

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Penelitian Terdahulu

Belum banyak karya-karya penelitian yang membahas tentang produk pembiayaan yang ditinjau dalam perspektif keuangan syariah. Maka sebagai rujukannya peneliti mengambil penelitian terdahulu yang bertema tentang akad murabahah pada umumnya, antara lain sebagai berikut:

Penelitian yang dilakukan oleh Aima Mar'atus Solihah, dengan judul "Tinjauan Masalah Hifz Al-Maal Terhadap Pelaksanaan Akad Kerjasama Bagi Hasil di Desa Sumberdodol Kecamatan Panekan Kabupaten Magetan". Penelitian ini berisi tentang, (1) Unsur masalah dalam pelaksanaan akad kerjasama bagi hasil telah terbukti mensejahterakan karena dapat membuka lapangan kerja. Sedangkan unsur mafsadahnya adalah pembagian hasil tidak sesuai dengan perjanjian dan pihak pekerja tidak mengetahui batas akhir kerjasama tersebut. (2) Tingkat masalah hifz al-maal dalam kersasama bagi hasil di lembaga tersebut masuk dalam tingkatan hajiyyah, keberadaannya dibutuhkan untuk memberikan kemudahan serta menghilangkan kesulitan dalam kehidupan manusia.¹ Adapun persamaan penelitian ini dengan penelitian saya yaitu metode yang digunakan deskriptif kualitatif, dan memiliki kajian yang sama yaitu dengan teori hifz al-maal. Kemudian perbedaannya adalah pada

¹ Aima Mar'atus Solihah, *Tinjauan Masalah Hifz Al-Maal Terhadap Pelaksanaan Akad Kerjasama Bagi Hasil di Desa Sumberdodol Kecamatan Panekan Kabupaten Magetan*, (Ponorogo: Skripsi, 2020), dalam <http://etheses.iainponorogo.ac.id/id/eprint/11728>, diakses tanggal 01 Januari 2024.

penelitian Aima membahas tentang kerjasama bagi hasil, dan fokus penelitiannya yaitu pada unsur masalah dan mafsadah dari pelaksanaan akad kerjasama bagi hasil.

Studi yang dilakukan oleh Rizki Syafrina, dengan judul "Sistem Penetapan Fee pada Pinjaman Alokasi Dana Gampong di Kecamatan Sukamakmur dalam Perspektif Akad Qardh", membahas tentang proses penetapan biaya pada pinjaman dana di lembaga tersebut yang telah diatur oleh pihak pengurus ADG melalui proses musyawarah. Walaupun penetapan biaya ini dapat membebani sebagian masyarakat, namun hal tersebut tidak mempengaruhi jumlah peminjam di lembaga tersebut. Oleh karena itu, pinjaman dana ADG tetap memberikan dampak positif bagi masyarakat, sehingga cukup efektif dalam meningkatkan kesejahteraan.² Adapun persamaan penelitian ini dengan penelitian saya yaitu metode yang digunakan deskriptif kualitatif, dan pembahasan tentang penetapan Fee/Tambahan biaya pada akad qardh. Sedangkan perbedaannya yaitu pada tinjauan teori pada penelitian ini dikaji dengan teori qardh saja, pembahasan lebih sempit, kemudian tidak terfokus pada mekanisme qardh.

Studi yang dilakukan oleh Norma Afiati, berjudul "Penetapan Margin Keuntungan dan Perlakuan PSAK No.59 pada Produk Pembiayaan Murabahah yang Diterapkan PT. BPR Syariah Baktimakmur Indah", membahas tentang PT. BPR Syariah Baktimakmur Indah, sebuah lembaga

² Rizki Syafrina, *Sistem Penetapan Fee pada Pinjaman Alokasi Dana Gampong di Kecamatan Sukamakmur dalam Perspektif Akad Qardh*, (Banda Aceh: Skripsi tidak diterbitkan, 2019), dalam <https://repository.ar-raniry.ac.id/id/eprint/11297>, diakses tanggal 03 Januari 2024.

keuangan yang menggunakan pembiayaan murabahah sebagai salah satu produk pembiayaannya yang didasarkan pada prinsip jual beli. PT. BPR Syariah Baktimakmur Indah menentukan margin keuntungan berdasarkan faktor-faktor seperti biaya dana, biaya overhead, biaya risiko, dan margin spread. Meskipun demikian, harga jual masih dapat dinegosiasikan, serta analisis berdasarkan prinsip 5C.³ Adapun persamaan dengan penelitian saya yaitu metode yang digunakan deskriptif kualitatif, dan membahas tentang penetapan margin keuntungan pada produk pembiayaan murabahah. Sedangkan perbedaannya pembahasan pada penelitian Norma lebih sempit, dan fokus penelitiannya tidak pada mekanisme akad murabahah.

Inayah, mahasiswa jurusan perbankan syariah UIN Syarif Hidayatullah Jakarta, dengan judul Skripsi “Keseuaian Pembiayaan Murabahah Pada Bank Syariah Keperusahaan Ditinjau Dari Hukum Islam (Dari Bank Muamalat Indonesia Ke PT Lintas Utama Persada)” skripsi ini membahas mengenai kesesuaian pembiayaan murabahah bank syariah ke perusahaan ditinjau dari hukum islam (dari bank muamalat Indonesia ke PT Lintas Utama Persada). Skripsi ini memiliki kesamaan yang membahas tentang akad murabahah yang menggunakan analisis deskriptif kualitatif, namun memiliki perbedaan tempat dan tahun penelitian.

Ulfi Sayyidatul Fitria, mahasiswa ekonomi dan bisnis Islam universitas islam negeri sumatra utara medan, dengan judul “Pengaruh

³ Norma Afiati, *Penetapan Margin Keuntungan dan Perlakuan PSAK No.59 pada Produk Pembiayaan Murabahah yang Diterapkan PT. BPR Syariah Baktimakmur Indah*, (Surabaya: Skripsi tidak diterbitkan, 2006), dalam <http://repository.unair.ac.id/id/eprint/4856>, diakses tanggal 03 Januari 2024

Pembiayaan Murabahah Dan Mudharabah Terhadap Return One Aset (ROA) (studi kasus BMT Masyarakat Madani Sumut Periode 2013-2017).”

Skripsi ini sama-sama membahas tentang akad murabahah dan perbedaanya terletak pada jenis penelitiannya, yang digunakan adalah metode kualitatif, lokasi penelitian dan tahun penelitian.

B. Kredit

1. Pengertian Kredit

Kredit berasal dari kata Italia, *Credere* yang artinya kepercayaan, yaitu kepercayaan dari kreditor bahwa debitornya akan mengembalikan pinjaman beserta bunganya sesuai dengan perjanjian kedua belah pihak. Tegasnya, kreditor percaya bahwa Kredit itu tidak akan macet. Menurut UU RI No. 7 1992 tentang perbankan Bab I, Pasal I, ayat 12 Kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan jumlah bunga imbalan atau imbalan atau pembagian hasil keuntungan.

Menurut (Anton, 2016) kredit adalah penyediaan uang atau yang disamakan dengan itu berdasarkan persetujuan pinjam meminjam antara bank dengan pihak peminjam. Pihak peminjam berkewajiban melunasi hutangnya setelah jangka waktu tertentu dengan jumlah bunga yang ditentukan. Menurut (Kasmir, 2016) pembiayaan atau kredit adalah penyediaan uang yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan

persetujuan atau kesepakatan antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai untuk mengembalikan uang atau tagihan tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil. Menurut UU Perbankan No 10 Tahun 1998 pembiayaan Kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai untuk mengembalikan uang atau tagihan tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil.

Yang menjadi perbedaan antara Kredit berdasarkan konvensional dengan kredit berdasarkan prinsip Syariah adalah terletak pada keuntungan yang diharapkan. Kalau yang berdasarkan konvensional keuntungan yang diperoleh melalui bunga, sedangkan yang berdasarkan prinsip Syariah berupa imbalan atau bagi hasil. Perbedaan lainnya terdiri dari analisis pemberian Kredit beserta persyaratannya. Analisis Kredit diberikan, untuk menyakinkan bahwa si nasabah benar-benar dapat dipercaya maka, sebelum Kredit diberikan bank terlebih dahulu mengadakan analisis Kredit.

Analisis Kredit mencakup latar belakang nasabah atau perusahaan, prospek usahanya, jaminan yang diberikan serta faktor-faktor lainnya. Tujuan analisis ini adalah agar bank yakin bahwa Kredit yang diberikan benar-benar aman dalam arti uang yang disalurkan pasti kembali. Pemberian Kredit tanpa analisa terlebih dahulu akan sangat

membahayakan bank. Nasabah dalam hal ini dengan mudah memberikan data fiktif sehingga Kredit tersebut sebenarnya tidak layak untuk diberikan. Akibatnya jika salah dalam menganalisis, maka Kredit yang disalurkan akan sulit untuk ditagih alias macet. Namun faktor salah analisis ini bukanlah penyebab utama kredit macet walaupun sebagian terbesar Kredit macet diakibatkan salah dalam mengadakan analisis. (Kasmir, 2016).

Menurut (Anton, 2016) mengemukakan unsur-unsur kredit terdiri atas :

- a) Kepercayaan yaitu adanya keyakinan dari pihak bank atas prestasi yang diberikan kepada debitur yang akan dilunasinya sesuai jangka waktu yang diperjanjikan.
- b) Waktu, yaitu adanya jangka waktu tertentu antara pemberian kredit dan pelunasanya dan jangka waktu tersebut sebelumnya terlebih dahulu telah disepakati bersama antara pihak bank dan debitur.
- c) Prestasi, yaitu adanya objek tertentu berupa prestasi dan kontra prestasi pada saat tercapainya persetujuan atau kesepakatan perjanjian pemberian kredit antara bank dengan debitur berupa uang dan bunga atau imbalan.
- d) Risiko, yaitu adanya risiko yang mungkin terjadi selama jangka waktu antara pemberian dan pelunasan kredit tersebut, sehingga untuk mengamankan pemberian kredit dan menutup kemungkinan terjadinya wanprestasi dari debitur, maka diadakan pengikatan jaminan atau agunan.

Empat hal dari unsur-unsur kredit, yaitu kepercayaan, waktu, prestasi dan risiko, keseluruhannya merupakan hal yang saling berkaitan satu dengan yang lainnya. Pemberian kredit tidak dapat dilakukan tanpa adanya perjanjian periode waktu tertentu yang telah disepakati bersama untuk penggunaan atau pelunasannya. Sebagai objek dari perjanjian kredit Bank, adanya prestasi yang secara timbal balik diberikan oleh masing-masing pihak, dimana Bank, memberikan fasilitas kredit yang penarikannya disesuaikan dengan kebutuhan debitur dan sebaliknya debitur harus membayar berupa bunga atas imbalan Jenis-Jenis Kredit. Pada dasarnya, kredit yaitu uang bank yang dipinjamkan kepada nasabah dan akan dikembalikan pada waktu tertentu di masa mendatang, dengan disertai kontra prestasi berupa bunga. Tetapi berdasarkan berbagai keperluan usaha serta berbagai unsur ekonomi yang mempengaruhi bidang usaha para nasabah, maka jenis kredit menjadi beragam. Menurut (Andrianto, 2019)

2. Jenis-jenis kredit

Jenis kredit tersebut dapat diuraikan sebagai berikut :

a. Jenis kredit dilihat dari segi tujuan penggunaan, adalah :

1) Kredit Konsumtif

Kredit ini digunakan oleh peminjam untuk keperluan konsumsi, artinya uang kredit akan habis dipergunakan atau semua akan terpakai untuk memenuhi kebutuhannya.

2) Kredit Produktif

Kredit ini ditujukan untuk keperluan produksi dalam arti luas.

Kredit produktif digunakan untuk peningkatan usaha baik usaha-usaha produksi, perdagangan maupun investasi.

3) Kredit Perdagangan

Kredit ini dipergunakan untuk keperluan perdagangan pada umumnya yang berarti peningkatan utility of place dari sesuatu barang.

b. Jenis kredit dilihat dari segi kegunaannya, adalah :

1) Kredit investasi

Kredit investasi merupakan kredit jangka panjang yang biasanya digunakan untuk keperluan perluasan usaha atau membangun proyek/pabrik baru atau untuk keperluan rehabilitasi. Contoh kredit investasi misalnya untuk membangun atau membeli mesin-mesin. Masa pemakaiannya untuk satu periode yang relatif lebih lama dan dibutuhkan modal yang relatif besar pula.

2) Kredit modal kerja

Kredit modal kerja merupakan kredit yang digunakan untuk keperluan meningkatkan produksi dalam operasionalnya. Sebagai contoh kredit modal kerja diberikan untuk membeli

bahan baku, membayar gaji pegawai atau biaya-biaya lainnya yang berkaitan dengan proses produksi perusahaan.

c. Jenis kredit dilihat dari jangka waktu, adalah :

1) Kredit jangka pendek

Kredit yang memiliki jangka waktu kurang dari 1 tahun atau paling lama 1 tahun dan biasanya untuk modal kerja. Contohnya untuk peternakan, misalnya kredit peternakan ayam atau jika untuk pertanian misalnya tanaman padi atau palawija.

Kredit jangka menengah

2) Kredit jangka menengah

Kredit yang memiliki jangka waktu kurang dari 1 tahun atau paling lama 1 tahun dan biasanya untuk modal kerja. Contohnya untuk peternakan, misalnya kredit peternakan ayam atau jika untuk pertanian misalnya tanaman padi atau palawija.

3) Kredit jangka menengah

Kredit yang memiliki jangka waktunya berkisar 1 tahun sampai dengan 3 tahun dan biasanya kredit ini digunakan untuk melakukan investasi. Sebagai contoh kredit untuk pertanian seperti jeruk, atau peternakan kambing.

4) Kredit jangka panjang

Kredit yang masa pengembaliannya diatas 3 tahun atau 5 tahun. Biasanya kredit ini untuk investasi jangka panjang seperti

perkebunan karet, kelapa sawit atau manufaktur dan untuk kredit konsumtif seperti kredit perumahan.

C. Pembiayaan

1. Pengertian Pembiayaan

Dalam arti sempit, pembiayaan dipakai untuk mendefinisikan pendanaan yang dilakukan oleh lembaga pembiayaan seperti bank syariah kepada nasabah. Pembiayaan secara luas berarti financing atau pembelanjaan yaitu pendanaan yang dikeluarkan untuk mendukung investasi yang telah direncanakan, baik dilakukan sendiri maupun dikerjakan oleh orang lain.⁴ Pembiayaan menurut Kasmir adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai untuk mengembalikan uang atau tagihan tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil.⁵

Sistem pembiayaan pada bank syariah terbagi menjadi dua yaitu:

- a. Pembiayaan produktif yaitu pembiayaan yang ditujukan untuk memenuhi kebutuhan produksi (pembiayaan modal kerja dan investasi)

⁴ Hidayah, Muhammad Rizki, Kholil Nawawi, and Suyud Arif. "Analisis Implementasi Akad Istishna Pembiayaan Rumah (Studi Kasus Developer Property Syariah Bogor)." *Jurnal Ekonomi Islam* 9.1 (2018): 1-12.

⁵ Turmudi, Muhamad. "Manajemen penyelesaian pembiayaan bermasalah pada lembaga perbankan syariah." *Li Falah: Jurnal Studi Ekonomi dan Bisnis Islam* 1.1 (2016): 95-106.

- b. Pembiayaan konsumtif yaitu pembiayaan digunakan untuk memenuhi kebutuhan konsumsi, yang akan habis digunakan untuk memenuhi kebutuhan.

2. Analisis pembiayaan

Prinsip adalah segala sesuatu yang dijadikan pedoman dalam melaksanakan suatu tindakan. Prinsip analisis pembiayaan adalah pedoman-pedoman yang harus dipergatikan oleh pejabat pembiayaan bank syariah pada saat melakukan analisis pembiayaan.

Sebelum melakukan analisis dalam memutuskan kelayakan calon nasabah, ada beberapa prinsip yang dijadikan pedoman dan harus diperhatikan oleh pembiayaan di bank saat melakukan analisis pembiayaan. Secara umum, prinsip analisis pembiayaan didasarkan pada 5C yaitu

a. Character (watak/kepribadian)

Character (watak/kepribadian) adalah watak/sifat dari debitur, baik dalam kehidupan pribadi maupun dalam lingkungan usaha. Kegunaan dari penelitian terhadap karakter ini adalah untuk mengetahui sampai sejauh mana dari itikad/kemauan dari debitur untuk memahami kewajibannya sesuai dengan perjanjian yang telah ditetapkan. Pemberian kredit didasari atas dasar kepercayaan yang berasal dari pihak bank bahwa peminjam mempunyai moral, watak, maupun sifat-sifat pribadi yang positif dan kooperatif.

Penilaian watak calon nasabah penerima fasilitas terutama didasarkan pada hubungan yang telah terjalin antara bank syariah dan nasabah atau calon nasabah yang bersangkutan atau informasi yang diterima dari pihak lain yang dapat dipercaya sehingga bank syariah dapat menyimpulkan bahwa calon nasabah penerima fasilitas mempunyai sikap jujur, beritikad baik, dan tidak akan menyulitkan bank syariah dikemudian hari.

Sebagai alat untuk memperoleh gambaran tentang karakter calon nasabah tersebut, dapat ditempuh melalui upaya antara lain:⁶

1. Melihat riwayat hidup calon nasabah
 2. Menilai reputasi calon nasabah tersebut dilingkungan usahanya
 3. Meminta bank to bank information (Sistem Informasi Debitur)
 4. Mencari informasi kepada asosiasi-asosiasi usaha dimana calon nasabah berada
 5. Mencari informasi apakah calon nasabah suka berjudi
 6. Mencari informasi apakah calon nasabah memiliki hobi berfoya-foya. Idealnya, karakter calon nasabah memiliki nilai-nilai kepribadian yang baik, yang berimbang dalam diri pribadinya.
- b. Capacity (kemampuan)

Adalah kemampuan yang dimiliki calon debitur dalam menjalankan usaha guna memperoleh laba yang diharapkan.

⁶ Rivai, Veithzal, *“Commercial Bank Management (Manajemen Perbankan Dari Teori Ke Praktik)”*. Jakarta: Rajawali Pers

Kegunaan dari penilaian ini adalah untuk mengetahui/mengukur sampai sejauh mana calon debitur mampu untuk melunasi utang-utangnya secara tepat waktu dari usaha yang diperolehnya. Pengukuran capacity tersebut dapat dilakukan melalui berbagai pendekatan, antara lain yaitu :

1. Pendekatan historis, yaitu melalui pasar performance, apakah menunjukkan perkembangan yang baik dari waktu ke waktu
2. Pendekatan finansial, yaitu menilai latar belakang pendidikan para pengurus. Hal ini sangat penting untuk perusahaan yang menggunakan keahlian teknologi tinggi atau perusahaan yang memerlukan profesinalisme tinggi seperti rumah sakit, biro konsultan dan lain-lain
3. Pendekatan yuridis, secara yuridis apakah calon debitur mempunyai kapasitas untuk mewakili badan usaha yang diwakilinya untuk mengadakan perjanjian kredit dengan bank
4. Pendekatan manajerial, yaitu menilai sejauh mana kemampuan dan keterampilan nasabah dalam melaksanakan fungsi-fungsi manajemen dalam memimpin perusahaan
5. Pendekatan teknis, yaitu untuk menilai sejauh mana kemampuan calon debitur mengelolah factor-faktor produksi seperti tenaga kerja, sumber bahan baku, perlataperalatan/mesin-mesin, administrasi dan keuangan sampai pada kemampuan merebut pasar.

Dalam penilaian kemampuan calon nasabah penerima fasilitas, bank harus meneliti keahlian nasabah penerima fasilitas dalam bidang usaha ataupun kemampuan manajemen calon nasabah. Sehingga pihak bank syariah merasa yakin bahwa usaha yang akan dibiayai dikelola oleh orang tepat.⁷

c. Capital (modal)

Pembiayaan suatu proyek yang akan dijalankan debitur tidak seluruhnya berasal dari bank, tetapi dibiayai bersama antara bank dan debitur. Semakin besar modal sendiri dalam perusahaan tentu semakin tinggi kesungguhan calon debitur dalam menjalankan usahanya dan bank akan merasa lebih yakin dalam memberikan kredit.

Dalam penelitian terhadap modal yang dimiliki calon nasabah penerima fasilitas, bank syariah harus melakukan analisis terhadap posisi keuangan secara keseluruhan, baik untuk masa lalu maupun perkiraan untuk masa yang akan datang sehingga dapat diketahui kemampuan permodalan calon nasabah penerima fasilitas dalam menunjang pembiayaan proyek atau usaha calon nasabah yang bersangkutan. Penilaian atas besarnya modal sendiri merupakan hal yang penting mengingat kredit bank hanya sebagai

⁷ Dendawijaya, Lukman. "*Manajemen Perbankan*." Jakarta : Ghalia Indonesia.

pembiayaan tambahan dan bukan untuk mebiayai seluruh seluruh usahanya.⁸

d. Collateral (jaminan atau anggunan)

Collateral merupakan jaminan yang diberikan calon nasabah baik yang bersifat fisik atau non fisik. Jaminan hendaknya melebihi jumlah kredit yang dibutuhkan. Jaminan juga harus diteliti keabsahannya, sehingga jika terjadi suatu masalah, jaminan yang dititipkan akan dapat digunakan secepat mungkin. Fungsi jaminan adalah sebagai pelindung bank dari resiko kerugian.

Dalam melakukan penialai terhadap anggunan, bank syariah harus menilai barang, proyek atau hak tagih yang dibiayai dengan fasilitas pembiayaan yang bersangkutan dan barang lain. Surat berharga atau garansi risiko yang ditambahkan sebagai anggunan tambahan, apakah sudah cukup memadai sehingga apabila nasabah penerima fasilitas kelak tidak dapat melunasi kewajibannya, anggunan tersebut dapat digunakan untuk menanggung pembayaran kembali pembiayaan dari bank syariah yang bersangkutan.

e. Condition of Economy (kondisi ekonomi)

Condition of Economy yaitu situasi dan kondisi politik, social, ekonomi, budaya yang memengaruhi keadaan perekonomian pada suatu saat yang kemungkinannya memengaruhi kelancaran

⁸ Ali, Muhammad. “*Memahami Riset Perilaku dan Sosial*.” Bandung: Pustaka Cendekia Utama

perusahaan calon debitur. Untuk mendapatkan gambaran mengenai hal tersebut, perlu diadakan penelitian mengenai hal-hal antara lain.⁹

- Keadaan konjungtur
- Peraturan pemerintah (pusat dan daerah)
- Situasi, politik dan perekonomian dunia
- Keadaan lain yang mempengaruhi pemasaran.

3. Tujuan Pembiayaan

Tujuan pembiayaan berdasarkan prinsip syariah adalah untuk meningkatkan kesepakatan kerja dan kesejahteraan ekonomi sesuai dengan nilai-nilai islam. Pembiayaan tersebut harus dapat dinikmati oleh sebanyak-banyaknya pengusaha yang bergerak dibidang industri, petani, dan perdagangan untuk menunjang kesepakatan kerja dan menunjang produksi dan distribusi barang-barang dan jasa-jasa dalam rangka memenuhi kebutuhan hidup dalam negeri maupun luar negeri.

4. Pembiayaan Murabahah

Kata al-murabahah diambil dari bahasa Arab dari kata ar-ribhu yang artinya kelebihan dan tambahan dalam perdagangan. Dengan kata lain, al-ribh tersebut dapat diartikan sebagai keuntungan. Sedangkan pengertian murabahah secara istilah adalah jual beli barang dengan harga asal dengan tambahan keuntungan yang disepakati.

⁹ Sutojo, Siswanto. 2000. “*Studi Kelayakan Proyek Konsep Teknik Dan Kasus.*” Cetakan Pertama. Jakarta

Murabahah dalam fiqih Islam berarti suatu bentuk jual beli tertentu ketika penjual menyatakan biaya perolehan barang, meliputi, harga barang dan biaya-biaya lain yang dikeluarkan untuk memperoleh barang tersebut, dan tingkat keuntungan yang diinginkan.¹⁰

Muhammad Syafi’I Antonio juga mendefinisikan murabahah sebagai jual beli barang pada harga asal dengan tambahan keuntungan yang disepakati. Dalam murabahah, penjual harus memberitahu harga barang atau produk yang ia beli dan menentukan suatu tingkat keuntungan sebagai tambahannya.¹¹ Dari pernyataan diatas peneliti dapat menyimpulkan bahwa pembiayaan murabahah adalah jual beli yang dimana harga barang dan tingkat keuntungannya diketahui oleh pembeli atau nasabah.

a. Landasan dan Dasar Murabahah

Dalam Islam, jual beli sebagai sarana tolong-menolong antara sesama umat manusia yang diridahi oleh Allah SWT.

1) Al-Qur’an

Firman Allah SWT dal Q.S an-Nisa :29

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا

Terjemahan ayat :“ Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama suka di antara kamu. Dan janganlah kamu membunuh dirimu;

¹⁰ Ascarya, “Akad dan Produk Bank Syariah”, Jakarta

¹¹ Antonio, Syafii. *Bank Syariah : Dari Teori Ke Praktek*. Jakarta

sesungguhnya Allah adalah maha penyayang kepadamu”. (Q.S An-Nisa (4):29)”

Sesuai dengan ayat diatas maka dapat diambil kesimpulan bahwa segala transaksi harus dilandasi dengan keridaan diantara kedua belah pihak yang bertransaksi, jika dilakukan dengan paksaan maka sama artinya transaksi yang dilakukan merupakan contoh transaksi yang salah.

2) Hadits

Dalam sebuah hadits yang diriwayatkan oleh Ibnu Majah sebagai berikut:

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

Terjemahan hadist: Bahwa Rasulullah bersabda: tiga hal di dalam terhadap keberkahan yaitu: jual beli secara tangguh, muqaradah (murabahah) dan mencampur gandum dengan tepung untuk keperluan rumah bukan untuk dijual (H.R Ibnu Majah)

3) Ijmak

Umat Islam telah berkonsesus tentang keabsahan jual beli, karena manusia sebagai anggota masyarakat selalu membutuhkan apa yang dihasilkan dan dimiliki oleh orang lain. Oleh karena itu jual beli adalah salah satu jalan untuk mendapatkannya secara sah. Dengan demikian maka mudahlah bagi setiap individu untuk memenuhi kebutuhan hidupnya.

b. Syarat dan Rukun Murabahah

Syarat dan rukun jual beli (murabahah) sebagai berikut:

1. Adanya pihak-pihak yang melakukan akad (Al-Aqid) yaitu bai' dan musytari, berikut syarat-syaratnya:
 - a) Orang yang berakad harus berakal (aqil), bukan orang gila, dapat membedakan mana yang baik mana yang buruk (tamyiz), kecakapan untuk memiliki hak dan kewajiban (ahliya) dan telah baligh.
 - b) Yang melakukan akad jual beli harus lebih dari satu pihak. Perjanjian tidak tercipta dengan hanya satu pihak yang membuat ijab saja atau qabaul saja, sebab dalam setiap akad selalu harus ada dua pihak.
2. Objek yang diakadkan, mencakup barang (mabi') dan harga (tsaman). Syarat dari objek tersebut yaitu:
 - a) Objek akad adalah sesuatu yang dibolehkan oleh syariat, maka tidak dibenarkan melakukan akad terhadap sesuatu yang dilarang seperti jual beli khamar, miras dan narkoba.
 - b) Dapat diserahkan terimakan, maka tidak sah melakukan akad terhadap sesuatu yang tidak dapat diserahkan terimakan seperti jual beli burung di udara.
 - c) Harga pokok harus diketahui oleh pembeli
 - d) Mengetahui keuntungan karena dia merupakan bagian dari harga.

3. Sighat atau ijab Kabul menurut para ulama fiqh disyaratkan memenuhi hal-hal berikut.¹²

- a) Orang yang mengucapkan telah baliqh dan berakal
- b) Qabul sesuai dengan ijab
- c) Ijab dan qabul itu dilakukan dalam satu majelis.

4. Ijab dan Kabul

Diantara syarat-syarat ijab Kabul adalah:

- a) Ijab Kabul dilakukan dalam satu majelis. Artinya, kedua belah pihak yang melakukan jual beli hadir dan membicarakan topic yang sama
- b) Penjual memberitahu biaya modal kepada nasabah
- c) Penjual harus menjelaskan kepada pembeli bila terjadi cacat atas barang sesudah pembelian
- d) Penjual harus menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian, misalnya bila pembelian dilakukan secara hutang.¹³

Sedangkan menurut Wahba Az-Zuhaili bahwa dalam jual beli murabahah itu disyaratkan beberapa hal, yaitu:¹⁴

¹² Muthaheer Osmad, “Akuntansi Perbankan Syariah”. Cetakan pertama, Graha Ilmu, Yogyakarta.

¹³ Antonio, muhammad Syafi’i. “Bank Syariah Dari Teori ke Praktik”. Jakarta

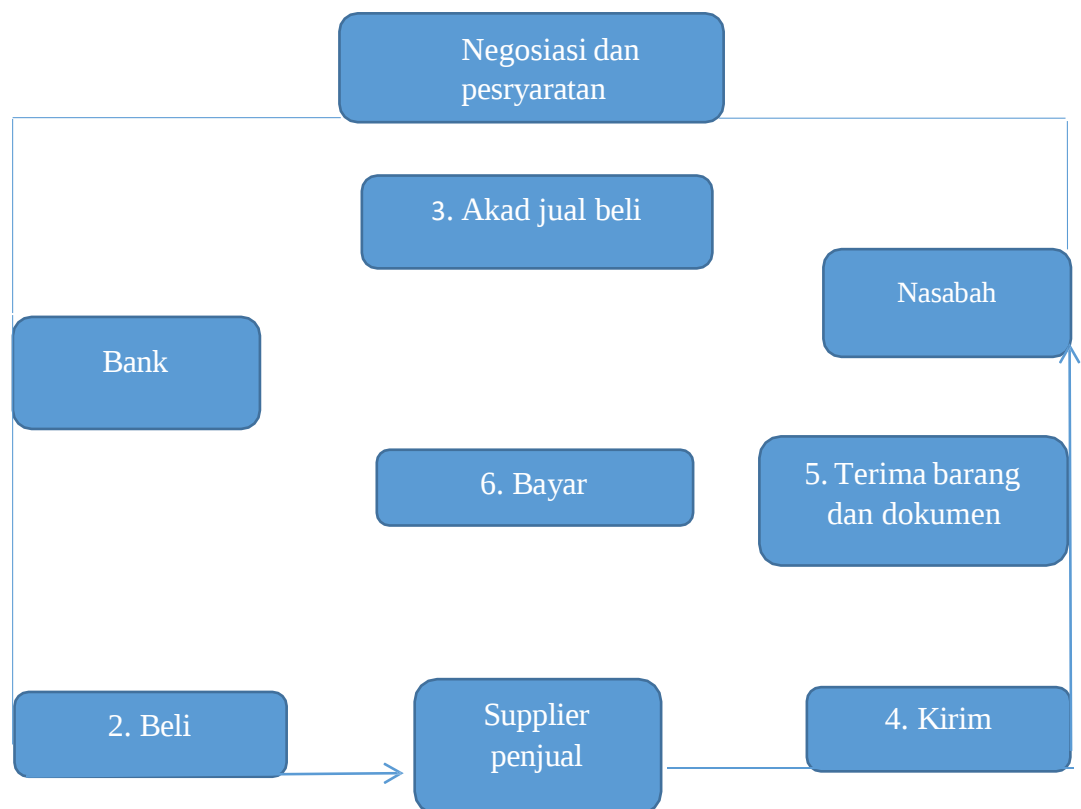
¹⁴ Wahbah Zuhaili. Book. “al Fiqh al Islami wa adillatuh”. Institusi Islam Negeri Mataram

- a) Mengetahui harga pokok dalam jual beli mudarabah yang disyaratkan agar pembeli mengetahui harga pokok atau harga asal, karena mengetahui harga merupakan syarat sah jual beli
- b) Mengetahui keuntungan hendaknya margin keuntungan juga diketahui oleh pembeli, karena margin keuntungan tersebut bagian dari harga, sedangkan mengetahui harga merupakan syarat jual beli

Harga pokok merupakan sesuatu yang dapat diukur, dihitung dan ditimbang, baik pada waktu terjadi jual beli dengan penjual pertama atau setelahnya.

c. Skema Pembiayaan Murabahah

Gambar 2.1
Skema Pembiayaan Murabahah



Ada tiga pihak yang terlibat dalam transaksi:

1. Nasabah
2. Penjual barang (toko, dealer, pemasok)
3. Lembaga keuangan (Bank)

Keterangan skema dari Gambar 2.1:

1. Terjadinya negosiasi dan persyaratan antara bank dengan nasabah dimana semua harga dan ketentuan-ketentuan lainnya disepakati disini.
2. Nasabah harus melakukan wa'ad (janji) beli yang dibuat dalam sebuah kertas dimana nasabah harus menyatakan benar-benar barang tersebut
3. Terjadinya akad wakalah bil ujrih (mewakulkan dengan upah) dan disini bank mewakulkan nasabah untuk membeli ke toko atau pemasok barang. Atau sebaliknya, terjadinya kad wakalah bil ujroh dan disini nasabah mewakulkan bank untuk langsung membeli barang ke pemasok atau toko tersebut
4. Pengirim barang dari toko atau pemasok ke bank
5. Terjadinya terima barang dari bank untuk menyerahkan baeang ke nasabah, sekaligus menandatangani akad jual beli antara bank dan nasabah
6. Setelah barang diterima nasabah, nasabah berkewajiban membayar cicilan kepada bank¹⁵.

¹⁵ Ismail. " *Perbankan Syariah* ". Jakarta: Kencana

d. Manfaat dan resiko murabahah

Sesuai dengan sifat bisnis, transaksi jual-beli murabahah memiliki beberapa manfaat, demikian juga resiko yang harus diantisipasi. Jual-beli murabahah memberi banyak manfaat kepada bank syariah. Salah satunya adalah keuntungan yang muncul dari selisih harga beli dari penjual dengan harga jual kepada nasabah. Selain itu, system jual-beli murabahah juga sangat sederhana. Hal tersebut juga dapat memudahkan penanganan administrasinya di bank syariah. Diantara kemungkinan resiko yang harus diantisipasi antara lain:

1. Gagal atau kelalaian; nasabah sengaja tidak membayar angsuran
2. Pergerakan harga komparatif, ini terjadi bila harga satu barang di pasar naik setelah bank membelikannya untuk nasabah, bank tidak bisa mengubah harga jual tersebut
3. Penolakan nasabah, barang yang dikirim bisa saja ditolak oleh nasabah karena berbagai sebab. Bisa jadi rusak dalam perjalanan sehingga nasabah tidak mau menerimanya. Karena itu, sebaiknya dilindungi dengan asuransi. Kemungkinan lain karena nasabah merasa spesifikasi barang tersebut berbeda dengan yang ia pesan. Bila bank menandatangani kontrak pembelian dengan penjualnya, barang tersebut akan menjadi milik bank. Dengan

demikian bank mempunyai resiko untuk menjualnya dengan pihak lain.¹⁶

4. Dijual karena ba'i almurabahah ini bersifat jual beli dengan utang, maka ketika kontrak ditandatangani, barang itu menjadi milki nasabah. Nasabah bebas melakukan apapun terhadap aset miliknya tersebut, termasuk untuk menjualnya. Jika terjadi demikian, resiko untuk default akan besar.

D. Produk-produk Bank Syariah

Dalam menyalurkan dana pada nasabah, secara garis besar produk pembiayaan syariah dan akadnya terbagi sebagai berikut:

1. Tijarah (jual beli)

Berdasarkan ketentuan umum dalam bank syariah dalam Fatwa DSN: 05/DSN-MUI/IV/2000

- a. Murabahah

Murabahah merupakan bentuk jual-beli barang pada harga asal dengan tambahan keuntungan yang disepakati, dalam bai' Al-murabahah, penjual harus menentukan suatu tingkat keuntungan sebagai tambahannya. Margin keuntungan adalah selisih harga jual dikurangi harga asal yang merupakan pendapat bank. Pembayaran dari harga barang dilakukan secara tangguh atau dengan kata lain dibayar lunas pada waktu tertentu yang disepakati

¹⁶ Rivai, Veithzal. *“Commercial Bank Management (Manajemen Perbankan Dari Teori Ke Praktik)”*. Jakarta

b. Salam

Dalam teknis perbankan syariah, salam berarti pembelian yang dilakukan oleh bank dan nasabah dengan pembayaran dimuka dengan jangka waktu penyerahan yang disepakati bersama. Harga yang dibayarkan dalam salam tidak boleh dalam bentuk utang, melainkan dalam bentuk tunai yang dibayar segera.

c. Istishna

Dalam literatur fikih klasik disebutkan bahwa istishna sebagai lanjutan dari bai' as-salam, sehingga ketentuan akadnya mengikuti bai' as-salam. Adapun yang membedakan antara istishna dengan as-salam adalah pada istishna pembayaran dan sifat kontraknya. Selain itu dalam istishna pembeli atau pemesan barang dapat memesan barang sesuai kriteria yang diinginkan dan juga dapat melakukan survei pada barang yang akan di beli.¹⁷

2. Ijarah (sewa)

Dalam hal ini Ahli sewa dalam Islam mendefinisikan bahwa ijarah adalah menjual sewa atau manfaat, kegunaan, jasa dengan bayaran yang ditetapkan. Akan tetapi konsep ini sangat berbeda dengan konsep jual beli, dimana konsep jual beli bersifat kekal (muabbadan), sedangkan al-ijarah akadnya dalam masa tertentu (muaqqatan).¹⁸

¹⁷ Andrianto, and Muhammad Anang Firmansyah. "Manajemen Bank Syariah: Implementansi Teori dan Praktek." (2019), hal.110-114.

¹⁸ Andrianto, and Muhammad Anang Firmansyah. "Manajemen Bank Syariah: Implementansi Teori dan Praktek." (2019), hal.112

a. Ijarah Muntahia Bitamlik

Ijarah Muntahiya Bittamlik (IMBT) Jenis akad ijarah dibagi menjadi dua jenis, yaitu akad Ijarah dan Ijarah Muntahiyah Bittamlik (IMBT), perbedaan antara jenis akad tersebut adalah terdapat perpindahan kepemilikan aset yang disewa di akhir masa sewa pada akad IMBT, sedangkan untuk akad ijarah tidak ada perpindahan status kepemilikan aset ijarah.

Ijarah Muntahiya Bittamlik (financial leasing with purchase option) atau Akad sewa menyewa yang berakhir dengan kepemilikan adalah sebuah istilah modern yang tidak terdapat dikalangan fuqaha terdahulu. Istilah ini tersusun dari dua kata.

Pertama, at-ta'jiir menurut bahasa; diambil dari kata al- ajr, yaitu imbalan atas sebuah pekerjaan, dan juga dimaksudkan dengan pahala. Adapun al-ijarah, nama untuk upah, yaitu suatu yang diberikan berupa upah terhadap pekerjaan. Sedangkan al-ijarah dalam istilah para ulama ialah suatu akad yang mendatangkan manfaat yang jelas lagi mubah berupa suatu dzat yang ditentukan ataupun yang disifati dalam sebuah tanggungan, atau akad terhadap pekerjaan yang jelas dengan imbalan yang jelas serta tempo waktu yang jelas.

Kedua, at-tamliik secara bahasa bermakna: menjadikan orang lain memiliki sesuatu. Adapun menurut istilah ia tidak keluar dari maknanya secara bahasa. Dan at-tamliik bisa berupa kepemilikan

terhadap benda, kepemilikan terhadap manfaat, bisa dengan ganti atau tidak. Jika kepemilikan terhadap sesuatu terjadi dengan adanya ganti maka ini adalah jual beli. Jika kepemilikan terhadap suatu manfaat dengan adanya ganti maka disebut persewaan.

Berdasarkan kedua pengertian di atas dapat didefinisikan Ijarah Mumtahiyah Bittamlik adalah akad sewa menyewa antara pemilik objek sewa dan penyewa untuk mendapatkan imbalan atas objek sewa yang disewakannya dengan opsi perpindahan hak milik objek sewa pada saat tertentu sesuai dengan akad sewa.

Ijarah Mumtahiyah Bittamlik disebut juga dengan ijarah wa iqtina adalah akad sewa menyewa antara pemilik objek sewa (lessor) dan penyewa (lessee), atas barang yang disewakan yang mana penyewa mendapat hak opsi untuk membeli obyek sewa pada saat masa sewa berakhir.

Muhammad Syafi Antonio dalam bukunya mengatakan, transaksi yang disebut dengan al Ijarah al Muntahiyah Bit Tamlik adalah sejenis perpaduan antara kontrak jual beli dan sewa atau lebih tepatnya akad sewa yang diakhiri dengan kepemilikan barang di tangan si penyewa. Sifat kepemilikan ini pula yang membedakan dengan ijarah biasa.

Berdasarkan uraian di atas dapat disimpulkan bahwa pembiayaan Ijarah Mumtahiyah Bittamlik adalah suatu kesepakatan tertulis dalam hal kerjasama, dimana BMT (shahibul maal)

menyediakan barang (majur) yang kemudian diserahkan kepada anggota (mustajir) yang digunakan sebagai objek sewa serta terdapat pula perjanjian dimana dalam perjanjian itu terdapat hak dan kewajiban bagi masing-masing pihak yang salah satu poinnya adalah menyerahkan kepemilikan barang sewa (majur) kepada anggota (mustajir).

Akad Ijarah Muntahiyah Bittamlik adalah transaksi sewa dengan perjanjian untuk menjual atau menghibahkan obyek sewa di akhir periode sehingga transaksi ini diakhiri dengan kepemilikan obyek sewa.

Dalam Ijarah Muntahiyah Bittamlik, pemindahan hak milik barang terjadi dengan salah satu dari 2 (dua) cara sebagai berikut:

- 1) Ijarah dengan janji akan menjual pada akhir masa sewa.

Pilihan untuk menjual barang di akhir masa sewa alternatif pertama Biasanya diambil bila kemampuan finansial penyewa untuk membayar sewa relatif kecil. Karena sewa yang dibayarkan relatif kecil, akumulasi nilai sewa belum mencukupi harga beli barang tersebut dan margin laba yang ditetapkan bank.

- 2) Ijarah dengan janji untuk memberikan hibah pada akhir masa sewa. Pilihan untuk menghibahkan barang di akhir masa sewa (alternatif kedua) biasanya diambil bila kemampuan finansial penyewa untuk membayar sewa relatif lebih besar. Karena sewa yang dibayarkan relatif besar, akumulasi sewa di akhir periode

sewa sudah mencukupi harga beli barang tersebut dan margin laba yang ditetapkan bank.

Berbagai bentuk alih kepemilikan dalam Ijarah Muntahiyah Bittamlik antara lain.

- a) Hibah di akhir periode, yaitu ketika pada akhir periode sewa, aset di hibahkan ke pada penyewa.
- b) Harga yang berlaku pada akhir periode, yaitu ketika pada akhir periode sewa aset dibeli oleh penyewa dengan harga yang berlaku pada saat itu.
- c) Harga ekuivalen dalam periode sewa, yaitu ketika penyewa membeli aset dalam periode sewa sebelum kontrak sewa berakhir dengan harga ekuivalen.
- d) Bertahap selama periode sewa, yaitu ketika alih kepemilikan dilakukan bertahap dengan pembayaran sewa.

Dasar Hukum Akad Ijarah Muntahiyah Bittamlik. Akad Ijarah Muntahiyah Bittamlik sebagai pembiayaan telah berlandaskan pada dalil-dalil syar'i, baik itu Al-Qur'an atau As-sunnah yang menjadi dasar atas sahnya akad tersebut, dan juga menandakan bahwa akad tersebut telah disyariatkan dan disahkan secara Agama maupun negara. Adapun Qs. Al-Zukhruf tersebut⁸:

⁸ Al- Qur'an, Surat Al- Zukhruf, Ayat: 32, Alqur'an dan Terjemahannya, (Surabaya: Karya Agung, 2006), hlm. 443

1) Al-Qur'an

أَهُمْ يَقْسِمُونَ رَحْمَتَ رَبِّكَ نَحْنُ قَسَمْنَا بَيْنَهُمْ مَعِيشَتَهُمْ فِي الْحَيَاةِ الدُّنْيَا وَرَفَعْنَا بَعْضَهُمْ فَوْقَ بَعْضٍ دَرَجَاتٍ لِّيَتَّخِذَ بَعْضُهُمْ بَعْضًا سُخْرِيًّا وَرَحِمْتُ رَبِّكَ خَيْرٌ مِّمَّا يَجْمَعُونَ

Artinya : Apakah mereka yang membagi-bagi rahmat Tuhanmu? Kami lah yang menentukan penghidupan mereka dalam kehidupan dunia dan Kami telah meninggikan sebagian mereka atas sebagian yang lain beberapa derajat, agar sebagian mereka dapat memanfaatkan sebagian yang lain. Rahmat Tuhanmu lebih baik dari apa yang mereka kumpulkan. (Qs. Al-zukhruf; 32)

2) Hadis

Hadis nabi yang dapat dijadikan dasar hukum beroprasionalnya kegiatan ijarah, meliputi ;

الصُّلْحُ جَائِزٌ بَيْنَ الْمُسْلِمِينَ إِلَّا صُلْحًا حَرَّمَ حَلَالًا أَوْ أَحَلَّ حَرَامًا وَالْمُسْلِمُونَ عَلَى شُرُوطِهِمْ إِلَّا شَرْطًا حَرَّمَ حَلَالًا أَوْ أَحَلَّ حَرَامًا

"Perjanjian boleh dilakukan di antara kaum muslimin kecuali perjanjian yang mengharamkan yang halal atau menghalalkan yang haram; dan kaum muslimin terikat dengan syarat-syarat mereka kecuali syarat yang mengharamkan yang halal atau menghalalkan yang haram."

3) Al-Ijma

Mengenai di perbolehkannya sewa menyewa, semua ulama bersepakat bahwa sewa menyewa diperbolehkan. Tidak seorang ulama pun yang membantah kesepakatan (ijma) ini, sekalipun ada beberapa orang diantara mereka yang berbeda pendapat, akan tetapi hal itu tidak signifikan.

Dengan dasar hukum Al-Qur'an, Hadits, dan Ijma' maka hukum diperbolehkannya sewa menyewa sangat kuat karena dasar hukum

tersebut merupakan sumber penggalan hukum Islam yang utama. Dari beberapa dasar di atas, kiranya dapat dipahami bahwa sewa menyewa itu diperbolehkan dalam Islam, karena pada dasarnya manusia senantiasa terbentur pada keterbatasan dan kekurangan. Oleh karena itu, manusia antara yang satu dengan yang lainnya selalu terikat dan saling membutuhkan, dan sewa menyewa adalah salah satu aplikasi keterbatasan yang dibutuhkan manusia dalam kehidupan bermasyarakat.

Bentuk-Bentuk Akad Ijarah Muntahiya Bittamlik

Ijarah Muntahiya Bittamlik mempunyai lima bentuk, yaitu :

- a. Akad ijarah yang sejak awal akad memang dimaksudkan untuk memindahkan kepemilikan barang sewa kepada pihak penyewa. Penyewa menyewa suatu barang dengan pembayaran sewa secara angsuran dalam kurun waktu tertentu dengan jumlah tertentu kemudian pada saat angsuran terakhir barang sewaan berpindah pemilikan kepada pihak penyewa. Dalam hal ini tidak ada akad baru untuk memindahkan hak barang tersebut setelah angsuran sewa lunas.
- b. Akad ijarah memang dari awal murni dimaksudkan hanya untuk sewa, hanya saja si penyewa diberi hak untuk memiliki barang sewaan dengan memberikan uang pengganti dalam jumlah tertentu. Dalam hal ini tidak ada perjanjian yang mengikat di antara keduanya untuk memindahkan hak barang dengan cara jual beli, karena akad yang dibuat adalah akad sewa murni.

- c. Akad ijarah dimaksudkan untuk sewa suatu barang, pada saat akad pihak penyewa dan pemberi sewa membuat perjanjian yang mengikat untuk melakukan akad jual beli barang objek sewa. Pemberi sewa akan menjual barang yang disewa kepada penyewa dengan sejumlah harga tertentu setelah angsuran sewa lunas.
- d. Akad ijarah dimaksudkan untuk sewa suatu barang, pada saat akad pihak penyewa dan pemberi sewa membuat perjanjian yang mengikat untuk melakukan hibah barang objek sewa. Pemberi sewa akan menghibahkan barang yang disewa kepada penyewa.
- e. Akad ijarah dimaksudkan untuk sewa suatu barang dalam jangka tertentu dengan pembayaran dalam jumlah tertentu, pada saat akad pihak penyewa dan pemberi sewa membuat perjanjian yang mengikat untuk memberikan hak tiga opsi kepada pihak penyewa. Opsi pertama, pihak penyewa menjadi pemilik dengan pembayaran sejumlah uang yang telah diangsurkan bersamaan dengan angsuran uang sewa. Pelaksanaan perjanjian pembayaran ini dilakukan sejak awal, pembayaran uang pengganti perpindahan milik juga dilakukan sejak pembayaran angsuran pertama. Opsi kedua, memperpanjang masa sewa. Opsi ketiga, pihak penyewa mengembalikan barang sewa kepada pemberi sewa.

Rukun dan Syarat Pembiayaan Ijarah Muntahiyah Bittamlik

1) Rukun Pembiayaan Akad Ijarah Muntahiyah Bittamlik

Pada umumnya rukun Ijarah Al Muntahiyah Bittamlik sama dengan Ijarah pada umumnya. Sesuai dengan Fatwa DSN No.09 Tahun 2000. Rukun sewa menyewa ada empat, yaitu:⁹

a) Aqid (orang yang berakad)

Menurut ulama Hanafiyah. Aqid (orang yang melakukan akad) disyaratkan harus berakal dan mumayyis (minimal 7 tahun) serta tidak disyaratkan harus baligh. Ulama Syafiyah dan Hanabilah mensyaratkan orang yang melakukan akad harus mukallaf, yaitu baligh dan berakal.¹⁰

b) Sighat Akad

Sewa menyewa itu terjadi dan sah apabila ada akad, baik dalam bentuk perkataan maupun dalam bentuk pernyataan lainnya yang menunjukkan adanya persetujuan antara kedua belah pihak dalam melakukan sewa menyewa akad tersebut berisi Ijab dan Qabul Ijab dan qabul adalah suatu ungkapan antara dua pihak dalam sewa menyewa suatu barang atau benda.

c) Ujrah atau Upah

Uang upah atau imbalan atas pemakaian manfaat barang tersebut disebut dengan "ujrah". Pihak penyewa dan pihak yang menyewakan mengadakan kesepakatan mengenai harga sewa dimana antara keduanya terjadi penawaran. Pada dasarnya ujrah

⁹ Suhendi Hendi, Op.Cit, hlm. 117-118.

¹⁰ Rachmat Syafi'i, Fiqih Muamalah, (Bandung : CV Pustaka Setia, 2001), hlm. 125

diberikan pada saat terjadinya akad sebagaimana dalam transaksi jual beli. Tetapi pada waktu akad para pihak dapat mengadakan kesepakatan seperti pembayaran boleh diadakan dengan mendahulukan imbalan atau mengakhirkan imbalan.

d) Manfaat Objek Ijarah

Kalangan ulama menjelaskan bahwa tidak boleh menyewakan barang-barang yang tidak bermanfaat atau barang-barang yang dilarang sebab termasuk barang yang batal. Barang-barang yang dilarang tersebut adalah barang-barang yang dilarang oleh syara, seperti menyewakan rumah untuk hal-hal kemaksiatan.¹¹

2) Syarat Pembiayaan Akad Ijarah Muntahiyah Bittamlik

Syarat pembiayaan Ijarah muntahiyah Bittamlik akan sah apabila syarat dalam ijarah pada umunya telah tercukupi. Adapun syarat-syarat sah ijarah adalah:¹²

- a. bagi (mujir dan mustajir) Syarat bagi para pihak yang melakukan akad adalah telah baligh, yaitu tidak kanak-kanak, sempurna akal nya, yaitu tidak gila atau separuh gila, rasyd atau pintar, dan mereka yang bukan termasuk golongan orang yang dilarang dari menjalankan urusan muamalah, seperti muflis dan saih.¹³
- b. Harus adanya kerelaan antara kedua belah pihak Masing-masing pihak menyatakan kerelaannya untuk melakukan perjanjian sewa

¹¹ Hendi Suhendi, Fiqih Muamalah, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2005), hlm.147

¹² M. Ali Hasan, Berbagai Macam Transaksi dalam Islam, (Jakarta : PT. Raja Grafindo Persada, 2003), hlm. 231

¹³ S. Pradja Juhaya, Op.Cit, hlm.133

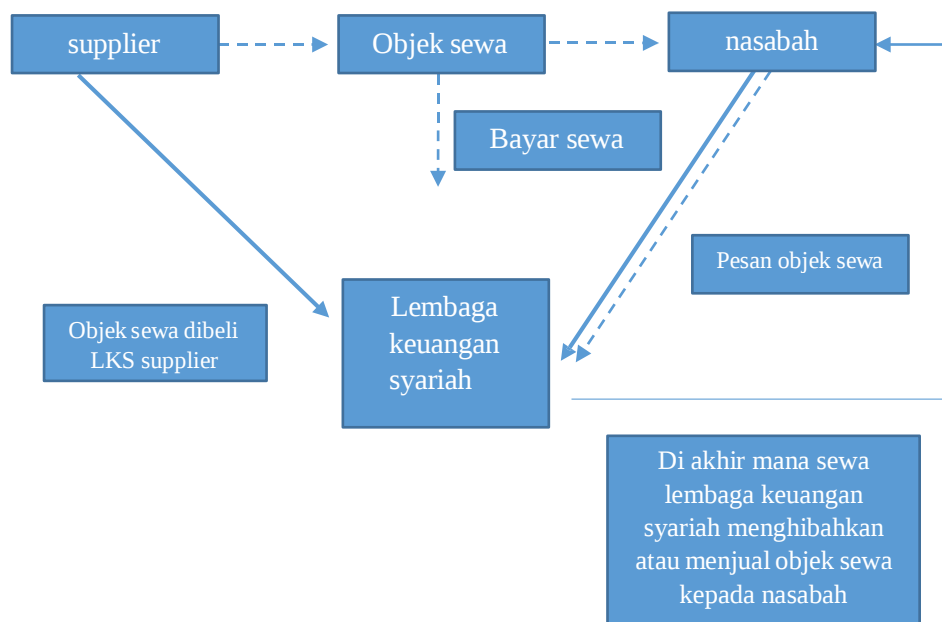
menyewa, kalau di dalam perjanjian sewa menyewa terdapat unsur pemaksaan maka sewa menyewa itu tidak sah.¹⁴

- c. Upah atau imbalan akad sewa menyewa dalam menentukan upah atau imbalan harus jelas, tertentu dan sesuatu yang bernilai harta. Hal ini dimaksudkan untuk menghindari terjadinya perselisihan dikemudian hari. Dalam Fiqh Sunah disebutkan bahwa imbalan itu harus berbentuk harta yang mempunyai nilai yang jelas diketahui, baik dengan menyaksikan atau dengan menginformasikan ciri-cirinya. Karena ia merupakan pembayaran harga manfaat.
- d. Objek ijarah. Ketentuan obyek ijarah sebagai berikut:
 - 1) Obyek sewa menyewa dapat diserahkan sebagaimana penyerahan harga (ada serah terima).
 - 2) Obyek sewa menyewa dapat dimanfaatkan sampai kepada masa yang disepakati.
 - 3) Objek Ijarah itu merupakan manfaat atas sesuatu yang biasa disewakan
 - 4) Manfaat yang menjadi objek Ijarah adalah manfaat terhadap sesuatu yang diperbolehkan berdasarkan ketentuan syara'.
 - 5) Manfaat yang menjadi objek Ijarah harus diketahui secara sempurna dan jelas, sehingga tidak muncul perselisihan di kemudian hari.

¹⁴ bid, hlm.115

- 6) Ukuran jenis objek sewa (Ijarah) harus secara jelas diketahui dan tercantum didalam akad Ijarah.
- 7) Penyerahan manfaat obyek sewa harus sempurna yakni adanya jaminan keselamatan obyek sewa sampai kepada masa yang disepakati.¹⁵

Gambar 2.2
Skema Ijarah Muntahiya Bittamlik



Pembiayaan Akad Ijarah Muntahiya Bittamlik

1) Prosedur Pembiayaan IMBT

Proses pembiayaan yang sehat adalah proses pembiayaan yang berimplikasi pada investasi halal dan baik serta menghasilkan return sebagaimana yang diharapkan atau bahkan lebih. Dalam proses pembiayaan tersebut ada beberapa tahapan yang harus dilalui yaitu :

¹⁵ Mustofa Imam, Op.cit, hlm.93

permohonan, pengumpulan data, analisa rasio, persetujuan pembiayaan, pencairan, dan pengawasan.¹⁶

a) Permohonan Pembiayaan

Merupakan tahap awal dari proses pembiayaan, permohonan pembiayaan dilakukan secara tertulis oleh nasabah kepada officer bank. Inisiatif pengajuan pembiayaan biasanya datang dari nasabah yang kekurangan modal. Apabila sebuah permohonan pembiayaan dapat ditindak lanjuti, maka dapat diteruskan dengan pengumpulan data dan investigasi. Namun apabila permohonan pembiayaan ditolak, maka harus segera dilakukan tanpa menunda-nunda waktu. Penolakan dapat dilakukan secara tertulis maupun lisan untuk efisiensi waktu .

b) Pengumpulan Data dan Investigasi.

Data yang diperlukan dalam pembiayaan antara lain :

- Kartu identitas calon nasabah
- Kartu identitas suami/istri
- Kartu keluarga dan surat nikah
- Slip gaji terakhir
- Surat-surat referensi dari kantor tempat berkerja
- Salinan rekening bank tiga bulan terakhir
- Salinan tagihan rekening listrik dan telepon

¹⁶ Kasmir, Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya, Edisi Keenam (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2002), hlm.264-266

- Data obyek pembiayaan
- Data jaminan

c) Wawancara

Merupakan penyidikan kepada calon peminjam dengan langsung berhadapan dengan calon peminjam untuk meyakinkan apakah berkas-berkas tersebut sesuai dan lengkap seperti yang bank inginkan.

d) On The Spot

Merupakan kegiatan pemeriksaan kelengkapan dengan meninjau berbagai objek yang akan dijadikan usaha atau jaminan.

e) Analisis Pembiayaan

Analisis pembiayaan bertujuan untuk mengamankan pemberian modal yang akan diberikan melalui klasifikasi dan penilaian terhadap fakta-fakta yang ada. Dan memakai analisis 5 c

f) Persetujuan

Persetujuan merupakan proses penentuan apakah permohonan pembiayaan disetujui atau tidak disetujui. Proses persetujuan ini juga tergantung pada kebijakan bank, yang disebut komite pembiayaan. Komite pembiayaan merupakan tingkat paling akhir dari persetujuan pembiayaan. Karena itu hasil akhir dari komite pembiayaan adalah penolakan, penundaan atau persetujuan pembiayaan.

g) Pengikatan

Setelah semua persyaratan dipenuhi selanjutnya adalah proses pengikatan jaminan. Secara garis besar pengikatan terdiri dari dua macam, yaitu pengikatan bahwa tangan dan pengikatan notariel. Pengikatan di bahwa tangan adalah penandatanganan akad yang dilakukan antara bank dengan nasabah. Sedangkan pengikatan notariel adalah proses penandatanganan akad antara bank dan nasabah yang dilaksanakan oleh notaris.

h) Pencairan

Sebelum melakukan pencairan pembiayaan harus dilakukan pemeriksaan kembali semua kelengkapan yang harus dipenuhi sesuai disposisi komite pembiayaan pada permohonan pembiayaan. Setelah semua persyaratan terpenuhi, maka proses pencairan fasilitas pembiayaan dapat diberikan.

b. Ijarah Thumma Al-Bai

3. Syirkah (Kerjasama)

Fatwa DSN-MUI mengenai akad kerjasama atau syirkah adalah Fatwa Nomor 88/DSN-MUI/VI/2011 tentang Pedoman Umum Akad Kerjasama. Fatwa ini dikeluarkan pada bulan Juni 2011 oleh Dewan Syariah Nasional - Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI)

a. Musyarakah

Musyarakah adalah akad antara dua orang atau lebih dengan menyertakan modal dan dengan keuntungan dibagi sesama

mereka menurut porsi yang disepakati. Pada bank syariah akad ini di aplikasikan menyesuaikan dengan keadaan perdagangan saat ini. Produk-produk yang dikeluarkan melalui syarikat biasanya beraneka ragam, diantaranya modal ventura, dimana bank ikut memberikan modal terhadap suatu perusahaan dan dalam jangka waktu tertentu akan melepas kembali saham perusahaan tersebut kepada rekan kongsi dan kemungkinan juga tetap bermitra untuk jangka panjang.¹⁹

b. Mudharabah (kerja sama modal usaha)

Akad mudharabah dalam ranah produk pembiayaan, disini pihak bank bertindak sebagai shahibul maal dan pengelola usaha bertindak sebagai mudharib. Dalam pelaksanaan kontrak mudharabah, bank tidak dibenarkan meletakkan jaminan kepada nasabah, karena ia bukan bersifat utang, ia bersifat kerjasama dengan modal kepercayaan antara bank dan nasabah.

E. Koperasi

1. Pengertian Koperasi

Koperasi berasal dari kata “Co” dan “Operation” yang mengandung arti kerjasama untuk mencapai tujuan. Oleh sebab itu tujuan koperasi dapat diberikan sebagai berikut: Koperasi adalah suatu perkumpulan yang beranggotakan orang-orang atau badan-badan yang

¹⁹ Andrianto, and Muhammad Anang Firmansyah. "Manajemen Bank Syariah: Implementansi Teori dan Praktek." (2019),, hal.107-108

memberikan kebebasan masuk dan keluar sebagai anggota dengan bekerjasama secara kekeluargaan menjalankan usaha untuk mempertinggi kesejahteraan jasmaniah para anggotanya.²⁰

Menurut International Labour Organization (ILO) atau Organisasi Buruh Dunia adalah “Cooperative defined as an association of persons usually of limited means, who have voluntarily joined together to achieve a common economic end thorough the formation of a democratically controlled business organization, making equitable contribution to the capital required and accepting a fair share of risk and benefits of undertaking.”²¹ Jika diartikan kumpulan orang dalam tujuan tertentu yang bergabung secara sukarela untuk mendapatkan peningkatan kualitas ekonomi melalui pembentukan suatu organisasi bisnis yang dikendalikan secara demokratis, membuat kontribusi yang adil terhadap modal yang diperlukan dan menerima bagian yang adil terhadap risiko dan manfaat dari usaha tersebut.

Koperasi menurut Undang-Undang No. 25 Tahun 1992 adalah badan usaha yang beranggotakan orang seorang atau badan hukum koperasi dengan melandaskan prinsip prinsip koperasi sekaligus sebagai gerakan ekonomi rakyat yang berdasarkan atas asas kekeluargaan. Menurut Undang-Undang No. 17 Tahun 2012, koperasi adalah badan hukum yang didirikan oleh orang perseorangan atau badan hukum

²⁰ Ninik Widiyanti dan YW. Sunindhia, “*Koperasi dan Perekonomian Indonesia*,” (Jakarta: Bina Aksara), hal. 1

²¹ ILO, *Cooperative Management and Administration*, (Tribune de Geneva, Geneva, Switzerland, 1975)

koperasi, untuk dengan pemisahan kekayaan para anggotanya sebagai modal menjalankan usaha, yang memenuhi aspirasi dan kebutuhan bersama di bidang ekonomi, sosial, dan budaya sesuai dengan nilai dan prinsip koperasi.²²

Menurut Moh. Hatta yang merupakan Bapak Koperasi Indonesia, mengatakan bahwa koperasi adalah usaha bersama untuk memperbaiki nasib dalam kebutuhan hidup ekonomi berdasarkan tolong-menolong. Semangat tolong menolong tersebut didorong oleh rasa keinginan yang memberikan jasa kepada kawan berdasarkan “seorang buat semua dan semua buat orang”.²³ Dengan adanya koperasi, maka:

- 1) Produsen dapat menawarkan barang dengan harga yang cukup tinggi.
- 2) Konsumen dapat memperoleh barang baik dengan harga yang lebih rendah.
- 3) Bagi usaha kecil bisa mendapatkan modal usaha yang ringan dan mengadakan usaha bersama. Dari beberapa pengertian di atas peneliti dapat menarik kesimpulan bahwa pengertian koperasi adalah suatu badan usaha yang beranggotakan orang seorang atau badan hukum yang menjalankan usaha bersama dengan melandaskan prinsip-prinsip koperasi yaitu gotong royong,

²² Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 17 Tahun 2012 tentang Perkoperasian, Pasal 1, Ayat 1.

²³ Arifin Sitio dan Halomon Tamba, Koperasi : Teori dan Praktek, (Jakarta:Erlangga,2001), h.17.

kebersamaan, dan kekeluargaan dengan tujuan mensejahterakan anggota dan masyarakat.

- Pengertian koperasi syariah

Koperasi syariah secara teknis bisa dibilang sebagai koperasi yang prinsip kegiatan, tujuan dan kegiatan usahanya berdasarkan pada syariat adalah badan usaha koperasi yang menjalankan usahanya dengan prinsip-prinsip syariah, apabila koperasi meneliti unit usaha simpan pinjam, maka seluruh produk dan operasionalnya harus dilaksanakan dengan mengacu kepada fatwa Dewan Syariah Nasional (DSN Majelis Ulama Indonesia) berdasarkan tersebut maka koperasi syariah tidak diperkenankan berusaha dalam bidang-bidang yang didalamnya terdapat unsur-unsur riba, maisyir, dan gharar.²⁴

Sebagian ulama menyebutkan koperasi dengan syirkah Ta'awuniyah (persekutuan tolong-menolong), yaitu suatu perjanjian kerjasama antara dua atau lebih yang satu pihak menyediakan modal usaha sedangkan pihak lain melakukan usaha atas dasar profit sharing (membagi keuntungan) menurut perjanjian maka dalam hal ini terdapat unsur murabahah karena satu pihak memiliki modal dan pihak lain melakukan usaha atas modal tersebut. Hal ini

²⁴ H. Hedi Suhendi, *"Fiqih Muamalah"*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2002, hal 292

sesuai dengan firman Allah SWT dalam Qs. An-Nisa:29 sebagai berikut :

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا

Terjemahan ayat : Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama-suka di antara kamu. Dan janganlah kamu membunuh dirimu; sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu.

2. Tujuan Koperasi

Tujuan Koperasi Dalam Undang-Undang No.25 Tahun 1992 tentang Perkoperasian pasal 3 disebutkan bahwa, koperasi bertujuan memajukan kesejahteraan anggota pada khususnya dan masyarakat pada umumnya, serta ikut membangun tatanan perekonomian nasional, dalam rangka mewujudkan masyarakat yang maju, adil dan makmur berlandaskan Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945.²⁵

Tujuan koperasi tersebut masih bersifat umum. Karena itu, setiap koperasi perlu menjabarkannya ke dalam bentuk tujuan yang lebih operasional bagi koperasi sebagai badan usaha. Tujuan yang jelas dan dapat dioperasikan akan memudahkan pihak manajemen dalam mengelola koperasi. Pada kasus anggota juga bertindak sebagai pemilik, pelanggan dan pemodal akan dapat lebih mudah

²⁵ Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 17 Tahun 2012 tentang Perkoperasian, Pasal 3.

melakukan pengawasan terhadap proses pencapaian tujuan koperasi, sehingga penyimpangan dari tujuan tersebut akan dapat lebih cepat diketahui.²⁶

3. Fungsi dan Peran Koperasi

Menurut Muljono, fungsi koperasi adalah :

- a. Memberi kemudahan anggota untuk memperoleh modal usaha.
- b. Memberi keuntungan kepada anggota melalui Sisa Hasil Usaha.
- c. Mengembangkan usaha anggota koperasi.
- d. Meniadakan praktek rentenir.²⁷

Sedangkan peran koperasi menurut Muljono adalah:

- a. Membangun dan mengembangkan potensi dan kemampuan ekonomi anggota pada khususnya dan masyarakat pada khususnya untuk meningkatkan kesejahteraan ekonomi dan sosial.
- b. Berperan secara aktif dalam upaya menaikkan kualitas manusia dan masyarakat.
- c. Memperkokoh perekonomian rakyat sebagai dasar kekuatan perekonomian nasional koperasi sebagai sokogurunya.

²⁶ Arifin Sitio dan Halomoan Tamba, Koperasi: Teori dan Praktek, (Jakarta: Erlangga, 2001), h.19

²⁷ Djoko Muljono, Buku Pintar Strategi Bisnis Koperasi Simpan Pinjam, (Yogyakarta: Andi, 2013), h.3.

- d. Berusaha untuk mewujudkan dan mengembangkan perekonomian nasional yang merupakan usaha bersama berdasarkan atas asas kekeluargaan dan demokrasi ekonomi

