

BAB II

KAJIAN PUSTAKA

A. BANK SYARIAH

1. Pengertian Bank Syariah

Bank Islam atau selanjutnya disebut dengan Bank Syariah, adalah bank yang beroperasi dengan tidak mengandalkan pada bunga. Bank Islam atau biasa disebut dengan Bank Tanpa Bunga, adalah lembaga keuangan/perbankan yang operasional dan produknya dikembangkan berlandaskan pada Al-Qur'an dan Hadis Nabi Saw. Atau dengan kata lain, Bank Islam adalah lembaga keuangan yang usaha pokoknya memberikan pembiayaan dan jasa-jasa lainnya dalam lalu lintas pembayaran serta peredaran uang yang pengoperasiannya disesuaikan dengan prinsip syariat Islam.¹ Antonio dan Perwataatmadja membedakan menjadi dua pengertian, yaitu Bank Islam dan Bank yang beroperasi dengan prinsip syariah Islam. Bank Islam adalah (1) bank yang beroperasi sesuai dengan prinsip-prinsip syariah Islam; (2) adalah bank yang tata cara beroperasinya mengacu kepada ketentuan-ketentuan Al-Qur'an dan Hadis; Sementara bank yang beroperasi sesuai prinsip syariah Islam adalah bank yang dalam beroperasinya itu mengikuti ketentuan-ketentuan syariah Islam, khususnya yang menyangkut tata cara bermuamalat secara Islam. Dikatakan lebih lanjut, dalam tata cara bermuamalat itu di jauhi praktik-praktik yang dikhawatirkan mengandung unsur-unsur riba untuk diisi dengan kegiatan-

¹ Muhamad, *Manajemen Dana Bank Syariah*, Ed. 1, -Cet. 2, (Jakarta: Rajawali Pers, 2015), Hal 2.

kegiatan investasi atas dasar bagi hasil dan pembiayaan perdagangan.²

Bank adalah lembaga perantara keuangan atau biasa disebut *financial intermediary*. Artinya, lembaga bank adalah lembaga yang dalam aktivitasnya berkaitan dengan masalah uang. Oleh karena itu, usaha bank akan selalu dikaitkan dengan masalah uang yang merupakan alat pelancar terjadinya perdagangan yang utama. Kegiatan dan usaha bank akan selalu terkait dengan komoditas, antara lain:³

- 1) Memindahkan uang
- 2) Menerima dan membayarkan kembali uang dalam rekening koran
- 3) Mendiskonto surat wesel, surat order maupun surat berharga lainnya
- 4) Membeli dan menjual surat-surat berharga
- 5) Membeli dan menjual cek, surat wesel, kertas dagang
- 6) Memberi jaminan bank

Untuk menghindari pengoperasian bank dengan sistem bunga, Islam memperkenalkan prinsip-prinsip muamalah Islam. Dengan kata lain, Bank Islam lahir sebagai salah satu solusi alternatif terhadap persoalan pertentangan antara bunga bank dengan riba. Dengan demikian, kerinduan umat Islam Indonesia yang ingin melepaskan diri dari persoalan riba telah mendapat jawaban dengan lahirnya bank Islam. Bank Islam lahir di Indonesia, yang gencarnya, pada sekitar tahun 90-an atau tepatnya setelah ada Undang-Undang No. 7 Tahun 1992, yang direvisi dengan Undang-Undang Perbankan No. 10

² Muhamad, *Manajemen Dana Bank Syariah*, Ed. 1, -Cet. 2, (Jakarta: Rajawali Pers, 2015), Hal 2.

³ *Ibid*, Muhamad, *Manajemen Dana Bank Syariah*, Ed. 1, -Cet. 2, (Jakarta: Rajawali Pers, 2015), Hal 3.

Tahun 1998, dalam bentuk sebuah bank yang beroperasinya dengan sistem bagi hasil atau bank syariah. Keberadaan bank syariah semakin mapan setelah diundangkannya UU No. 21 Tahun 2010 tentang Perbankan Syariah.⁴

Kaitan antara bank dengan uang dalam suatu unit bisnis adalah penting, namun di dalam pelaksanaannya harus menghilangkan adanya ketidakadilan, ketidakjujuran dan “penghisapan” dari satu pihak ke pihak lain (bank dengan nasabahnya). Kedudukan bank Islam dalam hubungan dengan para kliennya adalah sebagai mitra investor dan pedagang, sedang dalam hal bank pada umumnya, hubungannya adalah sebagai kreditur atau debitur.⁵

Sehubungan dengan jalinan investor dan pedagang tersebut, maka dalam menjalankan pekerjaannya, bank Islam menggunakan berbagai teknik dan metode investasi seperti kontrak *mudharabah*. Di samping itu, bank Islam juga terlibat dalam kontrak *murabahah*. Mekanisme perbankan Islam yang berdasarkan prinsip mitra usaha, adalah bebas bunga. Oleh karena itu, soal membayarkan bunga kepada para depositor atau pembebanan suatu bunga dari para klien tidak timbul.

2. Karakteristik Bank Syariah

Prinsip syariah Islam dalam, pengelolaan harta menekankan pada keseimbangan antara kepentingan individu dan masyarakat. Harta harus dimanfaatkan untuk hal-hal produktif terutama kegiatan investasi yang

⁴ Muhamad, *Manajemen Dana Bank Syariah*, Ed. 1, -Cet. 2, (Jakarta: Rajawali Pers, 2015), Hal 3.

⁵ *Ibid*, Muhamad, *Manajemen Dana Bank Syariah*, Ed. 1, -Cet. 2, (Jakarta: Rajawali Pers, 2015), Hal 3.

merupakan landasan aktivitas ekonomi dalam masyarakat. Tidak setiap orang mampu secara langsung menginvestasikan hartanya untuk menghasilkan keuntungan oleh karena itu, diperlukan suatu lembaga perantara yang menghubungkan masyarakat pemilik dana, dan pengusaha yang memerlukan dana (pengelola dana). Salah satu bentuk lembaga perantara tersebut adalah bank yang kegiatan usahanya berdasarkan prinsip syariah.

Bank syariah ialah bank yang berasaskan, antara lain, pada asas kemitraan, keadilan, transparansi dan universal serta melakukan kegiatan usaha perbankan berdasarkan prinsip syariah. kegiatan bank syariah merupakan implementasi dari prinsip ekonomi Islam dengan karakteristik, antara lain, sebagai berikut:⁶

- 1) pelarangan riba dalam berbagai bentuknya;
- 2) tidak mengenal konsep nilai waktu dari uang (*time-value of money*);
- 3) konsep uang sebagai alat tukar bukan sebagai komoditas;
- 4) tidak diperkenankan melakukan kegiatan yang bersifat spekulatif;
- 5) tidak diperkenankan menggunakan dua harga untuk satu barang;
dan
- 6) tidak diperkenankan dua transaksi dalam satu akad.
- 7) Bank syariah beroperasi atas dasar konsep bagi hasil.

⁶ Muhamad, *Manajemen Dana Bank Syariah*, Ed. 1, -Cet. 2, (Jakarta: Rajawali Pers, 2015), Hal 5.

Bank syariah tidak menggunakan bunga sebagai, alat untuk memperoleh pendapatan maupun membebaskan bunga atas penggunaan dana dan pinjaman karena bunga merupakan riba yang diharamkan. Berbeda dengan banknon-syariah, bank syariah tidak membedakan secara tegas antara sektor moneter dan sektor riil sehingga dalam kegiatan usahanya dapat melakukan transaksi-transaksi sektor riil, seperti jual beli dan sewa menyewa. Di samping itu, bank syariah juga dapat menjalankan kegiatan usaha untuk memperoleh imbalan atas jasa perbankan lain yang tidak bertentangan dengan prinsip syariah.

Suatu transaksi sesuai dengan prinsip syariah apabila telah memenuhi seluruh syarat berikut ini:⁷

- 1) transaksi tidak mengandung unsur kedzaliman;
- 2) bukan riba;
- 3) tidak membahayakan pihak sendiri atau pihak lain;
- 4) tidak ada penipuan (*gharar*);
- 5) tidak mengandung materi-materi yang diharamkan; dan ;
- 6) tidak mengandung unsur judi (*maisyir*).

Jadi dalam operasional bank syariah perlu memerhatikan hal-hal yang memang telah diatur oleh syariah atau ajaran Islam berkaitan dengan harta, uang, jual beli, dan transaksi ekonomi lainnya.

⁷ Muhamad, *Manajemen Dana Bank Syariah*, Ed. 1, -Cet. 2, (Jakarta: Rajawali Pers, 2015), Hal 6.

3. Peranan Bank Syariah

Sistem Lembaga Keuangan, atau yang lebih khusus lagi disebut sebagai aturan yang menyangkut aspek keuangan dalam sistem mekanisme keuangan suatu negara, telah menjadi instrumen penting dalam memperlancar jalannya pembangunan suatu bangsa. Indonesia, yang mayoritas penduduknya beragama Islam tentu saja menuntut adanya sistem baku yang mengatur dalam kegiatan kehidupannya. Termasuk di antaranya kegiatan keuangan yang dijalankan oleh setiap umat. Hal ini berarti bahwa sistem baku termasuk dalam bidang ekonomi. Namun, di dalam perjalanan hidup umat manusia, kini telah terbelenggu dalam sistem perekonomian yang bersifat sekuler.

Khusus, di bidang perbankan, sejarah telah mencatat, sejak berdirinya *De Javache Bank* pada tahun 1872, telah menanamkan nilai-nilai sistem perbankan yang sampai sekarang telah mentradisi dan bahkan sudah mendarah daging di kalangan masyarakat Indonesia, tanpa kecuali umat Islam. Rasanya sulit untuk menghilangkan tradisi yang semacam itu, namun apakah hal itu akan berlangsung secara terus. Upaya apakah yang mungkin dapat dijadikan sebagai suatu alternatif solusinya?⁸

Suatu kemajuan yang cukup menggembirakan, menjelang abad XX terjadi kebangkitan umat Islam dalam segala aspek. Dalam sistem keuangan, berkembang pemikiran-pemikiran yang mengarah pada reorientasi sistem keuangan, yaitu dengan menghapuskan instrumen utamanya: bunga. Usaha

⁸ Muhamad, *Manajemen Dana Bank Syariah*, Ed. 1, -Cet. 2, (Jakarta: Rajawali Pers, 2015), Hal 7.

tersebut dilakukan dengan tujuan mencapai kesesuaian dalam melaksanakan prinsip-prinsip ajaran Islam yang mengandung dasar-dasar keadilan, kejujuran dan kebajikan.

Keberadaan perbankan Islam di tanah air telah mendapatkan pijakan kokoh setelah lahirnya Undang-undang Perbankan Nomor 7 Tahun 1992 yang direvisi melalui Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998, yang dengan tegas mengakui keberadaan dan berfungsinya Bank Bagi Hasil atau Bank Islam. Dengan demikian, bank ini adalah yang beroperasi dengan prinsip bagi hasil. Bagi hasil adalah prinsip muamalah berdasarkan syariah dalam melakukan kegiatan usaha bank.⁹

Berbicara tentang peranan sesuatu, tidak dapat dipisahkan dengan fungsi dan kedudukan sesuatu itu. Di antara peranan bank syariah, adalah (1) memurnikan operasional perbankan syariah sehingga dapat lebih meningkatkan kepercayaan masyarakat; (2) meningkatkan kesadaran syariah umat Islam sehingga dapat memperluas segmen dan pangsa pasar perbankan syariah; (3) menjalin kerja sama dengan para ulama karena bagaimanapun peran ulama, khususnya di Indonesia, sangat dominan bagi kehidupan umat Islam.¹⁰

Beberapa hasil penelitian menunjukkan bahwa lembaga keuangan Bank maupun Non-Bank yang bersifat formal dan beroperasi di pedesaan, umumnya tidak dapat menjangkau lapisan masyarakat dari golongan ekonomi menengah kebawah. Ketidakmampuan tersebut terutama dalam sisi

⁹ Muhamad, *Manajemen Dana Bank Syariah*, Ed. 1, -Cet. 2, (Jakarta: Rajawali Pers, 2015), Hal 7.

¹⁰ *Ibid*, Muhamad, *Manajemen Dana Bank Syariah*, Ed. 1, -Cet. 2, (Jakarta: Rajawali Pers, 2015), Hal 8.

penanggung risiko dan biaya operasi, juga dalam identifikasi usaha dan pemantauan penggunaan kredit yang layak usaha. Ketidakmampuan lembaga keuangan ini menjadi penyebab terjadinya kekosongan pada segmen pasar keuangan di wilayah pedesaan. Akibatnya 70 % s/d 90 % kekosongan ini diisi oleh lembaga keuangan non-formal, termasuk yang ikut beroperasi adalah para rentenir dengan mengenakan suku bunga yang tinggi. Untuk menanggulangi kejadian-kejadian seperti ini perlu adanya suatu lembaga yang mampu menjadi jalan tengah. Wujud nyatanya adalah dengan memperbanyak mengoperasionalkan lembaga keuangan berprinsip bagi hasil, yaitu: Bank Umum Syariah, BPR Syariah dan *Baitul Mal wa Tamwil*.¹¹

Adanya bank syariah diharapkan dapat memberikan sumbangan terhadap pertumbuhan ekonomi masyarakat melalui pembiayaan-pembiayaan yang dikeluarkan oleh bank syariah. Melalui pembiayaan ini bank syariah dapat menjadi mitra dengan, nasabah, sehingga hubungan bank syariah dengan nasabah tidak lagi sebagai kreditur dan debitur tetapi menjadi hubungan kemitraan.

Secara khusus peranan bank syariah secara nyata dapat terwujud dalam aspek-aspek berikut:¹²

- 1) Menjadi perekat nasionalisme baru, artinya bank syariah dapat menjadi fasilitator aktif bagi terbentuknya jaringan usaha ekonomi kerakyatan. Di samping itu, bank syariah perlu mencontoh keberhasilan Sarekat Dagang

¹¹ Muhamad, *Manajemen Dana Bank Syariah*, Ed. 1, -Cet. 2, (Jakarta: Rajawali Pers, 2015), Hal 8.

¹² *Ibid*, Muhamad, *Manajemen Dana Bank Syariah*, Ed. 1, -Cet. 2, (Jakarta: Rajawali Pers, 2015), Hal 9.

Islam, kemudian ditarik keberhasilannya untuk masa kini (nasionalis, demokratis, religius, ekonomis).

- 2) Memberdayakan ekonomi umat dan beroperasi secara transparan. Artinya, pengelolaan bank syariah harus Berdasarkan pada visi ekonomi kerakyatan, dan upaya ini terwujud jika ada mekanisme operasi yang transparan.
- 3) Memberikan *return* yang lebih baik. Artinya investasi di bank syariah tidak memberikan janji yang pasti mengenai *return* (keuntungan) yang diberikan kepada investor. Oleh karena itu, bank syariah harus mampu memberikan *return* yang lebih baik dibandingkan dengan bank konvensional. Di samping itu, nasabah pembiayaan akan memberikan bagi hasil sesuai dengan keuntungan yang diperolehnya. Oleh karena itu, pengusaha harus bersedia memberikan keuntungan yang tinggi kepada bank syariah.
- 4) Mendorong penurunan spekulasi di pasar keuangan. Artinya, bank syariah mendorong terjadinya transaksi produktif dari dana masyarakat. Dengan demikian, spekulasi dapat ditekan.
- 5) Mendorong pemerataan pendapatan. Artinya, bank syariah bukan-hanya mengumpulkan dana pihak ketiga, namun dapat mengumpulkan dana Zakat, Infaq dan Shadaqah (ZIS). Dana ZIS dapat disalurkan melalui pembiayaan *Qardul Hasan*, sehingga dapat mendorong pertumbuhan ekonomi. Pada akhirnya terjadi pemerataan ekonomi.
- 6) Peningkatan efisiensi mobilisasi dana. Artinya, adanya produk *al-mudharabah al-muqayyadah*, berarti terjadi kebebasan bank untuk

melakukan investasi atas dana yang diserahkan oleh investor, maka bank syariah sebagai *financial arranger*, bank memperoleh komisi atau bagi hasil, bukan karena *spread* bunga.

- 7) *Uswah hasanah* implementasi moral dalam penyelenggaraan usaha bank. Salah satu sebab terjadinya krisis adalah adanya Korupsi, Kolusi dan Nepotisme (KKN). Bank syariah karena sifatnya sebagai bank berdasarkan prinsip syariah wajib memosisikan diri sebagai *uswatun hasanah* dalam implementasi moral dan etika bisnis yang benar atau melaksanakan etika dan moral agama dalam aktivitas ekonomi.

Dalam menjalankan perannya tersebut, bank syariah akan lebih realistis jika bank syariah tersebut mampu menjalankan kegiatannya secara maksimal. Kegiatan bank syariah antara lain, sebagai:¹³

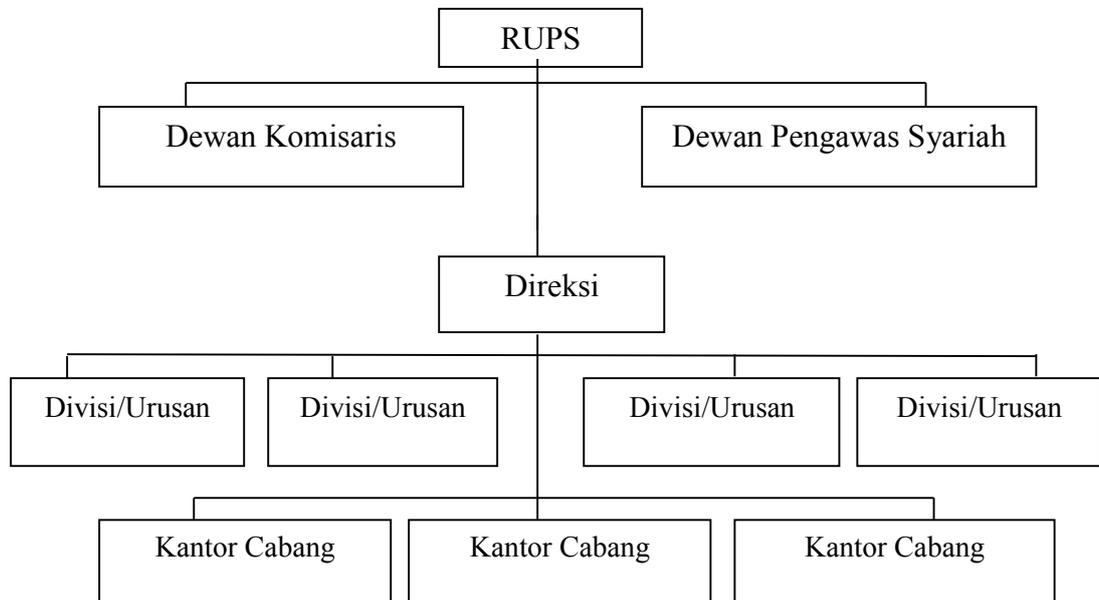
- 1) Manajer investasi yang mengelola investasi atas dana nasabah dengan menggunakan akad mudharabah atau sebagai agen investasi;
- 2) Investor yang menginvestasikan dana yang dimilikinya maupun dana nasabah yang dipercayakan kepadanya dengan menggunakan alat investasi yang sesuai dengan prinsip syariah dan membagi hasil yang diperoleh sesuai nisbah yang disepakati antara bank dan pemilik dana;
- 3) Penyedia jasa keuangan dan lalu lintas pembayaran seperti bank non-syariah sepanjang tidak bertentangan dengan prinsip syariah; dan
- 4) Pengemban fungsi sosial berupa pengelola dana zakat, infaq, shadaqah serta pinjaman kebajikan (*qardhul hasan*) sesuai dengan ketentuan.

¹³ Muhamad, *Manajemen Dana Bank Syariah*, Ed. 1, -Cet. 2, (Jakarta: Rajawali Pers, 2015), Hal 10.

4. Struktur Organisasi Bank Syariah

Perbankan syariah di Indonesia saat ini telah memasuki periode perkembangan yang ditandai dengan bank-bank syariah baru. Hal ini dimungkinkan dengan adanya landasan hukum yang jelas yaitu Undang-Undang No. 10 Tahun 1998 yang mengubah Undang-Undang No. 7 Tahun 1992 tentang Perbankan serta peraturan-peraturan pelaksanaannya. Berdasarkan undang-undang perbankan yang baru, sistem perbankan di Indonesia terdiri dari bank umum konvensional dan bank umum syariah. Selain itu undang-undang yang baru ini memungkinkan pengembangan bank syariah melalui pendirian bank syariah baru, perubahan kegiatan usaha bank konvensional menjadi bank syariah dan pelaksanaan kegiatan perbankan berdasarkan prinsip syariah oleh bank konvensional. Contoh struktur organisasi dari bank syariah dan bank umum konvensional yang melaksanakan kegiatan usaha berdasarkan prinsip syariah adalah sebagaimana terdapat pada Gambar 1.1 berikut:

Struktur Organisasi Bank Umum Syariah¹⁴



Sumber: Muhamad, *Manajemen Dana Bank Syariah*, Ed. 1, -Cet. 2, (Jakarta: Rajawali Pers, 2015), Hal 11.

Dengan semakin berkembangnya perbankan syariah maka diperlukan ketentuan-ketentuan perbankan dan fasilitas bank sentral yang sesuai dengan prinsip syariah, karena kegiatan usaha bank syariah memiliki perbedaan yang mendasar dibandingkan dengan bank konvensional. Hal ini dibutuhkan agar perbankan syariah dapat beroperasi secara sehat serta dapat menjalankan prinsip-prinsip syariah secara benar.

¹⁴ Muhamad, *Manajemen Dana Bank Syariah*, Ed. 1, -Cet. 2, (Jakarta: Rajawali Pers, 2015), Hal 11.

B. SISTEM DAN PROSEDUR PEMBIAYAAN KPR SYARIAH

1. Pengertian Sistem dan Prosedur

Suatu sistem dapat didefinisikan sebagai suatu kesatuan yang terdiri dari dua atau lebih komponen atau subsistem yang berinteraksi untuk mencapai suatu tujuan. Suatu sistem dapat terdiri dari sistem-sistem bagian (*Subsystem*).¹⁵ Sedangkan prosedur adalah suatu metode langkah demi langkah secara pasti dalam menjalankan aktifitas ataupun memecahkan masalah.¹⁶

Menurut Gordon B. Davis, Sistem adalah setiap kesatuan secara konseptual atau fisik yang terdiri dari bagian-bagian yang saling mempengaruhi.¹⁷ Sedangkan menurut William A. Shorde dalam bukunya *Organization Management* menyebutkan ada sekitar enam ciri sebuah sistem, yaitu: 1) Perilaku berdasarkan tujuan tertentu, 2) keseluruhan, 3) keterbukaan, 4) terjadinya transformasi, 5) terjadi korelasi dan 6) memiliki mekanisme kontrol artinya terdapat kekuatan yang mempersatukan dan mempertahankan sistem yang bersangkutan.¹⁸

¹⁵ Eti Rochaety, *Sistem Informasi Manajemen*, Edisi ke 3, (Jakarta: Mitra Wacana Media, 2017), Hal 4.

¹⁶ Terjemahan KBBI (Kamus Besar Bahasa Indonesia).

¹⁷ *Ibid*, Eti Rochaety, *Sistem Informasi Manajemen*, Edisi ke 3, (Jakarta: Mitra Wacana Media, 2017), Hal 4.

¹⁸ Eti Rochaety, *Sistem Informasi Manajemen*, Edisi ke 3, (Jakarta: Mitra Wacana Media, 2017), Hal 5.

2. Pengertian Pembiayaan

Lembaga keuangan syariah memiliki tugas sebagai *intermediary* (perantara) yang salah satu fungsinya adalah sebagai pembiayaan. Dalam lembaga konvensional penyaluran dana dikenal dengan istilah kredit, sedangkan dalam lembaga keuangan syariah disebut dengan istilah pembiayaan.¹⁹

Dalam arti sempit, pembiayaan dipakai untuk mendefinisikan pendanaan yang dilakukan oleh lembaga pembiayaan seperti bank syariah kepada nasabah. Pembiayaan secara luas berarti *financing* adalah pendanaan yang diberikan oleh suatu pihak kepada pihak lain untuk mendukung investasi yang telah direncanakan, baik dilakukan sendiri maupun lembaga.²⁰

Menurut UU No. 21 Tahun 2008 tentang perbankan syariah menyatakan bahwa pembiayaan adalah penyediaan dana atau tagihan yang dipersamakan dengan itu berupa:²¹

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

¹⁹ Binti Nur Asiah, *Manajemen Pembiayaan Bank Syariah*, (Yogyakarta: KALIMEDIA, 2015), Hal 1.

²⁰ *Ibid*, Binti Nur Asiah, *Manajemen Pembiayaan Bank Syariah*, (Yogyakarta: KALIMEDIA, 2015), Hal 2.

²¹ UU No. 21 tahun 2008 tentang perbankan syariah pasal 1 ayat 25.

- e. Transaksi sewa-menyewa jasa dalam bentuk ijarah untuk transaksi multi jasa

Berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara Bank Syariah dan/atau UUS dan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai dan/atau diberi fasilitas dana untuk mengembalikan dana tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan *ujrah*, tanpa imbalan, atau bagi hasil.²²

Pendapat lainnya menyebutkan pengertian pembiayaan adalah penyediaan uang atau tagihan yang 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.²³

Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Syariah adalah pembiayaan pemilikan rumah secara syari'ah.²⁴ Selain itu, KPR Syariah memiliki beberapa kelebihan dibandingkan dengan KPR konvensional. Salah satu kelebihannya adalah apabila pada KPR konvensional menggunakan sistem bunga yang bersifat fluktuatif, sedangkan KPR Syariah bisa dilakukan dengan beberapa pilihan akad alternatif sesuai dengan kebutuhan Nasabah, diantaranya adalah jual beli (*Murabahah*), jual beli dengan termin dan konstruksi (*Istisna'*), sewa berakhir lanjut milik (*Ijarah Muntahiyah bit tamlik*), kongsi berkurang bersama sewa (*Musyarakah Mutanaqishah*).²⁵

²² Binti Nur Asiah, *Manajemen Pembiayaan Bank Syariah*, (Yogyakarta: KALIMEDIA, 2015), Hal 2.

²³ Kasmir, *Manajemen Perbankan*, (Jakarta: rajawali press, 2014), Hal. 82.

²⁴ Ahmad Ifham, *Ini lho KPR Syariah!*, (Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama, 2017), Hal 33.

²⁵ *Ibid*, Ahmad Ifham, *Ini lho KPR Syariah!*, (Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama, 2017), Hal 33.

3. FUNGSI PEMBIAYAAN

Pembiayaan mempunyai peranan yang sangat penting dalam perekonomian. Ada beberapa fungsi dari pembiayaan yang diberikan oleh bank syariah kepada masyarakat penerima. Secara garis besar fungsi pembiayaan di bidang ekonomi, perdagangan dan keuangan dapat dikemukakan sebagai berikut:²⁶

a. Meningkatkan daya guna uang²⁷

Para penabung menyimpan uangnya di bank dalam bentuk giro, tabungan dan deposito. Uang tersebut dalam persentase tertentu ditingkatkan kegunaannya oleh bank guna suatu usaha peningkatan produktivitas. Para pengusaha menikmati pembiayaan dari bank untuk memperluas/memperbesar usahanya, baik untuk peningkatan produksi, perdagangan, untuk usaha-usaha rehabilitasi, ataupun memulai usaha baru. Secara mendasar melalui pembiayaan terdapat suatu usaha peningkatan produktivitas secara menyeluruh. Dengan demikian, dana yang mengendap (yang diperoleh dari penyimpanan uang) tidaklah *idle* (diam) dan disalurkan untuk usaha-usaha yang bermanfaat, baik bagi pengusaha maupun masyarakat.

Islam mengajarkan segala sesuatu yang baik dan bermanfaat bagi manusia. Al Qur'an mengajarkan untuk menggunakan prinsip menghindari al *ikhtina* seperti membiarkan uang menganggur dan tidak berputar dalam transaksi yang bermanfaat bagi masyarakat.

²⁶ Muhammad, *Manajemen Dana Bank Syari'ah*, (Yogyakarta: EKONISIA, 2005), Hal 197.

²⁷ *Ibid*, Muhammad, *Manajemen Dana Bank Syari'ah*, (Yogyakarta: EKONISIA, 2005), Hal 197.

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

Artinya: “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.”(QS An-Nisa’: 29)²⁸

b. Meningkatkan Daya Guna Barang²⁹

- 1) Produsen dengan bantuan pembiayaan bank dapat mengubah bahan mentah menjadi bahan jadi sehingga *utility* bahan tersebut meningkat. Contoh peningkatan *utility* kelapa menjadi kopra dan selanjutnya menjadi minyak kelapa.
- 2) Produsen dengan bantuan pembiayaan dapat memindahkan barang dari suatu tempat yang kegunaannya kurang ke tempat yang lebih bermanfaat.

c. Meningkatkan Peredaran Uang³⁰

Pembiayaan yang disalurkan melalui rekening-rekening koran pengusaha menciptakan pertambahan peredaran uang giral dan sejenisnya seperti cek, bilyet, giro, wesel, promes dsb. Melalui pembiayaan, peredaran uang kartal maupun giral akan lebih berkembang, karena pembiayaan menciptakan suatu kegairahan

²⁸ Departemen Agama RI, *Al-Qur'an Tajwid dan Terjemah*, (Diponegoro; CV Penerbit Diponegoro). Hal. 83

²⁹ Muhammad, *Manajemen Dana Bank Syari'ah*, (Yogyakarta: EKONISIA, 2005), Hal 197.

³⁰ *Ibid*, Muhammad, *Manajemen Dana Bank Syari'ah*, (Yogyakarta: EKONISIA, 2005), Hal 198

berusaha sehingga penggunaan uang akan bertambah, baik secara kualitatif maupun kuantitatif.

d. Meningkatkan Kegairahan Berusaha³¹

Setiap manusia adalah makhluk yang selalu melakukan kegiatan ekonomi yaitu berusaha untuk memenuhi kebutuhannya. Kegiatan usaha sesuai dengan dinamikanya akan selalu meningkat, akan tetapi peningkatan usaha tidaklah selalu diimbangi dengan peningkatan kemampuannya yang berhubungan dengan manusia lain yang mempunyai kemampuan.

Karena itu pulalah maka pengusaha akan selalu berhubungan dengan bank untuk memperoleh bantuan permodalan guna meningkatkan usahanya. Bantuan pembiayaan yang diterima pengusaha dari bank kemudian digunakan memperbesar volume usaha dan produktivitasnya.

Ditinjau dari hukum permintaan dan penawaran maka terhadap segala macam dan ragamnya usaha, permintaan akan terus bertambah bilamana masyarakat telah melakukan penawaran. Timbullah kemudian efek kumulatif oleh semakin besarnya permintaan sehingga secara berantai kemudian menimbulkan kegairahan yang meluas di kalangan masyarakat untuk sedemikian rupa meningkatkan produktivitasnya. Secara otomatis kemudian timbul pula kesan bahwa setiap usaha untuk peningkatan produktivitasnya, masyarakat tidak

³¹ Muhammad, *Manajemen Dana Bank Syari'ah*, (Yogyakarta: EKONISIA, 2005), Hal 198

perlu khawatir kekurangan modal oleh karena masalahnya dapat diatasi oleh bank dengan pembiayaannya.

e. Stabilitas Ekonomi³²

Dalam ekonomi yang kurang sehat, langkah-langkah stabilitas diarahkan pada usaha-usaha:

- 1) Pengendalian inflasi
- 2) Peningkatan ekspor
- 3) Rehabilitasi prasarana
- 4) Pemenuhan kebutuhan pokok rakyat untuk menekan arus inflasi dan untuk usaha pembangunan ekonomi maka pembiayaan memegang peranan penting.

f. Sebagai Jembatan Untuk Meningkatkan Pendapatan Nasional³³

Para usahawan memperoleh pembiayaan untuk meningkatkan usahanya. Peningkatan usaha berarti peningkatan profit. Bila keuntungan ini secara kumulatif dikembangkan lagi dalam arti kata dikembalikan lagi ke dalam struktur permodalan, maka peningkatan akan berlangsung terus menerus. Dengan *earings* (pendapatan) yang terus meningkat berarti pajak perusahaan pun akan terus bertambah. Dilain pihak pembiayaan disalurkan untuk merangsang pertumbuhan kegiatan ekspor akan menghasilkan pertumbuhan devisa negara. Disamping itu dengan makin efektifnya kegiatan sewa sembeda kebutuhan-kebutuhan pokok, berarti akan dihemat devisa keuangan

³² Muhammad, *Manajemen Dana Bank Syari'ah*, (Yogyakarta: EKONISIA, 2005), Hal 198.

³³ *Ibid*, Muhammad, *Manajemen Dana Bank Syari'ah*, (Yogyakarta: EKONISIA, 2005), Hal 199

Negara, akan diarahkan pada usaha-usaha kesejahteraan ataupun sektor-sektor lain lebih berguna.

g. Sebagai alat hubungan ekonomi internasional³⁴

Bank sebagai lembaga kredit/pembiayaan tidak saja bergerak didalam negeri tetapi juga di luar negeri. Amerika serikat yang telah sedemikian maju organisasi dan sistem perbankanya telah melebarkan sayap perbankanya ke seluruh pelosok dunia, demikian pula beberapa negara maju lainnya.

Negara-negara kaya atau yang kuat ekonominya, demi persahabatan antar negara banyak memberikan bantuan kepada negara-negara sedang berkembang atau yang sedang membangun. Bantuan-bantuan tersebut tercermin dalam bentuk bantuan kredit dengan syarat-syarat yang ringan yaitu bunga yang relatif murah dan jangka waktu penggunaan yang panjang.

Melalui bantuan kredit antar negara (*G to G, Government to Government*), maka hubungan antar negara pemberi dan penerima kredit akan bertambah erat terutama yang menyangkut hubungan perekonomian dan perdagangan.

³⁴ Muhammad, *Manajemen Dana Bank Syari'ah*, (Yogyakarta: EKONISIA, 2005), Hal 199.

4. JENIS-JENIS PEMBIAYAAN

Ada beberapa kategori jenis pembiayaan, antara lain:

a. Menurut pemanfaatan/kegunaannya:³⁵

1) Pembiayaan Investasi

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

2) Pembiayaan modal kerja

Pembiayaan modal kerja merupakan pembiayaan yang digunakan untuk keperluan meningkatkan produksi dalam operasionalnya. Sebagai contoh pembiayaan modal kerja diberikan untuk membeli bahan baku, membayar gaji atau biaya-biaya lainnya yang berkaitan dengan proses produksi perusahaan.

b. Menurut segi tujuan pembiayaan:³⁶

1) Pembiayaan produktif

Merupakan pembiayaan yang digunakan untuk peningkatan usaha atau produksi atau investasi. Pembiayaan ini diberikan untuk menghasilkan barang atau jasa. Sebagai contohnya pembiayaan untuk membangun pabrik yang nantinya akan menghasilkan barang dan

³⁵ Kasmir, *Dasar-dasar perbankan edisi revisi*, (Jakarta: PT Raja Grafindo, 2014), Hal. 120.

³⁶ *Ibid*, Kasmir, *Dasar-dasar perbankan edisi revisi*, (Jakarta: PT Raja Grafindo, 2014), Hal. 120

pembiayaan pertanian akan menghasilkan produk pertanian, pembiayaan pertambangan menghasilkan bahan tambang atau pembiayaan industri akan menghasilkan barang industri.

2) Pembiayaan konsumtif

Pembiayaan ini digunakan untuk dikonsumsi secara pribadi. Dalam pembiayaan ini tidak ada penambahan barang dan jasa yang dihasilkan, karena memang untuk digunakan atau dipakai oleh seseorang atau badan usaha. Sebagai contoh pembiayaan perumahan, pembiayaan mobil pribadi, pembiayaan perabotan rumah tangga, dan pembiayaan konsumtif lainnya.

c. Dilihat dari segi jangka waktu:³⁷

1) Pembiayaan jangka pendek

Merupakan pembiayaan yang memiliki jangka waktu kurang dari satu tahun atau paling lama satu tahun dan biasanya digunakan untuk keperluan modal kerja. Contohnya untuk pertanian, misalnya pembiayaan perternakan ayam atau jika untuk pertanian misalnya tanaman padi atau palawija.

2) Pembiayaan jangka menengah

Jangka waktu pembiayaan berkisar antara satu tahun sampai dengan tiga tahun dan biasanya pembiayaan ini digunakan untuk melakukan investasi. Sebagai contoh pembiayaan untuk pertanian seperti jeruk, atau perternakan kambing.

³⁷ Kasmir, *Dasar-dasar perbankan edisi revisi*, (Jakarta: PT Raja Grafindo, 2014), Hal. 121

3) Pembiayaan jangka panjang

Merupakan pembiayaan yang masa pengembaliannya paling panjang. Pembiayaan jangka panjang waktu pengembalian diatas tiga tahun atau lima tahun. Biasanya pembiayaan ini untuk investasi jangka panjang seperti perkebunan karet, kelapa sawit atau manufaktur, dan untuk pembiayaan konsumtif seperti pembiayaan perumahan.

5. PRINSIP-PRINSIP PEMBIAYAAN

Secara umum kegiatan usaha bank syariah dalam pembiayaan dapat digolongkan atas tiga yakni: pembiayaan jual beli, pembiayaan bagi hasil dan pembiayaan sewa.

a) Pembiayaan Jual Beli

1) *Murabahah*

Secara sederhana *murabahah* adalah akad jual beli seharga barang ditambah keuntungan (*margin*) yang telah disepakati. Menurut fatwa DSN-MUI No. 04 Tahun 2000, *Murabahah* adalah menjual suatu barang dengan menegaskan harga belinya kepada pembeli dan pembeli membayarnya dengan harga yang lebih sebagai laba.³⁸ Karena keuntungan disepakati, maka karakteristik *murobahah* adalah si penjual harus memberitahukan kepada pembeli harga pembelian atau harga pokok barang dan menyatakan jumlah keuntungan yang ditambahkan pada biaya tersebut. Misalnya A membeli sapi seharga

³⁸ Nurnasrina dan P Adiyes Putra, *Kegiatan Usaha Bank Syariah*, (Yogyakarta: KALIMEDIA, 2018) Hal 75.

Rp 15.000.000,- biaya-biaya yang dikeluarkannya sebesar Rp 1.000.000,- lalu A menjual sapinya Rp 18.000.000,- setelah mengatakan “saya mengambil keuntungan sebesar Rp 2.000.000,-. Transaksi jual beli murobahah bentuk ini diperbolehkan. Firman Allah SWT:

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

Artinya: “*Hai orang-orang beriman ! Janganlah kalian saling memakan (mengambil) harta sesamamu dengan jalan yang bathil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan sukarela di antaramu*” (Q.S AN-NISA’[4]: 29).

Bolehlah transaksi jual beli murobahah asalkan memenuhi rukun-rukun dan syarat-syarat. Adapun rukun jual beli terdiri dari *ba’i* atau penjual (pihak yang memiliki barang), *musytari* atau pembeli (pihak yang akan membeli barang), *mabi’* atau barang yang akan diperjualbelikan, *tsaman* atau harga, dan; *ijab qobul* atau pernyataan timbang terima.³⁹

Sedangkan syarat-syarat murobahah terdiri dari beberapa hal yaitu : *pertama* penjual memberitahu biaya barang kepada nasabah, *kedua* kontrak pertama harus sah sesuai dengan rukun yang ditetapkan, *ketiga* kontrak harus bebas dari riba, *keempat* penjual harus menjelaskan kepada pembeli bila terjadi cacat atas barang

³⁹ Nurnasrina dan P Adiyes Putra, *Kegiatan Usaha Bank Syariah*, (Yogyakarta: KALIMEDIA, 2018) Hal 78.

sesudah pembelian dan *kelima* penjual harus menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian, misalnya jika pembelian dilakukan secara utang. Adapun mengenai praktik murobahah telah ditegaskan lewat Fatwa DSN MUI No. 4 Tahun 2000.⁴⁰

2) *Salam*

Salam merupakan salah satu prinsip dalam jual beli. Bedanya dengan murabahah adalah dalam prinsip salam barang yang diperjualbelikan masih dalam proses pembuatan sehingga barang diserahkan kemudian setelah akad, sedangkan harga barang harus dilunasi saat akad ditandatangani. Supaya tidak menimbulkan *gharar* maka barang yang diperjualbelikan (yang masih dalam proses) harus sudah jelas kualifikasinya baik kuantitas maupun kualitasnya.⁴¹

3) *Istisna'*

Istisna' secara bahasa berarti minta dibuatkan. Secara terminologi berarti suatu kontrak jual beli antara pembeli (*Mustasni'*) dengan penjual (*shani'*) dimana pembeli memesan barang (*mashnu'*) dengan kriteria yang jelas, harga yang telah disepakati dan pembayaran secara bertahap (*cicilan*) atau ditangguhkan sampai waktu pada masa yang akan datang.⁴²

⁴⁰ Nurnasrina dan P Adiyes Putra, *Kegiatan Usaha Bank Syariah*, (Yogyakarta: KALIMEDIA, 2018) Hal 79.

⁴¹ *Ibid*, Nurnasrina dan P Adiyes Putra, *Kegiatan Usaha Bank Syariah*, (Yogyakarta: KALIMEDIA, 2018) Hal 94.

⁴² Nurnasrina dan P Adiyes Putra, *Kegiatan Usaha Bank Syariah*, (Yogyakarta: KALIMEDIA, 2018) Hal 101.

Dasar hukum diperbolehkannya jual beli istisna' berdasarkan fatwa DSN MUI No. 06 Tahun 2000 tentang jual beli istisna'. Sedangkan penerapannya dalam perbankan syariah.

b) Pembiayaan Kemitraan (*Partnership*)

1) *Mudhorobah*

Pengertian Mudhorobah adalah akad kerjasama usaha antara dua pihak, dimana pihak pertama (*Shahibul maal*) menyediakan (100%) modal, sedangkan pihak lainnya menjadi pengelola.⁴³ Keuntungan usaha secara mudhorobah dibagi menurut kesepakatan yang dituangkan dalam kontrak, sedangkan apabila rugi ditanggung oleh pemilik modal selama kerugian itu bukan akibat kelalaian si pengelola. Seandainya kerugian itu diakibatkan karena kecurangan atau kelalaian si pengelola, si pengelola harus bertanggungjawab atas kerugian tersebut. Fatwa DSN MUI juga memperbolehkan praktek transaksi mudharabah seperti tertuang dalam fatwa DSN MUI No. 07/DSN-MUI/IV/2000 tentang pembiayaan musharabah (*Qiradh*).

2) *Musyarakah*

Secara etimologis *Musyarakah* atau *Syirkah* berarti *Ikhtilath* (Percampuran), yakni bercampurnya suatu harta dengan harta lain, sehingga tidak bisa dibedakan antara keduanya. Secara terminologi *Musyarakah* akad kerjasama antara dua orang atau lebih untuk usaha tertentu dimana masing-masing pihak memberikan kontribusi dana

⁴³ Nurnasrina dan P Adiyes Putra, *Kegiatan Usaha Bank Syariah*, (Yogyakarta: KALIMEDIA, 2018) Hal 109.

(*expertise*) dengan kesepakatan bahwa keuntungan dan resiko akan ditanggung bersama sesuai kesepakatan.⁴⁴

c) Pembiayaan Sewa⁴⁵

1. *Ijarah*

Ijarah adalah akad penyediaan dana dalam rangka pemindahan hak guna atau manfaat dari suatu barang atau jasa berdasarkan transaksi sewa, tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan barang itu sendiri.

2. *Ijarah Muntahiya Bit-Tamlik (IMBT)*

Adalah sewa yang diakhiri dengan pemindahan kepemilikan barang atau sejenis perpaduan antara kontrak jual beli dan sewa atau lebih tepatnya akad sewa yang diakhiri dengan kepemilikan barang di tangan si penyewa.

6. PRINSIP ANALISIS PEMBIAYAAN

Prinsip analisis pembiayaan merupakan pedoman-pedoman yang harus diperhatikan oleh pejabat pembiayaan bank syariah pada saat melakukan analisis pembiayaan. Diantaranya:

a. Prinsip 5C⁴⁶

1. *Character*

Pengertian *Character* adalah sifat atau watak seseorang dalam hal ini

⁴⁴ Nurnasrina dan P Adiyes Putra, *Kegiatan Usaha Bank Syariah*, (Yogyakarta: KALIMEDIA, 2018) Hal 101. *Ibid*, Nurnasrina dan P Adiyes Putra, *Kegiatan Usaha Bank Syariah*, (Yogyakarta: KALIMEDIA, 2018) Hal 116.

⁴⁵ *Ibid*, Nurnasrina dan P Adiyes Putra, *Kegiatan Usaha Bank Syariah*, (Yogyakarta: KALIMEDIA, 2018) Hal 131-141.

⁴⁶ Kasmir, *Manajemen Perbankan*, (Jakarta: Rajawali Press, 2014), Hal. 101-103.

calon debitur. Tujuannya adalah memberikan keyakinan kepada bank bahwa sifat atau watak dari seseorang yang akan diberikan pembiayaan benar-benar dapat dipercaya. Untuk memperoleh gambaran tentang karakter calon nasabah dapat ditempuh langkah sebagai berikut:⁴⁷

- Meneliti riwayat hidup calon *customer*
- Meneliti reputasi calon *customer*
- Meminta *bank to bank information*
- Meminta informasi kepada asosiasi-asosiasi usaha dimana calon *mudharib* berada
- Mencari informasi apakah calon *customer* suka berjudi
- Mencari informasi apakah calon *customer* memiliki hobi berfoya-foya.

2. *Capacity (Capabality)*

Untuk melihat kemampuan calon nasabah dalam membayar pembiayaan yang dihubungkan dengan kemampuannya mengelola bisnis serta kemampuannya mencari laba. Sehingga pada akhirnya akan terlihat *kemampuannya* dalam mengembalikan pembiayaan yang disalurkan. Semakin banyak sumber pendapatan seseorang, semakin besar kemampuannya untuk membayar pembiayaan. Penilaian ini bermanfaat untuk mengukur sejauh mana calon *mudharib* mampu melunasi utang-utangnya (*ability to pay*) secara

⁴⁷ Binti Nur Asiah, *Manajemen Pembiayaan Bank Syariah*, (Yogyakarta: KALIMEDIA, 2015), Hal 81.

tepat waktu, dari hasil usaha yang diperolehnya.⁴⁸

3. *Capital*

Biasanya bank tidak akan bersedia untuk membiayai suatu usaha 100%, artinya setiap nasabah yang mengajukan permohonan pembiayaan harus pula menyediakan dan dari sumber lainnya atau modal sendiri dengan kata lain, *capital* adalah untuk mengetahui sumber-sumber pembiayaan yang dimiliki nasabah terhadap suatu usaha yang akan dibiayai oleh bank.

4. *Collateral*

Merupakan jaminan yang diberikan calon nasabah baik yang bersifat fisik maupun nonfisik. Jaminan hendaknya melebihi jumlah pembiayaan yang diberikan. Jaminan juga harus diteliti keabsahannya, sehingga jika terjadi suatu masalah, jaminan yang dititipkan akan dapat dipergunakan secepat mungkin. Fungsi jaminan adalah sebagai pelindung bank dari risiko kerugian.

5. *Condition of economy*

Dalam menilai pembiayaan hendaknya juga dinilai kondisi ekonomi sekarang dan untuk di masa yang akan datang sesuai sektor masing-masing. Dalam kondisi perekonomian yang kurang stabil, sebagaimana pemberian pembiayaan untuk sektor tertentu jangan diberikan terlebih dahulu dan walaupun jadi diberikan sebaiknya juga dengan melihat prospek usaha tersebut dimasa yang akan datang.

⁴⁸ Binti Nur Asiah, *Manajemen Pembiayaan Bank Syariah*, (Yogyakarta: KALIMEDIA, 2015), Hal 81.

Penilaian terhadap kondisi ekonomi dapat dilihat dari:⁴⁹

- Keadaan konjungtur
- Peraturan-peraturan pemerintah
- Situasi, politik dan perekonomian dunia
- Keadaan lain yang mempengaruhi pemasaran

b. Prinsip 7P⁵⁰

1. *Personality*

Yaitu menilai nasabah dari segi kepribadiannya atau tingkah lakunya sehari-hari maupun masa lalunya. *Personality* juga mencakup sikap, emosi, tingkah laku, dan tindakan nasabah dalam menghadapi suatu masalah. *Personality* hampir sama dengan *character* dari 5C.

2. *Party*

Yaitu mengklasifikasikan nasabah ke dalam klasifikasi tertentu atau golongan-golongan tertentu berdasarkan modal, loyalitas, serta karakternya, sehingga nasabah dapat digolongkan ke golongan tertentu dan akan mendapatkan fasilitas pembiayaan yang berbeda pula dari bank. pembiayaan untuk pengusaha lemah sangat berbeda dengan pembiayaan untuk pengusaha kuat modalnya, baik dari segi jumlah dan persyaratan lainnya.

3. *Perpose*

Yaitu untuk mengetahui tujuan nasabah dalam mengambil pembiayaan, termasuk jenis pembiayaan yang diinginkan nasabah.

⁴⁹ Binti Nur Asiah, *Manajemen Pembiayaan Bank Syariah*, (Yogyakarta: KALIMEDIA, 2015), Hal 84.

⁵⁰ Kasmir, *Manajemen Perbankan*, (Jakarta: Rajawali Press, 2014), Hal. 103-104.

Tujuan pengambilan pembiayaan dapat bermacam-macam apakah untuk tujuan konsumtif, produktif, atau perdagangan.

4. *Prospect*

Yaitu untuk menilai usaha nasabah di masa yang akan datang apakah menguntungkan atau tidak, atau dengan kata lain mempunyai prospek atau sebaliknya. Hal ini penting mengingat jika suatu fasilitas pembiayaan yang dibiayai tanpa mempunyai prospek, bukan hanya bank yang rugi, tetapi juga nasabah.

5. *Payment*

Merupakan ukuran cara nasabah mengembalikan pembiayaan yang telah diambil atau dari sumber mana saja dana untuk pengembalian kredit diperolehnya. Semakin banyak sumber penghasilan debitur, akan semakin baik sehingga jika salah satu usahanya merugi akan dapat ditutupi oleh sektor lainnya.

6. *Profitability*

Untuk menganalisis bagaimana kemampuan nasabah dalam mencari laba. *Profitability* diukur dari periode ke periode apakah akan tetap sama atau akan semakin meningkat, apalagi dengan tambahan pembiayaan yang akan diperolehnya dari bank.

7. *Protection*

Tujuannya adalah bagaimana menjaga pembiayaan yang dikucurkan oleh bank, tetapi melalui suatu perlindungan. Perlindungan dapat berupa jaminan barang atau jaminan asuransi.

Dalam proses dan prosedurnya, perjanjian pembiayaan ini juga dilaksanakan berdasarkan kepada prinsip-prinsip yang terdiri dari:⁵¹

1) Prinsip kepercayaan⁵²

Yaitu suatu keyakinan pemberian pembiayaan bahwa pembiayaan yang diberikan (berupa uang, barang, atau jasa) akan benar-benar diterima kembali dimasa yang akan datang. Kepercayaan ini diberikan oleh bank, dimana sebelumnya sudah dilakukan penelitian penyelidikan tentang nasabah baik secara intern maupun ekstren. Penelitian dan penyelidikan tentang kondisi masa lalu dan sekarang terhadap nasabah pemohon pembiayaan.

2) Kesepakatan⁵³

Kesepakatan ini meliputi kesepakatan antara si pemberi pembiayaan dengan si penerima pembiayaan. Kesepakatan ini dituangkan dalam suatu perjanjian dimana masing-masing pihak menandatangani hak dan kewajibannya.

3) Jangka waktu

Setiap pembiayaan yang diberikan memiliki jangka waktu tertentu, jangka waktu ini mencakup masa pengembalian pembiayaan yang telah disepakati. Jangka waktu tersebut bisa berbentuk jangka pendek, jangka menengah, atau jangka panjang.

⁵¹ Kasmir, *Dasar-dasar perbankan edisi revisi*, (Jakarta: PT Raja Grafindo, 2014), Hal. 114.

⁵² Thamrin Abdullah, *Bank dan Lembaga Keuangan*, (Jakarta: Rajawal pers, 2012), Hal 165.

⁵³ *Ibid*, Thamrin Abdullah, *Bank dan Lembaga Keuangan*, (Jakarta: Rajawal pers, 2012), Hal 165.

4) Risiko⁵⁴

Adanya suatu tenggang waktu pengembalian akan menyebabkan suatu risiko tidak tertagihnya/macet pemberian pembiayaan. Semakin panjang suatu pembiayaan semakin besar risikonya demikian pula sebaliknya. Risiko ini menjadi tanggungan bank, baik risiko yang disengaja oleh nasabah lalai, maupun risiko yang tidak disengaja. Misalnya bencana alam atau bangkrutnya usaha nasabah tanpa ada unsur kesengajaan lainnya.

5) Prinsip kehati-hatian (*prudent*)⁵⁵

Konsekuensi yuridis sebagai lembaga yang menarik dana dari masyarakat, maka sebuah lembaga keuangan ataupun lembaga pembiayaan hendaknya mampu mengelolah kegiatan usahanya berdasarkan prinsip kehati-hatian (*prudential principle*). Untuk itu lembaga keuangan khususnya perbankan melakukan studi kelayakan (*feasibility study*) sebelum memberikan pembiayaan kepada nasabahnya, antara lain mengenai batas maksimum pemberian pembiayaan (*legal lending limit*).

7. PROSEDUR PEMBERIAN PEMBIAYAAN

Pelaksanaan pemberian pembiayaan bukanlah kegiatan yang jalan pintas. Namun harus dilakukan secara sistematis dan hati-hati. Oleh karena itu, pelaksanaan pembiayaan akan melewati proses yang panjang. Adapun prosedur

⁵⁴ Thamrin Abdullah, *Bank dan Lembaga Keuangan*, (Jakarta: Rajawal pers, 2012), Hal 166

⁵⁵ Dewi Nurul M, *Penyelesaian sengketa dalam praktik perbankan syariah*, (Yogyakarta: Nuha Medika, 2012), Hal 35.

dalam pemberian pembiayaan meliputi:⁵⁶

1) Surat permohonan pembiayaan

Dalam surat permohonan berisikan jenis pembiayaan yang diminta nasabah, untuk berapa lama, berapa limit/plafon yang diminta, serta sumber pelunasan pembiayaan berasal dari mana.

Disamping itu, surat di atas dilampiri dengan dokumen pendukung, antara lain: identitas pemohon, legalitas (akta pendirian/perubahan. Surat keputusan menteri, perizinan-perizinan), bukti kepemilikan agunan (jika diperlukan).

2) Proses evaluasi

Dalam penilaian suatu permohonan, bank syariah tetap berpegang pada prinsip kehati-hatian serta aspek lainnya sehingga diharapkan dapat diperoleh hasil analisis yang cermat dan akurat.

Proses penilaian dimaksud, meliputi:⁵⁷

a. Didasarkan pada surat permohonan yang lengkap

Dengan kata lain, permohonan yang tidak didukung data dan dokumen yang lengkap tidak dapat diproses. Biasanya cepat/lambatnya pemrosesan suatu permohonan pembiayaan, terutama ditentukan pada tahap ini. Jika dipaksakan (baik oleh nasabah maupun pimpinan bank), hasil akhirnya sangat riskan, yang kemungkinan besar menimbulkan kerugian di pihak bank

⁵⁶ Muhamad, *Manajemen dana Bank Syariah, Edisi 1 Cetakan 2*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2015), Hal 323.

⁵⁷ *Ibid*, Muhamad, *Manajemen dana Bank Syariah, Edisi 1 Cetakan 2*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2015), Hal 323-330.

dan nasabah yang bersangkutan.

b. Proses penilaian

1) Kantor pusat/kanwil

- a) Permohonan dari kantor cabang
- b) Unit penilai di kantor pusat/wilayah melakukan *review* atas permohonan nasabah yang telah dilakukan penilaian/analisis oleh kantor cabang
- c) Komite pembiayaan (kantor pusat/wilayah)
- d) Keputusan
- e) Unit penilai (kantor pusat/wilayah) meneruskan keputusan kantor pusat/wilayah ke kantor cabang yang bersangkutan
- f) Keputusan diterima kantor cabang, dengan macam keputusan:⁵⁸

(1) Ditolak

Bila permohonan nasabah ditolak, maka keputusan kanpus/kanwil tersebut diteruskan ke pemohon yang bersangkutan.

(2) Dipenuhi

(a) Persetujuan kanpus/kanwil diteruskan ke pemohon

(b) Penanda tangan akad

⁵⁸ Muhamad, *Manajemen dana Bank Syariah, Edisi 1 Cetakan 2*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2015), Hal 324.

(c) Pengamanan pembiayaan

Misal penutupan asuransi dan pengikatan agunan (jika perlu)

(d) Realisasi

(e) Pemantauan

(f) Perlunasan/perpanjangan

2) Kantor cabang⁵⁹

a) Pembuatan nota/memo penilaian oleh unit penilaian kantor cabang

b) Proses pengambilan keputusan oleh komite pembiayaan

c) Keputusan

(1) Ditolak

Oleh unit penilai, keputusan ini diteruskan ke nasabah pemohon.

(2) Disetujui

(a) Oleh unit penilai, keputusan ini dibuatkan surat persetujuan yang memuat persyaratan serta klausula lainnya.

(b) Penanda tangan akad pembiayaan

(c) Pengamanan pembiayaan

(d) Realisasi pembiayaan

(e) Pemantauan

⁵⁹ Muhamad, *Manajemen dana Bank Syariah, Edisi 1 Cetakan 2*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2015), Hal 325.

(f) Pelunasan/perpanjangan/tambahan plafon/lainnya.

c. Format memo/nota penilaian

Meliputi antara lain:⁶⁰

1) Informasi umum

a) Perusahaan: nama, alamat kantor/pabrik/gudang, bidang usaha.

b) Status hukum: PT, CV, Firma, Perorangan, Koperasi.

c) Pemegang saham: nama dan porsi saham yang dimiliki.

2) Aspek Legalitas

a) SIUP (Surat Izin Usaha Perdagangan)

b) TDP (Tanda Daftar Perusahaan)

c) SITU (Surat Izin Tempat Usaha)

d) HO (Hinder Ordonantie/izin gangguan)

Dan lain-lain instansi terkait/berwenang.

3) Aspek Manajemen

a) Struktur organisasi: bentuk organisasi, kepengurusan (nama, jabatan, kewarganegaraan, dan lain-lain)

b) Reputasi perusahaan: pengalaman usaha dan kemampuan mengatasi kesulitan.

c) Independensi

d) Integritas

e) Manajemen policies/practices & control

⁶⁰ Muhamad, *Manajemen dana Bank Syariah, Edisi 1 Cetakan 2*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2015), Hal 325.

- f) Umur dan tingkat kesehatannya
 - g) Gaya manajemen (otoriter, demokratis, cepat/lambat dalam mengambil keputusan/bersikap)
 - h) Tipe manajemen (one man show, team work)
 - i) Dan lain-lain
- 4) Aspek Pemasaran⁶¹
- a) Produk
 - b) Pemasaran dan kompetisi
- 5) Aspek sosial Ekonomi
- a) Manfaat perusahaan
 - b) Dampak lain
- 6) Aspek tenaga kerja
- Tenaga kerja yang dibutuhkan: *skilled/unskilled labour*, dari mana berasal, dapatkah menyerap/mengurangi pengangguran sekitar.
- 7) Aspek teknis
- a) Lokasi usaha
 - b) Dekat: pasar/bahan/tenaga kerja/sumberdaya/listrik/transportasi.
 - c) Bangunan gedung kantor/gudang/dan lain-lain yang tersedia memadai/mendukung, atau kurang.
 - d) Mesin yang digunakan

⁶¹ Muhamad, *Manajemen dana Bank Syariah, Edisi 1 Cetakan 2*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2015), Hal 326.

- e) Teknologinya
 - f) Lay out mesin
 - g) Kelengkapan alat yang dimiliki
- 8) Aspek keuangan⁶²
- a) Sifat laporan keuangan (komersil, audited, dan kualifikasinya)
 - b) Kewajaran laporan keuangan
 - c) Analisis rasio
 - d) Analisis sumber dan penggunaan dana
 - e) Proyeksi aliran kas (*projected cash flow*)
 - f) Perhitungan modal kerja
 - g) Perhitungan pembiayaan investasi
- 9) Aspek komersil
- a) Produknya mudah dijual
 - b) Apakah bahan mentah tersedia banyak dan mudah didapat?
 - c) Kemudahan prosesing, dan lain-lain
- 10) Agunan/jaminan⁶³
- a) Status kepemilikan: milik sendiri/orang lain
 - b) Status hukum: bukti kepemilikan (SHM/SHGM/SHGU/SHP), dapat diikat/tidak, sudah diikat atau belum
 - c) Nilai taksasi

⁶² Muhamad, *Manajemen dana Bank Syariah, Edisi 1 Cetakan 2*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2015), Hal 328.

⁶³ Muhamad, *Manajemen dana Bank Syariah, Edisi 1 Cetakan 2*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2015), Hal 329.

11) Analisis risiko

- a) Apa risiko potensial yang mungkin timbul?
- b) Bagaimana solusi untuk menyelesaikannya?

12) Pertimbangan

Berupa pertimbangan dari berbagai sudut pandang

13) Kesimpulan

Berdasarkan keseluruhan evaluasi/penilaian, dapat ditarik suatu kesimpulan apakah proyek layak/tidak untuk dibiayai.

14) Saran

Unit kerja pemroses dapat memberikan saran diterima dengan persyaratan apa atau ditolak dengan alasan apa.

15) Keputusan

Keputusan diambil oleh komite pembiayaan

C. PENERAPAN PEMBIAYAAN KPR SYARIAH

1. Akad Pembiayaan KPR Syariah

Pembiayaan KPR Syariah PT. Bank BNI Syariah KCP Tulungagung hadir untuk mewujudkan rumah idaman nasabah dengan rasa tenang sesuai Syariah. Dengan pembiayaan KPR Syariah dapat mewujudkan rumah impian yang lebih mudah, seperti pembiayaan untuk pemilikan rumah, ruko, kavling siap bangun (KSB).⁶⁴

⁶⁴ <http://www.bnisyariah.co.id/produk/bni-syariah-kpr-syariah> diakses pada 15 Februari 2019 Pukul 20.45.

Akad pembiayaan KPR syariah pada PT. Bank BNI Syariah KCP Tulungagung menggunakan 2 akad. Pertama menggunakan akad *Murabahah* dan kedua menggunakan akad *Musyarakah Mutanaqisah* akan tetapi pada penerapannya menggunakan akad *Ijarah Muntahiyah Bittamlik* (IMBT).

a) Akad *Murabahah*

(1) Pengertian *Murabahah*

Murabahah merupakan produk pembiayaan perbankan syariah yang dilakukan dengan mengambil bentuk transaksi jual-beli (*bai' atau sale*).⁶⁵ Sedangkan menurut Undang-Undang No. 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah memberikan definisi tentang Akad *Murabahah* dalam Penjelasan Pasal 19 ayat (1) huruf d, yakni “Akad *murabahah* adalah akad pembiayaan suatu barang dengan menegaskan harga belinya kepada pembeli dan pembeli membayarnya dengan harga yang lebih sebagai keuntungan yang disepakati.”⁶⁶

Murabahah adalah istilah dalam Fiqih Islam yang 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 (*margin*) yang diinginkan.⁶⁷ Tingkat keuntungan ini bisa dalam bentuk *lumpsum* atau *persentase* tertentu dari biaya perolehan. Pembayaran bisa

⁶⁵ Nurnasrina dan P Adiyes Putra, *Kegiatan Usaha Bank Syariah*, (Yogyakarta: KALIMEDIA, 2018) Hal 75.

⁶⁶ Undang-Undang No. 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah tentang Akad *Murabahah* dalam Penjelasan Pasal 19 ayat (1) huruf d.

⁶⁷ Ascarya, *Akad dan Produk Bank Syariah (konsep dan praktek di beberapa negara)*, (Bank Indonesia, 2006), Hal 83.

dilakukan secara spot (tunai) atau bisa dilakukan di kemudian hari yang disepakati bersama. Oleh karena itu, *murabahah* tidak dengan sendirinya mengandung konsep pembayaran tertunda (*deferred payment*), seperti yang secara umum dipahami oleh sebagian orang yang mengetahui *murabahah* hanya dalam hubungannya dengan transaksi pembiayaan di perbankan syariah, tetapi tidak memahami Fiqih Islam.

b) Rukun dari akad *murabahah* yang harus dipenuhi dalam transaksi ada beberapa, yaitu:⁶⁸

- 1) Pelaku akad, yaitu *ba'i* (penjual) adalah pihak yang memiliki barang untuk dijual, dan *musytari* (pembeli) adalah pihak yang memerlukan dan akan membeli barang;
- 2) Objek akad, yaitu *mabi'* (barang dagangan) dan *tsaman* (harga); dan
- 3) *Shighah*, yaitu *Ijab* dan *Qabul*.

Murabahah pada awalnya merupakan konsep jual beli yang sama sekali tidak ada hubungannya dengan pembiayaan. Namun demikian, bentuk jual beli ini kemudian digunakan oleh perbankan syariah dengan menambah beberapa konsep lain sehingga menjadi bentuk pembiayaan. Akan tetapi, validitas transaksi seperti ini tergantung pada beberapa syarat yang benar-benar harus diperhatikan agar transaksi tersebut diterima secara Syariah.

⁶⁸ Ascarya, *Akad dan Produk Bank Syariah (konsep dan praktek di beberapa negara)*, (Bank Indonesia, 2006), Hal 83.

Dalam pembiayaan ini, bank sebagai pemilik dana membelikan barang sesuai dengan spesifikasi yang diinginkan oleh nasabah yang membutuhkan pembiayaan, kemudian menjualnya ke nasabah tersebut dengan penambahan keuntungan tetap. Sementara itu, nasabah akan mengembalikan hutangnya di kemudian hari secara tunai maupun cicil.

c) Beberapa syarat pokok *murabahah* menurut Usmani, antara lain sebagai berikut:⁶⁹

- 1) *Murabahah* merupakan salah satu bentuk jual beli ketika penjual secara eksplisit menyatakan biaya perolehan barang yang akan dijualnya dan menjual kepada orang lain dengan menambahkan tingkat keuntungan yang diinginkan.
- 2) Tingkat keuntungan dalam *murabahah* dapat ditentukan berdasarkan kesepakatan bersama dalam bentuk *lump sum* atau *persentase* tertentu dari biaya.
- 3) Semua biaya yang dikeluarkan penjual dalam rangka memperoleh barang, seperti biaya pengiriman, pajak, dan sebagainya dimasukkan ke dalam biaya perolehan untuk menentukan harga *agregat* dan margin keuntungan didasarkan pada harga agregat ini. Akan tetapi, pengeluaran yang timbul karena usaha, seperti gaji pegawai, sewa tempat usaha, dan sebagainya tidak dapat dimasukkan ke dalam harga untuk suatu transaksi. Margin keuntungan yang diminta itulah yang meng-*cover* pengeluaran-pengeluaran tersebut.

⁶⁹ Ascarya, *Akad dan Produk Bank Syariah (konsep dan praktek di beberapa negara)*, (Bank Indonesia, 2006), Hal 85.

4) *Murabahah* dikatakan sah hanya ketika biaya-biaya perolehan barang dapat ditentukan secara pasti. Jika biaya-biaya tidak dapat dipastikan, barang/ komoditas tersebut tidak dapat dijual dengan prinsip *murabahah*.

- Contoh (1) : A membeli sepasang sepatu seharga Rp100 ribu. A ingin menjual sepatu tersebut secara *murabahah* dengan margin 10 persen. Harga sepatu dapat ditentukan secara pasti sehingga jual beli *murabahah* tersebut sah.
- Contoh (2) : A membeli jas dan sepatu dalam satu paket dengan harga Rp500 ribu. A dapat menjual paket jas dan sepatu dengan prinsip *murabahah*. Akan tetapi, A tidak dapat menjual sepatu secara terpisah dengan prinsip *murabahah* karena harga sepatu secara terpisah tidak diketahui dengan pasti. A dapat menjual sepatu secara terpisah dengan harga *lump sum* tanpa berdasar pada harga perolehan dan margin keuntungan yang diinginkan.

Perlu selalu diingat bahwa bentuk pembiayaan ini bukan merupakan bentuk pembiayaan utama yang sesuai dengan Syariah. Namun, dalam sistem ekonomi saat ini, terdapat kesulitan-kesulitan dalam penerapan *mudharabah* dan *musyarakah* untuk pembiayaan beberapa sektor. Oleh karena itu, beberapa ulama kontemporer telah membolehkan penggunaan *murabahah* sebagai bentuk

pembiayaan alternatif dengan syarat-syarat tertentu. Dua hal utama yang harus diperhatikan adalah sebagai berikut:⁷⁰

- 1) Harus selalu diingat bahwa pada mulanya *murabahah* bukan merupakan bentuk pembiayaan, melainkan hanya alat untuk menghindar dari “bunga” dan bukan merupakan instrumen ideal untuk mengemban tujuan riil ekonomi Islam. Instrumen ini hanya digunakan sebagai langkah transisi yang diambil dalam proses Islamisasi ekonomi, dan penggunaannya hanya terbatas pada kasus-kasus ketika *mudharabah* dan *musyarakah* tidak/belum dapat diterapkan.
- 2) *Murabahah* muncul bukan hanya untuk menggantikan “bunga” dengan “keuntungan”, melainkan sebagai bentuk pembiayaan yang diperbolehkan oleh ulama Syariah dengan syarat-syarat tertentu. Apabila syarat-syarat ini tidak dipenuhi, maka *murabahah* tidak boleh digunakan dan cacat menurut Syariah. Bentuk pembiayaan *murabahah* memiliki beberapa ciri/elemen dasar, dan yang paling utama adalah bahwa barang dagangan harus tetap dalam tanggungan bank selama transaksi antara bank dan nasabah belum diselesaikan.
- d) Ciri/elemen pokok pembiayaan *murabahah* selengkapnya menurut Usmani adalah sebagai berikut:⁷¹
 - 1) Pembiayaan *murabahah* bukan pinjaman yang diberikan dengan bunga. Pembiayaan *murabahah* adalah jual beli komoditas dengan

⁷⁰ Ascarya, *Akad dan Produk Bank Syariah (konsep dan praktek di beberapa negara)*, (Bank Indonesia, 2006), Hal 85.

⁷¹ Ascarya, *Akad dan Produk Bank Syariah (konsep dan praktek di beberapa negara)*, (Bank Indonesia, 2006), Hal 86

harga tangguh yang termasuk margin keuntungan di atas biaya perolehan yang disetujui bersama.

- 2) Sebagai bentuk jual beli, dan bukan bentuk pinjaman, pembiayaan *murabahah* harus memenuhi semua syarat-syarat yang diperlukan untuk jual beli yang sah, khususnya 4 syarat yang telah dijelaskan sebelumnya.
- 3) *Murabahah* tidak dapat digunakan sebagai bentuk pembiayaan, kecuali ketika nasabah memerlukan dana untuk membeli suatu komoditas/barang. Misalnya, jika nasabah menginginkan uang untuk membeli kapas sebagai bahan baku pabrik pemisah biji kapas (*ginning*), bank dapat menjual kapas kepada nasabah dalam bentuk (pembiayaan) *murabahah*. Akan tetapi, ketika dana diperlukan untuk tujuan-tujuan lain, seperti membayar komoditas yang sudah dibeli, membayar rekening listrik, air, atau lainnya, atau untuk membayar gaji karyawan/karyawati, maka *murabahah* tidak dapat digunakan karena *murabahah* mensyaratkan jual beli riil dari suatu komoditas, dan tidak hanya menyalurkan pinjaman.
- 4) Pemberi pembiayaan harus telah memiliki komoditas/barang sebelum dijual kepada nasabahnya.
- 5) Komoditas/barang harus sudah dalam penguasaan pemberi pembiayaan secara fisik atau konstruktif, dalam arti bahwa risiko yang mungkin terjadi pada komoditas tersebut berada di tangan pemberi pembiayaan meskipun untuk jangka waktu pendek.

- 6) Cara terbaik untuk ber-*murabahah*, yang sesuai Syariah, adalah bahwa pemberi pembiayaan membeli komoditas dan menyimpan dalam kekuasaannya atau membeli komoditas melalui orang ketiga sebagai agennya sebelum menjual kepada nasabah. Namun demikian, dalam kasus perkecualian, ketika pembelian langsung ke *supplier* tidak praktis, diperbolehkan bagi pemberi pembiayaan untuk memanfaatkan nasabah sebagai agen untuk membeli komoditas atas nama pemberi pembiayaan. Dalam kasus ini, nasabah pertama membeli komoditas/barang yang diperlukannya atas nama pemberi pembiayaan dan mengambil alih penguasaan barang. Selanjutnya, nasabah membeli komoditas/barang tersebut dari pemberi pembiayaan dengan harga tangguh. Penguasaan atas komoditas/barang oleh nasabah pada keadaan pertama adalah dalam kapasitasnya sebagai agen dari pemberi pembiayaan. Dalam kapasitas ini, nasabah hanyalah sebagai *trustee*, sedangkan kepemilikan dan risiko komoditas/barang tersebut berada di tangan pemberi pembiayaan. Akan tetapi, ketika nasabah membeli komoditas/barang tersebut dari pemberi pembiayaan, maka kepemilikan dan risiko beralih ke tangan nasabah.
- 7) Jual beli tidak dapat berlangsung kecuali komoditas/barang telah dikuasai oleh penjual, tetapi penjual dapat berjanji untuk menjual meskipun barang belum berada dalam kekuasaannya. Ketentuan ini berlaku juga untuk *murabahah*.

8) Sejalan dengan prinsip-prinsip yang telah dikemukakan di atas, lembaga keuangan syariah (LKS) dapat menggunakan *murabahah* sebagai bentuk pembiayaan dengan mengadopsi prosedur sebagai berikut:⁷²

- a) Nasabah dan LKS menandatangani perjanjian umum ketika LKS berjanji untuk menjual dan nasabah berjanji untuk membeli komoditas/barang tertentu dari waktu ke waktu pada tingkat margin tertentu yang ditambahkan dari biaya perolehan barang. Perjanjian ini dapat menetapkan batas waktu fasilitas pembiayaan ini.
- b) Ketika komoditas tertentu dibutuhkan oleh nasabah, LKS menunjuk nasabah sebagai agennya untuk membeli komoditas dimaksud atas nama LKS, dan perjanjian keagenan ditandatangani kedua belah pihak.
- c) Nasabah membeli komoditas/barang atas nama LKS dan mengambil alih penguasaan barang sebagai agen LKS.
- d) Nasabah menginformasikan kepada LKS bahwa dia telah membeli komoditas/barang atas nama LKS, dan pada saat yang sama menyampaikan penawaran untuk membeli barang tersebut dari LKS.
- e) LKS menerima penawaran tersebut dan proses jual beli selesai ketika kepemilikan dan risiko komoditas/barang telah beralih ke

⁷² Ascarya, *Akad dan Produk Bank Syariah (konsep dan praktek di beberapa negara)*, (Bank Indonesia, 2006), Hal 87.

tangan nasabah. Kelima tahapan di atas diperlukan untuk menghasilkan *murabahah* yang sah. Jika LKS membeli komoditas/barang langsung dari *supplier* (hal ini lebih disukai), maka perjanjian keagenan tidak diperlukan. Dalam hal ini, tahap kedua tidak diperlukan dan pada tahap ketiga LKS akan membeli komoditas/barang langsung dari *supplier*, dan tahap keempat nasabah menyampaikan penawaran untuk membeli komoditas/barang tersebut. Bagian paling esensial dari transaksi ini adalah kepemilikan dan risiko barang harus tetap berada di tangan LKS selama periode antara tahap tiga dan tahap lima. Inilah satu-satunya ciri *murabahah* yang membedakannya dari transaksi berbasis bunga. Oleh karena itu, hal ini harus diperhatikan dan dilaksanakan benar-benar dengan segala konsekuensinya. Apabila tidak demikian, transaksi *murabahah* tidak sah menurut Syariah.

- 9) Syarat sah lainnya yang harus dipenuhi dalam *murabahah* adalah komoditas/barang dibeli dari pihak ketiga. Pembelian komoditas/barang dari nasabah sendiri dengan perjanjian *buy back* 'pembelian kembali' adalah sama dengan transaksi berbasis bunga.
- 10) Prosedur pembiayaan *murabahah* yang dijelaskan di atas merupakan transaksi yang rumit ketika pihak-pihak terkait memiliki kapasitas berbeda pada tahap yang berbeda.

- a) Pada tahap pertama, LKS dan nasabah berjanji untuk menjual dan membeli komoditas/barang di masa yang akan datang. Hal ini bukan jual beli yang sesungguhnya, tetapi hanya janji untuk melakukan jual beli dengan prinsip *murabahah* di waktu yang akan datang. Jadi, pada tahap ini hubungan antara LKS dan nasabah hanya sebatas *promisor* dan *promisee*.
- b) Pada tahap kedua, hubungan antara para pihak adalah hubungan *principal* dan *agent*.
- c) Pada tahap ketiga, hubungan antara LKS *supplier* adalah hubungan pembeli dan penjual.
- d) Pada tahap keempat dan kelima, hubungan hubungan penjual dan pembeli antara LKS dan *supplier* menjadi hubungan antara LKS dan nasabah; dan karena penjualan dilakukan dengan pembayaran tangguh, hubungan antara debitur dan kreditur juga muncul. Semua bentuk kapasitas tersebut harus selalu diingat dan harus operasional dengan segala konsekuensinya, masing-masing pada tahap yang relevan, dan kapasitas-kapasitas yang berbeda ini harus tidak pernah dicampurbaurkan atau keliru antara satu dengan yang lain.

11) LKS dapat meminta nasabah untuk menyediakan keamanan sesuai permintaan untuk pembayaran yang tepat waktu dari harga tangguh. LKS juga dapat meminta nasabah untuk menandatangani *promissory note* 'nota kesanggupan' atau *bill of exchange*, sesudah jual beli dilaksanakan, yaitu

setelah selesai tahap kelima. Alasannya adalah bahwa *promissory note* ditandatangani oleh debitur untuk kepentingan kreditur, tetapi hubungan antara debitur dan kreditur, antara nasabah dan LKS baru ada pada tahap kelima ketika jual beli yang sebenarnya terjadi di antara mereka.

12) Jika terjadi *default* ‘wan prestasi’ oleh pembeli (nasabah) dalam pembayaran yang jatuh waktu, harga tidak boleh dinaikkan. Namun demikian, jika dalam perjanjian awal disepakati bahwa nasabah harus memberikan donasi (*infaq*) kepada lembaga sosial, maka nasabah harus memenuhi janji tersebut. Uang ini tidak boleh diambil sebagai penghasilan LKS, tetapi harus disalurkan ke kegiatan atau lembaga sosial atas nama nasabah.

e) Landasan Hukum Akad *Murabahah*

a. Al-Qur’an⁷³

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

Artinya: “Orang-orang yang makan (mengambil) riba tidak dapat berdiri melainkan seperti berdirinya orang yang kemasukan syaitan lantaran (tekanan) penyakit gila. Keadaan mereka yang demikian itu, adalah disebabkan mereka berkata (berpendapat), sesungguhnya jual beli itu sama dengan riba, padahal Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba. Orang-orang yang telah sampai kepadanya larangan dari Tuhannya, lalu terus berhenti (dari mengambil riba),

⁷³ Departemen Agama RI, *Al-Qur’an Tajwid dan Terjemah*, (Diponegoro; CV Penerbit Diponegoro). Hal 47.

maka baginya apa yang telah diambilnya dahulu (sebelum datang larangan); dan urusannya (terserah) kepada Allah. Orang yang kembali (mengambil riba), maka orang itu adalah penghuni-penghuni neraka; mereka kekal di dalamnya. (QS. AL-Baqarah: 275).

b. Hadits Nabi

أَنَّ النَّبِيَّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَآلِهِ وَسَلَّمَ قَالَ: ثَلَاثٌ فِيهِنَّ الْبَرَكَةُ: الْبَيْعُ إِلَى أَجَلٍ, وَالْمُقَارَضَةُ, وَخَلْطُ الْبُرِّ بِالشَّعِيرِ لِلْبَيْتِ لَا لِلْبَيْعِ. (رَوَاهُ ابْنُ مَاجَه)

Artinya: “Nabi bersabda, ada tiga hal yang mengandung berkah: jual beli secara tunai, muqaradhah (mudharabah), dan mencampur gandum dengan jewawut untuk keperluan rumah tangga, bukan untuk dijual.” (HR. Ibnu Majah dari Shuhaib).⁷⁴

2. Prinsip dan Ketentuan Khusus *Murabahah*

Bolehnya praktik *murobahah* telah ditegaskan lewat Fatwa DSN MUI No. 4 Tahun 2000. (*Terlampir di lampiran 11*).⁷⁵

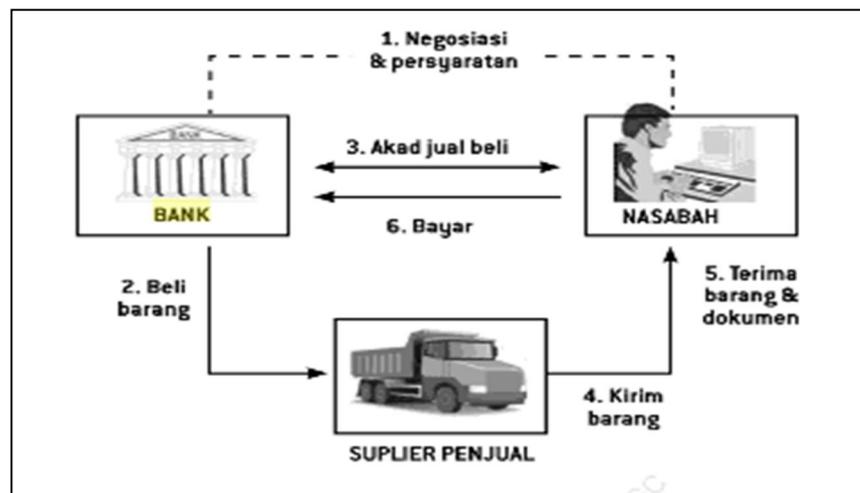
⁷⁴ Ibnu Hajar Al-Asqalani, *Bulughul Maram Min Adillati Ahkam*, terj. M. Zaenal Arifin, *Kitab Bulughul Maram Kumpulan Hadits Hukum dan Akhlak*, (Jakarta: Khatulistiwa Press, 2014), Hal 338.

⁷⁵ Nurnasrina dan P Adiyes Putra, *Kegiatan Usaha Bank Syariah*, (Yogyakarta: KALIMEDIA, 2018) Hal 79.

3. Tahapan dan Proses Transaksi *Murabahah*

Gambar 2.1

Skema Proses Transaksi *Murabahah*



Sumber : Ikatan Bankir Indonesia, *Memahami Bisnis Bank Syariah*, (Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama, 2014), hal. 62.

Keterangan:

1. Nasabah mengajukan permohonan untuk membeli barang kepada bank. Bank memberikan persyaratan atas pengajuan nasabah, serta dilakukan negosiasi harga.
2. Bank membeli barang dari *supplier* sesuai dengan spesifikasi yang diminta oleh nasabah
3. Bank dan nasabah melakukan akad jual beli atas barang yang diminta oleh nasabah
4. *Supplier* mengirim barang kepada nasabah
5. Nasabah menerima barang dan dokumen lengkap
6. Nasabah melakukan pembayaran kepada bank secara angsur (margin dan

pokok).

4. Manfaat dan Resiko *Murabahah*

Sesuai dengan sifat bisnis (*tijarah*), transaksi *ba'i al-Murabahah* memiliki beberapa manfaat demikian juga risiko yang harus diantisipasi. Berikut ini adalah manfaat dan risiko pembiayaan *Murabahah*.⁷⁶

1) Risiko

- a) Bank menghadapi potensi risiko kredit (*credit risk*) yang disebabkan oleh Nasabah wanprestasi atau *default*.
- b) Bank menghadapi potensi risiko pasar yang disebabkan oleh pergerakan nilai tukar apabila pembiayaan atas dasar akad *Murabahah* diberikan dalam valuta asing.
- c) Bank menghadapi potensi risiko operasional yang diakibatkan oleh proses internal yang kurang memadai, kegagalan proses internal, kesalahan manusia, kegagalan sistem, dan adanya kejadian eksternal yang mempengaruhi operasional bank.

2) Manfaat *Murabahah*:

- a) Sebagai salah satu bentuk penyaluran dana.
- b) Memperoleh pendapatan dalam bentuk margin.

⁷⁶ SURAT EDARAN OTORITAS JASA KEUANGAN NOMOR 36/SEOJK.03/2015 TENTANG PRODUK DAN AKTIVITAS BANK UMUM SYARIAH DAN UNIT USAHA SYARIAH, Hal. 57-62.

5. Permasalahan Yang Sering Timbul dalam Praktik Perbankan Syariah⁷⁷

A. Wanprestasi (Ingkar Janji)

Pada praktik di bank syariah, seorang nasabah pembiayaan dianggap wanprestasi apabila ia tidak memenuhi kewajibannya atau terlambat memenuhinya atau memenuhi tetapi tidak seperti yang telah dijanjikan dalam akad pembiayaan yang telah di buat sebelumnya.

Pada pembiayaan *Murobahah* yaitu akad atau perjanjian penyediaan barang berdasarkan jual beli di mana bank syariah membiayai atau membelikan kebutuhan barang atau investasi nasabah dan menjual kembali kepada nasabah ditambah dengan keuntungan yang disepakati. Biasanya bentuk wanprestasi yang dilakukan dalam pembiayaan *murabahah* (contoh dalam hal ini dengan objek rumah) dapat berupa:⁷⁸

- 1) Bagi nasabah
 - a) Merubah bentuk atau konstruksi rumah yang dijaminan (dalam pembiayaan *murobahah* dengan objek rumah, yang dijadikan objek jaminan utama adalah rumah itu sendiri);
 - b) Membebani lagi rumah tersebut dengan hak tanggungan atau dengan sesuatu jenis pembebanan lain apapun juga untuk keuntungan pihak lain kecuali BANK;
 - c) Menyewakan, menjual atau mengizinkan penempatan atau penggunaan maupun menguasai harta tersebut kepada pihak lain

⁷⁷ Dewi Nurul M, *Penyelesaian sengketa dalam praktik perbankan syariah*, (Yogyakarta: Nuha Medika, 2012), Hal 144-148.

⁷⁸ *Ibid*, Dewi Nurul M, *Penyelesaian sengketa dalam praktik perbankan syariah*, (Yogyakarta: Nuha Medika, 2012), Hal 146.

- d) Menyerahkan rumah tersebut kepada pihak lain
- e) Menjamin hak penerimaan uang sewa atas harta tersebut
- f) Menerima uang muka, sewa atau sesuatu bayaran lainnya untuk pembayaran kompensasi di muka terhadap sewa-menyewa penempatan, penjualan atau sesuatu bentuk penguasaan lainnya atas rumah tersebut dari pihak lain.

2) Bagi Bank

- a) Dalam pembiayaan *murobahah* tanpa perwakilan, jadi bank sendiri yang mencarikan barang pesanan, dapat terjadi nasabah melakukan komplain kepada pihak bank karena ternyata objek *murobahah* atau barang tersebut tidak sesuai dengan spesifikasinya (pesanan nasabah).
- b) Nasabah komplain ternyata objek tidak sesuai dengan penawaran
- c) Nasabah komplain karena tidak sesuai dengan waktunya atau lambatnya proses kerja;

B. Perbuatan Melawan Hukum (*Onrechtmatige daad*)

Menurut pendapat dadan Muttaqien bahwa unsur-unsur pokok suatu perbuatan dapat dikategorikan perbuatan melawan hukum adalah :

- 1) Adanya sesuatu perbuatan mengabaikan sesuatu yang seharusnya dilakukan
- 2) Tidak adanya suatu kewajiban kehati-hatian
- 3) Tidak dijalankannya kewajiban kehati-hatian
- 4) Adanya kerugian bagi orang lain

5) Adanya hubungan sebab akibat antara perbuatan dan kerugian yang timbul

C. Masalah muncul akibat keadaan di luar kehendak manusia (*Overmacht/force majeure*)

Keadaan di luar kehendak manusia atau keadaan memaksa (*force majeure/overmacht*) merupakan sesuatu keadaan yang menyebabkan para pihak tidak dapat berprestasi. Dalam praktik pembiayaan, permasalahan yang sering muncul adalah adanya bencana alam seperti gempa bumi, banjir, tanah longsor, angin puting beliung, kebakaran, pemogokan, huru-hara, peledakan dan sabotase.

6. Penanganan Pembiayaan Bermasalah dalam Praktik Perbankan Syariah⁷⁹

Secara garis besar upaya penyelesaian permasalahan dalam pelaksanaan akad disebut juga dengan penanganan masalah, yang dikelompokkan dalam 2 (dua) tahapan yaitu upaya penyelamatan dan upaya penyelesaian.

Tahap pertama, disebut dengan upaya penyelamatan, dalam tahapan ini cenderung dan lebih terfokus pada upaya tercapainya pembayaran kembali pembiayaan dengan semestinya dengan cara:

- 1) *Cash collection*, atau penjadwalan kembali, yaitu perubahan syarat pembiayaan yang hanya menyangkut jadwal pembayaran dan atau jangka waktunya.

⁷⁹ Dewi Nurul M, *Penyelesaian sengketa dalam praktik perbankan syariah*, (Yogyakarta: Nuha Medika, 2012), Hal 187-189.

- 2) *Rescheduling*, atau persyaratan kembali, yaitu perubahan sebagian atau seluruh syarat pembiayaan, yang tidak terbatas pada perubahan jadwal pembayaran, jangka waktu, dan/atau persyaratan lainnya sepanjang tidak menyangkut perubahan maksimum saldo pembiayaan.
- 3) *Reconditioning* atau *restructuring* atau penataan kembali yang dikenal pula dengan tahapan pemenuhan atas prestasinya., yaitu perubahan syarat-syarat pembiayaan yang menyangkut:
 - a) Penambahan dana bank dan/atau;
 - b) Konversi seluruh atau sebagian tunggakan bagi hasil menjadi pokok pembiayaan baru; dan atau;
 - c) Konversi seluruh atau sebagian dari pembiayaan menjadi penyertaan dalam perusahaan, yang dapat disertai dengan penjadwalan kembali dan/atau persyaratan pembiayaan.

Tahapan kedua, penyelesaian pembiayaan cenderung terfokus pada tindakan untuk mengupayakan pembayaran kembali pembiayaan dengan mengeksekusi agunan, baik dengan melakukan pencairan *cash collateral*, penagihan kepada penjamin, pengambilalihan agunan oleh bank sendiri, penjualan secara sukarela atau penjualan agunan melalui lelang.

D. PENGENDALIAN INTERN

1. Pengertian Pengendalian Intern

Menurut SA Seksi 319 *Pertimbangan atas Pengendalian Intern dalam Audit Laporan Keuangan* paragraph 06 mendefinisikan pengendalian intern sebagai suatu proses yang dijalankan oleh dewan komisaris, manajemen, dan personel lain yang didesain untuk memberikan keyakinan memadai tentang pencapaian tiga golongan tujuan, yaitu sebagai berikut:⁸⁰

1. Keandalan pelaporan keuangan.
2. Kepatuhan terhadap hukum dan peraturan yang berlaku.
3. Efektivitas dan efisiensi operasi.

Istilah proses pengendalian intern mengindikasikan tindakan yang diambil dalam suatu organisasi untuk mengatur dan mengarahkan aktivitas dalam organisasi tersebut. Pengendalian internal yang baik merupakan faktor kunci pengelolaan organisasi yang efektif.⁸¹

Pengendalian intern sendiri merupakan satu proses yang dirancang untuk menyediakan keyakinan rasional atas tercapainya tujuan 1) reliabilitas pelaporan keuangan, 2) efektivitas dan efisiensi operasi perusahaan, dan 3) kesesuaian organisasi dengan aturan serta regulasi yang ada.⁸²

Pengendalian intern melibatkan penataan tanggungjawab dalam organisasi. Setiap orang mesti bertanggung jawab untuk setiap tugas atau pekerjaan tertentu. Ada dua alasan yang mendasari hal ini. Pertama,

⁸⁰ Mulyadi, *Auditing*, (Jakarta: PT. Salemba Empat, 2002), Hal 180.

⁸¹ George. H, *Sistem Informasi Akuntansi*, Edisi 9, (Yogyakarta: Andi, 2006), Hal 10

⁸² *Ibid*, George. H, *Sistem Informasi Akuntansi*, Edisi 9, (Yogyakarta: Andi, 2006), Hal 11

tanggung jawab harus diberikan secara jelas sehingga memudahkan identifikasi area yang bermasalah. Kedua, sekali karyawan memahami cakupan tanggung jawab mereka, maka akan cenderung bekerja lebih keras untuk menjalankan tanggung jawab yang telah dipercayakan kepada mereka.⁸³

Struktur pengendalian intern meliputi kebijakan, organisasi, prosedur, metode dan ketentuan yang terkoordinasi yang dianut dalam satuan usaha. Struktur pengendalian intern bertujuan untuk mengamankan harta kekayaan, meyakini akurasi, dan keandalan data akuntansi, mengoptimalkan pemanfaatan sumber daya secara ekonomis dan efisien serta mendorong ditaatinya kebijakan manajemen yang telah digariskan. Dalam usaha perbankan yang melibatkan dana dari masyarakat luas, ruang lingkup pengendalian intern bank meliputi juga aspek-aspek yang mampu menjamin keamanan dana yang disimpan oleh masyarakat dan pihak ketiga lainnya.⁸⁴

Dari definisi pengendalian tersebut, terdapat beberapa konsep dasar berikut ini, yaitu:⁸⁵

1. Pengendalian intern merupakan suatu proses. Pengendalian intern merupakan suatu rangkaian tindakan yang bersifat *pervasif* dan menjadi bagian tidak terpisahkan, bukan hanya sebagai tambahan dan infrastruktur entitas.

⁸³ George. H, *Sistem Informasi Akuntansi*, Edisi 9, (Yogyakarta: Andi, 2006), Hal 11

⁸⁴ Ikatan Bankir Indonesia (IBI), *Memahami Audit Intern Bank*, (Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama, 2014), Hal 458.

⁸⁵ Mulyadi, *Auditing*, (Jakarta: PT. Salemba Empat, 2002), Hal 180.

2. Pengendalian intern dijalankan oleh orang. Pengendalian intern bukan hanya terdiri dari pedoman kebijakan dan formulir, namun juga dijalankan oleh orang dari setiap jenjang organisasi, yang mencakup dewan komisaris, manajemen, dan personel lain.⁸⁶
3. Pengendalian intern dapat diharapkan mampu memberikan keyakinan memadai, bukan keyakinan mutlak, bagi manajemen dan dewan komisaris entitas. Keterbatasan yang melekat dalam semua sistem pengendalian intern dan pertimbangan manfaat, serta pengorbanan dalam pencapaian tujuan pengendalian menyebabkan pengendalian intern tidak dapat memberikan keyakinan mutlak.⁸⁷
4. Pengendalian intern ditujukan untuk mencapai tujuan yang saling berkaitan: pelaporan, keuangan, kepatuhan, dan operasi.⁸⁸

Bank Indonesia menyebutkan bahwa Pengendalian Internal Bank terdiri dari lima elemen utama yang satu sama lain saling berkaitan, yaitu:⁸⁹

1. Pengawasan oleh Manajemen dan Kultur Pengendalian (*Management Oversight and Control Culture*).
2. Identifikasi dan Penilaian Risiko (*Risk Recognition and Assessment*)
3. Kegiatan Pengendalian dan Pemisahan Fungsi (*Control Activities and Segregation of Duties*).

⁸⁶ Mulyadi, *Auditing*, (Jakarta: PT. Salemba Empat, 2002), Hal 180.

⁸⁷ *Ibid*, Mulyadi, *Auditing*, (Jakarta: PT. Salemba Empat, 2002), Hal 180.

⁸⁸ *Ibid*, Mulyadi, *Auditing*, (Jakarta: PT. Salemba Empat, 2002), Hal 180.

⁸⁹ Riska S. Papalangi, *Penerapan SPI Dalam Menunjang Efektivitas Pemberian Kredit UKM pada PT. BRI (Persero) Tbk Manado*, (Fakultas Ekonomi Dan Bisnis, Jurusan Akuntansi Universitas Sam Ratulangi Manado: Jurnal Emba, Vol.1 No.3 September 2013, Hal. 1212-1220), hlm 4.

4. Sistem Akuntansi, Informasi dan Komunikasi (*Accountancy, Information and Communication*).
5. Kegiatan Pemantauan dan Tindakan Koreksi Penyimpangan/Kelemahan (*Monitoring Activities and Correcting Deficiencies*).

2. Unsur-Unsur Pengendalian Intern

Menurut SA Seksi 319 *Pertimbangan atas Pengendalian Intern dalam Audit Laporan Keuangan* paragraph 07 menyebutkan 5 (lima) unsur pokok pengendalian intern, yaitu sebagai berikut:⁹⁰

a) Lingkungan Pengendalian

Lingkungan pengendalian menciptakan suasana pengendalian dalam suatu organisasi dan mempengaruhi kesadaran personel organisasi tentang pengendalian intern, yang membentuk disiplin dan struktur. Beberapa faktor yang membentuk lingkungan pengendalian dalam suatu entitas, yaitu antara lain:⁹¹

- a. Nilai Integritas dan Etika.
- b. Komitmen terhadap Kompetensi.
- c. Dewan Komisaris dan Komite Audit.
- d. Filosofi dan Gaya Operasi Manajemen.
- e. Struktur Organisasi.
- f. Pembagian Wewenang dan Pembebanan Tanggung Jawab.

⁹⁰ Mulyadi, *Auditing*, (Jakarta: PT. Salemba Empat, 2002), Hal 183.

⁹¹ Eldar, Randal. Beasley, Mark. Dkk, *Jasa Audit dan Assurance: Pendekatan Terpadu (Adaptasi Indonesia)*, (Jakarta: Salemba Empat, 2011), hlm 322-324.

g. Kebijakan dan Praktik Sumber Daya Manusia.

h. Kesadaran Pengendalian

b) Penaksiran Risiko⁹²

Penaksiran risiko untuk tujuan pelaporan keuangan adalah identifikasi, analisis, dan pengelolaan risiko entitas yang berkaitan dengan penyusunan laporan keuangan, sesuai dengan prinsip akuntansi berterima umum di Indonesia. Penaksiran risiko manajemen untuk tujuan pelaporan keuangan adalah penaksiran risiko yang terkandung dalam asersi tertentu dalam laporan keuangan dan desain, serta implementasi aktivitas pengendalian yang ditujukan untuk mengurangi risiko tersebut pada tingkat minimum, dengan mempertimbangkan biaya dan manfaat.

Penaksiran risiko manajemen harus mencakup pertimbangan khusus terhadap risiko yang dapat timbul dari perubahan keadaan, seperti:⁹³

- a. Bidang baru bisnis atau transaksi yang memerlukan prosedur akuntansi yang belum penuh dikenal.
- b. Perubahan standar akuntansi.
- c. Hukum dan peraturan baru.
- d. Perubahan yang berkaitan dengan revisi sistem dan teknologi baru yang digunakan untuk pengolahan informasi.

⁹² Mulyadi, *Auditing*, (Jakarta: PT. Salemba Empat, 2002), Hal 188.

⁹³ Mulyadi, *Auditing*, (Jakarta: PT. Salemba Empat, 2002), Hal 188.

e. Pertumbuhan pesat entitas yang menuntut perubahan fungsi pengolahan dan pelaporan informasi dan personel yang terlibat di dalam fungsi tersebut.

c) Informasi dan Komunikasi

Tujuan dari sistem informasi dan komunikasi suatu entitas adalah untuk memulai, mencatat, memproses, dan melaporkan transaksi transaksi yang terjadi dalam suatu entitas dan untuk menjaga akuntabilitas aset-aset yang terkait.⁹⁴ Transaksi terdiri dari pertukaran aktiva dan jasa antara entitas dengan pihak luar, dan transfer atau penggunaan aktiva dan jasa dalam entitas. Fokus utama kebijakan dan prosedur pengendalian yang berkaitan dengan sistem akuntansi adalah bahwa transaksi dilaksanakan dengan cara yang mencegah salah saji dalam asersi manajemen di laporan keuangan. Oleh karena itu, sistem akuntansi yang efektif dapat memberikan keyakinan memadai bahwa transaksi yang dicatat atau terjadi adalah:⁹⁵

- a. Sah.
- b. Telah diotorisasi.
- c. Telah dicatat.
- d. Telah dinilai secara wajar.
- e. Telah digolongkan secara wajar.
- f. Telah dicatat dalam periode yang seharusnya.

⁹⁴ Eldar, Randal. Beasley, Mark. Dkk, *Jasa Audit dan Assurance: Pendekatan Terpadu (Adaptasi Indonesia)*, (Jakarta: Salemba Empat, 2011), hlm 331.

⁹⁵ Mulyadi, *Auditing*, (Jakarta: PT. Salemba Empat, 2002), Hal 189.

- g. Telah dimasukkan ke dalam buku pembantu dan telah diringkas dengan benar.

Komunikasi mencakup penyampaian informasi kepada semua personel yang terlibat dalam pelaporan keuangan tentang bagaimana aktivitas mereka berkaitan dengan pekerjaan orang lain, baik yang berada di dalam maupun di luar organisasi.

d) Aktivitas Pengendalian

Aktivitas pengendalian adalah kebijakan dan prosedur yang dibuat untuk memberikan keyakinan bahwa petunjuk yang dibuat oleh manajemen dilaksanakan. Aktivitas pengendalian tersebut umumnya termasuk ke dalam salah satu dari keempat jenis aktivitas berikut:⁹⁶

- a. Pengendalian pengolahan informasi
- b. Pemisahan fungsi yang memadai
- c. Pengendalian fisik atas kekayaan dan catatan
- d. *Review* atas kinerja
- e. Pemantauan/Monitoring⁹⁷

Pemantauan adalah proses penilaian kualitas kinerja pengendalian intern sepanjang waktu. Pemantauan dilaksanakan oleh personel yang semestinya melakukan pekerjaan tersebut, baik pada tahap desain maupun pengoperasian pengendalian, pada waktu yang tepat, untuk menentukan apakah pengendalian intern beroperasi sebagaimana yang diharapkan, dan

⁹⁶ Eldar, Randal. Beasley, Mark. Dkk, *Jasa Audit dan Assurance: Pendekatan Terpadu (Adaptasi Indonesia)*, (Jakarta: Salemba Empat, 2011), hlm 326.

⁹⁷ Mulyadi, *Auditing*, (Jakarta: PT. Salemba Empat, 2002), Hal 195.

untuk menentukan apakah pengendalian intern tersebut telah memerlukan perubahan karena terjadinya perubahan keadaan.

E. PENELITIAN TERDAHULU

Menurut Putri,⁹⁸ dari penelitian yang dilakukan bertujuan untuk mengetahui bagaimana implementasi akad Musyarakah Mutanaqishah pada pembiayaan kepemilikan rumah di bank Muamalat Lumajang. Penelitian ini merupakan penelitian dengan menggunakan pendekatan kualitatif yang bersifat deskriptif karena ingin mendeskripsikan hasil dari temuan lapangan yang berupa kata-kata dengan sistematis dan cermat. Hasil penelitian ini menunjukkan hasil bahwa Analisis implementasi akad *musyarakah mutanaqishah* pada produk KPR Muamalat iB telah sesuai dengan fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia Nomor 73 Tahun 2008 dan juga Surat Edaran Bank Indonesia SE BI nomor 14/ 33/DPbS. Persamaan dalam penelitian ini terletak pada metode penelitian kualitatif deskriptif dengan Teknik pengumpulan data menggunakan observasi, wawancara mendalam dan dokumentasi. Data yang diperoleh dianalisis dengan cara reduksi data, display data, verifikasi dan penarikan kesimpulan. Sedangkan perbedaan dalam penelitian ini adalah fokus penelitian yaitu akad yang digunakan pada pembiayaan KPR.

Penelitian yang berjudul “Analisis Perbandingan Pemberian Kredit Pemilikan Rumah (Kpr) Pada Bank Konvensional Dengan Pembiayaan Murabahah (Kpr) Pada Bank Syariah (Studi Kasus Pada Bank Bjb Dengan Bank

⁹⁸ Putri, Yesyane Pramono.”Evaluasi Pengendalian Intern Pemberian Kredit Pemilikan Rumah (Kpr) Dalam Rangka Mengurangi Non Performing Loan (Npl) Studi Pada Pt. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk:Cabang Malang”, *Jurnal Ekonomi Islam: Tahun 2015, Vol. 4 No 1, ISSN 2443-0056, 2015, P. Hal 17-37.*

Bjb Syariah)” oleh Rizal bertujuan untuk mencoba membandingkan sistem pembiayaan kredit perumahan antara Bank umum dan bank syariah. Tujuan dari perbandingan ini adalah untuk mengetahui Perbedaan sistem pembiayaan kredit perumahan oleh Bank Jabar Banten (BJB) dan Bank Jabar Syariah sebagai sampel. Banyak yang mengetahui bahwa bank konvensional menggunakan Suku bunga yang digunakan sebagai bunga dan bank syariah tidak menggunakannya. Analisis ini membandingkan kondisi yang berlaku, proses kredit perumahan diterapkan, akad atau initial Persyaratan, perhitungan angsuran, dan perawatan pelanggan yang terlambat masuk Membayar atau membayar sebelum waktunya. Berdasarkan analisis yang telah dilakukan, maka dapat disimpulkan bahwa Perbandingan pemberian kredit pada Bank Konvensional BJB dengan pembiayaan *murabahah* pada Bank BJB Syariah memiliki banyak persamaan dalam prosedur dan berkas persyaratan. Hanya saja pada aspek akad/perjanjian mempunyai perbedaan. Pada bank konvensional sepenuhnya menggunakan sistem bunga. Sedangkan pada bank syariah menerapkan akad *murabahah* dengan sistem bagi hasil dari keuntungan jasa dan transaksi riil. Metode penelitian yang digunakan adalah penelitian kualitatif. Adapun perbedaannya adalah terletak pada fokus masalah mengenai pengendalian intern, sedangkan persamaannya adalah metode penelitian yang digunakan yaitu pendekatan kualitatif dan fokus masalah mengenai pembiayaan KPRS akad *Murabahah*.⁹⁹

⁹⁹ Muhammad Rizal Satria Dan Tia Setiani, “Analisis Perbandingan Pemberian Kredit Pemilikan Rumah (Kpr) Pada Bank Konvensional Dengan Pembiayaan Murabahah (Kpr) Pada Bank Syariah (Studi Kasus Pada Bank Bjb Dengan Bank Bjb Syariah)”, *Jurnal Ekonomi Dan Keuangan Syariah Tahun 2018, Vol.2No.1, Issn: 2540-8402, Print Issn: 2540-8399, Doi: <https://doi.org/10.29313/Amwaluna.V2i1.2880>*, Hal 107-117.

Sapi'i dalam penelitiannya yang bertujuan untuk mengetahui apa saja faktor-faktor yang mempengaruhi nasabah dalam pengambilan keputusan untuk memilih KPR ib Muamalat, Pada Bank Muamalat Tbk Cabang Pembantu Samarinda Seberang. Penelitian ini merupakan penelitian kualitatif dengan metode analisis deskriptif. Hasil penelitian ini menunjukkan hasil bahwa Faktor-faktor yang mempengaruhi nasabah dalam pengambilan keputusan untuk memilih KPRib Muamalat pada Bank Muamalat Cabang Pembantu Samarinda Seberang yaitu faktor Agama, Faktor Lokasi, Faktor Teman, Faktor Iklan, Faktor Ekonomi dan Faktor Pelayanan. Persamaan dalam penelitian ini terletak pada metode penelitian yaitu kualitatif deskriptif dengan menggunakan data primer dan data skunder. Sedangkan perbedaan dalam penelitian ini adalah tentang fokus penelitian salah satunya adalah tentang pengendalian intern.¹⁰⁰

Menurut Sindy dalam penelitiannya yang berjudul “Penerapan Akuntansi Murabahah Terhadap Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah Pada Bank Syariah Mandiri Cabang Luwuk”, yang bertujuan untuk mengetahui kesesuaian penerapan akuntansi pembiayaan murabahah pada Bank Syariah Mandiri Cabang Luwuk terhadap Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan Nomor 102 tentang Akuntansi Murabahah menemukan hasil bahwa pembiayaan Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) pada Bank Syariah Mandiri Cabang Luwuk telah sesuai dengan Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan Nomor 102 tentang Akuntansi Murabahah. Di dalam pelaksanaan pembiayaan murabahah, Bank Syariah Mandiri Cabang

¹⁰⁰ Sapi'i dan Agus Setiawan, “Pemilihan Pembiayaan KPR (Kredit Pemilikan Rumah) dengan akad Murabahah (Study kasus di Bank Muamalat Tbk Cabang Pembantu Samarinda Seberang)”, *Jurnal Ekonomi Islam: Pascasarjana IAIN Samarinda. Tahun 2016, Vol.2, No. 1., P-ISSN: 2460-9404, E-ISSN: 2460-9412. DOI Preevix: 10.21093*, Hal 17-24.

Luwuk bertindak sebagai penjual dan nasabah sebagai pembeli. Selain itu, terdapat perbedaan antara bunga bank konvensional dan bank syariah yaitu bank konvensional menentukan bunga dibuat pada waktu akad dengan asumsi harus selalu untung, sedangkan bank syariah penentuan besarnya rasio/bagi hasil dibuat waktu akad dengan berpedoman pada kemungkinan untung rugi. Penelitian ini termasuk jenis penelitian terapan. Teknik pengumpulan data yang digunakan adalah teknik dokumentasi dan kepustakaan. Data yang digunakan adalah data primer dan data sekunder serta metode analisis data yang digunakan adalah metode deskriptif kualitatif. Persamaan dari penelitian ini adalah metode yang digunakan yaitu metode pendekatan kualitatif. Perbedaannya adalah fokus masalah yang dianalisis yaitu pembiayaan KPR syariah dan pengendalian intern.¹⁰¹

Menurut Muhammad, pada penelitiannya dengan judul “Pembiayaan Griya Bank Syari’ah Mandiri (Studi Kasus Bank Syari’ah Mandiri Cabang Kendari)”, menyatakan hasil bahwa bank syari’ah mandiri sebagai lembaga keuangan memberikan suatu penawaran pembiayaan kepemilikan rumah dengan menerbitkan program pembiayaan griya bsm, griya bsm bersubsidi serta griya bsm optima. Program ini merupakan program pembiayaan untuk pembelian ataupun merenovasi rumah tinggal, rumah sederhana sehat (rsh), ruko dan lain sebagainya baik baru maupun bekas di lingkungan developer maupun non developer. Akad yang digunakan pada transaksi program pembiayaan kepemilikan rumah di Bank Syari’ah Mandiri Cabang Kendari adalah *skim ba’i al-murabahah* yaitu akad jual beli antara bank dan nasabah, dimana bank membeli barang yang dibutuhkan dan

¹⁰¹ Sindy Marcella Nasir dan Siswadi Sululing, “Penerapan Akuntansi Murabahah Terhadap Pembiayaan Kredit Kepemilikan Rumah Pada Bank Syariah Mandiri Cabang Luwuk”, *Jurnal Akuntansi*, Tahun 2017, DOI 10.24912/ja.v19i1.117, Hal 109-128.

menjualnya kepada nasabah sebesar harga pokok ditambah dengan keuntungan margin yang disepakati. Teknik pengumpulan data yang digunakan adalah teknik dokumentasi dan kepustakaan. Data yang digunakan adalah data primer dan data sekunder serta metode analisis data yang digunakan adalah metode deskriptif kualitatif. Persamaan dari penelitian ini adalah teknik pengumpulan data yaitu kualitatif deskriptif dan fokus penelitian tentang KPR akad *murabahah*. Sedangkan perbedaannya adalah objek penelitian dan juga fokus penelitian tentang pengendalian intern.¹⁰²

Menurut Marwini dalam penelitiannya tentang “Aplikasi Pembiayaan Murabahah Produk KPRS Di Perbankan Syari’ah” yang bertujuan ingin mengetahui mekanisme dari pelaksanaan pembiayaan KPRS akad murabahah pada bank syariah. Adapun hasil penelitian ini adalah Dalam kasus ini, pelaksanaan pembiayaan *murabahah* KPR syari’ah dalam bank syari’ah dilihat mekanisme dan ketentuan akad *murabahah* telah memenuhi prinsip-prinsip *syari’ah*, walaupun dalam penentuan *margin* dalam transaksi ini masih mengacu kepada komponen-komponen penentuan bunga yang digunakan dalam bank konvensional. Komponen-komponen tersebut *cost of found*, *overhead cost*, premi risiko, dan jangka waktu. Penelitian ini merupakan penelitian kualitatif dengan metode analisis deskriptif. Perbedaan penelitian ini adalah pada objek penelitian dan fokus masalah yaitu tentang pengendalian intern. Sedangkan persamaannya

¹⁰² Muhamad Turmudi, “Pembiayaan Griya Bank Syari’ah Mandiri (Studi Kasus Bank Syari’ah Mandiri Cabang Kendari)”, *Jurnal Ekonomi Syariah, Al-Izzah, Tahun 2015, DOI 10.31332/ai.v10i1.329*, Hal 89-106.

adalah pada teknik pengumpulan data yang digunakan yaitu dengan menggunakan pendekatan kualitatif¹⁰³

Menurut Any dalam penelitiannya yang bertujuan untuk mengetahui pelaksanaan pengendalian intern piutang usaha untuk meminimalkan piutang tak tertagih (*bad debt*) pada PT. Wahana Ottomitra Multiartha, Tbk cabang Madiun. Perkembangan dunia usaha dan persaingan bisnis yang semakin kompetitif seiring pertumbuhan perekonomian dan teknologi yang semakin pesat dalam era globalisasi menuntut perusahaan bekerja lebih keras untuk meningkatkan kinerja, mengembangkan inovasi dan melakukan perluasan usaha agar dapat terus bertahan dan bersaing untuk mencapai tujuan yang dikehendaki perusahaan., salah satunya dengan melakukan penjualan secara kredit sehingga menimbulkan piutang terhadap konsumen. Piutang usaha suatu perusahaan pada umumnya merupakan bagian terbesar dari aset lancar. Tujuan yang ingin dicapai dari penelitian ini adalah untuk mengetahui pelaksanaan pengendalian intern piutang usaha untuk meminimalkan piutang tak tertagih (*bad debt*). Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan kualitatif. Dalam penelitian ini, peneliti melakukan analisis pengendalian intern piutang usaha dengan melakukan analisis terhadap rasio *Receivable Turn Over*, *Average Collection Period*, *Aging of Account Receivable*. Hasil dalam penelitian ini Secara keseluruhan, prosedur pengendalian intern terhadap piutang usaha pada PT.WOM Finance,Tbk cabang Madiun berjalan cukup efektif. Hal ini menunjukkan bahwa dengan dilakukannya pengendalian intern terhadap piutang usaha, kualitas booking AR dan kualitas

¹⁰³ Marwini Marwini, “Aplikasi Pembiayaan Murabahah Produk Kprs Di Perbankan Syari’ah”, *Jurnal Al Ihkam: Jurnal Hukum & Pranata Sosial*, Tahun 2014, Doi 10.19105/Al-Ihkam.V8i1.345, Hal 141-162.

penagihan mengalami perbaikan terus menerus sehingga dapat meminimalkan piutang tak tertagihnya dan berhasil membukukan profit sesuai dengan tujuan yang ditetapkan oleh perusahaan. Persamaan dari penelitian ini adalah pada fokus penelitian tentang pengendalian intern dan metode penelitian yang digunakan. Sedangkan perbedaannya adalah fokus masalah tentang pembiayaan KPRS akad *murabahah* dan unsur pengendalian intern yang diteliti serta objek penelitian yang dituju.¹⁰⁴

Menurut Sahlan dalam penelitiannya yang bertujuan untuk menentukan apakah pola *murabahah* pembiayaan perumahan atau KPR konvensional dapat mengatasi volatilitas harga rumah setelah jatuh tempo pembiayaan. Menyatakan hasil bahwa *murabahah* pembiayaan perumahan di bank Syariah Mandiri, Bank BRI Syariah dan hipotik konvensional mengalami kerugian modal disebabkan karena volatilitas harga rumah di mana nilai pasar rumah setelah jatuh tempo pembiayaan yang lebih tinggi dari nilai rumah berdasarkan pembiayaan *murabahah* dan pinjaman konvensional. Data yang digunakan adalah pembiayaan perumahan *murabahah* angsuran di Bank Syariah Mandiri dan Bank BRI Syariah dan KPR bunga kredit angsuran konsumen konvensional didasarkan pada Bank Swasta Nasional. Penelitian ini merupakan studi kasus, dari sudut pandang *causal comparative* atau dikenal juga dengan istilah *ex post facto* (setelah fakta), yakni penelitian yang mencoba menentukan suatu sebab dari sesuatu yang sudah terjadi. Variabel perlakuan pada desain penelitian ini merupakan kejadian yang sudah terjadi, maka tidak ada perlakuan (*treatment*) yang dilakukan oleh peneliti.

¹⁰⁴ Anny widiasmara, "Analisis Pengendalian Intern Piutang Usaha Untuk Meminimalkan Piutang Tak Tertagih (Bad Debt) Pada Pt. Wahana Ottomitra Multiartha, Tbk Cabang Madiun", *Jurnal Ekonomi Modernisasi*. Tahun 2014, DOI 10.21067/jem.v10i2.780, Hal 110-127.

Persamaan dari penelitian ini adalah fokus masalah berupa akad pembiayaan *murabahah*. Sedangkan perbedaannya terletak pada metode penelitian kualitatif yang digunakan dan fokus masalah tentang pengendalian intern.¹⁰⁵

Menurut Ari dalam penelitiannya yang berjudul “Pengendalian Intern Dan Pemberian Kredit Usaha: Analisis Peranan dan Efektifitas Sistem” menyatakan bahwa upaya strategis yang diperlukan dalam menjaga roda bisnis yang sedang dijalankan, salah satu bisnis yang bisa dilakukan adalah memaksimalkan pengendalian internal perusahaan. Pengendalian yang bisa dilakukan oleh perusahaan ini tergantung dari jenis perusahaan, baik untuk jasa, komersial maupun manufaktur. Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui sejauh mana kontrol peran internal yang dilakukan oleh perusahaan dalam memberikan pinjaman usaha kepada calon nasabah secara efektif dan sesuai dengan sistem yang telah ditentukan. Metodologi penelitian yang digunakan adalah analisis kualitatif deskriptif. Hasil penelitian ini yaitu dengan menggunakan sistem pengendalian internal yang baik di setiap instansi atau bidang pada berbagai tingkat manajemen akan memaksimalkan kinerja manajemen, terutama di bidang pinjaman, pinjaman yang diberikan diberikan secara efektif kepada nasabah yang benar-benar membutuhkan. Persamaan penelitian ini adalah metode yang digunakan yaitu kualitatif deskriptif. Sedangkan perbedaannya adalah pada fokus

¹⁰⁵ Sahlan Hasbi & Kuncoro Hadi, “Evaluasi Pembiayaan Perumahan Akad Murabahah Versus Kredit Konvensional Berdasarkan Volatilitas Harga”, *Jurnal Ekonomi Syariah*, Tahun 2016, DOI: 10.18196/jai. 0042, Hal 22 – 41.

masalah mengenai pembiayaan KPRS akad *murabahah* dan unsur pengendalian intern yang digunakan.¹⁰⁶

Menurut munawaroh dalam penelitiannya yang berjudul “Peranan Pengendalian Internal dalam Menunjang Efektivitas Sistem Pemberian Kredit Usaha Kecil dan Menengah (Studi Kasus di Koperasi Pegawai BRI Cabang Kediri)” mengatakan bahwa Sistem pengendalian internal pada koperasi ini juga berperan dalam menunjang efektivitas sistem pemberian kredit usaha kecil menengah. Dengan demikian, untuk mencapai efektivitas sistem pemberian kredit perlu diketahui tujuan pemberian kredit yang diharapkan. Untuk itu, bagian perkreditan perlu menetapkan kriteria-kriteria tertentu guna mencapai tujuan pemberian kredit. Kriteria-kriteria seperti 5C, yaitu *character, capacity, capital, collateral* dan *condition of economic* tetap relevan. Apabila prinsip tersebut terpenuhi, diharapkan tujuan pemberian kredit akan tercapai. Di samping itu, perlu dilaksanakannya prosedur pemberian kredit yang meliputi permohonan kredit, analisa kredit, keputusan kredit, perjanjian kredit serta pencairan kredit. Hasil penelitian menyatakan bahwa pada Koperasi Pegawai Bank Rakyat Indonesia (KOPEBRI), Kediri, penulis menyimpulkan bahwa pengendalian internal yang diterapkan pada Koperasi Pegawai Bank Rakyat Indonesia (KOPEBRI), Kediri, dan sistem pengendalian internal tersebut telah efektif. Hal ini didukung oleh hasil jawaban kuesioner yang berhubungan dengan efektivitas pengendalian internal sebesar 93,75%. Sistem pemberian kredit yang diterapkan

¹⁰⁶ Ari Riswanto, Sri Rahayu Ningsih dan Dewi Daryati, “Pengendalian Intern Dan Pemberian Kredit Usaha: Analisis Peranan dan Efektifitas Sistem”, *Jurnal Riset Akuntansi Dan Keuangan, Tahun 2016, Vol.4 No.3, ISSN: 2541-061X.Print ISSN: 2338-1507. DOI: 10.17509/jrak.v4i3.4670*, Hal 25-27.

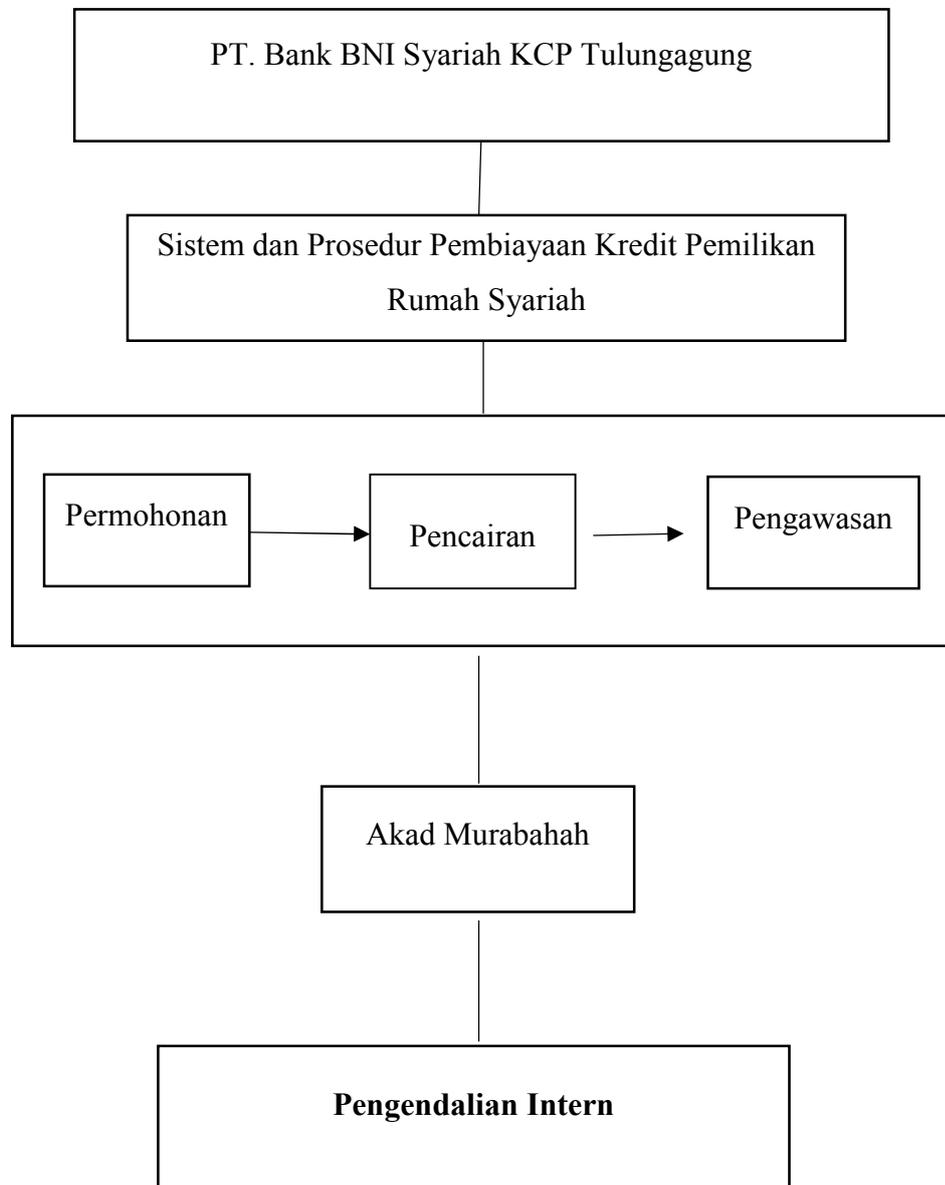
di Koperasi Pegawai Bank Rakyat Indonesia (KOPEBRI), Kediri, telah efektif. Hal ini didukung oleh hasil jawaban kuesioner yang berhubungan dengan efektivitas pemberian kredit sebesar 92,72%. Peranan pengendalian internal dalam menunjang efektivitas pemberian kredit tidak dapat diabaikan. Hal ini di dukung oleh hasil jawaban kuesioner yang berhubungan dengan peranan pengendalian internal dalam menunjang efektivitas pemberian kredit sebesar 93,65%. Metode yang digunakan dalam penelitian adalah metode deskriptif eksploratif. Jenis penelitian des-kriptif yang digunakan adalah pendekatan studi kasus. Persamaan penelitian ini adalah pada fokus penelitian tentang pengendalian intern dan metode penelitian yaitu pendekatan deskriptif, sedangkan perbedaannya adalah pada objek penelitian dan fokus penelitian tentang pembiayaan KPRS akad *Murabahah*.¹⁰⁷

Dari beberapa Penelitian terdahulu tersebut, maka peneliti ingin membuat penelitian yang berbeda untuk melengkapi penelitian tentang Pembiayaan KPR Syariah dengan akad *Murabahah* tersebut dengan mengambil judul penelitian yaitu tentang “Analisis Sistem dan Prosedur Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah Syariah Akad *Murabahah* Untuk Meningkatkan Pengendalian Intern pada PT. Bank BNI Syariah KCP Tulungagung.

¹⁰⁷ Munawaroh, “Peranan Pengendalian Internal dalam Menunjang Efektivitas Sistem Pemberian Kredit Usaha Kecil dan Menengah (Studi Kasus di Koperasi Pegawai BRI Cabang Kediri)”, *Jurnal Manajemen dan Wirausaha*, Tahun 2011, VOL.13, NO. 1, ISSN: 1411-1438, Hal. 83-90.

F. KERANGKA BERFIKIR

Gambar 2.2



Sistem dan prosedur pembiayaan KPR Syariah dengan akad *Murabahah* yang diterapkan pada PT. Bank BNI Syariah KCP Tulungagung untuk meningkatkan pengendalian intern terhadap aspek-aspek mulai dari tahap permohonan pembiayaan, tahap pencairan pembiayaan, dan tahap pengawasan pembayaran sebagai cara meminimalisis risiko pembiayaan.

Risiko pembiayaan harus diminimalisir agar bank dapat mempertahankan kelangsungan usahanya. Upaya yang dilakukan PT. Bank BNI Syariah KCP Tulungagung dalam meminimalkan risiko pembiayaan adalah dengan pengadaan suatu pengendalian yang terdiri dari kebijakan dan prosedur yang dirancang untuk menjalankan fungsi pengelolaan pembiayaan secara aman, obyektif, teliti, dan sesuai dengan ketentuan perbankan syariah yang berlaku.

Terselenggaranya pengendalian intern yang memadai dalam bidang pembiayaan, berarti menunjukkan sikap kehati-hatian dalam bank. Sistem dan prosedur yang mendukung pengendalian intern yang baik harus didukung oleh individu yang kompeten serta bertanggung jawab, pemisahan tugas dan wewenang secara jelas, serta dokumen dan kontrol fisik aktiva yang dicatat memadai.