

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Perbankan Syariah

1. Pengertian Bank Syariah

Menurut Sudarsono (dalam Ibrahim, 2013) bank syariah adalah lembaga keuangan yang berfungsi untuk memberikan pembiayaan dan jasa-jasa perbankan lainnya di dalam lalu lintas pembayaran berdasarkan prinsip syariah.

Lembaga keuangan syariah pertama di Indonesia adalah Bank Muamalat yang berdiri pada tahun 1992. Perkembangan perbankan syariah di Indonesia sekarang ini mengalami kemajuan yang pesat sebagai salah satu infrastruktur sistem perbankan nasional (Saputra, 2015). Bank syariah memiliki dua fungsi yaitu *funding* (melakukan penghimpunan dana dari masyarakat) dan *financing* (melakukan penyaluran dana dalam bentuk pembiayaan kepada masyarakat).

2. Instrumen Kebijakan Bank Syariah

Instrumen kebijakan Bank Syariah adalah landasan hukum yang digunakan perbankan syariah sebagai pedoman dalam melaksanakan kegiatan usahanya. Berikut adalah instrumen kebijakan bank syariah (Sulilo, 2017):

- a. UU No. 7 Tahun 1992 tentang Perbankan. Undang-Undang ini merupakan tanda awal mula terbentuknya bank syariah.

- b. UU No. 10 Tahun 1998 tentang Perubahan terhadap UU no. 7 Tahun 1992 tentang Perbankan. Undang-Undang No. 10 Tahun 1998 menyebutkan beberapa hal penting yaitu Bank Umum dan Bank Perkreditan Rakyat dapat melaksanakan kegiatan usahanya secara konvensional atau berdasarkan prinsip syariah.
- c. UU No. 23 Tahun 2003 tentang Bank Indonesia. Demi kelancaran operasional berbasis syariah dengan penerapan *Dual Bank System*, disusunlah Undang-Undang yang menegaskan Bank Indonesia untuk mempersiapkan segala aturan dan fasilitas penunjang yang dibutuhkan.
- d. UU No. 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah. Kewajiban mencantumkan kata “Syariah” bagi bank syariah merupakan hal penting yang dijelaskan dalam Undang-Undang ini.
- e. PBI No.7/35/PBI/2005 tentang perubahan atas Peraturan Bank Indonesia No.6/24/PBI/2004 tentang bank umum yang melaksanakan kegiatan usaha berdasarkan prinsip syariah.
- f. PBI No.9/19/PBI/2007 tentang pelaksanaan prinsip syariah dalam kegiatan penghimpunan dana dan penyaluran dana serta pelayanan jasa Bank Syariah.

3. Perbedaan Antara Bank Syariah dan Konvensional

Menurut Rivai, Perbedaan Bank Syariah dengan Bank Konvensional dapat dilihat seperti pada tabel berikut:

Tabel 2.1.
Perbedaan Bank Syariah dengan Bank Konvensional

Parameter	Bank Syariah	Bank Konvensional
Landasan Hukum	UU Perbankan dan Landasan Syariah	UU Perbankan
Return	Bagi hasil, margin pendapatan sewa, komisi/fee	Bunga, komisi/fee
Hubungan dengan Nasabah	Kemitraan	Debitur-kreditur
Prioritas pelayanan	<ol style="list-style-type: none"> 1. Tidak bebas nilai (prinsip syariah) 2. Uang sebagai alat tukar 3. Bagi hasil, jual beli, sewa 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Bebas nilai (prinsip materialis) 2. Uang sebagai komoditi 3. Bunga
Orientasi	Kepentingan Publik	Kepentingan pribadi
Risiko Investasi	<ol style="list-style-type: none"> 1. Dihadapi bersama antara bank dan nasabah dengan prinsip keadilan dan kejujuran 2. Tidak mungkin terjadi <i>negative spread</i> 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Risiko bank terkait langsung dengan debitur, risiko debitur tidak terkait langsung dengan bank 2. Kemungkinan terjadi <i>negative spread</i>
<i>Monitoring</i> pembiayaan/ kredit	Memungkinkan bank ikut dalam manajemen nasabah	Terbatas pada akad administrasi

Sumber: Susilo, 2017

4. Produk-Produk Bank Syariah

Sesuai dengan Kodifikasi Produk Perbankan Syariah yang telah dikeluarkan oleh Bank Indonesia (2007), produk-produk perbankan syariah di Indonesia adalah sebagai berikut:

a. Produk Penghimpunan Dana

Bank syariah mempunyai beberapa bentuk penghimpunan dana berdasarkan prinsip-prinsip yang terdiri atas:

1) *Wadi'ah*

Wadi'ah adalah titipan. *Wadi'ah* dibagi menjadi dua yaitu; *Wadi'ah Amanah* dan *Wadi'ah Yad Dhamanah*. Pada *wadi'ah amanah* pihak penitip menyaratkan bahwa dana yang dititipkan tidak bisa dipergunakan atau titipan murni, sedangkan *wadi'ah yad dhamanah* titipan dari penitip dapat dimanfaatkan. *Wadi'ah yad dhamanah* inilah yang dipakai oleh bank syariah untuk produk-produk simpanan giro.

2) *Mudharabah*

Dalam akad penghimpunan dana, bank syariah berperan sebagai *mudharib* (pengelola dana) dan nasabah sebagai pemilik dana (*shahibul maal*). Dalam akad ini *shahibul maal* sebagai pemilik dana memercayakan dananya 100% kepada *mudharib* sebagai pihak yang memiliki skill

mengelola dana. Bagi hasil dari pengelolaan dana ini dibagi sesuai nisbah yang telah disepakati kedua belah pihak.

Mudharabah terbagi menjadi dua; *mudharabah mutlaqah*, yaitu perjanjian kerjasama tanpa adanya syarat tertentu yang diberikan oleh pemilik dana kepada pengelola dana dalam menggunakan dananya selama tidak melanggar ketentuan syariah. *Mudharabah muqayyadah*, yaitu usaha kerjasama yang dalam perjanjiannya akan dibatasi sesuai dengan kehendak *shahibul maal* (pengelola dana) selagi dalam bentuk yang dihalalkan.

b. Produk Penyaluran Dana (Pembiayaan)

Berikut pembahasan mengenai produk-produk penyaluran dana Bank Syariah:

1) Pembiayaan Bagi Hasil (*Natural Uncertainty Contract*)

a) *Mudharabah*

Pembiayaan ini merupakan bentuk kerjasama antara bank dengan nasabah. Bank sebagai pemilik dana (*shahibul maal*) menyediakan 100% kepada nasabah selaku pengelola dana (*mudharib*). Keuntungan dibagi berdasarkan kesepakatan, sedangkan kerugian ditanggung sepenuhnya oleh bank selama kerugian tersebut bukan disebabkan karena kelalaian atau kecurangan nasabah selaku pengelola.

b) *Musyarakah*

Pembiayaan ini merupakan bentuk kerjasama antara bank selaku pemilik dana dengan nasabah selaku pengelola dana. Modal berasal dari kedua belah pihak. Keuntungan dibagi sesuai dengan kesepakatan sedangkan kerugian ditanggung oleh kedua belah pihak sesuai dengan persentasi besarnya modal yang diberikan.

2) Pembiayaan Non Bagi Hasil (*Natural Certainty Contract*)

a) Jual beli

- *Murabahah*

Pembiayaan dengan prinsip jual beli yang mewajibkan bank mengungkapkan harga beli barang dan margin keuntungan yang diperoleh bank kepada nasabah.

- *Salam*

Pembiayaan dengan prinsip jual beli pesanan dengan syarat tertentu, barang yang diperjualbelikan belum ada ketika transaksi dilakukan, dan pembeli (nasabah) melakukan pembayaran dimuka sedangkan penyerahan barang baru dilakukan di kemudian hari.

- *Istishna*

Pembiayaan dengan prinsip jual beli pesanan dengan syarat dan kriteria tertentu yang diberikan oleh pembeli, barang yang diperjualbelikan belum ada ketika transaksi dilakukan, dan pembeli (nasabah) melakukan pembayaran dimuka, dicicil, atau secara tangguh sedangkan penyerahan barang baru dilakukan di kemudian hari.

b) Prinsip Sewa (*Ijarah*)

Ijarah merupakan akad pemindahan hak sewa guna (manfaat) atas suatu barang atau jasa, dalam waktu tertentu dengan pembayaran upah sewa (*ujrah*) tanpa diikuti pemindahan hak kepemilikan atas barang tersebut. Pembayaran sewa dapat dilakukan dimuka, dicicil, atau secara tangguh sesuai dengan kesepakatan antara penyewa dan pemberi sewa.

c) Jasa (*fee-based service*)

- Alih Utang-Piutang (*Al-Hiwalah*). Pengalihan utang atau piutang dari satu pihak ke pihak lainnya.
- Gadai (*Rahn*) merupakan perjanjian penyerahan barang dari nasabah (*rahin*) untuk dijadikan jaminan atau agunan dari fasilitas pembayaran yang diberikan oleh bank (*murtahin*).

- Pinjaman kebaikan (*Qardh*) yaitu akad perjanjian pinjaman yang diberikan oleh bank kepada nasabah yang mengharuskan nasabah mengembalikan pinjaman tersebut baik secara tunai atau cicil sesuai pokok pinjaman tanpa adanya tambahan dalam jangka waktu tertentu.
- *Wakalah* adalah pelimpahan kekuasaan dari satu pihak ke pihak lain yang dipercaya untuk mewakilinya dalam melaksanakan suatu kegiatan tertentu seperti transfer.
- *Kafalah*. Jaminan yang diberikan oleh bank selaku pihak penjamin (kaafil) kepada pihak penerima jaminan (makful) untuk memenuhi kewajiban satu pihak atau yang ditanggung oleh pihak penjamin. Contohnya adalah bank garansi.

B. Bank Pembiayaan Rakyat Syariah

Bank Pembiayaan Rakyat Syariah (BPRS) adalah salah satu perbankan syariah yang dalam kegiatannya tidak memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran. BPRS diperlukan untuk mendorong perkembangan ekonomi nasional dengan memberikan layanan secara luas kepada masyarakat. Kegiatan usaha bank syariah dapat meliputi menghimpun dana dari masyarakat, menyalurkan dana kepada masyarakat, menempatkan dana pada bank syariah lain dalam bentuk

titipan, serta menyediakan produk atau melakukan kegiatan usaha lainnya yang sesuai dengan prinsip syariah. Dalam struktur organisasi BPRS terdapat Dewan Pengawas Syariah (DPS) yang bertugas memberikan nasihat dan saran kepada BPRS sekaligus mengawasi kegiatan bank tersebut agar selalu sesuai dengan prinsip syariah.

C. Pembiayaan *Murabahah*

1. Pengertian *Murabahah*

Murabahah secara etimologis berasal dari kata dasar *ribh* (keuntungan, laba, margin). *Murabahah* atau jual beli barang menjadi salah satu pembiayaan yang umum diterapkan dalam aktivitas perbankan. *Murabahah* adalah akad atau transaksi jual-beli dengan harga jual sebesar harga pokok ditambah margin (keuntungan) yang disepakati dan penjual memberitahukan harga pokok barang kepada pembeli. Teknik *murabahah* yang dewasa ini digunakan oleh perbankan islami adalah sesuatu yang berbeda dengan *murabahah* klasik yang digunakan dalam perdagangan normal. Transaksinya diselesaikan dengan janji terlebih dahulu untuk membeli atas permintaan oleh seseorang yang berminat memperoleh barang secara kredit dari institusi keuangan mana pun (Ayub, 2016).

Murabahah dapat diaplikasikan dalam bentuk pembelian barang konsumsi (seperti kendaraan, rumah) maupun mengakomodasi kebutuhan untuk aktivitas dalam produksi seperti pembelian barang investasi dan modal kerja. Jual beli atau *murabahah* merupakan akad yang diperbolehkan dalam syariah Islam. Kegiatan *murabahah* didasarkan pada firman Allah SWT berikut ini:

يَأْتِيهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ
بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا
أَنْفُسَكُمْ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا ﴿٢٩﴾

“Wahai orang-orang yang beriman! Janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil (tidak benar), kecuali dalam perdagangan yang berlaku atas dasar suka sama suka diantara kamu. Dan janganlah kamu membunuh dirimu. Sungguh Allah Maha Penyayang kepadamu.” (Qs. An-Nisa: 29)

Dalam Qs. An-Nisa ayat 29 tersebut menjelaskan bahwa Allah mengharamkan orang yang beriman untuk memanfaatkan, menggunakan, atau memakan harta orang lain dengan cara yang bertentangan dengan syariat Islam kecuali dengan jalan perdagangan dengan asas saling ridha, saling ikhlas.

Praktik perbankan konvensional dilakukan dengan adanya penetapan bunga bank yang dalam penjelasan Islam bunga tersebut merupakan salah satu bentuk dari riba. Allah SWT berfirman:

الَّذِينَ يَأْكُلُونَ الرِّبَا لَا يَقُومُونَ إِلَّا كَمَا يَقُومُ الَّذِي يَتَخَبَّطُهُ
 الشَّيْطَانُ مِنَ الْمَسِّ ذَلِكَ بِأَنَّهُمْ قَالُوا إِنَّمَا الْبَيْعُ مِثْلُ الرِّبَا وَأَحَلَّ
 اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا فَمَنْ جَاءَهُ مَوْعِظَةٌ مِنْ رَبِّهِ فَانْتَهَى فَلَهُ مَا
 سَلَفَ وَأَمْرُهُ إِلَى اللَّهِ وَمَنْ عَادَ فَأُولَئِكَ أَصْحَابُ النَّارِ هُمْ فِيهَا
 خَالِدُونَ ﴿٢٧٥﴾

“Orang-orang yang memakan riba tidak dapat berdiri melainkan seperti berdirinya orang yang kemasukkan setan karena gila. Yang demikian itu karena mereka berkata bahwa jual beli itu sama dengan riba. Padahal Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba. Barang siapa mendapat peringatan dari Tuhannya, lalu dia berhenti, maka apa yang telah diperolehnya dahulu menjadi miliknya dan urusannya (terserah) kepada Allah. Barang siapa mengulangi, maka mereka itu penghuni neraka, mereka kekal di dalamnya.” (Qs. Al-Baqarah: 275)

Qs. Al-Baqarah ayat 275 menegaskan bahwa jual beli tidak sama dengan riba. Allah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba. Orang-orang yang memakan riba kelak di hari akhir akan dibangkitkan dalam keadaan gila seperti orang yang kemasukan setan. Dalam Qs. Ali Imran berikut, Allah kembali menegaskan tentang pelarangan memakan riba.

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا الرِّبَا أَضْعَافًا مُضَاعَفَةً
وَاتَّقُوا اللَّهَ لَعَلَّكُمْ تُفْلِحُونَ ﴿١٣٠﴾

“Wahai orang-orang yang beriman! Janganlah kamu memakan riba dengan berlipat ganda dan bertakwalah kamu kepada Allah agar kamu beruntung.” (Qs. Ali-Imran:130)

Selain itu, ada pula hadist yang diriwayatkan oleh Ibnu Majah yang berbunyi sebagai berikut:

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

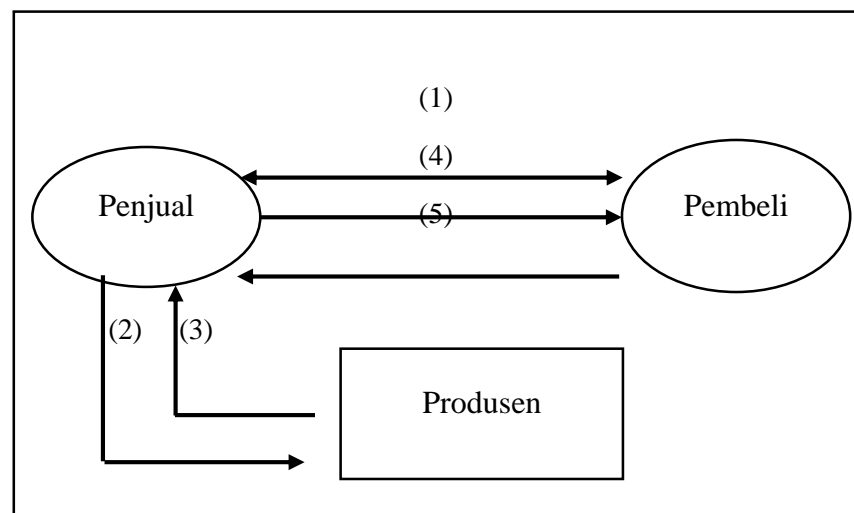
Dari Shuaib Ar Rumi R.A bahwa Rasulullah SAW bersabda. “tiga hal yang di dalamnya terdapat keberkahan yaitu jual beli secara tangguh, *muqaradhah* (*mudharabah*) dan mencampur gandum dengan tepung untuk keperluan rumah.”

2. Jenis Akad *Murabahah*

Akad *murabahah* terbagi menjadi 2, yaitu sebagai berikut:

a. *Murabahah* dengan pesanan (*murabaha to the purchase order*)

Murabahah jenis ini dapat bersifat mengikat dan tidak mengikat. Bersifat mengikat artinya setelah pembeli melakukan pemesanan, maka pembeli tersebut tidak diperbolehkan membatalkan pesannya.



Sumber: Sri Nurhayati dan Wasilah, 2015

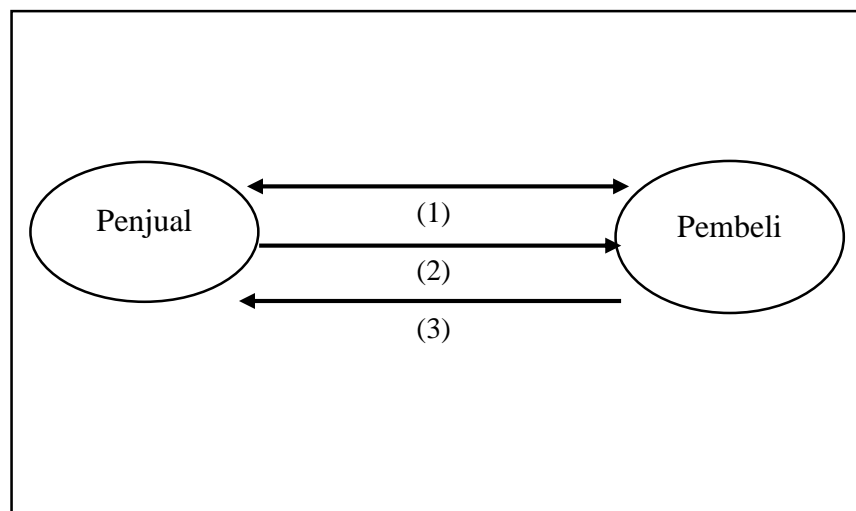
Gambar 2.1.
Skema Murabahah dengan Pesanan

Keterangan gambar:

- (1) Penjual melakukan akad *murabahah* dengan pembeli
- (2) Penjual membeli barang pada produsen
- (3) Produsen menyerahkan barang kepada penjual
- (4) Penjual menyerahkan barang kepada pembeli
- (5) Pembeli melakukan pembayaran

b. *Murabahah* tanpa pesanan

Dalam *murabahah* jenis ini, penjual dalam hal ini pihak bank syariah melakukan pembelian barang atau menyediakan barang yang akan dijual tanpa terpengaruh terkait langsung ada tidaknya pembeli.



Sumber: Sri Nurhayati dan Wasilah, 2015

Gambar 2.2.
Skema *Murabahah* tanpa Pesanan

Keterangan gambar:

(1) Penjual melakukan akad *murabahah* dengan pembeli

(2) Penjual menyerahkan barang kepada pembeli

(3) Pembeli melakukan pembayaran

3. Rukun dan Syarat *Murabahah*

a. Pelaku

Pelaku dalam akad *murabahah* terdiri atas nasabah (pembeli) dan bank syariah (penjual). Pelaku akad *murabahah* harus cakap hukum dan baligh (berakal dan dapat membedakan yang benar atau salah). Terkait dengan jual beli Dewan Syariah Nasional (DSN) membolehkan bank meminta nasabah untuk membayar uang muka saat penandatanganan kesepakatan di awal. Kebijakan meminta uang muka diterapkan secara ketat pada transaksi *murabahah* yang pembelian asetnya dilakukan oleh bank.

Penerapan uang muka pada dasarnya adalah untuk menguji kemampuan finansial nasabah pada saat transaksi *murabahah* dilakukan. Pada segmen nasabah tertentu yang memiliki risiko rendah (misal pegawai pemerintah atau pegawai dari institusi tertentu yang dianggap mapan secara finansial), beberapa bank tidak menerapkan ketentuan uang muka secara ketat. Adanya uang muka juga dimaksudkan untuk mengantisipasi kerugian bank akibat pembatalan nasabah

membeli barang yang sudah dipesan dan diperoleh bank (Yaya, *et al*: 2016).

Fatwa DSN MUI tentang *murabahah* membolehkan bank syariah meminta jaminan kepada yang dapat disimpan oleh bank. Penyerahan jaminan dapat dilakukan ketika transaksi pemesanan maupun ketika akad jual beli sudah dilakukan. Jaminan tersebut bertujuan agar nasabah serius dengan pesannya maupun dengan pelunasan piutangnya. Dalam praktik, biasanya jaminan yang digunakan adalah barang yang dibeli atau tanda kepemilikan harta tertentu seperti sertifikat tanah atau tanda kepemilikan kendaraan yang dapat menutup biaya kerugian yang ditanggung bank sekiranya terjadi kegagalan pembayaran angsuran.

Berdasarkan fatwa DSN Nomor 17, nasabah tidak dibenarkan menunda-nunda pembayaran, termasuk dalam pembayaran piutang *murabahah*. Hal ini berpedoman pada firman Allah SWT berikut ini:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ ج

“Hai orang-orang yang beriman penuhilah akad-akad itu...” (QS. Al-Maidah: 1).

Penundaan pembayaran oleh nasabah pembiayaan di satu sisi dapat mengganggu bank syariah dalam operasinya dan di lain sisi merugikan nasabah karena tidak jadi mendapatkan keuntungan bagi hasil yang semestinya diterima.

Berdasarkan pertimbangan tersebut, DSN MUI membolehkan bank syariah menerapkan sanksi berupa denda sejumlah uang tertentu kepada nasabah yang menunda-nuda menunaikan kewajibannya padahal memiliki kemampuan untuk melunasi kewajibannya. Bagi bank syariah, dana denda yang diterima harus diperuntukkan sebagai dana sosial (Fatwa DSN No. 17 Tahun 2000 Tentang Sanksi atas Nasabah Mampu yang Menunda-nunda Pembayaran).

b. Objek *Murabahah*

Objek *murabahah* harus memenuhi kriteria sebagai berikut:

- 1) Barang yang diperjualbelikan adalah barang yang halal dan tidak menyimpang dari hukum syariah islam.
- 2) Barang yang diperjualbelikan memiliki manfaat dan nilai yang dapat diambil.
- 3) Penjual memiliki hak atas kepemilikan barang tersebut.
- 4) Barang dapat diserahkan tanpa harus bergantung pada suatu kejadian tertentu dimasa depan.

- 5) Spesifikasi barang harus jelas, pasti dan dapat diidentifikasi oleh pembeli.
 - 6) Harga, kuantitas dan kualitas barang yang diperjualbelikan harus jelas sehingga tidak menimbulkan *gharar* (ketidakpastian).
 - 7) Barang yang diakadkan ada di tangan penjual.
- c. Ijab dan Qabul

Ijab (serah) dan qabul (terima) merupakan suatu pernyataan baik tertulis ataupun tidak tertulis yang dilakukan oleh pelaku akad tersebut. Pembiayaan *murabahah* dituangkan dalam bentuk perjanjian yang dibuat secara notariil.

Akad ini bersifat mengikat bagi kedua pihak serta mencantumkan berbagai hal, antara lain sebagai berikut:

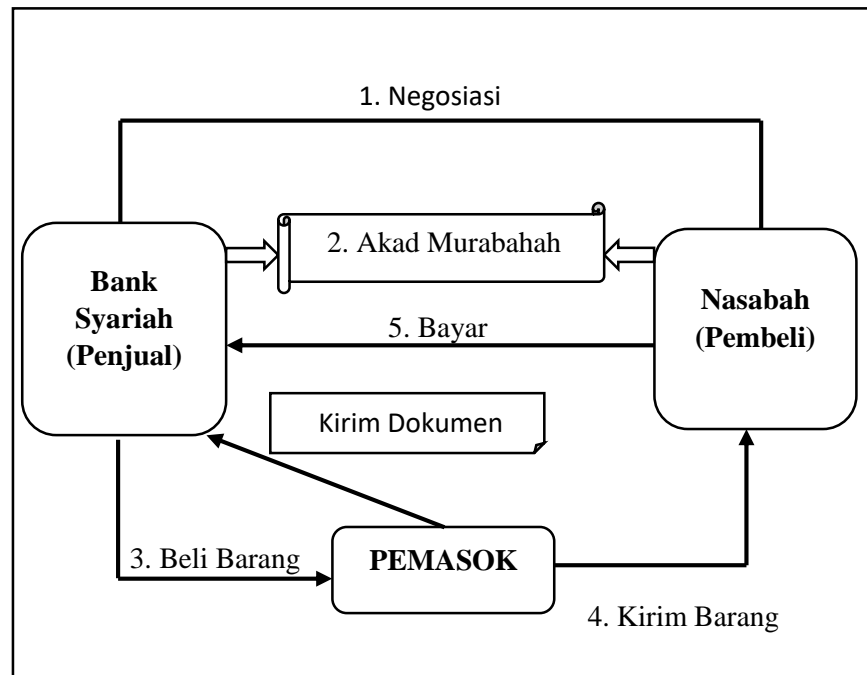
- 1) Nama notaris serta informasi tentang waktu dan tempat penandatanganan akad.
- 2) Identitas pihak pertama, dalam hal ini pihak yang mewakili bank syariah.
- 3) Identitas pihak kedua, dalam hal ini nasabah yang akan membeli barang dengan didampingi oleh suami/istri yang bersangkutan sebagai ahli waris.
- 4) Bentuk akad beserta penjelasan akad, beberapa hal yang dijelaskan terkait akad *murabahah* adalah definisi perjanjian pembiayaan *murabahah*, syariah, barang,

harga beli, margin keuntungan, metode pembayaran, masa berlakunya surat pembayaran, dokumen jaminan, jangka waktu perjanjian, surat penawaran, surat permohonan realisasi pembiayaan, cedera janji, dan penggunaan fasilitas pembiayaan.

- 5) Kesepakatan-kesepakatan yang disepakati, meliputi kesepakatan tentang fasilitas pembiayaan dan penggunaannya, pembayaran dan jangka waktu, realisasi fasilitas pembiayaan, pengurang pembiayaan, biaya dan pengeluaran, jaminan, syarat-syarat penarikan fasilitas pembiayaan, peristiwa cedera janji, pernyataan dan jaminan, kesepakatan untuk tidak berbuat sesuatu, penggunaan fasilitas pembiayaan, pajak-pajak, dan penyelesaian sengketa.

4. Aplikasi Pelaksanaan *Murabahah* dalam Praktik Perbankan Syariah

Pelaksanaan akad jual beli *murabahah* dalam praktik perbankan syariah dilakukan dengan skema *murabahah* dengan pesanan yaitu bank selaku penjual akan membeli barang kepada pemasok setelah adanya permintaan (pemesanan) dari nasabah selaku pembeli kepada bank. Aplikasi pelaksanaan *murabahah* dalam praktik perbankan dapat dilihat dari skema berikut.



Sumber: Yaya et al, 2016

Gambar 2.3.
Alur Transaksi Murabahah (dengan Pesanan)

Keterangan:

Pertama, nasabah melakukan pengajuan permohonan pembelian barang kepada bank syariah. Bank syariah dan nasabah menegosiasikan harga, margin, besar angsuran, dan jangka waktu pembayaran.

Kedua, ketika bank dan nasabah telah sepakat, maka kedua belah pihak melakukan akad perjanjian yang mencakup berbagai hal agar rukun *murabahah* terpenuhi dalam transaksi jual beli yang dilakukan.

Ketiga, ketika bank dan nasabah telah meyeepakati akad perjanjian, bank akan membeli barang kepada pemasok. Dalam hal pembelian barang ini, jika bank tidak dapat melakukan pembelian secara langsung kepada pemasok, maka bank dapat mewakilkan pembelian barang tersebut kepada nasabah atas nama bank (hal ini disebut dengan *wakalah*).

Keempat, setelah bukti pembelian barang dikirim oleh pemasok kepada bank, maka pemasok segera mengirimkan barang tersebut kepada nasabah pembeli.

Kelima, barang diterima oleh nasabah. Selanjutnya nasabah melakukan pembayaran kepada bank secara berkala selama jangka waktu pembiayaan yang telah disepakati di awal antara kedua belah pihak.

5. Pengawasan Syariah Transaksi *Murabahah*

Dewan Nasional Syariah (DSN) memiliki tanggung jawab penuh untuk memastikan bank setiap bank yang menjalankan kegiatan operasionalnya dengan prinsip syariah tidak bertindak menyimpang dari hukum yang telah ditetapkan. Pengawasan syariah terhadap transaksi *murabahah* dilakukan dengan tujuan terciptanya kesesuaian praktik *murabahah* (jual beli) dalam perbankan syariah dengan ketentuan atau fatwa No. 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang *Murabahah* yang telah ditetapkan oleh sebelumnya oleh DSN-MUI.

D. Risiko Pembiayaan dan *Non Performing Financing*

1. Risiko Pembiayaan

Sejatinya, risiko adalah istilah yang melekat pada semua aspek kehidupan dan aktivitas manusia. Risiko pada dunia perbankan sangat berbeda dengan risiko pada sektor riil. Pada sisi sumber dana, bank menghimpun sebagian besar dananya dari pihak luar dengan permodalan yang sangat kecil. Sedangkan pada sektor riil sebagian besar dananya merupakan modal sendiri. Di sisi aktiva, sebagian besar aset berbentuk kredit/pembiayaan yang merupakan sumber risiko jika manajemen risiko tidak menerapkan pola kehati-hatian dalam perbankan (*prudential banking*).

Pengelolaan risiko diperlukan agar perusahaan dapat meminimalisir risiko-risiko yang akan dihadapi di masa yang akan datang. Risiko pembiayaan sering dikaitkan dengan risiko gagal bayar. Risiko ini terjadi ketika nasabah selaku debitur tidak mampu memenuhinya kepada bank selaku kreditur.

2. *Non Performing Financing*

Non Performing Financing (NPF) adalah pembiayaan bermasalah karena kegagalan nasabah dalam memenuhi kewajibannya. NPF digunakan untuk mengukur tingkat permasalahan pembiayaan yang dihadapi oleh bank. Semakin tinggi rasio ini, menunjukkan kualitas pembiayaan bank semakin buruk. Hal tersebut dapat dilihat dari tabel berikut:

Tabel 2.2.
Kriteria Penilaian Peringkat *Non Performing Financing*

Peringkat	Nilai NPF	Predikat
1	$\text{NPF} < 2\%$	Sehat
2	$2\% < \text{NPF} < 5\%$	Sehat
3	$5\% < \text{NPF} < 8\%$	Cukup Sehat
4	$8\% < \text{NPF} < 12\%$	Kurang Sehat
5	$\text{NPF} > 12\%$	Tidak Sehat

Sumber: SE Bank Indonesia No. 9/24/DPbS Tahun 2007

Perhitungan NPF dapat dilihat dari kolektabilitas pembiayaan. Kolektabilitas atau kualitas pembiayaan adalah keadaan nasabah dalam memenuhi kewajibannya kepada pihak bank. Menurut Rivai dan Veithzal (2013), unsur utama dalam menentukan kualitas tersebut adalah waktu pembayaran, margin, angsuran pokok, maupun pelunasan pokok pembiayaan.

Berdasarkan Lampiran I SEBI No. 8/22/DPbS Tahun 2006 Tentang Penilaian Aktiva Produktif Bank Umum yang Melaksanakan Kegiatan Usaha Berdasarkan Prinsip Syariah (Faturrahman, 2014) untuk produk *murabahah* dari aspek kemampuan membayar angsuran nasabah maka pembiayaan digolongkan seperti dalam tabel berikut:

Tabel 2.3.
Penggolongan Kualitas Pembiayaan

Golongan	Keterangan
Lancar	Tidak ada tunggakan angsuran pembiayaan oleh nasabah
Dalam Perhatian Khusus	Terdapat tunggakan angsuran pembiayaan oleh nasabah sampai dengan 90 hari
Kurang Lancar	Terdapat tunggakan angsuran pembiayaan oleh nasabah yang telah melewati 90 hari sampai 180 hari
Diragukan	Terdapat tunggakan angsuran pembiayaan oleh nasabah yang telah melewati 180 hari sampai 270 hari
Macet	Terdapat tunggakan angsuran pembiayaan oleh nasabah yang telah melewati 270 hari

Sumber: Lampirann I SEBI No. 8/22/DPbS Tahun 2006

E. Penelitian Terdahulu

Penelitian terdahulu ini menjadi salah acuan penulis dalam melakukan penelitian dengan judul “Analisis Risiko Pembiayaan *Murabahah* terhadap Tingkat Pengembalian Pembiayaan Nasabah di BPRS Bangun Drajat Warha Yogyakarta”. Dari penelitian terdahulu, penulis tidak menemukan penelitian dengan judul yang sama. Namun penulis mengacu pada penelitian yang telah dilakukan oleh Saputra

(2015) yang berjudul “ Analisis Risiko Pembiayaan *Musyarakah* terhadap Pengembalian Pembiayaan Nasabah (Studi pada PT. BPR Syariah Bumi Rinjani Probolinggo)”.

Modifikasi yang penulis lakukan dalam penelitian ini pada fokus penelitian yaitu pembiayaan *murabahah* dan objek yang diteliti PT. BPRS Bangun Drajat Warga Yogyakarta. Dalam penelitian penulis tidak hanya merumuskan masalah tentang hubungan risiko pembiayaan terhadap pengembalian, tetapi juga mekanisme dan kesesuaian pelaksanaan pembiayaan *murabahah* dengan fatwa No. 04/DSN-MU/IV/2000. Hal ini berbeda dengan penelitian yang dilakukan oleh Saputra (2015) yang hanya berfokus pada risiko pembiayaan saja.

F. Kerangka Penelitian

Objek penelitian ini adalah PT. BPRS Bangun Drajat Warga Yogyakarta. Penulis melakukan observasi selama Praktik Kerja Lapangan dan melakukan wawancara dengan kepala divisi marketing untuk mendapatkan informasi yang diperlukan. Penelitian ini berfokus pada data utama yaitu prosedur pelaksanaan pembiayaan *murabahah* dan laporan kualitas aktiva produktif yang digunakan untuk menganalisis pembiayaan bermasalah dan pengembalian pembiayaan di BPRS Bangun Drajat Warga.

Hasil dari analisis data akan menunjukkan bagaimana mekanisme dan kesesuaian pelaksanaan pembiayaan *murabahah* di BPRS Bangun Drajat Warga dengan fatwa No.04/DSN-MUI/IV/2000 serta hubungan pengaruh pembiayaan bermasalah terhadap tingkat pengembalian pembiayaan nasabah.