

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA DAN PENDEKATAN MASALAH

2.1 Tinjauan Pustaka

2.1.1 Pengertian Bank Syariah

Menurut Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 Pasal 1 memberikan penjelasan dan pengertian mengenai perbankan syariah dimana bank syariah adalah bank yang menjalankan kegiatan usahanya berdasarkan prinsip syariah dan menurut jenisnya terdiri atas Bank Umum Syariah (BUS), Unit Usaha Syariah (UUS), dan Bank Pembiayaan Rakyat Syariah (BPRS).

Bank Syariah merupakan lembaga intermediasi dan penyedia jasa keuangan yang bekerja berdasarkan etika dan sistem nilai Islam, khususnya yang bebas dari bunga (*riba*), bebas dari kegiatan spekulatif yang non produktif seperti perjudian (*maysir*), bebas dari hal-hal yang tidak jelas dan meragukan (*gharar*), berprinsip keadilan, dan hanya membiayai kegiatan usaha yang halal (Diana, 2005: 4). Bank syariah sering disebut dengan bank tanpa bunga. Bank syariah merupakan bank yang kegiatannya mengacu pada hukum islam dan dalam kegiatannya tidak membebankan bunga dan tidak membayar bunga kepada nasabah. Imbalan bank syariah yang diterima maupun yang dibayarkan kepada nasabah tergantung dari akad dan perjanjian yang dilakukan oleh pihak nasabah dan pihak bank (Hatim et al., 2016: 2).

2.1.1.1 Prinsip-Prinsip Dasar Bank Syariah

Menurut Diana (2005: 4), dalam operasinya, bank syariah memiliki aturan-aturan dan norma-norma islam yang dijadikan prinsip dasar bank syariah, yaitu:

- 1) Bebas dari bunga;
- 2) Bebas dari kegiatan spekulatif yang non produktif seperti perjudian (*maysir*);
- 3) Bebas dari hal-hal yang tidak jelas dan meragukan (*gharar*);
- 4) Bebas dari hal-hal yang rusak atau tidak sah (*bathil*); dan
- 5) Hanya membiayai kegiatan usaha yang halal. Secara singkat empat prinsip pertama biasa disebut anti MAGHRIB (*Maysir, Gharar, Riba, dan Bathil*).

2.1.1.2 Produk-Produk Bank Syariah

Menurut Karim (2010: 97) pada dasarnya, produk yang ditawarkan oleh perbankan syariah dapat dibagi menjadi tiga bagian besar, yaitu:

1. Produk Penghimpunan Dana

Penghimpunan dana di bank syariah dapat berbentuk giro, tabungan dan deposito. Prinsip operasional syariah yang diterapkan dalam penghimpunan dana masyarakat adalah prinsip *wadi'ah* dan *mudharabah*.

2. Produk Penyaluran Dana

Dalam menyalurkan dananya pada nasabah, secara garis besar produk pembiayaan syariah terbagi kedalam empat kategori, yaitu:

1. Pembiayaan dengan prinsip jual beli, seperti pembiayaan *murabahah*, *salam*, dan *ishtisna*.
2. Pembiayaan dengan prinsip sewa (*ijarah*), seperti *ijarah muntahiya bittamlik* (IMBT).
3. Pembiayaan dengan prinsip bagi hasil (*syirkah*), seperti pembiayaan *musyarakah* dan *mudharabah*.
4. Pembiayaan dengan akad pelengkap, ditujukan untuk mempermudah pelaksanaan aktivitas pembiayaan. Akad-akad pelengkap tersebut seperti *hiwalah*, *rahn*, *qardh*, *wakalah*, dan *kafalah*.

3. Jasa Perbankan

Bank syariah melakukan berbagai pelayanan jasa perbankan kepada nasabah dengan mendapat imbalan berupa sewa atau keuntungan. Jasa perbankan tersebut antara lain berupa *sharf* dan *ijarah*.

2.1.1.3 Landasan Hukum Bank Syariah

Menurut Ilham dan Muslimin (2021: 7), bank syariah memiliki dua dasar hukum, yaitu berdasarkan peraturan negara dan berdasarkan Al-Qur'an dan hukum islam lainnya. Inilah yang membedakan antara bank syariah dan bank konvensional.

Berikut dasar hukum bank syariah:

1. Al-Qur'an

Salah satu ayat Al-Qur'an yang dapat dijadikan rujukan dasar hukum transaksi pada bank syariah adalah:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُم بَيْنَكُم بِالْبَاطِلِ إِلَّا
 أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِنْكُمْ ۚ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ
 إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا ۚ

"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 di antara kamu. Dan janganlah kamu membunuh dirimu. Sungguh, Allah Maha Penyayang kepadamu." (QS. An-Nisa' 4: Ayat 29).

2. Hadist

Salah satu hadist Rasul yang dapat dijadikan rujukan dasar hukum transaksi pada bank syariah adalah:

“Dari Rifaah bin Rafie ra, bahwa Rasulullah SAW pernah ditanya pekerjaan apakah yang paling mulia, beliau menjawab: pekerjaan seseorang dengan tangannya dan setiap jual beli yang mabrur”. (HR. Al-Bazzar).

“Dari Abu Said al-Hudri bahwa Rasulullah SAW bersabda: ‘sesungguhnya jual beli itu dilakukan dengan suka sama suka’. “(HR. Al-Baihaqi dan Ibnu Majah).

3. Peraturan Negara

1. Hukum pertama yang menjadi asas kegiatan perbankan baik konvensional maupun syariah harus memenuhi beberapa kriteria yang telah ditetapkan dalam undang - undang dasar 1945 pasal 33, antara lain:
 - a) Segala bentuk perekonomian disusun sebagai sebuah usaha bersama berdasarkan atas asas kekeluargaan.
 - b) Semua cabang produksi yang vital atau penting bagi negara serta menjadi hajat hidup orang banyak dikuasai oleh negara.
 - c) Bumi dan air serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk kemakmuran rakyat.
 - d) Perekonomian nasional diselenggarakan berdasarkan atas demokrasi ekonomi dengan prinsip kebersamaan, efisiensi, keadilan, berkelanjutan, berwawasan lingkungan, kemandirian, menjaga keseimbangan antara kemajuan dan kesatuan ekonomi nasional.
2. UU No 7 tahun 1992 tentang hukum atau landasan yang mengatur tentang bank syariah.
3. UU No 10 tahun 1998 tentang penyempurnaan dan penjelasan dari UU No 7 tahun 1992, yakni penjelasan tentang bagaimana bank syariah sebagai bank umum dan bank pengkreditan rakyat.
4. UU No 23 tahun 2003 tentang perlindungan dari keberadaan bank berbasis syariah.
5. UU No 21 tahun 2008 tentang perbankan syariah.

6. Peraturan Bank Indonesia, antara lain:

- a) PBI No. 9/19/PBI/2007 tentang pelaksanaan prinsip-prinsip syariah dalam kegiatan penghimpunan dana dan penyaluran dana serta pelayanan jasa dari bank syariah.
- b) PBI No.6/24/PBI/2004 tentang bank umum yang menjalankan kegiatan usaha atau tugasnya berdasarkan atas prinsip-prinsip syariah.

2.1.2 Pembiayaan Syariah

Pembiayaan secara luas memiliki arti yang sama dengan *financing*, yaitu suatu pendanaan yang diberikan dari satu pihak kepada pihak lainnya (Rahmadayana et al., 2024: 20). Dalam arti sempit, pembiayaan biasa dipakai untuk mendefinisikan pendanaan yang dilakukan oleh lembaga pembiayaan seperti bank syariah kepada nasabah. Pembiayaan syariah adalah penyediaan uang atau tagihan yang dipersamakan dengan itu berdasarkan kesepakatan antara bank dengan nasabah dengan tujuan untuk mengembalikan uang atau tagihan tersebut dalam jangka waktu yang telah ditentukan dengan imbalan bagi hasil.

Menurut Undang-Undang Perbankan Syariah No. 21 Tahun 2008, pembiayaan 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 *istisnha*.
4. Transaksi pinjam meminjam dalam bentuk piutang *qardh*.
5. Transaksi sewa menyewa jasa dalam bentuk *ijarah* untuk transaksi multijasa berdasarkan persetujuan atau kesepakatan.

Pembiayaan syariah meliputi kegiatan yang dilakukan oleh bank dengan pengumpulan dana dari masyarakat (nasabah) berupa giro, tabungan dan deposito yang kemudian dan tersebut disalurkan kepada masyarakat (nasabah) dalam bentuk pembiayaan.

Menurut Muchlish dan Umardani (2016: 133), umumnya pembiayaan dalam perbankan syariah terbagi menjadi 3, yaitu:

1. *Return Bearing Financing*, yaitu bentuk pembiayaan yang secara komersial menguntungkan, ketika pemilik modal mau menanggung risiko kerugian dan nasabah juga memberikan keuntungan.
2. *Retrun Free Financing*, yaitu bentuk pembiayaan yang tidak untuk mencari keuntungan yang lebih ditujukan kepada orang yang membutuhkan, sehingga tidak ada keuntungan yang dapat diberikan.
3. *Charity Financing*, yaitu bentuk pembiayaan yang memang diberikan kepada orang tidak mampu dan membutuhkan, sehingga tidak ada klaim terhadap pokok dan keuntungan.

2.1.2.1 Tujuan Pembiayaan Syariah

Menurut Ilyas (2018: 7-8), secara umum tujuan dari pembiayaan dibagi menjadi dua, yaitu untuk pembiayaan tingkat makro dan pembiayaan tingkat mikro. Dalam tujuan pembiayaan makro, yang pertama adalah untuk menyediakan modal atau dana bagi masyarakat yang ingin melakukan perluasan usaha namun kekurangan dana, kedua untuk meningkatkan produktivitas nasabah yang memiliki peluang, dan yang ketiga dengan adanya pembiayaan terbukanya bidang usaha baru yang menciptakan lapangan kerja baru. Sedangkan dalam pembiayaan mikro memiliki tujuan untuk mendukung setiap perusahaan dalam memaksimalkan labanya, untuk meminimalisir risiko dalam kekurangan modal, dan sebagai sarana penghubung dalam menyeimbangkan dan penyalurkan surplus dana kepada pihak yang kekurangan dana.

2.1.2.2 Unsur-Unsur Pembiayaan Syariah

Menurut Rivai dan Arviyan (2010), ada unsur-unsur pembiayaan yang menjadi dasar kepercayaan dalam pemberian pembiayaan, yaitu:

1. Adanya dua pihak, yaitu pemberi pembiayaan dan penerima pembiayaan.
2. Kepercayaan (*trust*), yaitu keyakinan dari pemberi pinjaman (bank) bahwa penerima pinjaman (debitur) akan mengembalikan pinjaman yang diterimanya sesuai dengan jangka waktu dan syarat-syarat yang disetujui oleh kedua belah pihak. Jika bank syariah telah memberikan pembiayaan kepada mitra usaha sama artinya dengan bank memberikan kepercayaan kepada pihak penerima

pembiayaan, bahwa pihak penerima pembiayaan akan dapat memenuhi kewajibannya.

3. Kesepakatan, yaitu adanya kesepakatan antara pemberi pembiayaan dengan penerima pembiayaan
4. Jangka waktu, yaitu masa atau periode pengembalian pinjaman yang telah disepakati. Jangka waktu dapat bervariasi antara lain jangka pendek, jangka menengah, dan jangka panjang. Jangka pendek adalah jangka waktu pembayaran kembali pembiayaan hingga 1 tahun. Jangka menengah adalah jangka waktu pembayaran kembali antara 1 hingga 3 tahun. Jangka panjang adalah jangka waktu pembayaran kembali pembiayaan yang lebih dari 3 tahun.
5. Risiko, yaitu adanya suatu tenggang waktu pengembalian akan menyebabkan suatu risiko tidak tertagihnya pembiayaan (*non performing loan*).
6. Balas jasa, merupakan keuntungan atas pemberian suatu pinjaman, jasa tersebut yang biasa kita kenal dengan bagi hasil atau margin.

2.1.2.3 Prinsip Pembiayaan Syariah

Menurut Ilyas (2015: 190), dalam bisnis prinsip pembiayaan lazimnya ada tiga bagian dalam melakukan akad pada bank syariah, yaitu

1. Prinsip bagi hasil, prinsip bagi hasil yang diterapkan di dalam bank syariah digunakan untuk pembagian keuntungan atas kerjasama antara nasabah dan bank syariah yang besarnya ditentukan diawal ketika melakukan kesepakatan. Dengan menggunakan prinsip bagi hasil kedua belah pihak akan

saling diuntungkan, dimana pihak nasabah akan mendapatkan modal untuk mengelola usahanya sedangkan untuk pihak bank akan mendapatkan sebagian keuntungan dari usaha yang dikelola oleh nasabah. Jika dilihat dari sisi bagi hasilnya, ada dua jenis bagi hasil (tergantung kesepakatan), yaitu *revenue sharing* atau *profit sharing*. Prinsip bagi hasil ini terdapat dalam produk-produk:

- a) *Mudharabah*, yaitu akad kerja sama usaha antara dua pihak dimana pihak pertama (bank) menyediakan seluruh (100%) modal, sedangkan pihak lainnya menjadi pengelola. Keuntungan usaha secara *mudharabah* dibagi menurut kesepakatan yang dituangkan dalam kontrak, sedangkan apabila rugi ditanggung oleh pemilik modal selama kerugian itu bukan akibat kelalaian pengelola. Seandainya kerugian itu diakibatkan karena kecurangan atau kelalaian pengelola, maka pengelola harus bertanggung jawab atas kerugian tersebut.
 - b) *Musyarakah*, yaitu akad kerja sama antara dua pihak atau lebih untuk suatu usaha tertentu dimana masing-masing pihak memberikan kontribusi dana dengan kesepakatan bahwa keuntungan dan risiko akan ditanggung bersama sesuai dengan kesepakatan.
2. Prinsip jual beli, pengertian jual beli menurut istilah adalah pertukaran barang dengan barang atau uang dengan barang dengan pengalihan hak milik kepada orang lain atas kesepakatan bersama. Jual beli adalah transaksi antara penjual

dan pembeli sampai kedua belah pihak mendapatkan kesepakatan atas barang atau jasa sebagai objeknya. Pembiayaan yang berprinsip jual beli, antara lain:

- a) Pembiayaan *murabahah*, jual beli dengan harga jualnya sama dan dengan harga belinya ditambah dengan keuntungan.
- b) Pembiayaan *istisna*, akad jual beli dalam bentuk pemesanan pembuatan barang tertentu dengan kriteria dan persyaratan tertentu yang disepakati antara pemesan (pembeli/*mustashni*) dan penjual (pembuat/*shani*).
- c) Pembiayaan *salam*, transaksi jual beli dimana pembayaran dilakukan di muka, tetapi pengiriman barang atau komoditas tersebut dilakukan di masa yang akan datang sesuai dengan kesepakatan dalam kontrak.

3. Sewa menyewa atau *ijarah*, pengertian *ijarah* menurut Fatwa DSN No.09/DSN/MUI/IV/2000 adalah perjanjian tentang pengalihan hak penggunaan (manfaat) terhadap suatu barang atau jasa dimana pembayarannya melalui sewa/upah berdasarkan jangka waktu tertentu, namun tidak diikuti perpindahan hak milik atas barang terkait hanya pemindahan hak penggunaan dari pemilik ke penyewa. Sewa menyewa biasa digunakan di dalam pembiayaan investasi, dimana dalam investasi membutuhkan modal yang besar, kegiatan produksi yang membutuhkan waktu yang lama, dan juga risiko yang besar. Maka dalam hal ini tidak digunakan sistem bagi hasil.

2.1.2.4 Jenis-Jenis Pembiayaan Syariah

Menurut Muliadi (2022: 150), jenis pembiayaan syariah menurut sifat penggunaannya yang dibagi menjadi 2, yaitu:

1. Pembiayaan Produktif

Pembiayaan produktif adalah pembiayaan yang diberikan dengan tujuan untuk memperlancar jalannya proses produksi, yaitu dalam peningkatan usaha, baik usaha produksi mulai dari pengumpulan bahan, pengolahan, hingga proses penjualan barang yang sudah jadi, maupun usaha perdagangan dan investasi. Menurut keperluannya, salah satu pembiayaan produktif adalah pembiayaan modal kerja yang digunakan untuk memenuhi kebutuhan:

- a. Peningkatan produksi, yaitu untuk meningkatkan kualitas dan mutu suatu produk serta peningkatan jumlah hasil produksi.
- b. Untuk keperluan usaha, perdagangan, atau pun keperluan pembiayaan investasi, yaitu untuk memenuhi kebutuhan barang-barang modal yang diperlukan (*capital goods*) serta fasilitas-fasilitas yang berkaitan dengan itu.

2. Pembiayaan Konsumtif

Pembiayaan konsumtif adalah pembiayaan yang digunakan untuk memenuhi kebutuhan konsumsi, yang bertujuan untuk memperoleh barang-barang kebutuhan yang habis digunakan dalam memenuhi keputusan dalam konsumsi. Berbeda dengan pembiayaan syariah untuk modal kerja yang bersifat

produktif, pembiayaan konsumtif diperlukan oleh nasabah untuk memenuhi kebutuhan sekunder. Salah satu pembiayaan konsumtif adalah pembiayaan KPR dan pembiayaan Non KPR.

1. Pembiayaan KPR (Kepemilikan Pembiayaan Rumah)

Pembiayaan KPR (Kepemilikan Pembiayaan Rumah) merupakan produk yang diberikan oleh perbankan dalam rangka membantu masyarakat memenuhi kebutuhan perumahan mereka. Dikutip dari laman resmi Otoritas Jasa Keuangan (OJK), KPR adalah suatu fasilitas kredit yang diberikan oleh perbankan kepada para nasabah perorangan yang akan membeli atau memperbaiki rumah. Perumahan disini bukan hanya dalam arti rumah tempat tinggal pada umumnya, tetapi juga meliputi ruang untuk membuka usaha seperti rumah toko (ruko) dan rumah kantor (rukan), serta apartemen mewah dan rumah susun. Dalam produk KPR syariah tidak adanya pemberlakuan sistem kredit yang ada pada perbankan konvensional. KPR syariah menggunakan sistem murabahah, yakni perjanjian jual beli. Secara umum, KPR sendiri dibagi menjadi dua, yaitu:

- a) KPR Subsidi, yang dimaksud dengan KPR Subsidi adalah KPR yang diperuntukkan untuk masyarakat yang memiliki kemampuan ekonomi yang rendah dimana KPR Subsidi mendapatkan bantuan dari pemerintah berupa pengurangan

jumlah angsuran tiap bulan dengan rentang harga rumah 100-300 juta.

- b) KPR Non Subsidi, sedangkan yang dimaksudkan dengan KPR Non Subsidi adalah KPR yang diperuntukkan bagi seluruh masyarakat tanpa adanya campur tangan dari pihak pemerintah.

2. Pembiayaan Non KPR

Pembiayaan Non KPR adalah turunan dari pembiayaan konsumtif yang diluar dari pembiayaan KPR. Pembiayaan Non KPR ini biasanya diberikan oleh bank syariah kepada nasabah untuk membantu nasabah dalam memiliki dan memenuhi kebutuhan sekundernya, seperti dalam hal pembelian barang elektronik, kendaraan bermotor, ataupun *furniture*. Adapun jenis-jenis pembiayaan Non KPR Syariah, yaitu:

- a) Pembiayaan Multijasa, pembiayaan untuk keperluan mendanai kebutuhan layanan jasa seperti pendidikan, kesehatan, wisata, umroh, dan pernikahan dengan jangka waktu tertentu.
- b) Pembiayaan Multimanfaat, pembiayaan konsumtif dengan akad murabahah, yang diperuntukkan untuk pembelian barang *furniture* atau peralatan rumah tangga yang sesuai dengan prinsip syariah.

- c) Pembiayaan Gadai, kegiatan transaksi keuangan antar kedua belah pihak yang terdiri dari peminjam (debitur) dan yang memberi pinjaman (kreditur) dengan jaminan berupa barang gerak.
- d) Pembiayaan Talangan Haji, pembiayaan yang diberikan sebagai bantuan sementara tanpa mengenakan imbalan oleh kepada calon jamaah haji dengan tujuan untuk memberikan kemudahan kepada nasabah/calon nasabah pembiayaan haji untuk mendapatkan porsi haji dengan persyaratan mudah dan proses lebih cepat.
- e) Pembiayaan Kendaraan Bermotor, pembiayaan untuk pembelian kendaraan bermotor roda 2 dan roda 4 dengan jaminan berupa kendaraan bermotor yang dibiayai tersebut.

2.1.2.5 Analisis Pemberian Pembiayaan Syariah

Dua fungsi utama bank syariah adalah mengumpulkan dana dan menyalurkan dana. Penyaluran dana yang dilakukan bank syariah adalah pemberian pembiayaan kepada debitur yang membutuhkan, baik untuk modal usaha maupun untuk konsumsi.

Menurut Muliadi (2022: 156-157) dalam menjalankan fungsinya sebagai lembaga penyalur dana, bank syariah perlu memerhatikan beberapa hal yang berkaitan dengan analisis kelayakan pemberian pembiayaan. Secara umum, analisis pemberian kelayakan pembiayaan tersebut terdiri atas beberapa tahapan, yaitu:

1. Pendekatan analisis pembiayaan.

Ada beberapa pendekatan analisis pembiayaan yang dapat diterapkan oleh para pengelola bank syariah dalam kaitannya dengan pembiayaan yang akan dilakukan, yaitu:

- a. Pendekatan jaminan, artinya bank dalam memberikan pembiayaan selalu memerhatikan kuantitas dan kualitas yang dimiliki oleh peminjam.
- b. Pendekatan karakter, artinya bank mencermati secara sungguh-sungguh terkait dengan karakter nasabah.
- c. Pendekatan kemampuan pelunasan, artinya bank menganalisis kemampuan nasabah untuk melunasi jumlah pembiayaan yang telah diambil.
- d. Pendekatan dengan studi kelayakan, artinya bank memerhatikan kelayakan usaha yang dijalankan oleh nasabah peminjam.
- e. Pendekatan fungsi-fungsi bank, artinya bank memerhatikan fungsinya sebagai lembaga *intermediary* keuangan, yaitu mengatur mekanisme dana yang dikumpulkan dengan dana yang disalurkan.

2. Pendekatan prinsip analisis pembiayaan.

Prinsip analisis pembiayaan didasarkan pada rumus 5C, yaitu:

- a. *Character*, yaitu sifat atau karakter nasabah pengambil pinjaman.
- b. *Capacity*, yaitu kemampuan nasabah untuk menjalankan usaha dan mengembalikan pinjaman yang diambil.
- c. *Capital*, yaitu untuk mengetahui sumber-sumber pembiayaan yang dimiliki calon nasabah dalam usahanya.

- d. *Collateral*, yaitu jaminan yang telah dimiliki yang diberikan peminjam kepada bank. Hal ini bertujuan untuk lebih meyakinkan bahwa jika suatu risiko kegagalan pembayaran tercapai terjadi maka jaminan dapat dipakai sebagai pengganti dari kewajiban.
- e. *Condition*, yaitu keadaan ekonomi usaha atau nasabah memiliki kemungkinan prospek yang layak atau tidak.

3. Penerapan prosedur analisis pembiayaan.

Ada aspek-aspek penting dalam analisis pembiayaan yang perlu dipahami, antara lain:

- a. Berkas dan pencatatan.
- b. Data pokok dan analisis pendahuluan.
- c. Penelitian data.
- d. Penelitian atas realisasi usaha.
- e. Penelitian atas rencana usaha.
- f. Penelitian dan penilaian barang jaminan.
- g. Laporan keuangan dan penelitiannya

4. Penentuan kebijakan pembiayaan bank syariah, yang terdiri atas:

- a. Kebijakan umum pembiayaan bank syariah, untuk penentuan sektor-sektor sebagaimana diuraikan berikut, yang semestinya ditetapkan secara bersama oleh Dewan Komisaris, Direksi, serta Dewan Pengawas Syariah mengenai jenis besarannya (nilai rupiahnya) sehingga atas pilihan-pilihan yang akan

ditentukan diharapkan dapat memenuhi aspek *syar'i*, di samping aspek ekonomisnya.

- b. Pengambil keputusan pembiayaan, dalam realisasi suatu pembiayaan terdapat risiko yang melekat, yakni pembiayaan bermasalah sehingga kondisi terpuruknya menjadi macet. Untuk menghindari risiko tersebut, dalam setiap pengambilan keputusan suatu permohonan pembiayaan, baik di kantor pusat maupun kantor-kantor cabang atau cabang pembantu, harus dihasilkan dengan keputusan yang objektif. Keputusan mana hanya dapat diperoleh jika prosesnya melibatkan suatu tim pemutus komite pembiayaan, berapa pun besar plafon pembiayaan yang dinilai atau diputus.

2.1.2.6 Tujuan Analisis Pemberian Pembiayaan Syariah

Menurut Ilyas (2019: 133), tujuan utama dari analisis permohonan pembiayaan adalah memperoleh keyakinan apakah *customer* punya kemauan dan kemampuan memenuhi kewajibannya secara tertib, baik pembayaran pokok pinjaman maupun bagi hasil sesuai dengan kesepakatan dengan bank. Tujuan lain dari analisis pemberian pembiayaan, yaitu:

- a) Menghindari risiko kerugian

Dalam hal ini tujuan analisis kelayakan adalah untuk meminimalkan risiko yang tidak kita inginkan, baik risiko yang dapat kita kendalikan maupun yang tidak dapat kita kendalikan.

b) Memudahkan perencanaan

Memudahkan dalam perencanaan sudah terdapat jadwal pelaksanaan usaha/program, mulai dari usaha/program dijalankan sampai waktu tertentu. Perencanaan meliputi berapa jumlah dana yang diperlukan, kapan usaha, program atau proyek akan dijalankan, siapa-siapa yang akan melaksanakannya, berapa besar keuntungan yang akan diperoleh serta bagaimana mengawasinya jika terjadi penyimpangan dalam pelaksanaan tersebut.

c) Memudahkan pelaksanaan pekerjaan

Dengan menganalisis kelayakan pemberian pembiayaan membuat pengerjaan dapat dilakukan secara sistematis, sehingga tepat sasaran dan sesuai dengan rencana yang sudah disusun. Rencana yang sudah disusun dijadikan acuan dalam mengerjakan setiap tahap yang sudah direncanakan.

d) Memudahkan pengendalian

Dapat memudahkan dalam melakukan pengendalian apabila pelaksanaannya terjadi suatu penyimpangan. Penyimpangan akan mudah terdeteksi.

e) Memudahkan pengawasan

Pengawasan ini perlu dilakukan agar pelaksanaan pembiayaan tidak menyimpang dari rencana atau sistem yang telah disusun.

2.1.3 Nasabah

Dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), nasabah adalah orang yang biasa berhubungan dengan atau menjadi pelanggan bank (dalam hal keuangan).

Menurut Kasmir (2016: 94), nasabah merupakan konsumen yang membeli atau menggunakan produk yang dijual atau ditawarkan oleh bank. Nasabah menurut pasal 1 ayat (17) UU No. 10 tahun 1998 adalah “Pihak yang menggunakan jasa bank.”

Menurut Otoritas Jasa Keuangan, nasabah adalah perseorangan atau badan yang menggunakan atau menerima fasilitas bank, baik dalam bentuk produk maupun jasa.

Menurut Hayati dan Sutisna (2015: 64), nasabah adalah pelanggan (*costumer*) yaitu individu atau perusahaan yang mendapatkan manfaat atau produk dan jasa dari sebuah perusahaan perbankan, meliputi kegiatan pembelian, penyewaan serta layanan jasa

Dari berbagai penjelasan nasabah di atas, dapat disimpulkan bahwa nasabah merupakan seseorang yang menggunakan atau menerima sebuah produk berupa barang atau jasa yang ditawarkan oleh lembaga keuangan, khususnya bank. Seseorang tersebut dapat berupa individu, suatu perusahaan atau badan hukum.

2.1.4 Murabahah

Kata *murabahah* diambil dari bahasa Arab dari kata *ar-ribhu* yang berarti kelebihan dan tambahan (keuntungan). Murabahah adalah perjanjian jual-beli antara bank dengan nasabah. Bank syariah membeli barang yang diperlukan nasabah kemudian menjualnya kepada nasabah yang bersangkutan sebesar harga perolehan ditambah dengan margin keuntungan yang disepakati antara bank syariah dan nasabah (Hasan, 2014: 231). Secara arti, menurut Nurhayati dan Warsilah (2011), *murabahah* adalah transaksi penjualan barang dengan menyatakan harga perolehan dan keuntungan (margin) yang disepakati oleh penjual dan pembeli. Pembayaran atas akad jual beli dapat dilakukan secara tunai atau tangguh. Menurut Fatwa Dewan Syariah Nasional dijelaskan, *murabahah* adalah menjual suatu barang dengan menegaskan harga belinya kepada pembeli dan pembeli membayarnya dengan harga yang lebih tinggi sebagai laba.

Dalam *murabahah* ini ada dua pihak yang terlibat, yakni penjual dan pembeli. Disamping itu, dalam *murabahah* harus ada kejelasan tentang harga awal dan harga jual yang disampaikan oleh pihak penjual kepada pihak pembeli.

2.1.4.1 Rukun dan Syarat Murabahah

Dalam *murabahah*, rukun-rukunya terdiri dari (Wirosa, 2011: 403):

- a. *Ba'i* = penjual (pihak yang memiliki barang)
- b. *Musytari* = pembeli (pihak yang akan membeli barang)

- c. *Mabi'* = barang yang akan diperjualbelikan
- d. *Tsaman* = harga, dan
- e. *Ijab Qabul* = pernyataan timbang terima.

Menurut Wiroso dalam Antonio (2011: 170), masing-masing rukun *murabahah* di atas harus memenuhi syarat *murabahah* yang telah ditetapkan sebagai berikut:

- a. Penjual memberitahu biaya barang kepada nasabah.
- b. Kontrak pertama harus sah sesuai dengan rukun yang ditetapkan.
- c. Kontrak harus bebas dari riba.
- d. Penjual harus menjelaskan kepada pembeli bila terjadi cacat atas barang sesudah pembelian.
- e. Penjual harus menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian, misalnya jika pembelian dilakukan secara utang.

2.1.4.2 Jenis-Jenis *Murabahah*

Menurut Nurhayati dan Warsilah (2011: 180) berdasarkan proses pengadaan barangnya, ada 2 jenis *murabahah*, yaitu:

1. *Murabahah* Pesanan

Dalam *murabahah* jenis ini, penjual melakukan pembelian barang setelah ada pemesanan dari pembeli. Jadi, penjual akan memproduksi atau membeli dari pemasok dan menjualnya dengan transparansi harga setelah ada pemesanan dari pembeli. *Murabahah* dengan pesanan dapat bersifat mengikat dan tidak

mengikat tergantung pembelinya. Bersifat mengikat berarti pembeli harus membeli barang yang dipesannya dan tidak dapat membatalkan pesannya. Jika *asset* atau barang *murabahah* dibeli oleh penjual dalam *murabahah* pesanan yang bersifat mengikat, maka barangnya akan mengalami penurunan nilai sebelum diserahkan kepada pembeli dan penurunan nilai tersebut menjadi tanggungan penjual dan akan mengurangi nilai akad.

2. *Murabahah* Tanpa Pesanan

Murabahah ini bersifat tidak mengikat. penjual dan pembeli melakukan akad *murabahah*. Setelah akad disetujui kemudian penjual menyerahkan barang kepada pembeli. Setelah barang diterima kemudian pembeli membayar barang sesuai harga kesepakatan. Karena jenis akad ini merupakan transaksi *murabahah* yang dilakukan secara langsung tanpa menunggu barang dipesan karena barang sudah tersedia.

2.1.4.3 Ketentuan *Murabahah*

Menurut keputusan Fatwa DSN No. 04/DSN-MUI/IV/2000 ketentuan *murabahah* pada perbankan syariah adalah sebagai berikut :

1. Ketentuan Umum *Murabahah* dalam Bank Syariah:
 - a. Bank dan nasabah harus melakukan akad *murabahah* yang bebas riba.
 - b. Barang yang diperjualbelikan tidak diharamkan oleh syariah islam.
 - c. Bank membiayai sebagian atau seluruh harga pembelian barang yang telah disepakati kualifikasinya.

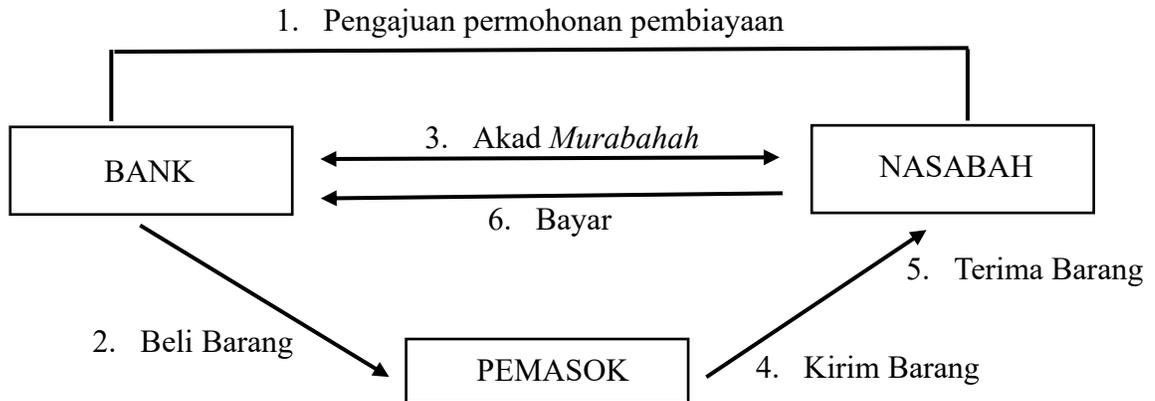
- d. Bank membeli barang yang diperlukan nasabah atas nama bank sendiri, dan pembelian ini harus sah dan bebas riba.
 - e. Bank harus menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian, misalnya jika pembelian dilakukan secara utang.
 - f. Bank kemudian menjual barang tersebut kepada nasabah (pemesan) dengan harga jual senilai harga beli ditambah dengan keuntungannya. Dalam kaitan ini bank harus memberitahu secara jujur harga pokok barang kepada nasabah berikut biaya yang diperlukan.
 - g. Nasabah membayar harga barang yang telah disepakati tersebut pada jangka waktu tertentu yang telah disepakati.
 - h. Untuk mencegah terjadinya penyalahgunaan atau kerusakan akad tersebut, pihak bank dapat mengadakan perjanjian khusus dengan nasabah.
 - i. 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.
2. Ketentuan *Murabahah* kepada Nasabah:
- a. Nasabah mengajukan permohonan dan janji pembelian suatu barang atau *asset* kepada bank.
 - b. Jika bank menerima permohonan tersebut, bank harus membeli terlebih dahulu *asset* yang dipesannya secara sah dengan pedagang.
 - c. Bank kemudian menawarkan *asset* tersebut kepada nasabah dan nasabah harus menerima (membeli) sesuai dengan janji yang telah disepakatinya

karena secara hukum janji tersebut mengikat; kemudian kedua belah pihak harus membuat kontrak jual beli.

- d. Dalam jual beli ini bank dibolehkan meminta nasabah untuk membayar uang muka saat menandatangani kesepakatan awal pemesanan.
- e. Jika nasabah kemudian menolak membeli barang tersebut, biaya riil bank harus dibayar dari uang muka tersebut.
- f. Jika nilai uang muka kurang dari kerugian yang harus ditanggung oleh bank, bank dapat meminta kembali sisa kerugiannya kepada nasabah.
- g. Jika uang muka memakai kontrak '*urbun* sebagai alternatif dari uang muka, maka:
 - i. jika nasabah memutuskan untuk membeli barang tersebut, ia tinggal membayar sisa harga.
 - ii. 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.

2.1.4.4 Skema *Murabahah*

Skema akad *murabahah* bertujuan untuk menggambarkan struktur atau kerangka proses terjadinya akad *murabahah*, berikut merupakan langkah-langkah dalam akad *murabahah*:



Gambar 2. 1

Skema Akad Murabahah

Sumber: Penjelasan Fatwa DSN-MUI (diolah kembali)

Keterangan:

1. Nasabah mengajukan permohonan pembiayaan dengan akad *murabahah* (jual beli) kepada bank syariah dengan membawa semua berkas-berkas yang dibutuhkan. Kemudian bank syariah melakukan proses analisis pembiayaan.
2. Bank syariah telah menyetujui permohonan pembiayaan untuk nasabah, kemudian bank syariah melakukan pembelian barang yang diminta nasabah kepada pemasok.
3. Bank syariah dan nasabah melakukan akad pembiayaan berdasarkan prinsip *murabahah* dengan harga dan jangka waktu yang telah disepakati kedua belah pihak.

4. Setelah itu, bank syariah mengkoordinasikan pengiriman barang tersebut beserta dokumen kepemilikannya kepada nasabah.
5. Nasabah menerima barang beserta dokumen kepemilikan.
6. Setelah menerima barang, nasabah mulai melakukan pembayaran cicilan sebesar kesepakatan yang telah disepakati bulan kepada bank syariah selama jangka waktu yang telah disepakati.

2.1.5 Wakalah

Menurut Wiroso (2011: 400) pengertian *wakalah* merupakan salah satu perjanjian yang dilakukan atas sebuah kesepakatan dimana seseorang menyerahkan atau memberikan kuasa kepada orang lain sebagai wakil untuk menjalankan suatu urusan atau transaksi atas nama pihak yang diwakili. Istilah *wakalah* berasal dari *wazan wakala-yakilu-waklan* yang berarti menyerahkan atau mewakilkan urusan. Akad *wakalah* adalah akad yang memberikan kuasa kepada pihak lain untuk melakukan suatu kegiatan dimana yang memberi kuasa tidak dalam posisi melakukan kegiatan tersebut. Akad *wakalah* pada hakikatnya adalah akad yang digunakan oleh seseorang apabila seseorang itu membutuhkan orang lain atau mengerjakan sesuatu yang tidak dapat dilakukan sendiri dan meminta orang lain untuk melaksanakannya.

Dalam praktiknya, pada *wakalah* mengharuskan adanya *muwakkil* (nasabah atau investor), *wakil* (bank) dan objek atau wewenang yang diwakilkan.

2.1.5.1 Rukun dan Syarat *Wakalah*

Menurut jumhur ulama, rukun *wakalah* dibagi menjadi empat, yaitu sebagai berikut (Wahbah Al Zuhayli, 2011: 591):

1) Orang yang memberi kuasa (*Al-Muwakkil*)

Seseorang yang memberikan wewenang (berwakil) diisyaratkan sah melakukan apa yang diwakilkan, karena milik atau dibawah kekuasaannya. Karena itu seseorang tidak akan sah jika mewakilkan sesuatu yang bukan haknya. Pemberi kuasa mempunyai hak atas sesuatu yang dikuasakannya, disisi lain juga dituntut supaya pemberi kuasa itu sudah *mukallaf* (cakap).

2) Orang yang diberi kuasa (*Al-Wakil*)

Wakil atau penerima kuasa yaitu seseorang yang bisa mengerjakan tugas yang diwakilkan kepadanya. Seseorang yang menerima kuasa ini, perlu memiliki kemampuan untuk menjalankan amanah yang diberikan oleh pemberi kuasa

3) Sesuatu yang diwakilkan (*Al-Muwakkalfiih*)

Sesuatu yang diwakilkan harus berupa hal yang dapat diwakilkan kepada orang lain, seperti jual beli yang memang berada dalam kekuasaan pihak yang memberikan kuasa. Sesuatu atau objek yang akan diwakilkan tidak diperbolehkan bila melanggar syariah islam.

4) Pernyataan kesepakatan (*Ijab dan Qabul*).

Ijab Qabul merupakan ucapan dari orang yang mewakilkan (orang yang memberi wewenang) kepada orang yang diberi wewenang. Dimana isinya

adalah suatu perjanjian antara pemberi kuasa dengan penerima kuasa, dari mulai aturan memulai akad *wakalah*, lalu proses akad, hingga aturan yang mengatur berakhirnya akad *wakalah* tersebut.

Keempat rukun-rukun *wakalah* tersebut memerlukan syarat-syarat yang harus dipenuhi, sebagai berikut:

1. Syarat-syarat *muwakkil* (yang mewakilkan), adalah:
 - a. Harus seorang pemilik sah yang dapat bertindak terhadap sesuai yang ia wakilkkan.
 - b. Orang *mukallaf* (cakap) dalam batas-batas tertentu, yakni dalam hal-hal yang bermanfaat baginya seperti mewakilkan untuk menerima hibah, menerima sedekah dan sebagainya.
2. Syarat-syarat *wakil* (yang mewakili)
 - a. Mengerti hukum.
 - b. Dapat mengerjakan tugas yang diwakilkan kepadanya.
 - c. *Wakil* adalah orang yang diberi amanat.
3. Hal-hal yang diwakilkan
 - a. Diketahui dengan jelas oleh orang yang mewakili.
 - b. Tidak bertentangan dengan syariat islam.
 - c. Dapat diwakilkan menurut syariaah islam.

2.1.5.2 Jenis-Jenis *Wakalah*

Pada akad *Wakalah* terbagi menjadi 2 jenis, yaitu (Wiroso, 2011: 403):

1. *Wakalah Muthlagah*, yaitu *wakalah* yang tidak terikat dengan syarat tertentu (selain dari syarat yang ditetapkan islam), tidak terbatas waktu, dan tidak terikat dengan keadaan tertentu.
2. *Wakalah Mugaiyadah*, yaitu *wakalah* yang terikat dengan syarat tertentu, atau terbatas waktu, atau terikat dengan syarat tertentu.

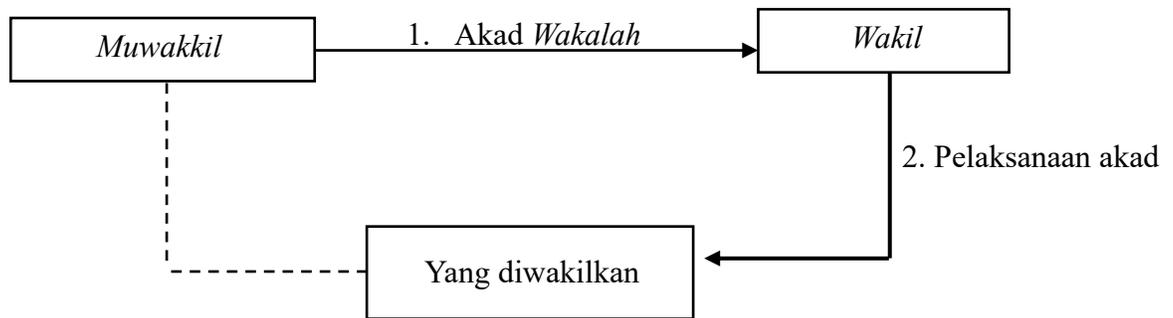
2.1.5.3 Ketentuan Akad *Wakalah*

Wakalah adalah salah satu bentuk akad yang telah diatur didalam Fatwa Nomor 10/DSN-MUI/IV/2000. Ada ketentuan dari fatwa tersebut mengenai akad *wakalah*, yaitu:

1. Pernyataan *ijab* dan *qabul* harus dinyatakan oleh para pihak untuk menunjukkan kehendak mereka dalam mengadakan kontrak (akad).
2. *Wakalah* dengan imbalan bersifat mengikat dan tidak boleh dibatalkan secara sepihak.

2.1.5.4 Skema Akad *Wakalah*

Skema akad *wakalah* bertujuan untuk menggambarkan struktur atau kerangka proses terjadinya akad *wakalah*, berikut merupakan langkah-langkah dalam akad *wakalah*:



Gambar 2. 2

Skema Akad Wakalah

Sumber: Wiyono (2014: 8)

Keterangan:

1. Pihak *muwakkil* atau pemberi kuasa memberikan wewenangnya kepada pihak *wakil* untuk melaksanakan urusan yang *muwakkil* berikan.
2. Pihak *wakil* melaksanakan urusan yang diberikan atas nama pihak *muwakkil* sesuai dengan ketentuan akad *wakalah*.

2.1.6 Prinsip *Murabahah* Dengan Akad *Wakalah* (*Murabahah Bil Wakalah*)

Prinsip *murabahah* dengan akad *wakalah* ini biasa disebut dengan istilah *murabahah bil wakalah*. *Murabahah bil wakalah* merupakan suatu bentuk transaksi dalam perbankan syariah yang menggabungkan antara konsep *murabahah*, yaitu konsep jual beli dengan keuntungan dengan konsep *wakalah*, yaitu konsep perjanjian pemberian kuasa oleh seseorang kepada orang lain untuk melakukan suatu tindakan atau aktivitas atas nama pemberi kuasa. Sehingga dapat diartikan akad *murabahah bil wakalah* adalah jenis jual beli dimana *muwakkil* memberikan kewenangannya kepada

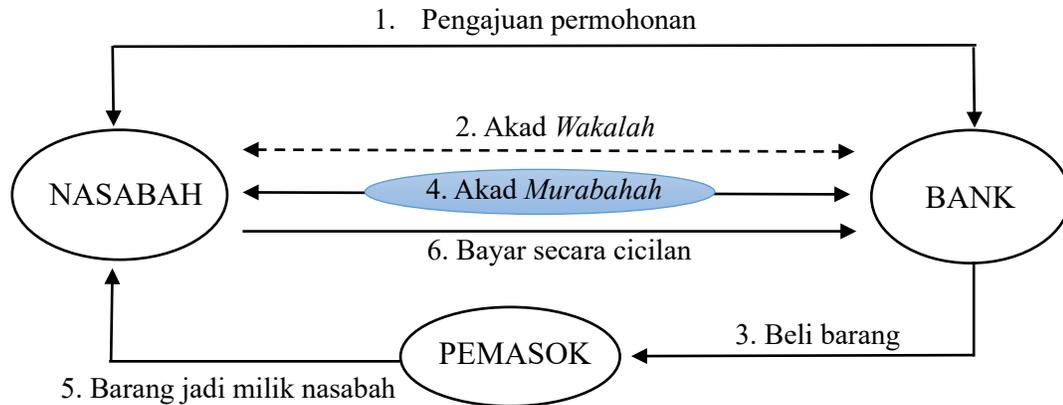
wakil untuk membeli barang yang diwakilkan kepada pihak ketiga dan setelah barang tersebut diterima, akad *murabahah* dilaksanakan sesuai kesepakatan yang telah disepakati oleh pihak *muwakkil* dan *wakil*.

Menurut penjelasan Bank Indonesia tentang *murabahah bil wakalah* melalui Peraturan Bank Indonesia (PBI) No.7/46/PBI/2005 tentang akad penghimpunan dan penyaluran dana bagi bank yang melaksanakan kegiatan usaha berdasarkan prinsip syariah pada pasal 9 ayat 1 butir d, yaitu bank mewakilkan kepada nasabah (*wakalah*) untuk membeli barang, maka akad *murabahah* harus dilakukan setelah barang secara prinsip menjadi milik bank.

2.1.6.1 Skema Pembiayaan *Murabahah* Dengan Akad *Wakalah* (*Murabahah Bil Wakalah*)

Berdasarkan Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000 pasal 1 ayat 9 menyatakan, “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”.

Sehingga akad *wakalah* selalu dilakukan diawal sebelum akad *murabahah*. Akad *wakalah* akan berakhir pada saat setelah barang dari pihak ketiga secara prinsip milik bank. Berikut merupakan skema dari pembiayaan *murabahah bil wakalah*:



Gambar 2. 3

Skema Akad *Murabahah bil Wakalah*

Sumber: Data diolah penulis

Keterangan:

1. Nasabah mengajukan permohonan pembiayaan kepada bank syariah dengan membawa semua berkas-berkas yang dibutuhkan. Kemudian bank syariah melakukan proses analisis pembiayaan. Bank syariah menyetujui permohonan pembiayaan nasabah. Setelah itu, bank syariah melakukan konfirmasi pembelian yang diminta nasabah kepada pemasok.
2. Bank syariah melakukan akad *wakalah* dengan nasabah dimana pihak bank syariah mewakili pembelian barang yang diminta nasabah kepada pihak ketiga (pemasok).
3. Pihak bank melakukan pembelian barang atas nama bank kepada pemasok.

4. Setelah akad *wakalah* selesai, bank syariah dan nasabah melakukan akad pembiayaan berdasarkan prinsip *murabahah* untuk pembelian barang tersebut sesuai dengan kesepakatan yang telah disepakati bersama.
5. Setelah akad *murabahah* dilakukan, pihak bank memberikan barang yang diwakilkannya kepada nasabah.
6. Setelah nasabah menerima barang, nasabah akan mulai melakukan pembayaran cicilan sebesar harga yang telah disepakati setiap bulannya dan sesuai jangka waktu yang telah disepakati oleh kedua pihak. Pembayaran cicilan dilakukan setiap bulan selama jangka waktu pembiayaan.

2.2 Pendekatan Masalah

PT. Bank Tabungan Negara merupakan salah satu lembaga perbankan yang memiliki Unit Usaha Syariah (UUS), yaitu Bank Tabungan Negara Syariah yang mulai beroperasi pada tanggal 14 Februari 2005 (5 Muharram 1426 H) melalui pembukaan Kantor Cabang Syariah pertamanya di Jakarta. Pada akhir tahun 2022, Bank Tabungan Negara telah mengoperasikan 30 Kantor Cabang Syariah yang tersebar di seluruh pulau Indonesia salah satunya adalah Bank Tabungan Negara Syariah KCU Kota Bogor. Seperti layaknya perbankan syariah lain, Bank Tabungan Negara Syariah KCU Kota Bogor menyediakan berbagai macam produk yang beragam, sesuai dengan kebutuhan debitur. Salah satu produk Bank Tabungan Negara Syariah KCU Kota Bogor yang paling banyak diminati ada pada kegiatan penyaluran dana nya yaitu pada pembiayaan

syariah KPR dan Non KPR. Banyaknya minat masyarakat terhadap pembiayaan syariah KPR dan Non KPR membuat presentase kredit macet dari total pembiayaan yang disalurkan semakin meningkat. Oleh karena itu, dalam pelaksanaan pemberian pembiayaan KPR dan Non KPR dengan prinsip *murabahah* dan akad *wakalah* dibutuhkan beberapa aturan dan analisis untuk menentukan penilaian-penilaian yang diperlukan sebagai bahan penentu kepercayaan bahwa pembiayaan yang diberikan kepada calon nasabah dapat dikembalikan dan terhindar dari risiko kredit macet. Salah satunya adalah analisis 5C (*Character, Capacity, Capital, Condition, Collateral*). Pada proses analisis 5C, terdapat perbedaan antara pembiayaan KPR dan non KPR. Perbedaan terletak pada analisis *collateral* dimana pada pemberian pembiayaan Non KPR bank sangat memerhatikan nilai agunan yang diajukan nasabah sebagai penentu pembiayaan tersebut akan disetujui atau ditolak. Sebaliknya, pada pembiayaan KPR penilaian terhadap nilai agunan tidak terlalu diperhatikan karena *asset* yang dijadikan agunan dalam pembiayaan KPR adalah sertifikat rumah itu sendiri.

Oleh karena itu, penulis melakukan penelitian mengenai analisis pemberian pembiayaan nasabah pada produk KPR dan Non KPR yang berlandaskan prinsip *murabahah* dengan akad *wakalah* pada Bank Tabungan Negara Syariah KCU Kota Bogor.