

## **BAB II**

### **LANDASAN TEORI**

#### **A. Perbankan Syariah**

Menurut Sudarsono (2014) bank syariah merupakan bidang usaha yang dijalankan menggunakan imbalan dalam bentuk bagi hasil yang telah disepakati di awal perjanjian dengan penandatanganan akad yang berlandaskan syariat islam. Syariah merupakan suatu prinsip yang dipegang teguh oleh lembaga keuangan syariah dengan memiliki prinsip hukum islam yakni Al-Quran, hadis, dan berdasarkan wewenang dari fatwa yang diciptakan oleh lembaga keuangan syariah.

Berdasarkan Undang-Undang Perbankan Syariah Indonesia yang terletak pada Pasal 1 No. 21 Tahun 2008 dijelaskan sesungguhnya bank merupakan ladang suatu usaha untuk menyimpan dan menyalurkan sejumlah dana dari masyarakat dan kepada masyarakat dengan bentuk pembiayaan kredit yang bertujuan untuk membantu perekonomian masyarakat yang membutuhkan. Contoh dari lembaga keuangan dibidang perbankan dengan prinsip syariah yaitu: Bank Umum Syariah, Bank Pembiayaan Rakyat Syariah (BPRS), Unit Usaha Syariah Pada Bank Konvensional. Sedangkan lembaga keuangan dibidang non perbankan dengan prinsip syariah adalah Baitulmal Wa Tamwil, Gadai Syariah, Lembaga Amil Zakat, Badan Amil Zakat, dan sebagainya (Yaya *et al*, 2016).

## **B. Pembiayaan Akad *Murabahah***

### 1. Pengertian Pembiayaan

Adapun pengertian pembiayaan menurut UU No. 21 Tahun 2008 tentang perbankan syariah dalam pasal 1 nomor 25, pembiayaan diartikan sebagai penyediaan uang atau tagihan yang dipersamakan dengan itu berupa:

- a. Transaksi bagi hasil dalam bentuk *mudharabah* dan *musyarakah*
- b. Transaksi sewa-menyewa dalam bentuk *ijarah* atau sewa beli dalam bentuk *ijarah muntahiyah bittamlik*
- c. Transaksi jual beli dalam bentuk piutang *murabahah*, *salam*, dan *istishna*
- d. Transaksi pinjam meminjam dalam bentuk piutang *qardh*; dan transaksi sewa-menyewa jasa dalam bentuk *ijarah* untuk transaksi multi jasa

Menurut Sumar'in (2012) pembiayaan yaitu penyediaan dana atau tagihan berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi hutangnya sesuai jangka waktu yang telah ditentukan dan margin atau bagi hasil yang disepakati. Perbankan syariah tidak mengenal istilah kredit, karena bank syariah mempunyai skema yang berbeda dengan bank konvensional dalam menyalurkan dananya kepada pihak yang memerlukan dana berdasarkan prinsip syariah.

Menurut Kasmir (2012) ada beberapa tujuan dari pemberian suatu pembiayaan adalah sebagai berikut:

- a. Mencari Laba

Labanya yang diterima bank adalah bentuk bagi hasil sebagai balas jasa dan biaya administrasi pembiayaan yang dibebankan kepada nasabah. Laba

yang diperoleh sangat berguna untuk keberlangsungan hidup bank. Jika bank selalu mengalami kerugian, maka besar kemungkinan bank tersebut akan bangkrut dan dibubarkan.

b. Membantu usaha nasabah

Pemberian pembiayaan bertujuan untuk membantu nasabah yang memiliki usaha dan membutuhkan dana, baik dana investasi maupun dana untuk modal kerja. Dengan pembiayaan tersebut, maka nasabah dapat meningkatkan dan mengembangkan usahanya.

c. Membantu pemerintah

Keuntungan untuk pemerintah dengan adanya pemberian pembiayaan yaitu penerimaan pajak, membuka kesempatan kerja, meningkatkan jumlah barang dan jasa, menghemat devisa terutama untuk produk impor, meningkatkan devisa negara untuk produk ekspor.

## 2. Pengertian Akad

Dasar hukum akad sebagaimana dijelaskan dalam Al-Quran:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ

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

Secara lughawi, arti dari akad adalah perikatan, perjanjian, atau pertalian permufakatan. Berdasarkan penjelasan tersebut dapat diartikan bahwa, akad

yaitu pertalian ijab dan kabul para pihak-pihak yang menyatakan kehendak syariat, yang akan memiliki akibat hukum terhadap objeknya. Definisi tersebut mengisyaratkan bahwa pertama, akad merupakan ketertarikan atau pertemuan ijab dan kabul yang berpengaruh terhadap timbulnya akibat hukum baru. Kedua, akad merupakan tindakan hukum dari kedua belah pihak. Ketiga, dilihat dari tujuan dilakukannya akad (Afandi, 2009).

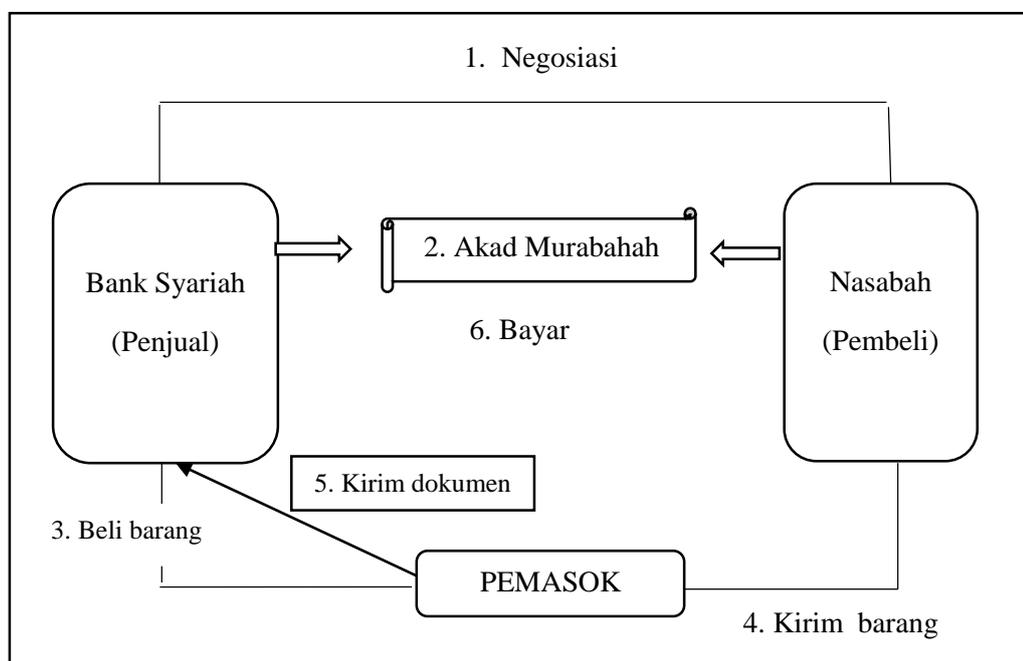
### 3. *Murabahah*

Ikatan Akuntan Indonesia (IAI) dalam PSAK 102 paragraf 5 mendefinisikan *murabahah* sebagai akad jual beli barang dengan harga jual sebesar biaya perolehan ditambah margin yang disepakati dan penjual harus memberitahukan biaya perolehan barang tersebut kepada pembeli (Yaya, *et al*, 2014).

Secara sederhana, *murabahah* yakni 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 seorang yang berminat memperoleh barang secara kredit dari institusi keuangan manapun (Ayub, 2016).

*Murabahah* terdiri dari dua macam, yaitu *murabahah* tanpa pesanan dan *murabahah* dengan pesanan. *Murabahah* tanpa pesanan memiliki sifat mengikat dan tidak mengikat. Bersifat mengikat artinya setelah pembeli melakukan

pemesanan, maka pembeli tersebut tidak diperbolehkan membatalkan pesanannya. Sedangkan *murabahah* tanpa pesanan artinya pihak bank syariah sebagai penjual melakukan pembelian barang atau menyediakan barang yang akan dijual tanpa berpengaruh terikat langsung ada tidaknya pembeli (Karim, 2007).



Sumber: Yaya et al, 2016

**Gambar 2.1**  
**Alur Transaksi Murabahah (dengan Pesanan)**

Keterangan:

**Pertama**, nasabah mengajukan pembelian barang kepada bank syariah. Calon nasabah melakukan negosiasi margin, harga barang, jangka waktu pembayaran dan besar angsuran perbulan.

**Kedua**, apabila rencana pembelian barang tersebut disepakati oleh kedua belah pihak, maka dibuatlah akad *murabahah*.

**Ketiga**, bank selanjutnya melakukan pembelian 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.

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

**Kelima**, selanjutnya nasabah melakukan pembayaran kepada bank. Pembayaran kepada bank secara berkala selama jangka waktu yang telah disepakati diawal oleh kedua belah pihak.

#### 4. Rukun dan Syarat *Murabahah*

Rozalinda (2016) menjelaskan secara singkat tentang rukun dan syarat *murabahah* yaitu para pihak yang melakukan akad cakap bertindak hukum, barang yang diperjualbelikan merupakan yang halal, ada secara hakiki, dan dapat diserahterimakan. Namun, untuk sahnya akad *murabahah*, para ulama sepakat ada syarat-syarat tertentu yang harus dipenuhi, yaitu:

- a. Jual beli *murabahah* menjadi fasid, jika harga pokok tidak diketahui oleh nasabah.
- b. Margin bank harus diketahui karena merupakan bagian dari harga.

- c. Modal merupakan *mal misliyat* (benda yang ada perbandingannya dipasaran) misalnya barang yang ditakar, barang yang ditimbang, dan barang yang dihitung atau sesuatu yang nilainya diketahui.
- d. *Murabahah* tidak boleh dilakukan terhadap harta riba dan memunculkan riba karena dinisbahkan pada harga pokok, seperti seseorang membeli barang yang ditakar atau ditimbang dengan jenis yang sama maka tidak boleh baginya untuk menjual barang tersebut secara *murabahah*.
- e. Akad jual beli yang pertama dilakukan adalah sah, jika akad jual beli pertama fasid maka *murabahah* tidak boleh dilakukan.

Menurut Nurhayati dan Wasilah (2011) ijab dan qobul dalam rukun *murabahah* adalah merupakan suatu pernyataan dan ekspresi saling rida atau rela diantara pihak-pihak pelaku akad yang dilakukan secara verbal, tertulis, melalui korespondensi atau menggunakan cara-cara komunikasi modern.

## 5. Dasar Hukum Jual Beli

Ayat-ayat Al-Quran, Hadits, Ijma' dan Fatwa MUI yang digunakan sebagai landasan hukum transaksi jual beli Al-*Murabahah*:

- a. QS. Al-Baqarah 275

وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا

*Artinya : " Dan Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba "*

- b. Berkaitan dengan jual beli, Rasulullah SAW pernah ditanya oleh salah satu sahabatnya mengenai pekerjaan yang baik, maka jawaban beliau ketika itu adalah jual beli. Peristiwa ini sebagaimana dijelaskan dalam hadis Nabi:

“Dari Rifa’ah ibnu Rafi’ra, bahwa Rasulullah SAW., ditanya salah seorang sahabat mengenai pekerjaan (profesi) apa yang paling baik, Rasulullah SAW., ketika itu menjawab: Usaha tangan manusia sendiri dan jual beli yang diberkati” (HR. Al-Bazzah dan Al-Hakim).

c. Ijma’

Para ulama bersepakat tentang kehalalan jual beli antara penjual dan pembeli merupakan transaksi yang diperbolehkan dan disunnahkan oleh Rasulullah SAW.

- d. Fatwa Dewan Syariah Nasional No: 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang *murabahah* menjelaskan bahwa antar bank dan nasabah dalam menjalankan akad *murabahah* harus bebas riba dan barang yang diperjualbelikan merupakan barang yang halal. Dalam akad ini bank selaku penjual harus menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian termasuk harga pokok barang ditambah keuntungan yang diperoleh bank. Nasabah dapat melakukan pembayaran sesuai jangka waktu yang telah disepakati oleh nasabah dan bank.

## C. Analisis Kelayakan Pembiayaan

### 1. Pengertian Analisis Kelayakan Pembiayaan

Analisis pembiayaan ini adalah salah satu bagian utama dari penyaluran dana yang dilakukan oleh pihak bank. Kesuksesan dalam melakukan analisis permohonan pembiayaan calon nasabah memiliki pengaruh pada kelancaran pembayaran angsuran, dan sebaliknya ketidakberhasilan dalam proses analisis

pembiayaan akan menimbulkan risiko pembayaran yang tidak lancar dalam mengangsur pembiayaan. Pembayaran yang macet dalam suatu pembiayaan dapat menguras tenaga yang besar dalam penanganannya. Maka memerlukan ketelitian dalam melakukan proses analisis permohonan pembiayaan (Susilo, 2017).

Sedangkan menurut Ismail (2011) analisis kelayakan nasabah adalah proses atau kegiatan analisis yang dilakukan oleh bank syariah untuk menilai suatu permohonan pembiayaan yang telah diajukan oleh calon nasabah dan untuk memperoleh kepastian bahwa calon nasabah yang akan dibiayai layak mendapat pembiayaan.

## 2. Tujuan Analisis kelayakan pembiayaan

Menurut Kasmir dan Jakfar (2012) ada beberapa tujuan dari analisis kelayakan pembiayaan yang dilakukan sebelum mengambil keputusan pembiayaan, yaitu:

### a. Meminimalisir risiko kerugian

Kerugian yang akan terjadi dimasa depan merupakan suatu ketidakpastian. Ada beberapa kerugian yang dapat ditebak dan ada juga kerugian yang terjadi di luar perkiraan. Analisis kerugian dilakukan untuk meminimalisir risiko yang kemungkinan terjadi.

### b. Memudahkan perencanaan

Infomasi yang diperoleh dari hasil analisis kelayakan pembiayaan diperlukan dalam proses perencanaan sampai operasional usaha yang akan dijalankan.

c. Memudahkan pengawasan

Tindakan pengawasan terhadap jalannya usaha dilakukan agar tidak terlepas dari rencana yang ditetapkan. Pengawasan dilakukan terhadap aktivitas usaha secara menyeluruh dan dapat difokuskan kepada beberapa sektor yang dianggap kritis.

d. Memudahkan pengendalian

Apabila dalam proses pengawasan ditemukan penyimpangan, maka harus segera dikendalikan agar tujuan usaha untuk memperoleh keuntungan dapat terpenuhi.

3. Prinsip Pemberian Pembiayaan

Disini pihak bank dituntut objektif dan konsisten atas hasil analisis dengan berpegang pada prinsip-prinsip kelayakan pembiayaan. Menurut Rivai'i (2008) ada beberapa prinsip dasar yang perlu dilakukan sebelum memutuskan permohonan pembiayaan oleh calon nasabah yaitu dengan prinsip analisis 5C. Prinsip analisis berdasarkan 5C yaitu:

a. *Character*

*Character* yaitu sifat atau karakter nasabah pengambil pembiayaan. Penilaian karakter berguna untuk mengetahui sejauh mana kemauan nasabah untuk memenuhi tanggungjawab sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati. Langkah yang perlu dilakukan untuk mengetahui karakter calon nasabah yaitu dengan meneliti riwayat hidup calon nasabah, meneliti reputasi calon nasabah, meminta *bank to bank information*, mencari informasi kepada asosiasi-asosiasi usaha di mana calon nasabah tinggal.

b. *Capacity*

*Capacity* merupakan kemampuan nasabah dalam menjalankan usahanya untuk mendapatkan untung sehingga dapat mengembalikan pinjaman atau pembiayaan dari untung yang didapatkan. Penilaian ini bertujuan untuk mengukur sejauh mana calon nasabah mampu melunasi hutangnya secara tepat waktu, dari hasil usaha yang diperoleh.

c. *Capital*

*Capital* adalah besarnya modal atau kekayaan yang dimiliki calon nasabah dalam menjalankan kelangsungan usahanya. Hal ini juga termasuk struktur modal, kinerja hasil modal bila debiturnya merupakan perusahaan, dan segi pendapatan jika debiturnya merupakan perorangan. Semakin besar modal yang dimiliki nasabah dalam perusahaan, maka semakin tinggi kesungguhan calon nasabah mengembangkan usahanya dan bank akan merasa lebih percaya untuk memberikan pembiayaan. Kemampuan modal milik sendiri akan menjadi benteng yang kokoh bagi usahanya ketika ada musibah dari luar, misalnya karena tekanan inflasi.

d. *Collateral*

*Collateral* artinya agunan yang diberikan peminjam kepada bank sebagai jaminan atas pembiayaan. Penilaian terhadap *collateral* meliputi jenis, lokasi, bukti kepemilikan dan status hukumnya. Penilaian terhadap *collateral* dapat dilihat dari dua segi, yaitu:

1) Segi ekonomis, yakni nilai ekonomis dan barang yang diagunkan.

2) Segi yuridis, yaitu apakah jaminan tersebut memenuhi syarat-syarat yuridis untuk digunakan sebagai jaminan.

e. *Condition of economy*

*Condition of economy* merupakan suatu keadaan ekonomi yang meliputi kebijakan pemerintah, politik dan segi budaya yang mempengaruhi perekonomian serta keadaan lain yang mempengaruhi pemasaran.

#### **D. Penelitian Terdahulu**

Penelitian yang ditulis oleh Dewi Asifah pada tahun 2014 dalam Tugas Akhirnya (TA) yang berjudul Analisis Kelayakan Pembiayaan *Murabahah* BPRS Saka Dana Mulia Kudus. Tugas Akhir tersebut menjelaskan tentang prosedur pengajuan pembiayaan *murabahah* BPRS Saka Dana Mulia Kudus, persetujuan pembiayaan nasabah oleh BPRS Saka Dana Mulia Kudus, analisis kelayakan pembiayaan BPRS Saka Dana Mulia Kudus, beberapa prinsip penelitian pembiayaan yang dilakukan BPRS Saka Dana Mulia Kudus yang dilakukan dengan 4P (*purpose, personality, produktivity, payment*), pendekatan pola pembiayaan yang dilakukan BPRS Saka Dana Mulia Kudus yang dilakukan dengan 5C (*charakter, capacity, capital, collateral, dan condition of economy*).

Penelitian yang ditulis oleh Syam Maulana Idris pada tahun 2015 dalam skripsinya yang berjudul Analisis Kelayakan Pembiayaan Mikro Pada Bank Pembiayaan Rakyat Syariah Al Salam. Skripsi tersebut yaitu mengenai prosedur pembiayaan mikro oleh BPRS Al Salam cabang Cenera dan analisis kelayakan pembiayaan mikro yang dilihat dari 5C yaitu *charakter, capacity, capital,*

*collateral, dan condition of economy.* Strategi dalam menganalisis pembiayaan mikro pada BPRS Al Salam yaitu dengan cara meningkatkan skill para staf yang terlibat untuk mewujudkan sumber daya manusia ( SDM ) yang berkualitas, meningkatkan *capacity building* UMKM dengan memberi *technical assistance* berupa pendampingan manajemen dan penggunaan sistem IT.

Penelitian yang ditulis oleh Ahmad Jaelani pada tahun 2015 dalam Tugas Akhirnya (TA) dengan judul Analisis Terhadap Mekanisme Pembiayaan Mikro dengan Akad *Murabahah* di Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Pembantu Semarang Timur, adapun isi dari Tugas Akhir (TA) tersebut yaitu tentang mekanisme pembiayaan mikro dengan akad *murabahah* yang ada di Bank Syariah Kantor Cabang Pembantu Semarang Timur dengan menjelaskan cara dalam melakukan pengajuan pembiayaan mikro sampai terjadinya akad pembiayaan *murabahah* yang disepakati dan dalam penelitian tugas akhir ini juga menjelaskan tentang cara menganalisis pembiayaan mikro dengan akad *murabahah* di Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Pembantu Semarang Timur.