PT. Adira, Kabupaten Pinrang. Sedangkan peneliti yang akan dilakukan di fokuskan pada mekanisme akad *murabahah*, serta implementasi ketentuan dalam mekanisme penerapan pembiayaan BSM Oto yaitu bertitik fokus pada pembiayaan jual beli kendaraan motor dan mobil, yang berlokasi di Bank Syariah Mandiri KCP Polewali dengan menggunakan jenis penelitian lapangan (*field research*).

Harnia (2012) Program Studi Ekonomi Islam di UIN Alauddin Makassar. Skripsi dengan judul “*Analisis Penerapan Sistem Murabahah pada Pembiayaan Hunian Syariah Muamalat (Studi Pada Bank Muamalat Makassar)*”, dalam penelitian ini Harnia lebih terfokus pada penerapan sistem *murabahah* dalam Pembiayaan Hunian Syariah Muamalat di Bank Muamalat Makassar serta hambatan dari penerapan sistem *murabahah* dalam perbankan syariah. Dalam penelitian ini dapat ditarik kesimpulan bahwa sistem *murabahah* yang diterapkan pada Pembiayaan Hunian Syariah Muamalat dilihat dari aspek akad, uang muka, dan iuran perbulan telah sesuai dengan prinsip syariat Islam. Penelitian ini menggunakan metode deskriptif

¹Yasing, *Implementasi Akad Murabahah Terhadap Pembiayaan Motor di PT. Adira Cabang Pinrang (Analisis Hukum Ekonomi Islam)*, (Skripsi Sarjana; Hukum Ekonomi Islam IAIN Parepare, 2019)

dengan pendekatan-pendekatan syariat dan sosiologis, dan lokasi penelitian dilakukan di Bank Muamalat Makassar.²

Berdasarkan dari penelitian terdahulu yang diuraikan penulis di atas, terdapat perbedaan dengan penelitian sebelumnya. Perbedaan masing-masing dapat dilihat dari substansinya yang sangat jelas, isi dalam penelitian Harnia berfokus pada analisis penerapan sistem *murabahah* pada Pembiayaan Hunian Syariah Muamalat dengan ditinjau dari aspek akad, uang muka, dan iuran perbulan. Apakah benar telah sesuai dengan prinsip syariat Islam, yang berlokasi di Bank Muamalat Makassar. Sedangkan peneliti yang akan dilakukan di fokuskan pada mekanisme akad *murabahah*, serta implementasi ketentuan dalam mekanisme penerapan pembiayaan BSM Oto, yang berlokasi di Bank Syariah Mandiri KCP Polewali dengan menggunakan jenis penelitian lapangan (*field research*).

Atika Rauhati Siregar (2019) Program Studi D-III Perbankan Syariah di Universitas Islam Negeri Sumatera Utara Medan. Skripsi dengan judul “*Implementasi Akad Murabahah dalam Pembiayaan iB Serbaguna Pemilikan Mobil (KPM iB) pada Bank Sumut KCP Syariah Multatuli* ”, dalam penelitian ini Atika Rauhati Siregar lebih terfokus pada pengimplementasian akad *murabahah* dalam pembiayaan iB Serbaguna pemilikan hanya pada kendaraan bermobil. Penelitian ini menunjukkan bahwa implementasi akad *murabahah* pada pembiayaan iB Serbaguna kepemilikan mobil (KPM iB) di PT. Bank Sumut KCP Syariah Multatuli ada akad tambahan yang digunakan yaitu akad *wakalah* dalam pembelian barang dimana saat bank yang membeli barang, bank menggunakan nama nasabah dalam proses pembelian barang

²Harnia, *Analisis Penerapan Murabahah pada Pembiayaan Hunian Syariah Muamalat (Studi pada Bank Muamalat Makassar)*, (Skripsi Sarjana: Ekonomi Islam UIN Alauddin Makassar, 2012), (Diakses 4 Februari 2020).

tersebut. Penelitian ini menggunakan metode penelitian deskriptif kualitatif dan berlokasi di Bank Sumut Kantor Cabang Pembantu Syariah Multatuli, Medan.³

Berdasarkan dari penelitian terdahulu yang diuraikan penulis di atas, terdapat perbedaan dengan penelitian sebelumnya. Perbedaan masing-masing dapat dilihat dari substansinya yang sangat jelas, isi dalam penelitian Atika Ruhati Siregar berfokus pada Implementasi Akad *Murabahah* dalam Pembiayaan iB Serbaguna Pemilikan Mobil (KPM iB) yang berlokasi di Bank Sumut KCP Syariah Multatuli. Sedangkan peneliti yang akan dilakukan di fokuskan pada mekanisme akad *murabahah*, serta implementasi ketentuan dalam mekanisme penerapan pembiayaan BSM Oto yaitu pada titik fokus pembiayaan kendaraan motor maupun mobil, yang berlokasi di Bank Syariah Mandiri KCP Polewali dengan menggunakan jenis penelitian lapangan (*field research*).

B. Tinjauan Teori

1. Teori Implementasi

Implementasi menurut KBBI atau Kamus Besar Bahasa Indonesia adalah pelaksanaan atau penerapan. Sehingga implementasi merupakan pelaksanaan atau penerapan suatu kegiatan guna untuk mencapai tujuan tertentu. Implementasi berasal dari bahasa Inggris yaitu *to implement* yang berarti mengimplementasikan. Implementasi merupakan penyediaan sarana untuk melaksanakan sesuatu yang menimbulkan dampak atau akibat itu dapat berupa undang-undang, peraturan pemerintah, keputusan pengadilan dan kebijakan yang dibuat oleh lembaga-lembaga

³Atika Ruhati Siregar, *Implementasi Akad Murabahah dalam Pembiayaan Serbaguna Pemilikan Mobil (KPM iB) pada Bank Sumut KCP Syariah Multatuli*, (Skripsi Sarjana; Perbankan Syariah Universitas Islam Negeri Sumatera Utara Medan, 2019), (diakses 4 februari 2020).

pemerintah dalam kenegaraan.⁴ Implementasi adalah suatu tindakan atau pelaksanaan dari sebuah rencana yang sudah disusun secara matang dan terperinci. Implementasi biasanya dilakukan setelah perencanaan sudah dianggap sempurna.

Menurut Nurdin Usman, implementasi adalah bermuara pada aktivitas, aksi, tindakan atau adanya mekanisme suatu sistem, implementasi bukan sekedar aktivitas, tapi suatu kegiatan yang terencana dan untuk mencapai tujuan kegiatan.⁵ Sedangkan Menurut Cleaves dalam bukunya Subarsono mengemukakan bahwa, implementasi merupakan proses bergerak menuju tujuan kebijakan dengan cara langkah administrasi dan politik. Keberhasilan atau kegagalan dalam implementasi dapat dievaluasi dari sudut kemampuannya secara nyata dalam meneruskan atau mengoprasionalakan program-program yang telah dirancang sebelumnya.⁶

Teori Van Meter dan Van Horn, mengemukakan bahwa terdapat enam variabel yang mempengaruhi kinerja implementasi, yaitu:⁷

- a. Standar dan sasaran kebijakan. Standar dan kebijakan sasaran harus jelas dan terukur sehingga dapat direalisasi.
- b. Sumber daya. Implementasi kebijakan perlu dukungan sumber daya baik sumber daya manusia maupun sumber daya non manusia.
- c. Hubungan antar organisasi. Dalam banyak program implementasi sebuah program butuh dukungan dan koordinasi dengan instansi lain. Untuk itu

⁴<https://www.materibelajar.id/2015/12/defenisi-implementasi-dan-teori.html>, (diakses 15 Februari 2020).

⁵Nurdin Usman, *Konteks Implementasi Berbasis Kurikulum*, (Bandung: Grasindo, 2002), h 70.

⁶Subarsono, *Analisis Kebijakan Publik*, (Yogyakarta: Pustaka Belajar, 2008), h. 99.

⁷Solichin Abdul Wahab, *Pengantar Analisis Kebijakan Publik*, (Malang:Universitas Muhammadiyah Malang Press, 2008), h. 45.

diperlukan koordinasi dan kerjasama antar instansi bagi keberhasilan suatu program.

- d. Karakteristik agen pelaksana. Karakteristik agen pelaksana mencakup struktur birokrasi, norma-norma, dan hubungan yang terjadi dalam birokrasi, yang semuanya itu akan mempengaruhi implementasi suatu program.
- e. Kondisi sosial, politik dan ekonomi. Variabel ini mencakup sumber daya ekonomi lingkungan yang dapat mendukung keberhasilan implementasi kebijakan, sejauh mana kelompok-kelompok kepentingan memberikan dukungan bagi implementasi kebijakan, karakteristik para partisipan, yakni mendukung atau menolak, bagaimana sifat opini yang ada di lingkungan, dan apakah elit politik mendukung implementasi kebijakan.
- f. Disposisi implementor. Yang dimaksud disposisi implementor ini mencakup hal-hal yang penting yakni: 1) respon implementator terhadap kebijakan, yang akan mempengaruhi kemauannya untuk melaksanakan kebijakan, 2) intensitas disposisi implementator yakni preferensi nilai yang dimiliki oleh implementator.

Implementasi manajemen pada perbankan merupakan langkah utama untuk mencapai tujuan dan menunaikan kewajiban dan tanggung jawab adalah merencanakan organisasi. Pada dasarnya perencanaan organisasi terdiri atas pembagian usaha yang logis, penetapan garis wewenang yang jelas, dan pengukuran pelaksanaan dan prestasi. Melalui perencanaan yang demikian, dapat dibuat struktur organisasi yang sehat dan efektif.⁸

Dengan demikian dari definisi diatas dapat dipahami bahwa implementasi prinsip syariah merupakan cara yang digunakan untuk mencapai maksud dan tujuan

⁸Khaerul Umam, *Manajemen Perbankan Syariah*, (Bandung: CV Pustaka Setia, 2013), h. 66.

atau suatu proses penerapan yang direncanakan sehingga menimbulkan dampak atau akibat untuk mencapai suatu tujuan dengan berlandaskan prinsip Islam.

2. Unsur-unsur Implementasi

Perlu diketahui unsur-unsur yang terkandung dalam implementasi, yang mutlak harus ada, yaitu sebagai berikut:⁹

a. Unsur Pelaksana

Unsur pelaksana merupakan suatu implementator kebijakan yang dibahas dalam Tachjan diterangkan oleh Dimock & Dimock yakni;

“Pelaksanaan kebijakan terdiri dari pihak-pihak yang menjalankan kebijakan itu sendiri yang meliputi dari penentuan tujuan, sasaran organisasi, pengambilan keputusan, perencanaan, penyusunan program, pengorganisasian, penggerakkan manusia, pelaksanaan operasional, pengawasan dan penilaian”.

b. Program yang dilaksanakan

Kebijakan publik memiliki arti penting jika disertakan dengan tindakan-tindakan riil yang dilakukan dengan program, kegiatan serta proyek. Definisi program menurut Terry dalam Tachjan yaitu bahwa:

“Suatu program diartikan sebagai rencana komprehensif yang meliputi penggunaan masa depan sumber daya yang berbeda-beda dalam pola terintegrasi serta membentuk urutan tindakan yang dibutuhkan sekaligus untuk setiap jadwal waktu dalam rangka mencapai tujuan yang dinyatakan. *Make up* dalam sebuah program terdiri dari tujuan, kebijakan, prosedur, metode, standard anggaran.

⁹Nurhikma, “*Implementasi Hybrid Contract Pada Pembiayaan Murabahah bil Wakalah di BNI Syariah Cabang Makassar*” (Skripsi Sarjana; Program Studi Perbankan Syariah IAIN Parepare, 2019), h. 12-13.

c. *Target group* (kelompok sasaran)

Target group menurut defenisi Tachjan adalah:

“sekelompok orang atau organisasi didalam masyarakat yang akan menerima barang dan atau jasa yang dipengaruhi perilakunya oleh kebijakan yang berlaku”.

Berdasarkan pada penelitian terdahulu yang berkaitan dengan kelompok atau organisasi sasaran dalam hal konteks implementasi kebijakan bahwa karakteristik yang dimiliki oleh *target group* meliputi; besaran kelompok, jenis kelamin, pengalaman, tingkat pendidikan, usia serta kondisi perilaku sosial ekonomi masyarakat berpengaruh terhadap efektivitas implementasi.

3. Teori Akad

Kata akad bersumber dari bahasa Arab, yaitu *al-'aqdu* yang merupakan bentuk masdar dari *'aqada-ya'qidu-iqda* secara literal berarti menyimpul atau mengikat janji. Sebagian ahli bahasa ada yang melafalkan *'aqidah-ya'qadu-aqdah*. Secara literal bermakna simpul atau *buhul*. Melakukan ikatan atau perjanjian jual beli diistilahkan dengan *'aqdu al-buyu'*. Kata akad yang berkaitan dengan mengikat janji secara umum, baik janji dengan Allah maupun janji yang berhubungan dengan sesama manusia terdapat dalam QS al-Maidah/5:1 sebagai berikut:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ

Terjemahnya:

“Wahai orang-orang yang beriman, penuhilah janji-janji itu...”¹⁰

Menurut para ulama, akad didefinisikan sebagai segala sesuatu yang dikerjakan oleh seseorang berdasarkan keinginannya sendiri, seperti wakaf dan talak,

¹⁰Departemen Agama RI, *Al-Qur'an dan Terjemahnya*, (Semarang: PT Karya Toha Putra, 2002), h. 141.

atau sesuatu yang pembentukannya membutuhkan keinginan dua orang, seperti akad jual beli dan akad perwakilan.

Akad dalam pengertian hukum Indonesia diartikan dengan perjanjian dan perikatan. Namun, dalam perkembangannya istilah perikatan (*verbintenist*) dipadankan dengan istilah “*iltizam*” sedangkan istilah perjanjian (*overeenkomst*) dipersamakan dengan istilah “akad”. Atau secara tegasnya akad merupakan perikatan yang lahir dari perjanjian. Dengan rumusan ini, pengertian akad akan lebih konkret, karena pada dasarnya akad berimplikasi pada hubungan hukum yang memberikan hak dan meletakkan kewajiban kepada para pihak yang membuat perjanjian serta mengikat pihak-pihak yang bersangkutan.

Secara literal, akad berarti perikatan, perjanjian, dan permufakatan. Sedangkan secara istilah akad berarti pertalian ijab dan qabul sesuai dengan kehendak syariat yang berpengaruh pada objek perikatan. Dalam kompilasi hukum ekonomi syariah, akad didefinisikan sebagai kesepakatan dalam suatu perjanjian antara dua perbuatan hukum. Unsur akad dalam perspektif fiqh memiliki empat dasar yang harus dipenuhi pada setiap akad, yaitu *pertama*, para pihak yang bertransaksi. *Kedua*, obyek akad. *Ketiga*, substansi (materi) akad. *Keempat*, rukun akad. Setiap unsur akad memiliki persyaratan yang harus dipenuhi agar akad itu dianggap sah dan valid.¹¹

Sehingga akad merupakan suatu kontrak perjanjian yang dilakukan oleh dua belah pihak yang berkaitan dalam suatu transaksi. Perjanjian ditandai dengan adanya ijab qabul antara kedua belah pihak. Syarat untuk sahnya suatu akad atau perjanjian

¹¹Rahman Ambo Masse dan Muhammad Rusli, *Arbitrase Syariah Formalisasi Hukum Islam dalam Ranah Penyelesaian Sengketa Ekonomi Syariah Secara Non Litigasi*, h. 33-34.

maka harus terpenuhi rukun akad, adanya pihak yang melakukan transaksi, objek yang diakadkan dan materi dari akad tersebut.

4. Teori *Murabahah*

a. Pengertian *Murabahah*

Murabahah atau disebut juga dengan istilah *ba' bitsmanil ajil*. Kata *murabahah* berasal dari kata *ribhu* (keuntungan). Sehingga *murabahah* berarti saling menguntungkan. Secara sederhana *murabahah* berarti jual beli barang ditambah keuntungan yang disepakati. Secara terminologis jual beli secara *murabahah* adalah pembiayaan saling menguntungkan yang dilakukan oleh *shahib al-mal* dengan pihak yang membutuhkan melalui transaksi jual beli dengan pemahaman bahwa harga pengadaan barang dan harga jual barang terdapat nilai beli yang merupakan keuntungan atau laba bagi *shahib al-mal* dan pengembaliannya dilakukan secara tunai dan angsur.

Jual beli *murabahah* berarti pembelian pada satu pihak untuk kemudian dijual kepada pihak lain yang telah mengajukan permohonan pembelian terhadap suatu barang dengan keuntungan atau tambahan harga yang transparan. Jadi singkatnya jual beli *murabahah* adalah perjanjian jual beli barang dengan menyatakan harga perolehan dan keuntungan yang disepakati oleh pihak penjual dan pembeli. Akad ini merupakan salah satu bentuk *natural certainty contracts*, karena dalam akad *murabahah* ditentukan berapa *required rate profitnya*. (keuntungan yang ingin diperoleh).¹²

Dalam pembiayaan atas dasar akad *murabahah*, definisi akad *murabahah* adalah transaksi jual beli suatu barang sebesar harga perolehan barang ditambah

¹²Mardani, *fiqh Ekonomi Syariah Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Kencana, 2012), h. 136.

dengan *margin* atau keuntungan yang disepakati oleh para pihak, dimana penjual menginformasikan terlebih dahulu harga perolehan kepada pembeli.¹³ Dengan demikian dapat dipahami bahwa dalam aplikasi perbankan syariah tersebut bank memperoleh *margin* sebagai keuntungan dari hasil jual beli *murabahah* dengan nasabah sesuai dengan kesepakatan kedua belah pihak. Perbankan syariah bertindak sebagai penjual kemudian nasabah bertindak sebagai pembeli barang.

Murabahah berdasarkan fatwa DSN (Dewan Syariah Nasional) Majelis Ulama Indonesia (MUI), sesuai fatwa 04/DSN-MUI/IV/2000, bahwa akad *murabahah* adalah, “menjual suatu barang dengan menegaskan harga belinya kepada pembeli, dan pembeli membayarnya dengan harga yang lebih sebagai laba”.¹⁴ Dalam pelaksanaan transaksi keuangan syariah, pembayaran atas akad jual beli *murabahah* dapat dilakukan dengan dua cara yaitu baik secara tunai maupun kredit. Letak perbedaan *murabahah* dengan akad jual beli lainnya adalah penjual harus memberitahukan kepada pembeli tentang harga pokok yang dijual, serta jumlah keuntungan yang akan diperoleh. Transaksi jual beli *murabahah* itu sendiri dapat dilakukan, apabila rukun-rukun *murabahah* terpenuhi. Adapun rukun-rukun tersebut yaitu harus ada pihak-pihak yang bertransaksi, harus ada objek *murabahahnya*, serta pelaksanaan ijab dan Kabul perjanjian jual beli *murabahah* tersebut.

Selain itu, ada pula persyaratan-persyaratan yang harus dipenuhi dalam transaksi *murabahah*, yaitu: penjual harus memberitahukan biaya modal kepada nasabah, kontrak pertama harus sah sesuai dengan rukun yang ditetapkan, kontrak harus bebas dari riba, penjual harus menjelaskan apabila terjadi cacat atas barang

¹³Muhamad, *Manajemen Dana Bank Syariah*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2015), h. 46.

¹⁴Fatwa Dewan Syariah Nasional No. 04/DSN-MUI/IV/2000 Tentang *Murabahah*

sesudah pembelian, serta penjual harus menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian. Misalnya: jika pembelian dilakukan secara utang. Apabila beberapa persyaratan diatas terpenuhi oleh si penjual, maka si pembeli memiliki dua pilihan, memilih untuk terus melanjutkan transaksi, atau membatalkan transaksi.¹⁵ Sehingga dalam melaksanakan akad jual beli *murabahah* para pihak yang terlibat transaksi perlu untuk mengetahui rukun dan persyaratan yang telah ditetapkan oleh bank syariah, guna untuk menghindari risiko yang terjadi dalam perjanjian tersebut.

Berdasarkan fatwa Dewan Syariah Nasional (DSN) Majelis Ulama Indonesia (MUI), bahwa karakteristik pembiayaan *murabahah* berbeda dengan kredit yang terjadi di bank konvensional diantaranya harga jual kredit kepada konsumen dalam perbankan konvensional memakai tingkat suku bunga tergantung pada situasi pasar, sedangkan pada pembiayaan *murabahah*, tingkat keuntungan atau *margin murabahah* (bila sudah terjadi ijab qabul) bersifat tetap, sehingga harga jual tidak bisa berubah. Dengan demikian dari awal perjanjian hingga dalam masa pelunasan Lembaga Keuangan Syariah tidak bisa merubah akad yang telah disepakati. Pada perbankan syariah diwajibkan adanya suatu barang yang diperjualbelikan berupa harta yang jelas harganya, seperti kendaraan motor dan mobil. Sedangkan dalam perbankan konvensional akad kredit yang terjadi terhadap konsumen berupa akad pinjam-meminjam yang dalam ini belum tentu ada barangnya.¹⁶

¹⁵In Andini dan M Ali Rusdi Bedong, *Persepsi Nasabah Tentang Murabahah Pada BNI Syariah: Relasi Terhadap Pedagang Kecil di Kab. Pangkep*, (Jurnal Balanca, Vol. 1 No. 2 Juli-Desember 2019), h. 281-282. <http://ejurnal.iainpare.ac.id/index.php/balanca/article/view/1165/643> (diakses 15 Juli 2020),

¹⁶Binti Nur Asiyah, *Manajemen Pembiayaan Bank Syariah*, (Yogyakarta: Teras, 2014), h. 224.

Dalam teknis yang ada di Perbankan Islam, *murabahah* merupakan akad jual beli yang terjadi antara pihak bank Islam selaku penyedia barang yang menjual dengan nasabah yang memesan dalam rangka pembelian barang tersebut. Keuntungan yang di peroleh dari pihak bank syariah dalam transaksi ini merupakan keuntungan jual beli yang telah disepakati bersama. Rukun dan syarat yang berlaku dalam transaksi *murabahah* merupakan rukun dan syarat yang sama dengan yang ada di dalam fikih. Adapun syarat-syarat yang lain seperti barang, harga, serta cara pembayaran yang bersangkutan adalah sesuai dengan kebijakan yang diambil oleh bank tersebut. Harga jual bank syariah merupakan harga beli dari para pemasok ditambah *margin* keuntungan yang telah disepakati. Dengan begitu pihak nasabah mengetahui besarnya keuntungan yang diambil oleh pihak bank syariah. Berdasarkan ketentuan yang berlaku bahwa akad *murabahah* (pengikatan) dilaksanakan setelah barang secara prinsip dimiliki oleh bank dan bank tidak boleh melakukan pengikatan (menjual barang terhadap nasabah), sementara barang tersebut belum dimiliki bank.¹⁷

b. Dasar Hukum Murabahah

1) Al-Qur'an

Dasar hukum *murabahah* adalah suatu jenis jual beli yang dibenarkan oleh syariah Islam dan merupakan implementasi *muamalah tijariyah* (interaksi bisnis). Hal ini berlandaskan pada Q.S. Al-Baqarah (2): 275¹⁸

وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا

Terjemahnya:

“Allah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba”.¹⁹

¹⁷Nurul Huda dan Muhammad Heykal, *Lembaga Keuangan Islam Tinjauan Teoritis dan Praktis*, (Jakarta: Kencana Prenadamedia, 2010), h 43-44.

¹⁸Mardani, *Fiqh Ekonomi Syariah Fiqh Muamalah*, h. 137.

Adapun ayat-ayat Al-Qur'an lainnya yang bisa dijadikan rujukan dasar akad transaksi *murabahah* adalah Q.S. An-Nisa (4): 29

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالِكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَن تَرَاضٍ مِّنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا
أَنْفُسَكُمْ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا

Terjemahnya:

“Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang bathil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama suka diantara kamu. Dan janganlah kamu membunuh dirimu; sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu”.²⁰

2) Hadis

Hadis nabi dari Abu Said Al-Khudri, dari Abu Said Al-Khudri bahwa Rasulullah SAW bersabda:

عَنْ أَبِي سَعِيدٍ الْخُدْرِيِّ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُ أَنَّ رَسُولَ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَآلِهِ وَسَلَّمَ
قَالَ: إِنَّمَا الْبَيْعُ عَنْ تَرَاضٍ. (رَوَاهُ ابْنُ مَاجَه)

Artinya:

“Dari Abu Said al-Khudriy r.a sesungguhnya Rasulullah saw berkata: Sesungguhnya jual beli itu harus dilakukan suka sama suka,” (H.R Ibnu Majah).²¹

Selain hadis diatas, ketentuan *murabahah* juga berdasarkan hadis Nabi riwayat Ibnu Majah, Rasulullah SAW. bersabda yang diriwayatkan oleh Shuhaib Bin Sian Ar Rummy.r.a:

أَنَّ النَّبِيَّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَآلِهِ وَسَلَّمَ قَالَ: ثَلَاثٌ فِيهِنَّ الْبَرَكَةُ: الْبَيْعُ إِلَى أَجَلٍ وَالْمَقَارَضَةُ
وَ خَلْطُ الْبُرِّ بِالشَّعِيرِ لِلْبَيْتِ لِالْبَيْعِ. (رَوَاهُ ابْنُ مَاجَه)

¹⁹Departemen Agama RI. *Al-Qur'an dan Terjemahnya*, h. 58.

²⁰Departemen Agama RI. *Al-Qur'an dan Terjemahnya*, h. 107.

²¹Ibnu Majah Abu Abdullah Muhammad bin Yazid al-Quzwaini, *Sunan Ibnu Majah*, Juz 2 (t.c; Dar Ihya al-Kitabah al-Arabiyyah. t.t), h. 737.

Artinya:

“Sesungguhnya Nabi saw bersabda: ada tiga hal yang mengandung berkah: jual beli tidak secara tunai, muqarradhah (mudarabah), dan mencampur gandum untuk keperluan rumah tangga bukan untuk jualbeli” (H.R Ibnu Majah).²²

3) Ijma Ulama

Sedangkan menurut ijma yakni mayoritas ulama tentang jual beli dengan cara *murabahah* yakni dibolehkan secara syar'i, dan didukung oleh para ulama.

Imam Malik mendukung pendapatnya dengan acuan p"ada praktek orang-orang Madinah, yaitu ada konsesus pendapat di Madinah mengenai hukum orang yang membeli baju disebuah kota, dan mengambilnya ke kota lain untuk menjualnya berdasarkan suatu kesepakatan yang menghasilkan keuntungan.

Imam Syafi'i tanpa bermaksud untuk membela pandangannya mengatakan jika seseorang menunjukkan komoditas kepada seseorang dan mengatakan bahwa, "kamu beli untukku, aku akan berikan keuntungan begini", pada akhirnya orang tersebut membelinya, maka transaksi itu sah.

Ulama Hanafi, Marghinani, membenarkan berdasarkan kondisi penting bagi validitas penjualan di dalamnya, dan juga karena manusia sangat membutuhkannya. Sedangkan Ulama Syafi'i dan Nawawi secara sederhana mengemukakan bahwa penjualan *murabahah* sah menurut hukum tanpa bantahan.

4) Kaedah Fiqhi

Pada dasarnya, semua bentuk *murabahah* boleh dilakukan kecuali ada dalil yang mengharamkannya.²³

²²Ibnu Majah Abu Abdullah Muhammad bin Yazid al-Quzwaini, *Sunan Ibnu Majah*, h. 768.

²³Tim Penulis DSN-MUI, *Himpunan Fatwa Dewan Syari'ah Nasional*, edisi kedua, (Jakarta: BI-MUI, 2003).

5) Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia Pembiayaan *Murabahah* telah diatur dalam Fatwa DSN-MUI No: 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang *murabahah*.²⁴

a) Ketentuan Umum *Murabahah* dalam Bank Syariah

- (1) Bank dan nasabah harus melakukan akad *murabahah* yang bebas riba.
- (2) Barang yang diperjual belikan tidak diharamkan oleh syariah Islam.
- (3) Bank membiayai sebagian atau seluruh harga pembelian barang yang telah disepakati kualifikasinya.
- (4) Bank membeli barang yang diperlukan nasabah atas nama bank sendiri, dan pembelian ini harus sah dan bebas riba.
- (5) Bank harus menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian, misalnya jika pembelian dilakukan secara berhutang .
- (6) Bank kemudian menjual barang tersebut kepada nasabah (pemesan) dengan harga jual senilai harga beli plus keuntungannya. Dalam kaitan ini bank harus memberitahu secara jujur harga pokok barang kepada nasabah berikut biaya yang diperlukan.
- (7) Nasabah membayar harga barang yang telah disepakati tersebut pada jangka waktu tertentu yang telah disepakati.
- (8) Untuk mencegah terjadinya penyalahgunaan atau kerusakan akad tersebut, pihak bank dapat mengadakan perjanjian khusus dengan nasabah.

²⁴Fatwa Dewan Syariah Nasional No. 04/DSN-MUI/IV/2000 Tentang *Murabahah*

(9) Jika bank hendak mewakilkan kepada nasabah untuk membeli barang dari pihak ketiga, akad jual beli murabahah harus dilakukan setelah barang, secara prinsip, menjadi milik bank.

b) Ketentuan *Murabahah* kepada Nasabah

(1) Nasabah mengajukan permohonan dan perjanjian pembelian suatu barang atau asset kepada bank.

(2) Jika bank menerima permohonan tersebut, ia harus membeli terlebih dahulu aset yang dipesannya secara sah dengan pedagang.

(3) Bank kemudian menawarkan aset tersebut kepada nasabah dan nasabah harus menerima (membeli)-nya sesuai dengan perjanjian yang telah disepakatinya, karena secara hukum perjanjian tersebut mengikat; kemudian kedua belah pihak harus membuat kontrak jual beli.

(4) Dalam jual beli ini bank dibolehkan meminta nasabah untuk membayar uang muka saat menandatangani kesepakatan awal pemesanan.

(5) Jika nasabah kemudian menolak membeli barang tersebut, biaya riil bank harus dibayar dari uang muka tersebut.

(6) Jika nilai uang muka kurang dari kerugian yang harus ditanggung oleh bank, bank dapat meminta kembali sisa kerugiannya kepada nasabah.

(7) Jika uang muka memakai kontrak 'urbun sebagai alternatif dari uang muka, maka :

(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.

c) Jaminan dalam *Murabahah*

- (1) Jaminan dalam murabahah dibolehkan, agar nasabah serius dengan pesannya.
- (2) Bank dapat meminta nasabah untuk menyediakan jaminan yang dapat dipegang.

d) Utang dalam *Murabahah*

- (1) Secara prinsip, penyelesaian hutang 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 hutangnya kepada bank.
- (2) Jika nasabah menjual barang tersebut sebelum masa angsuran berakhir, ia tidak wajib segera melunasi seluruhnya.
- (3) Jika penjualan barang tersebut menyebabkan kerugian, nasabah tetap harus menyelesaikan hutangnya sesuai kesepakatan awal. Ia tidak boleh memperlambat pembayaran angsuran atau meminta kerugian itu diperhitungkan.

e) Penundaan Pembayaran dalam *Murabahah*

- (1) Nasabah yang memiliki kemampuan tidak dibenarkan menunda penyelesaian hutangnya.
- (2) Jika nasabah menunda-nunda pembayaran dengan sengaja, atau jika salah satu pihak tidak menunaikan kewajibannya, maka penyelesaiannya

dilakukan melalui Badan Arbitrase Syariah setelah tidak tercapai kesepakatan melalui musyawarah.

f) Bangkrut dalam *Murabahah*

Jika nasabah telah dinyatakan pailit dan gagal menyelesaikan hutangnya, bank harus menunda tagihan hutang sampai ia sanggup kembali, atau berdasarkan kesepakatan.

c. Rukun dan Syarat *Murabahah*

Pada dasarnya, yang dimaksud dengan rukun adalah unsur-unsur yang membentuk sesuatu. Dalam kitab fikih dijelaskan bahwa unsur-unsur yang berkedudukan sebagai pembentuk sesuatu disebut juga dengan rukun.²⁵

1) Rukun *Murabahah*

Rukun dari akad *murabahah* yang harus dipenuhi dalam transaksi ada beberapa, yaitu:²⁶

- a) Pelaku akad, adalah *ba'i* (penjual) adalah pihak yang memiliki barang untuk dijual, dalam *musytari* (pembeli) adalah pihak yang memerlukan dan akan membeli barang;
- b) Objek akad, yaitu *mabi'* (barang dangangan) dan *tsaman* (harga);
- c) *shighah*, yaitu *Ijab* dan *Qabul*.

2) Syarat Sah *Murabahah*

Syarat sah yang harus dipenuhi dalam transaksi *murabahah* meliputi hal-hal sebagai berikut:²⁷

²⁵Jaih Mubarak dan Hasanuddin, *Fikih Mu'amalah Maliyah Akad Jual Beli*, (Bandung: Simbiosis Rekatama Media), h. 9

²⁶Ascarya, *Akad & Produk Bank Syariah*, (Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2017), h. 82.

²⁷Mardani, *Fiqh Ekonomi Syariah Fiqh Muamalah*, h. 17.

- a) Jual beli *murabahah* harus dilakukan atas barang yang telah dimiliki (hak kepemilikan telah berada di tangan si penjual). Artinya, keuntungan dan risiko barang tersebut ada pada penjual sebagai konsekuensi dari kepemilikan yang timbul dari akad yang sah. Ketentuan ini sesuai dengan kaidah, bahwa keuntungan yang terkait dengan risiko dapat mengambil keuntungan.
- b) Adanya kejelasan informasi mengenai besarnya modal dan biaya lain yang lazim dikeluarkan dalam jual beli pada suatu komoditas, semuanya harus diketahui pembeli saat transaksi. Ini merupakan suatu syarat sah *murabahah*.
- c) Adanya informasi yang jelas tentang keuntungan, baik nominal maupun persentasi sehingga diketahui oleh pembeli sebagai salah satu syarat sah *murabahah*.
- d) Dalam sistem *murabahah*, penjual boleh menetapkan syarat pada pembeli untuk menjamin kerusakan yang tidak tampak pada barang, tetapi lebih baik syarat seperti itu tidak ditetapkan, karena pengawasan barang merupakan kewajiban penjual disamping untuk menjaga kepercayaan yang sebaik-baiknya.

d. Mekanisme Pembiayaan *Murabahah*

Dalam penyaluran pembiayaan *murabahah* lembaga keuangan bertindak sebagaimana berikut:²⁸

- 1) Bank bertindak sebagai penyedia dana dalam kegiatan transaksi *murabahah* dengan nasabah.

²⁸Muhamad, *Manajemen Dana Bank Syariah*, h. 47

- 2) Bank dapat membiayai sebagian atau seluruh harga pembelian barang yang telah disepakati kualifikasinya.
- 3) Bank wajib menyediakan dana untuk merealisasikan penyediaan barang yang dipesan nasabah.
- 4) Bank dapat memberikan potongan dalam besaran yang wajar dengan tanpa diperjanjikan dimuka.

e. Implementasi Prinsip-prinsip Syariah dalam Akad *Murabahah*

Implementasi prinsip-prinsip syariah atau fiqh yang harus diperhatikan dalam penerapan akad *murabahah* pada perbankan syariah meliputi ketentuan, yaitu:

Pertama, konsisten terhadap perjanjian. Pihak-pihak yang bertransaksi dituntut untuk konsisten terhadap perjanjian. Para ulama berpendapat bahwa perjanjian *murabahah* yang disepakati sifatnya mengikat pihak-pihak yang berakad. Argumentasi ini didasari firman Allah yang menegaskan bahwa pada dasarnya akad-akad itu bersifat mengikat. Dalam Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah Pasal 21 menyebutkan bahwa salah satu asas akad harus bersifat *luzum*, yaitu setiap akad dilakukan dengan pertimbangan yang matang dan dilaksanakan secara tepat dan cermat. Perbankan syariah merupakan industri bisnis dan jasa yang melibatkan berbagai kepentingan dan pemenuhan hak dan kewajiban terhadap pihak-pihak yang berinteraksi di dalamnya. Karena itu perjanjian yang dibangun harus bersifat mengikat untuk menjamin kepastian hukum bagi pihak-pihak yang terlibat transaksi.

Kedua, jual beli *murabahah* didasarkan atas kepemilikan sah dan penuh. Ketentuan umum dalam fatwa DSN-MUI Tentang *Murabahah* bahwa pihak bank harus membeli barang atas nama sendiri melalui proses jual beli yang sah dan bebas dari unsur riba. Kemudian menjual kepada nasabah dengan menyebut harga jual dan

keuntungannya sebagaimana lazimnya proses jual beli *murabahah*. Konsep ini sesuai dengan pendapat mayoritas mazhab fiqh aliran sunni. Yaitu pihak penjual harus membeli barang dari pihak pertama dan barang itu dalam penguasaannya, kemudian menjual kepada pihak ketiga dengan harga pertama ditambah *margin* perbayarannya dapat dilakukan dengan tunai maupun tangguh. Jual beli *murabahah* didasarkan atas akad *amanah* (kepercayaan) karena mensyaratkan penjual menjelaskan harga pertama tanpa didukung dengan bukti dan saksi. Karena itu pembeli percaya terhadap penjual. Namun jika penjual tidak menjelaskan harga awal terhadap pembelian barang, maka akad *murabahah* menjadi batal.

Ketiga, kesepakatan atas uang muka (*'urbun*). Ketentuan *murabahah* kepada nasabah dalam fatwa DSN-MUI No. 04/DSM-MUI/IV/2000 Tentang *Murabahah* menyebut bahwa bank diperbolehkan meminta nasabah untuk membayar uang muka. Uang muka adalah sejumlah uang yang besarnya ditetapkan oleh bank dan disetujui nasabah yang harus disetorkan terlebih dahulu oleh nasabah kepada bank atau telah dibayarkan kepada pemasok sebagai salah satu syarat yang harus dipenuhi nasabah untuk memperoleh pembiayaan *murabahah* dari bank.

Kempat, kesepakatan atas sanksi terhadap timbulnya mudharat akibat penundaan pembayaran yang disengaja. Ketentuan sanksi atas nasabah mampu yang menunda-nunda pembayaran diatur dalam fatwa DSN-MUI No. 17/DSN-MUI/IX/2000 Tentang Sanksi atas Nasabah Mampu yang Menunda-nunda Pembayaran. Sanksi tersebut berupa, (a) *Ta'zir* yang besarnya ditentukan oleh bank sesuai kesepakatan yang tertuang dalam akad. Dana *ta'zir* diperuntukan untuk dana sosial. (b) *Ta'wid* atau ganti rugi. Ketentuan tentang ganti rugi dalam *murabahah* diatur dalam fatwa DSN-MUI No. 43/DSN-MUI/VIII/2004 Tentang Ganti Rugi

(*Ta'wid*). Pengertian *ta'wid* adalah penggantian atas kerugian *riil* yang dibayarkan oleh pihak yang melakukan wanprestasi.

Kelima, potongan pelunasan dalam akad *murabahah*. Ketentuan tentang potongan pelunasan dalam akad *murabahah* berdasarkan fatwa DSN Nomor 23/DSN-MUI/III/2002 Tentang Potongan Pelunasan dalam *Murabahah*, yaitu bahwa (1) jika nasabah dalam pelunasan pembayaran tepat waktu atau lebih cepat dari waktu yang telah disepakati, Lembaga Keuangan Syariah (LKS) boleh memberikan potongan dari kewajiban pembayaran tersebut, dengan syarat tidak diperjanjikan dalam akad. (2) besar potongan sebagaimana dimaksud di atas diserahkan pada kebijakan dan pertimbangan LKS.²⁹

Dalam melaksanakan akad pembiayaan *murabahah* penting untuk mengetahui prinsip-prinsip pokok yang ditetapkan oleh bank syariah. Sehingga pihak-pihak yang terlibat baik bank maupun nasabah dapat memahami mekanisme serta aturan yang telah ditetapkan. Hal ini guna untuk mengurangi risiko yang terjadi pada saat transaksi.³⁰

5. Teori Pembiayaan

a. Pengertian Pembiayaan

Pembiayaan dalam arti sempit dipakai untuk mendefinisikan pendanaan yang dilakukan oleh lembaga pembiayaan seperti Bank Syariah kepada nasabah. Sedangkan pembiayaan secara luas berarti *financing* atau pembelanjaan yaitu

²⁹Rahman Ambo Masse dan Muhammad Rusli, *Arbitrae Syariah Formulasi Hukum Islam dalam Ranah Penyelesaian Sengketa Ekonomi Syariah Secara Non Litigasi*, h. 81-94.

³⁰Ascarya, *Akad & Produk Bank Syariah*, h. 165.

pendanaan yang dikeluarkan untuk mendukung investasi yang telah direncanakan, baik dilakukan sendiri maupun dikerjakan oleh orang lain.³¹

Pada dasarnya istilah pembiayaan lahir dari pengertian kata *I Believe I Trust*, yang berarti saya percaya atau saya menaruh kepercayaan. Perkataan pembiayaan yang berarti kepercayaan yaitu berarti bank menaruh perhatian kepada seseorang untuk melaksanakan amanah yang diberikan oleh pihak bank selaku *shahibul maal*. Dana tersebut harus digunakan dengan benar, adil dan harus disertai dengan ikatan dan syarat-syarat yang jelas serta saling menguntungkan bagi kedua belah pihak. Pembiayaan menurut sifat penggunaannya dapat dibagi menjadi dua hal yaitu sebagai berikut:³²

- 1) Pembiayaan produktif, adalah pembiayaan yang ditujukan untuk memenuhi kebutuhan produksi dalam arti luas, yaitu peningkatan usaha, baik usaha produksi, perdagangan maupun investasi.
- 2) Pembiayaan konsumtif, adalah pembiayaan yang digunakan untuk memenuhi kebutuhan konsumsi, yang akan habis digunakan untuk memenuhi kebutuhan.

Pembiayaan merupakan aktivitas bank syariah dalam menyalurkan dana kepada pihak lain selain bank berdasarkan prinsip syariah. Penyaluran dana dalam bentuk pembiayaan didasarkan pada kepercayaan yang diberikan oleh pemilik dana kepada pengguna dana. Pemilik dana percaya kepada penerima dana, bahwa dana dalam bentuk pembiayaan yang diberikan pasti akan terbayar. Penerima pembiayaan

³¹Edi Susilo, *Analisis Pembiayaan dan Risiko Perbankan Syariah*, (Yogyakarta: Unisnupress, 2017), h. 109-110.

³²Juneda, *Strategi Pemasaran Produk Pembiayaan PT. BNI Syariah KC. Parepare*, (Jurnal Balance, Vol. 1 No. 2 Juli-Desember 2019), h. 222. <http://ejurnal.iainpare.ac.id/index.php/balanca/article/view/1145/624>. (diakses 15 Juli 2020).

mendapat kepercayaan dari pemberi pembiayaan, sehingga penerima pembiayaan berkewajiban untuk mengembalikan pembiayaan yang telah diterimanya sesuai dengan jangka waktu yang telah diperjanjikan dalam akad pembiayaan. Pembiayaan yang diberikan oleh bank syariah berbeda dengan kredit yang diberikan oleh bank konvensional. Dalam perbankan syariah, *return* atas pembiayaan tidak dalam bentuk bunga, akan tetapi dalam bentuk lain sesuai dengan akad-akad yang disediakan di bank syariah.

Menurut Undang-Undang Perbankan No. 10 Tahun 1998, *pembiayaan adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara bank dan pihak lain yang dibiayai untuk mengembalikan uang atau tagihan tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil*. Di dalam perbankan syariah, pembiayaan yang diberikan kepada pihak pengguna dana berdasarkan pada prinsip syariah. Aturan yang digunakan yaitu sesuai dengan hukum Islam.³³

Menurut Undang-undang Nomor 10 tahun 1998 tentang perubahan atas UU No. 7 tahun 1992 tentang perbankan pada Bab 1 dan pasal 1 serta ayat 13 dijelaskan bahwa prinsip syariah adalah aturan perjanjian berdasarkan hukum Islam antara bank dan pihak lain untuk menyimpan dana dan atau pembiayaan kegiatan usaha, atau kegiatan lainnya yang dinyatakan sesuai dengan syariah, antara lain dengan prinsip jual beli barang dengan memperoleh keuntungan (*murabahah*).³⁴

³³Ismail, *Perbankan Syariah*, h. 105.

³⁴Irham Fahmi, *Bank & Lembaga Keuangan Lainnya*, (Jakarta: Alfabeta, 2014), h. 13.

b. Unsur-unsur Pembiayaan

1) Bank Syariah

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

2) Mitra Usaha (Partner)

Adalah yang mendapatkan pembiayaan dari bank syariah, atau pengguna dana yang disalurkan oleh bank syariah.

3) Kepercayaan (Trust)

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

4) Akad

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

5) Risiko

Risiko pembiayaan merupakan kemungkinan kerugian yang akan timbul karena dana yang disalurkan tidak dapat kembali.

6) Jangka Waktu

Adalah periode waktu yang diperlukan oleh nasabah untuk membayar kembali pembiayaan yang telah diberikan bank syariah.

7) Balas Jasa

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

c. Analisis Pembiayaan

Analisis pembiayaan merupakan suatu proses analisis yang dilakukan oleh bank syariah untuk menilai suatu permohonan pembiayaan yang telah diajukan oleh calon nasabah. Dengan melakukan analisis permohonan pembiayaan, bank syariah akan memperoleh keyakinan bahwa proyek yang akan dibiayai layak (*feasible*).

Bank melakukan analisis pembiayaan dengan tujuan untuk mencegah secara dini kemungkinan terjadinya *default* oleh nasabah. Analisis pembiayaan merupakan salah satu faktor yang sangat penting bagi bank syariah dalam mengambil keputusan untuk menyetujui atau bahkan menolak permohonan pembiayaan oleh calon nasabah. Analisis yang baik akan menghasilkan keputusan yang tepat. Analisis pembiayaan merupakan salah satu faktor yang dapat digunakan sebagai acuan bagi bank syariah untuk menyakini kelayakan atas permohonan pembiayaan nasabah.

Beberapa prinsip dasar yang perlu dilakukan sebelum memutuskan permohonan pembiayaan yang diajukan oleh calon nasabah antara lain dikenal dengan prinsip 5C dan analisis 6A. Penerapan prinsip dasar dalam pemberian pembiayaan serta analisis yang mendalam terhadap calon nasabah, perlu dilakukan oleh bank syariah agar bank tidak salah memilih dalam menyalurkan dananya sehingga dana yang disalurkan kepada nasabah dapat terbayar kembali sesuai dengan jangka waktu yang diperjanjikan.

- 1) Analisis 5C
 - a) *Character*; menggambarkan watak, kepribadian calon nasabah.
 - b) *Capacity*; ditujukan untuk mengetahui kemampuan keuangan calon nasabah dalam memenuhi kewajibannya sesuai jangka waktu pembiayaan.

- c) *Capital*; adalah modal yang perlu disertakan dalam objek pembiayaan perlu dilakukan analisis yang lebih mendalam.
- d) *Collateral*; merupakan agunan yang diberikan oleh calon nasabah atas pembiayaan yang diajukan.
- e) *Condition of Economy*; merupakan analisis terhadap kondisi perekonomian, dengan mempertimbangkan sektor usaha nasabah.

Dalam prinsip 5C, setiap permohonan pembiayaan, telah dianalisis secara mendalam sehingga hasil analisis sudah cukup memadai. Dalam analisis 5C dilakukan secara terpadu, maka dapat digunakan sebagai dasar untuk memutuskan permohonan pembiayaan. Analisis ini perlu dilakukan secara keseluruhan. Namun, dalam praktiknya, bank syariah akan menfokuskan terhadap beberapa prinsip antara lain *character*, *capacity*, dan *collateral*. Ketiga prinsip dasar pemberian pembiayaan ini dianggap sebagai faktor penting yang tidak dapat ditinggalkan sebelum mengambil keputusan.

2) Analisis 6A

Terdapat enam aspek yang perlu dilakukan analisis terhadap permohonan pembiayaan, yang terdiri dari:

- a) Analisis aspek hukum, dilakukan oleh bank syariah untuk evaluasi terhadap legalitas calon nasabah.
- b) Analisis aspek pemasaran, adalah aspek yang sangat penting untuk dianalisa lebih dalam karena terkait dengan aktivitas pemasaran produk calon nasabah.

- c) Analisis aspek teknis, merupakan analisis yang dilakukan bank syariah dengan tujuan untuk mengetahui fisik dan lingkungan usaha perusahaan calon nasabah serta proses produksi.
- d) Analisis aspek manajemen, merupakan aspek yang sangat penting sebelum bank memberikan rekomendasi atas permohonan pembiayaan.
- e) Analisis aspek keuangan, diperlukan oleh bank syariah untuk mengetahui kemampuan keuangan perusahaan dalam memenuhi kewajibannya baik kewajiban jangka pendek maupun jangka panjang.
- f) Analisis aspek sosial-ekonomi, merupakan analisis yang dilakukan oleh bank untuk mendapatkan informasi tentang lingkungan terkait dengan usaha calon nasabah.

Keenam aspek dilakukan analisis satu persatu, kemudian disusun suatu kesimpulan secara menyeluruh. Dari kesimpulan yang diperoleh dapat digambarkan apakah permohonan kredit calon nasabah disetujui atau ditolak.³⁵

C. Kerangka Konseptual

Dalam tinjauan konseptual peneliti memberikan sedikit penjelasan atau pengertian dari beberapa kata yang dianggap penting untuk mudah dipahami, diantaranya adalah sebagai berikut.

1. Implementasi adalah sebuah proses penerapan yang menimbulkan dampak maupun akibat untuk mencapai suatu tujuan.
2. Akad adalah kontrak perjanjian oleh dua belah pihak yang berkaitan dalam suatu transaksi. Perjanjian ditandai dengan adanya ijab qabul antara kedua belah pihak yang terlibat. Syarat untuk sahnya suatu akad atau perjanjian maka

³⁵Ismail, *Perbankan Syariah*, h. 119-133.

harus terpenuhi rukun akad, adanya pihak yang melakukan transaksi, objek yang diakadkan dan materi dari akad tersebut.

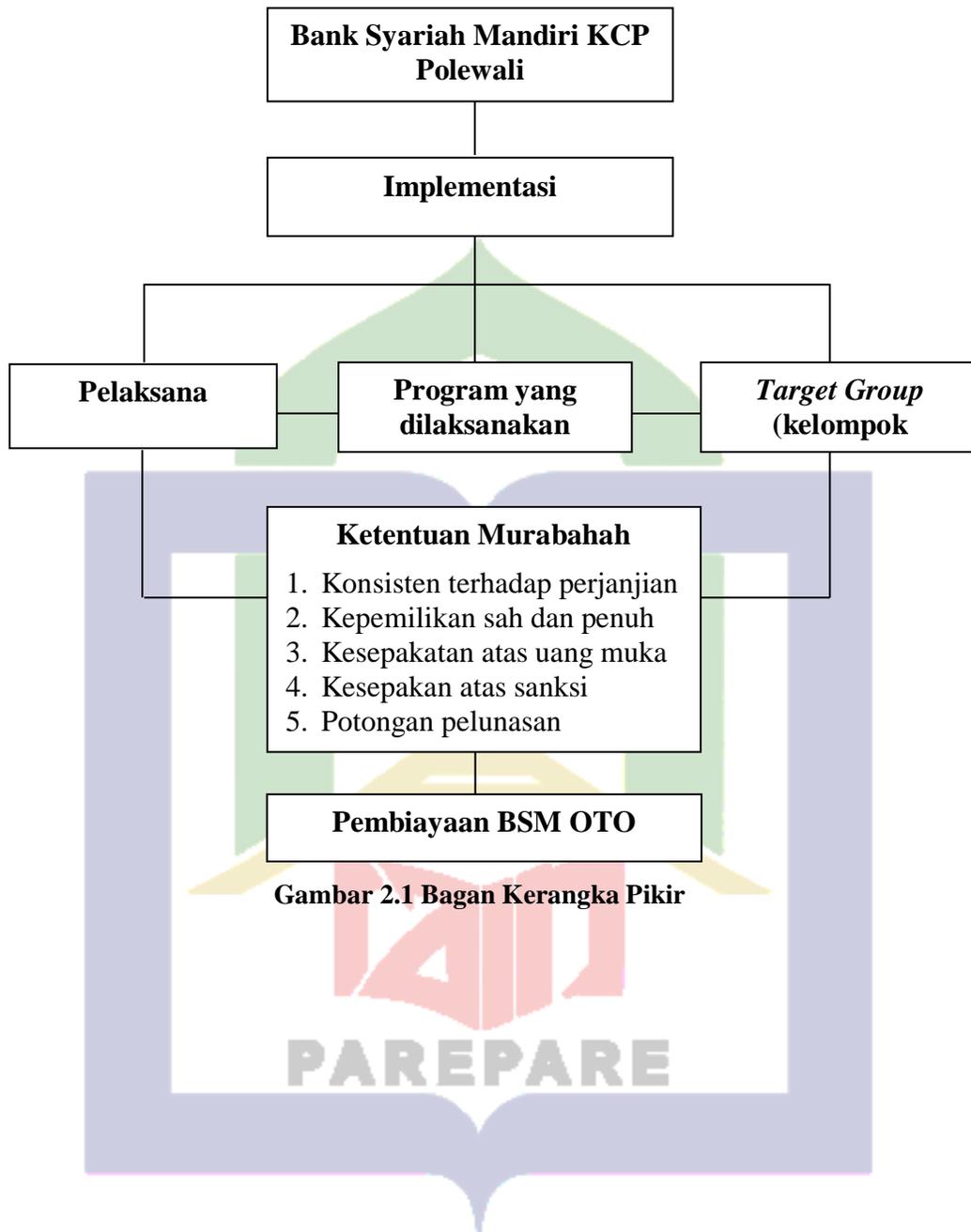
3. *Murabahah* didefinisikan oleh para *Fuqaha* sebagai penjualan barang seharga biaya/harga pokok (*cost*) barang tersebut ditambah *mark-up* atau *margin* keuntungan yang disepakati. Karakteristik *murabahah* adalah bahwa penjual harus memberi tahu pembeli mengenai harga pembelian produk dan menyatakan jumlah keuntungan yang ditambah pada biaya tersebut.³⁶ Dalam sistem perbankan syariah bahwa bank bertindak sebagai penjual dan nasabah bertindak sebagai pembeli.
4. Pembiayaan adalah aktivitas dalam bank syariah untuk menyalurkan dananya kepada nasabah yang membutuhkan. Tidak hanya bagi bank pembiayaan juga bermanfaat bagi nasabah dan pemerintah. Pembiayaan memberikan hasil yang paling besar dilaksanakan oleh bank syariah diantara penyaluran dana lainnya.

D. Kerangka Pikir

Kerangka pikir merupakan gambaran tentang pola hubungan antara konsep dan variabel secara koheren yang merupakan gambaran utuh terhadap fokus penelitian.³⁷ Kerangka pikir tersebut mempermudah peneliti dalam melakukan alur penelitian. Maka peneliti memutuskan membuat bagan kerangka pikir sesuai dengan judul pembahasan sebagai berikut.

³⁶Wiroso, *Jual Beli Murabahah*, (Yogyakarta:UUI Press, 2005), h. 13.

³⁷Tim Penyusun, *Pedoman Karya Ilmiah (Makalah dan Skripsi)*, (Parepare: Sekolah Tinggi Agama Islam Negeri Parepare, 2013), h. 26



Gambar 2.1 Bagan Kerangka Pikir