

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Bank Syariah

Arifin (2012) menjelaskan bahwa pada Bank Syariah terdapat dua kata yaitu “bank” dan “syariah”. Bank ialah lembaga intermediasi keuangan yang menghimpun dana masyarakat dengan surplus dananya berupa simpanan, selanjutnya disalurkan kembali kepada masyarakat yang sedang menghadapi *deficit* dana, serta bank memberikan pelayanan jasa keuangan lainnya dengan berupa kredit atau bentuk lainnya guna meningkatkan taraf hidup masyarakat.

Sedangkan kata “syariah” berarti bank sebagai salah satu lembaga keuangan yang memiliki peran sebagai perantara bagi pihak yang kelebihan dana dan pihak yang sedang kekurangan dana guna untuk melancarkan kegiatan usaha. Di samping itu, bank syariah adalah bank yang kegiatan operasionalnya cukup berbeda dengan bank konvensional. Ciri dari bank syariah yaitu tidak memberikan beban bunga kepada nasabah, namun bank syariah memberikan bagi hasil beserta imbalan lainnya setara dengan jenis *akad* yang dipergunakan. Selain itu, konsep bank syariah berpedoman pada *al-Qur'an* dan *hadist* (Ismail, 2016).

Bank Syariah menurut Undang – Undang Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2008 Pasal 1 ayat 7 yang mana menyatakan bahwa:

“Bank Syariah adalah Bank yang menjalankan kegiatan usahanya berdasarkan Prinsip Syariah dan menurut jenisnya terdiri atas Bank Umum Syariah dan Bank Pembiayaan Rakyat Syariah”(Otoritas Jasa Keuangan, 2008).

Menurut Anshori (2018: 34), tujuan dari didirikannya bank syariah umumnya yaitu guna menunjang dan melajukan kemajuan perekonomian masyarakat melalui aktivitas perbankan, keuangan, komersial, serta investasi dengan prinsip syariah. Hal ini menjadi pembeda antara kegiatan bank konvensional yang tujuannya yaitu meraih keuntungan semaksimal mungkin

Pengembangan bank syariah dilakukan guna mengembangkan sistem yang memiliki ciri serta keistimewaan tertentu dibandingkan dengan perbankan konvensional. Faktor penting dalam aktivitas bank syariah yaitu unsur moralitas, maka diharapkan dapat memicu terbentuknya etika dalam usaha serta integritas pemilik dan pengurus yang tinggi.

2.1.1 Tujuan Bank Syariah

Menurut Kementerian Agama RI (2013: 45), bank syariah mempunyai tujuan diantaranya sebagai berikut:

- a. Menuntun aktifitas ekonomi umat bermuamalat menurut Islam, terutama *muamalat* yang berkaitan dengan perbankan, agar terjauhan dari praktik *riba* maupun jenis usaha yang mengandung unsur *gharar* (tipuan), di mana jenis usaha yang dilarang Islam telah berdampak negatif pada perekonomian rakyat.
- b. Guna mewujudkan keadilan dalam bidang ekonomi dengan cara meratakan pendapatan dengan kegiatan investasi.
- c. Untuk memajukan kualitas hidup rakyat dengan cara menambah adanya peluang usaha yang lebih lebar khususnya kelompok miskin, yang ditujukan kepada usaha produktif, mengarah terciptanya kemandirian usaha.

- d. Guna mengatasi masalah kemiskinan, yang umumnya termasuk program utama dari negara yang berkembang. Upaya bank syariah di dalam menuntaskan kemiskinan ini dengan pembinaan nasabah seperti dengan program pembinaan pengusaha produsen, pembinaan pedagang perantara, program pengembangan modal kerja dan program pengembangan usaha bersama.
- e. Guna mengatur stabilitas ekonomi dan moneter. Dengan kegiatan bank syariah dapat mencegah pemanasan ekonomi yang disebabkan inflansi, mencegah persaingan tidak sehat dengan lembaga keuangan lainnya.

2.2 Pembiayaan

Perbankan syariah tidak mengenal istilah “kredit” karena bank syariah mempunyai alur yang berbeda dari bank konvensional dalam penyaluran dananya kepada pemohon dana. Bank syariah memberikan dananya kepada nasabah dengan berupa pembiayaan. Pembiayaan adalah salah satu kegiatan utama yang dilakukan bank syariah guna menghasilkan pendapatan. (Ikatan Bankir Indonesia, 2015).

Menurut Takdir et al., (2021: 7), pembiayaan syariah ialah jenis produk yang ditawarkan di perbankan syariah, produk lainnya yaitu produk pendanaan dan jasa. Dalam penerapannya bank syariah menyalurkan dananya dengan berupa pembiayaan, baik untuk pembiayaan produktif maupun pembiayaan konsumtif

2.2.1 Jenis-Jenis Pembiayaan

Berdasarkan Takdir et al., (2021: 7), pembiayaan dibedakan menjadi dua yaitu:

- a. Pembiayaan konsumtif, yaitu pembiayaan yang disalurkan guna melakukan pembelian maupun pengadaan suatu barang yang tidak dipergunakan untuk tujuan usaha. Sedangkan pembiayaan konsumtif dibedakan menjadi dua macam

yaitu kebutuhan primer dan sekunder. Kebutuhan primer ialah kebutuhan dasar atau pokok dengan bentuk barang seperti sandang, pangan, dan papan ataupun bentuk jasa seperti kebutuhan pendidikan dasar serta pengobatan. Sedangkan kebutuhan sekunder yaitu kebutuhan kuantitatif serta kualitatif yang lebih tinggi dibandingkan kebutuhan primer, dapat berupa barang seperti makanan atau minuman, pakaian, tempat tinggal, kendaraan dan lainnya ataupun dengan berupa jasa seperti pendidikan, pelayanan kesehatan, liburan dan lainnya. (Fahmi, 2015).

- b. Pembiayaan produktif, ialah pembiayaan disalurkan guna kebutuhan usaha. Pembiayaan produktif ialah biaya yang disalurkan dengan tujuan memenuhi kegiatan produksi barang dan jasa dengan arti lain meningkatkan usaha misalnya perdagangan usaha, investasi maupun produksi. Pembiayaan ini dibagi menjadi dua antara lain pembiayaan investasi dan pembiayaan modal kerja. (Herlian, 2021).

Menurut Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 31/POJK.05/2014 Tentang Penyelenggaraan Usaha Pembiayaan Syariah, Kegiatan Pembiayaan Syariah meliputi:

- a. Kegiatan Pembiayaan Jual Beli sebagaimana dimaksud dalam menggunakan *akad Murabahah; Salam; Istishna'*.
- b. Kegiatan Pembiayaan Investasi dilakukan dengan menggunakan *akad Mudharabah; Musyarakah; Mudharabah Musytarakah; Musyarakah Mutanaqishoh*.

- c. Kegiatan Pembiayaan Jasa dilakukan dengan menggunakan *akad Ijarah; Ijarah Muntahiyah Bittamlik; Hawalah atau Hawalah bil Ujrah; Wakalah atau Wakalah bil Ujrah; Kafalah atau Kafalah bil Ujrah; Ju'alah; dan/atau Qardh.*

2.2.2 Unsur-Unsur Pembiayaan

Menurut Kasmir (2014: 84), terdapat unsur-unsur yang menjadi bagian dari pembiayaan antara lain:

- a. Kepercayaan, yaitu sebuah keyakinan dari bank mengenai pembiayaan yang disalurkan baik berwujud barang, uang, ataupun jasa yang nantinya diterima kembali dimasa depan. Kepercayaan ini diberikan oleh bank karena sebelum dana disalurkan telah dilaksanakan penelitian atau penyelidikan mengenai kondisi nasabah.
- b. Kesepakatan, yaitu persetujuan yang tertuang dalam suatu perjanjian yang mana kedua belah pihak menandatangani hak serta kewajibannya. Selanjutnya, kesepakatan tersebut dituangkan dalam *akad* pembiayaan dan ditandatangani oleh kedua belah pihak.
- c. Jangka Waktu, yaitu pada pembiayaan tentu mempunyai batas waktu tertentu, batas waktu ini mencakup waktu untuk mengembalian pembiayaan yang telah disepakati kedua belah pihak. Hampir dipastikan tidak ada pembiayaan tanpa adanya jangka waktu. Untuk kondisi tertentu jangka waktu ini bisa diperpanjang sesuai dengan kebutuhan.
- d. Risiko (*Degree of Risk*), yaitu taraf risiko yang akan dihadapi nasabah yang disebabkan dari adanya jangka waktu yang memisahkan antara pemberian prestasi dengan kontraprestasi yang akan diterima selanjutnya.

- e. Balas Jasa, pada bank konvensional balas jasa disebut dengan nama bunga. Di samping balas jasa berupa bunga bank dibebankan kepada nasabah, biaya administrasi yang juga termasuk laba bank. Bagi bank dengan prinsip syariah balas jasa disebut dengan bagi hasil.

2.2.3 Prinsip-Prinsip Pembiayaan

Kasmir (2016: 91) mengemukakan bahwa prinsip pemberian pembiayaan dengan analisis 5C antara lain:

- a. *Character*, keyakinan diperoleh dengan melihat dari sifat atau watak dari pihak yang akan diberikan pembiayaan benar-benar dapat dipercaya. Hal ini terlihat dari latar belakang calon debitur baik dari latar belakang pekerjaan maupun dengan yang bersifat pribadi misalnya gaya hidup, keadaan keluarganya, hobi, dan lain-lain. Hal ini merupakan pengukuran tingkat “kemauan” membayar nasabah.
- b. *Capacity*, melihat nasabah dalam segi kemampuan di bidang bisnis yang terhubung dengan pendidikannya, kemampuan bisnis juga diperkirakan dengan kemampuannya dalam memahami tentang ketentuan-ketentuan dari pemerintah.
- c. *Capital*, berarti melihat keefektifan penggunaan modal, dapat pula dilihat melalui laporan keuangan (neraca dan laporan rugi laba) dengan melakukan pengukuran seperti dari segi likuiditas, solvabilitas, rentabilitas dan ukuran lainnya.
- d. *Collateral*, merupakan jaminan yang diberikan calon nasabah baik yang bersifat fisik ataupun non fisik. Jaminan sebaiknya dapat melebihi jumlah kredit yang diberikan. Selain itu, jaminan juga harus diteliti keabsahannya agar apabila

terjadi permasalahan maka jaminan yang dititipkan akan dapat digunakan dengan cepat.

- e. *Condition*, dengan menilai kredit juga dinilai dari kondisi ekonomi dan politik sekarang serta masa yang akan datang sesuai sektor masing-masing, dan prospek usaha dari sektor yang dijalankan. Penilaian prospek bidang usaha yang dibiayai hendaknya benar-benar mempunyai prospek yang baik, sehingga kemungkinan adanya kredit bermasalah relatif kecil.

2.3 Kredit Pemilikan Rumah (KPR)

Menurut Ira (2014), kepemilikan rumah merupakan pelayanan pembiayaan yang diberikan oleh bank kepada pemohon yang mengajukan pembiayaan untuk memenuhi kebutuhan konsumtifnya yaitu mendirikan rumah atau melakukan renovasi rumah. Pembiayaan KPR diperlukan untuk memenuhi kebutuhan konsumtif yang lain dengan jaminan atau agunan rumah. Agunan yang diperlukan biasanya ialah rumah yang akan dibeli nasabah tersebut.

Menurut Peraturan Nomor 4/POJK.05/2018 Tentang Perusahaan Pembiayaan Sekunder Perumahan, Kredit Pemilikan Rumah yang selanjutnya disingkat KPR adalah fasilitas kredit kepemilikan rumah tapak dan/atau rumah susun yang diterbitkan oleh Kreditur Asal untuk membeli rumah siap huni, termasuk yang dilakukan berdasarkan prinsip syariah.

2.3.1 Jenis-jenis KPR

Menurut Hudiyanto et al., (2017), berdasarkan skema pembiayaan terdapat jenis KPR antara lain:

- a. KPR Subsidi

KPR Subsidi merupakan KPR yang disediakan oleh Bank yang termasuk bagian dari program pemerintah atau Jamsostek, dalam rangka memfasilitasi pemilikan atau pembelian rumah sederhana sehat (RS Sehat/RSH) oleh masyarakat berpenghasilan rendah sesuai kelompok sasaran. Adapun yang akan dikenakan subsidi adalah suku bunga kredit atau uang muka. Berdasarkan Undang-Undang No. 1 tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, masyarakat berpenghasilan rendah mendapatkan dukungan kepemilikan rumah melalui kebijakan kemudahan dan/atau bantuan pembangunan dan perolehan rumah. Terkait kemudahan dan/atau bantuan pembangunan dan perolehan rumah tersebut selanjutnya diatur dalam sebuah peraturan menteri yaitu Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 21/Prt/M/2016 tentang Kemudahan dan/atau Bantuan Perolehan Rumah Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah. Pada Peraturan Menteri tersebut diatur beberapa hal, diantaranya adalah:

- a. Kemudahan dan/atau bantuan perolehan rumah;
 - b. Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan;
 - c. Subsidi bunga kredit perumahan;
 - d. Subsidi Bantuan Uang Muka;
 - e. Pemanfaatan rumah sejahtera tapak dan satuan rumah sejahtera susun;
 - f. Pengembalian kemudahan dan/atau bantuan perolehan rumah
- b. KPR Non Subsidi/Komersial

KPR Non Subsidi adalah produk KPR yang disalurkan oleh perbankan yang diperuntukkan bagi seluruh masyarakat dimana penentuan besarnya kredit

maupun suku bunga dilakukan sesuai dengan kebijakan bank yang bersangkutan, dengan tetap memperhatikan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. KPR Non Subsidi diberikan kepada konsumen berdasarkan harga jual rumah yang ditentukan oleh *developer*.

Menurut Maretha (2022), adapula jenis KPR syariah yang mana pada KPR syariah hampir sama dengan KPR nonsubsidi. Namun, sistem yang digunakan ialah ajaran agama Islam. Bank syariah menetapkan sistem bagi hasil atau *nisbah*. Salah satu keuntungan KPR syariah yaitu cicilannya tetap dan tidak berubah sampai dengan masa berakhirnya KPR. Sebab, KPR syariah tidak menetapkan sistem bunga bank yang sifatnya naik turun.

Sedangkan menurut Heykal (2014), Produk KPR yang ada pada perbankan syariah pada dasarnya berbeda dengan KPR yang ada di perbankan konvensional. Perbedaan ini dapat terjadi karena terdapat perbedaan prinsip antara perbankan syariah dengan perbankan konvensional. Dalam perbankan syariah biasa dikenal konsep berbasis bagi hasil dan juga perdagangan. Sedangkan dalam perbankan konvensional dikenal sistem yang berbasis bunga. Dalam produk yang biasa dikenal dengan nama KPR syariah ini terdapat beberapa karakteristik yang berbeda, di antaranya adalah tidak adanya pemberlakuan sistem kredit yang ada pada perbankan konvensional. Sementara pada perbankan syariah dikenal sistem *murabahah* yang berbasis *margin*, *musyarakah mutanaqisah* yang memiliki ciri khas partisipasi kepemilikan.

2.4 *Murabahah*

Sjahdeini (2018) berpendapat bahwa terdapat beberapa prinsip pembiayaan yang menjadi dasar kegiatan usaha ataupun produk yang ditawarkan oleh bank syariah. Secara garis besar prinsip pembiayaan syariah terdiri dari: prinsip titipan (*Wadiyah*), prinsip bagi hasil, prinsip jual beli (*Tijarah*). Dalam prinsip bagi hasil biasanya menggunakan *akad murabahah, Mudharabah, salam, dan istishna*.

Adapula pendapat menurut Hasan (2014). Dalam segi Islam *Murabahah* berarti penjualan. Terdapat satu hal yang membedakan *murabahah* dengan cara penjualan pada umumnya, yaitu dalam *murabahah* penjual dengan jelas mengetahui besarnya keuntungan yang disebabkan oleh nilai tersebut

Murabahah bagi nasabah ialah dana yang disalurkan dengan system jual beli. Di samping itu, bank akan membelikan segala macam barang halal yang dibutuhkan oleh nasabah kemudian bank menjual kembali kepada nasabah yang selanjutnya dapat diangsur sesuai dengan kemampuan. Produk ini digunakan guna memenuhi kebutuhan usaha seperti modal kerja dan investasi maupun kebutuhan pribadi seperti pembelian kendaraan bermotor dan rumah (Anshori, 2018).

Menurut Salman (2017: 220), pembayaran *murabahah* dapat dilakukan dengan tunai atau tangguh. *Akad murabahah* memperbolehkan penawaran harga yang berbeda untuk cara pembayaran yang berbeda sebelum *akad murabahah* dilakukan. Namun apabila *akad* tersebut telah disepakati, maka hanya ada satu harga (harga dalam *akad*) yang digunakan. Apakah pembeli melunasi lebih cepat dari jangka waktu kredit yang ditentukan atau pembeli menunda pembayarannya, harga tidak boleh berubah.

Dari penjelasan diatas tentang pengertian *murabahah* maka bisa kita simpulkan sebagai berikut, *murabahah* adalah menjual suatu barang sesuai dengan harga awal dengan adanya keuntungan yang diketahui dan telah disepakati kedua belah pihak.

2.4.1 Rukun dan Ketentuan *Murabahah*

Dalam Salman (2017: 225) terdapat rukun dan ketentuan *murabahah*, antara lain:

1. Pelaku

Pelaku harus mengerti hukum dan *balig*, sehingga jual beli dengan orang gila menjadi tidak sah. Sedangkan jual beli dengan anak kecil dianggap sah, apabila atas izin wali.

2. Objek Jual Beli, harus mencakup:

- a. Barang yang diperjualbelikan merupakan barang halal.
 - b. Barang yang diperjualbelikan layak, dapat diperoleh manfaatnya ataupun mempunyai nilai, serta tidak termasuk dalam barang-barang yang tidak diperbolehkan untuk diperjualbelikan.
 - c. Barang tersebut dimiliki oleh penjual, jual beli atas barang yang tidak dimiliki oleh penjual termasuk tidak sah.
 - d. Barang tersebut dapat diserahkan tidak bergantung dengan suatu peristiwa di masa depan. Barang yang tidak jelas waktu penyetorannya tidak sah.
- Karena dapat menumbuhkan ketidakpastian (*gharar*), yang pada akhirnya dapat merugikan salah satu pihak yang melakukan transaksi dan dapat menimbulkan keraguan. Misalnya jual beli yang tidak sah *akadnya* adalah

jual beli barang yang keberadaannya masih tidak diketahui, jual beli barang yang telah digadaikan, dijaminkan, dan diwakafkan.

- e. Barang tersebut secara karakteristik harus diketahui dan dapat diidentifikasi oleh pembeli sehingga tidak ada *gharar* (ketidakpastian).
- f. Barang secara kuantitas serta kualitasnya diketahui dengan jelas, sehingga tidak ada *gharar*. Apabila suatu barang dapat ditakar maka barang yang diperjualbelikan harus ditakar terlebih dahulu agar tidak timbul keraguan (*gharar*).
- g. Harga barang transparan. harga dari barang yang diperjualbelikan diketahui oleh pembeli dan penjual, dengan cara pembayaran tunai atau cicilan agar jelas dan tidak ada *gharar*. Misalnya, terdapat pilihan harga pembelian secara cicilan dengan jangka waktu yang berbeda, harga Rp1.000.000 untuk 3 bulan, harga Rp 1.250.000 untuk 5 bulan. Jual beli seperti ini diperbolehkan apabila pembeli secara jelas memilih harga mana yang dia sepakati sehingga harga *akad* transaksi tersebut jelas menunjukkan harga pembelian tertentu.
- h. Barang yang *diakadkan* berada di tangan penjual, jika barang tidak pada tangan penjual akan menumbuhkan ketidakpastian (*gharar*). Pembeli yang menjual kembali barang yang dibelinya sebelum serah terima, dapat diartikan bahwa orang tersebut menyetorkan uang kepada pihak lain dengan keinginan mendapat uang lebih dan hal ini dapat disetarakan dengan *riba*. Meskipun barang yang sebagai objek *akad* tidak ada di tempat, namun barang tersebut ada serta dimiliki oleh penjual. Maka diperbolehkan asalkan

perinciannya jelas dan pembeli memiliki hak *al-khiyar* (membatalkan atau melanjutkan *akad*).

3. *Ijab Qobul*

Sebuah pernyataan dan ekspresi saling *rida* atau rela diantara pihak-pihak pelaku *akad* yang dilaksanakan dengan verbal atau tertulis, melalui korespondensi atau menggunakan cara-cara komunikasi modern. Bilamana jual beli telah dilakukan sesuai dengan ketentuan syariah maka kepemilikannya, pembayarannya, dan pemanfaatan atas barang yang diperjualbelikan menjadi halal. Demikian sebaliknya.

Menurut Mahfudz (2018), adapun syarat pada *akad murabahah* menurut antara lain:

- a. Harga pokok awal suatu barang harus diketahui, artinya disyaratkan harga pokok suatu barang harus diketahui oleh pembeli yang kedua, karena mengetahui harga suatu barang merupakan syarat sahnya jual beli, sehingga jika harga pokok suatu barang tidak diketahui maka jual beli menjadi *fasid*.
- b. Keuntungan harus diketahui, artinya keuntungan dalam jual beli harus diketahui karena keuntungan termasuk dalam harga jual suatu barang dan mengetahui harga adalah syarat sahnya jual beli.
- c. Modal harus berupa barang *misliyat* (artinya harga barang tersebut harus bisa diukur, ditimbang atau dihitung) dan sesuatu barang yang nilainya dapat diketahui seperti *dinar* dan *dirham*.
- d. Tidak diperbolehkan melakukan jual beli *murabahah* terhadap barang-barang ribawi dan adanya *riba* pada harga barang yang pertama, seperti membeli barang

yang dapat diukur, ditimbang dengan jenis yang sama maka tidak boleh menjualnya secara *murabahah*, karena pada hakikatnya *murabahah* adalah menjual barang dengan harga pokok ditambah dengan keuntungan. Tambahan dalam harta ribawi termasuk *riba* bukan keuntungan.

- e. *Akad* yang pertama dilakukan dengan cara yang sah, jika *akad* pertamanya tidak sah maka tidak boleh dijual secara *murabahah*.

2.4.2 Keunggulan *akad murabahah*

Menurut Hamidah (2021), terdapat berbagai keunggulan dalam transaksi *murabahah* antara lain:

1. Nasabah dapat membeli barang sesuai keinginan serta kemampuan perekonomiannya, selain itu pembiayaan dapat dilakukan secara angsuran sehingga tidak menyulitkan nasabah.
2. Dalam produk *murabahah* tidak mengenal *riba* atau sistem bunga, tetapi dalam hal ini terdapat transparansi antara bank dan nasabah, bahwa bank memberikan informasi tentang produk yang akan dibeli sesuai keinginan nasabah dan biaya yang telah ditentukan oleh developer diketahui oleh nasabah. Selanjutnya, bank menjual kembali kepada nasabah sesuai dengan harga pembelian dari pihak developer, dan ditambahkan margin bagi bank. Tambahan margin bagi bank ini, ditawarkan pada saat awal transaksi atas kesepakatan bersama antara pihak bank dengan nasabah tanpa adanya unsur saling mendzalimi. dengan nasabah, jadi untuk situasi ini tidak ada unsur saling mendzalimi.
3. Produk *murabahah* juga mudah disetarakan dengan pola perbankan konvensional. Dengan demikian, produk ini mudah dirasakan oleh bank dan

masyarakat umum secara bersamaan. Oleh karena itu, produk ini mudah di sosialisasikan karena bentuknya yang mudah dipahami

4. Mudah untuk dihitung, sehingga produk murabahah relatif mudah dijual, dan mengandung risiko kecil di mata bank.
5. Dari sisi bank, jaminan pelindung melebihi jumlah pinjaman atau pembiayaan yang diberikan ke nasabah.
6. Adanya kepastian bagi nasabah terkait jumlah angsuran ditetapkan nilai margin atau keuntungan bank yang tetap sampai pembiayaan lunas.

2.4.3 Perbedaan *murabahah* dengan skema *akad KPR* lainnya

Dikutip dari website SimulasiKredit.com (2022), bank syariah menyediakan empat macam skema atas pembiayaan KPR yang dapat menjadi pilihan nasabah. Keempatnya tanpa menyertakan bunga, oleh karena itu tingkat suku bunga tidak mempengaruhi. Angsuran dibayar tetap hingga masa pembiayaan selesai. Berikut ini dijelaskan macam-macam skema yang disediakan, antara lain:

a. Murabahah

Murabahah bermakna penjualan. Dalam skema ini, tidak terdapat kebohongan dari pihak penjual maupun pembeli. Penjual menginformasikan secara jelas kepada pembeli terkait nilai atau harga pokok dari objek jual beli, hingga besar laba yang dijumlahkan pada harga pokok barang tersebut.

b. Ijarah Muntahiya Bittamlik (IMBT)

IMBT memiliki makna sewa milik. *IMBT* adalah jenis kontrak untuk penjualan barang atau jasa yang menggabungkan kontrak penjualan dengan sewa bersama yang memberi penyewa kepemilikan barang atau jasa yang tercakup dalam

kontrak. Ketika menerapkan sistem *IMBT*, bank syariah dan nasabahnya harus terlebih dahulu membuat perjanjian *ijarah*, atau perjanjian sewa. Pengalihan kepemilikan rumah yang tercakup dalam kontrak dapat dilakukan dengan penjualan, pembelian atau hadiah dan hanya dapat dilakukan setelah berakhirnya periode *ijarah*.

c. *Musyarakah Munataqishah (MMQ)*

Merupakan *akad* kerjasama antara dua orang atau lebih dengan model kemitraan yang diperkecil. *MMQ* dapat dimaksudkan sebagai perjanjian kerjasama antara dua pihak atau lebih untuk memiliki properti dalam jangka waktu tertentu. Dalam hal ini, pada akhir kerjasama terjadi peralihan hak dari satu pihak kepada pihak lain yang bekerja sama. Dengan mekanisme pembayaran berjenjang.

d. *Istishna*

Akad ini digunakan untuk rumah atau objek yang belum jadi tidak selalu *ready stock* dan membuat pesanan dahulu. Nasabah akan memesan rumah kepada bank syariah, dengan pesanan tersebut bank akan menyediakan rumah sesuai dengan pesanan nasabah. Jika rumah siap tersedia, bank syariah akan menyampaikan kepada nasabah dan nasabah dapat mengangsurnya sesuai jangka waktu yang telah disepakati. Jadi *istishna* merupakan akad atau perjanjian jual beli dalam bentuk pemesanan pembuatan barang dengan kriteria dan persyaratan tertentu yang disepakati oleh pemesan (pembeli) dan penjual.

2.4.4 Mekanisme pembiayaan *Murabahah*

Setiap perbankan pastinya memiliki kebijakan tertentu mengenai tahapan atau proses dalam hal pembiayaan, terdapat beberapa tahapan yang harus dilaksanakan oleh pemohon pembiayaan untuk pengajuan fasilitas pembiayaan di bank. Mekanisme pembiayaan menurut Hutagalung (2021: 56) antara lain:

1. Inisiasi, tahap awal penetapan kriteria nasabah yang dilanjutkan evaluasi dan memberikan keputusan dari evaluasi. Dalam tahap ini terdiri dari:
 - a. Solisiasi, proses mencari nasabah yang sesuai kriteria, dengan tahapan penetapan market, penetapan nasabah yang dibiayai.
 - b. Evaluasi, sebelum melakukan evaluasi yang dilakukan adalah dengan mengunjungi nasabah, mengumpulkan data (surat permohonan nasabah, data legalitas, dan data keuangan). Tahap evaluasi antara lain:
 - 1) evaluasi kelayakan usaha
 - 2) evaluasi dokumentasi legalitas, taksasi, BI checking,
 - 3) evaluasi data dalam usulan pembiayaan yang memuat tujuan pengajuan, latar belakang nasabah, kaitan perbankan nasabah, usaha nasabah, *cashflow*, analisa agunan, aspek syariah, kesimpulan, rekomendasi fasilitas.
 - c. *Approval*, tahap dilakukan penilaian awal atas hasil survey atau kunjungan nasabah dan keputusan pembiayaan oleh komite kredit.
2. Dokumentasi, nasabah wajib mempersiapkan dokumen-dokumen sebelum penandatanganan dan sebelum pencairan pembiayaan.

3. Pencairan dana, apabila pencairan masih dalam batas kelonggaran Tarik maka pencairan dapat dilakukan. Sebaliknya apabila melebihi kelonggaran Tarik maka pencairan harus dihentikan hingga komite pembiayaan setuju.
4. Monitoring, dilakukan dengan mengunjungi nasabah dan pemantauan atas realisasi pencapaian target usaha sesuai business plan yang dibuat.

Sedangkan menurut OJK (2016), tahapan – tahapan dijelaskan sebagai berikut.

1. Pengajuan pembiayaan

Calon nasabah melengkapi Formulir Aplikasi Pemohonan Pembiayaan atau mengajukan Surat Pemohonan Pembiayaan. Selanjutnya, calon nasabah menyerahkan berkas persyaratan lain yang disyaratkan oleh bank.

2. Verifikasi dokumen calon nasabah

Pihak bank akan melakukan verifikasi data atas identitas nasabah. Selanjutnya pihak bank melakukan penilaian atau analisa terhadap profil nasabah, profabilitas usaha, analisa arus kas usaha atau arus pendapatan nasabah serta laporan keuangan, dan melakukan analisa yuridis. Kemudian, pihak bank akan melakukan penilaian agunan nasabah untuk pengambilan keputusan. Selanjutnya, bank membuat usulan pembiayaan atas analisa serta verifikasi dokumen nasabah.

3. Persetujuan pengajuan pembiayaan

Bank akan memberikan hasil keputusan atas layak atau tidaknya nasabah untuk diberikan pembiayaan. Selanjutnya, jika nasabah dikatakan layak maka akan diberikan Surat Persetujuan Prinsip Pembiayaan kepada Calon Nasabah (*Offering Letter*).

4. Pengikatan Pembiayaan dan Pengikatan Jaminan

Jika nasabah dikatakan layak dan disetujui pembiayaannya maka nasabah harus datang ke bank untuk melaksanakan pengikatan. Kemudian pihak bank akan memeriksa keaslian dokumen agunan. Nasabah melakukan pengikatan pembiayaan beserta jaminan yang dilakukan dan dibuat dengan Notaris. Setelah pengikatan dilaksanakan, bank akan menyimpan dokumen asli terkait pengikatan pembiayaan dan jaminan.

5. Pembayaran biaya-biaya sebelum pencairan

Sebelum dilakukan *setting* fasilitas pembiayaan, nasabah dan pihak bank akan menyetujui biaya-biaya yang kemungkinan timbul seperti: biaya administrasi, biaya asuransi jiwa, biaya asuransi kebakaran, biaya asuransi pembiayaan, biaya notaris, biaya penilaian jaminan, dan biaya materai.

6. *Setting* fasilitas pembiayaan *murabahah*

Bank memproses penyediaan atau pemesanan barang untuk dapat diterima nasabah. Kemudian menentukan plafond yaitu harga pokok berupa nilai harga penyediaan barang atau nominal pembayaran kepada pemasok dikurangi uang muka.

7. Pembayaran angsuran

Nasabah membayar angsuran sesuai dengan jangka waktu yang disepakati. Pembayaran pengembalian dana nasabah dapat dilakukan secara otomatis apabila dalam rekening nasabah terdapat dana.

8. Pelunasan pembiayaan

Fasilitas pembiayaan dikatakan lunas apabila lunas sesuai jangka waktu yang disepakati, nasabah melunasi pembiayaan sebelum jatuh tempo, nasabah melunasi pembiayaan melalui penyetoran dana sesuai dengan sisa dana angsuran, setelah seluruh kewajiban Nasabah lunas maka pihak Bank akan melakukan pelepasan jaminan serta penghentian permintaan angsuran.

Adapula tahap pemberian kredit menurut Kasmir (2014: 100-103) antara lain :

a. Tahap permohonan kredit

Tahapan ini termasuk langkah awal yang biasa dilakukan oleh calon debitur apabila hendak mengajukan pinjaman dengan melayangkan surat permohonan serta melengkapi form aplikasi di Bank.

b. Tahap analisis kredit

Setelah data terkumpul, analisis kelayakan akan dilakukan. Bila ditemukan data yang kurang lengkap, biasanya pihak bank akan melakukan kunjungan ulang guna melengkapi data nasabah. Kunjungan tersebut ditujukan agar bank lebih memahami calon debiturnya. Tahapan ini termasuk tahap yang pokok sebab pada tahap ini bank mengukur kelayakan dari calon debitur dalam memperoleh pinjamant, umumnya digunakan analisa 5C dan 7P dalam analisa kredit, sebagaimana diuraikan berikut ini.

1) *Character* (Kepribadian)

Yaitu merupakan sifat dalam diri calon debitur. Potensi kejujuran calon debitur adalah yang paling utama. Jejak rekam atas masa lalu dari calon debitur merupakan ukuran bagi performa di masa depan apabila dalam pertimbangan kreditnya. Yang termasuk analisis karakter seperti riwayat

atau latar belakang usaha dan pengalaman usaha, hubungan antara calon nasabah dan bank lain, reputasi calon nasabah dalam dunia usaha juga mencakup karakter calon nasabah, apakah calon nasabah tersebut mematuhi peraturan yang ada di dalam dunia usaha.

2) *Capacity* (Kemampuan)

Yaitu analisis ukuran atas kekayaan serta pendapatan calon debitur di masa lalu hingga masa depan yang dihubungkan dengan kemampuan calon nasabah dalam melunasi kewajibannya.

3) *Capital* (Modal)

Artinya, jumlah modal yang dimiliki calon peminjam pada saat mengajukan pinjaman. Penilaian modal seorang debitur ditentukan tidak hanya oleh jumlah modal, tetapi juga oleh bagaimana debitur menggunakan modalnya. Oleh karena itu, debitur harus menggunakannya dengan baik.

4) *Collateral* (Jaminan)

Yaitu agunan fisik atau non fisik yang diberikan oleh debitur. Jumlah yang dijamin harus lebih besar dari jumlah pinjaman. Jaminan kredit (*collateral*) memegang peranan penting, sehingga bank harus mempertimbangkan dengan cermat agunan yang diberikan kepada mereka. Bank perlu memahami nilai jaminan.

5) *Condition of Economy* (Kondisi ekonomi)

Yaitu menilai dengan mempertimbangkan kondisi ekonomi dan politik saat ini dan masa depan sesuai sektor dan prospek usaha dari sektor yang dijalankan. Penilaian prospek usaha bidang usaha yang dibiayai hendaknya

harus memberikan hasil yang baik dan memperkecil kemungkinan terjadinya kredit bermasalah. Selain prinsip 5C, menurut Kasmir (2014: 95-97) terdapat prinsip 7C seperti:

1) *Personality* (Kepribadian)

Guna menilai dari segi kepribadian nasabah sehari-hari maupun masa lampau yang meliputi sikap, emosi, tingkah laku, serta tindakan nasabah dalam menghadapi permasalahan.

2) *Party* (Golongan)

Guna mengelompokkan calon debitur dalam kategori tertentu yang didasari atas loyalitas, modal, serta kepribadiannya. Sehingga nasabah memperoleh fasilitas yang berbeda-beda dari bank sesuai kategorinya.

3) *Purpose* (Tujuan)

Guna mengetahui tujuan pengajuan pinjaman nasabah, jenis pinjaman yang diinginkan nasabah (modal kerja atau investasi, konsumsi atau produktif, dan lain-lain).

4) *Prospect* (Penilaian)

Guna menilai keberhasilan bisnis nasabah di masa depan. Hal ini penting, sebab jika pinjaman diambil tanpa prospek, maka tidak hanya bank yang mengalami rugi tetapi juga nasabah.

5) *Payment* (Pembayaran atau pengembalian)

Guna menilai bagaimana cara nasabah membayar kembali kredit yang telah diterima atau dari melalui sumber mana dana untuk pengembalian

kredit. Semakin banyak sumber penghasilan nasabah, maka akan semakin baik.

6) *Profitability* (Keuntungan atau laba)

Guna menilai kemampuan nasabah dalam mendapat laba. *Profitability* dilihat pada tiap periode bahwa laba akan tetap sama atau akan semakin meningkat, apalagi dengan adanya kredit yang akan diterima.

7) *Protection* (Perlindungan)

Guna agar usaha dan jaminan mendapatkan perlindungan.

c. Tahap keputusan atas permohonan kredit

Pada tahap ini, pejabat yang berwenang berhak memutuskan atas permohonan kredit yang berupa penolakan, persetujuan ataupun mengusulkan permohonan kredit kepada pejabat yang lebih tinggi. Setiap keputusan haruslah melihat penilaian syarat-syarat umum yang terdapat dalam laporan pemeriksaan kredit.

d. Tahap persetujuan permohonan kredit

Tahap persetujuan kredit dalam hal ini ialah menentukan jumlah kredit yang akan diberikan kepada nasabah sudah sesuai atau tidak.

e. Tahap pencairan kredit

Yaitu tahap pencairan atau pengambilan dana dari rekening sebagai realisasi dari pemberian kredit dan dapat diambil sesuai ketentuan dan tujuan kredit yaitu sekaligus atau secara bertahap.

f. Tahap pengawasan kredit

Tahap penilaian serta pemantauan kredit sejak dilakukan analisis (saat penilaian jaminan) guna menjaga agar apa yang dilaksanakan dapat berjalan sesuai dengan rencana kredit.

2.5 Jaminan Kredit

Menurut Kasmir (2014: 96) terdapat persyaratan hukum terkait agunan dan syarat-syarat ekonomis jaminan. Jaminan kredit harus sesuai persyaratan hukum agunan yaitu:

- a) Jaminan berwujud nyata (*tangible*).
- b) Jaminan ialah milik debitur disertai dengan bukti yang sah.
- c) Apabila jaminan adalah barang yang dikuasakan, pemiliknya harus menandatangani *akad* atau perjanjian kredit tersebut.
- d) Jaminan tidak dalam proses pengadilan, keadaan sengketa, bukan yang terkena proyek pemerintah.

Sedangkan untuk syarat-syarat ekonomis suatu jaminan antara lain:

- a) Jaminan harus memiliki nilai ekonomis pasar.
- b) Nilai jaminan kredit harus melebihi *plafond* kreditnya.
- c) *Marketability*, yaitu jaminan harus memiliki pasaran yang cukup luas atau mudah dijual.
- d) *Ascertainability of value*, yaitu jaminan harus memiliki standar harga tertentu (harga pasar).
- e) *Transferable*, yaitu jaminan harus mudah dialihkan baik secara fisik ataupun secara hukum.

2.6 Perhitungan Bagi hasil

Berdasarkan detikfinance (2021), hadirnya sistem KPR (Kredit Pemilikan Rumah) sangat membantu masyarakat dalam mewujudkan keinginan memiliki rumah. Namun dalam perbankan konvensional, masyarakat (khususnya umat Islam) mewaspadaai suatu hal yang berhubungan dengan *riba* sebab *haram*, sehingga dengan penerapan sistem suku bunga kurang diminati oleh masyarakat. Disamping itu, dengan adanya KPR syariah ini mampu untuk dijadikan sebagai solusi bagi umat Islam, terutama yang tidak memiliki uang tunai yang cukup namun ingin memiliki rumah. Sebab, sistemnya lebih memprioritaskan bagi hasil. Dalam hal pinjaman atau pinjaman syariah atas KPR, ada dua metode yang perlu untuk diketahui, terutama bagi calon debitur yang ingin memperoleh pinjaman rumah.

1. *Murabahah*

Murabahah adalah perjanjian jual–beli antara bank dengan nasabah.

Sederhananya, jika menggunakan *akad* ini, pihak bank akan membeli terlebih dahulu barang (dalam konteks ini adalah rumah) yang diinginkan nasabah, untuk kemudian dijual kembali ke nasabah yang bersangkutan.

Pihak bank akan menambahkan persentase keuntungan yang didapat berdasarkan kesepakatan kedua belah pihak. Dengan metode ini, nasabah tidak hanya mengetahui beban cicilan tiap bulan yang harus dibayarkan, tetapi juga harga asli dan keuntungan yang diambil oleh pihak bank berdasarkan nilai jualnya. Setelah itu, nasabah hanya tinggal mencicil tiap bulannya. Misalnya Nasabah X ingin membeli rumah seharga 500 juta dengan uang muka 20

persen serta kesepakatan margin diperoleh 5 persen dengan tenor 15 tahun maka dapat diasumsikan:

Pembayaran uang muka kepada developer (apabila rumah *second*)

$$DP = \text{Rp } 500.000.000 \times 20\%$$

Cicilan per bulan selama 15 tahun, yaitu:

$$\text{Cicilan} = (\text{Rp } 400.000.000 \times (5\% \times 15) + \text{Rp } 400.000.000) : 180$$

$$\text{Cicilan} = (\text{Rp } 300.000.000 + \text{Rp } 400.000.000) : 180$$

$$\text{Cicilan} = \text{Rp } 3.888.888 / \text{bulan}$$

2. *Musyarakah Mutanaqisah*

Musyarakah Mutanaqisah adalah membeli suatu barang (dalam hal ini adalah rumah) dengan sistem kongsi atau kerja sama. Setelah pembelian tersebut sukses, salah satu pihak kemudian membeli barang tersebut secara penuh dengan bertahap. Sederhananya, nasabah akan bekerja sama dengan pihak bank untuk membeli sebuah barang properti yang diinginkan (rumah misalnya) dengan persentase yang telah disepakati. Agar mendapat untung, rumah tersebut kemudian disewakan dengan nasabah yang berperan sebagai penyewanya. Keuntungan sewa kemudian dibagi dua berdasarkan persentase dengan tambahan biaya lebih sebagai pengalihan persentase kepemilikan bank. Hingga akhirnya, rumah menjadi hak milik nasabah seutuhnya. Asumsi untuk perhitungannya adalah:

Seorang nasabah ingin melakukan pembelian rumah seharga Rp 300 juta.

Sesuai dengan kesepakatan, nasabah akan mengambil kepemilikan 20 persen (Rp 60 juta) dan sisanya menjadi tanggungan bank (80 persen / Rp 240 juta).

Selain itu, keuntungan yang diperoleh bank dari sewa bulanan yaitu sebesar Rp 1,6 juta selama 10 tahun. Sehingga nasabah wajib membayar Rp1,6 juta per bulan ditambah biaya pengalihan hak properti (rumah) dari bank sebesar (80 persen). Biaya pengalihan tersebut disepakati bersama. Semakin tinggi biayanya, semakin cepat periode pengembaliannya.