

## **BAB II**

### **KAJIAN PUSTAKA**

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

##### **1. Pengertian Bank Syariah**

Bank syariah hadir untuk menjawab kegelisahan masyarakat muslim tentang riba yang dikaitkan dengan bunga bank. Pada awalnya perkembangan bank syariah cukup pesat, namun masih juga belum mampu menandingi bank konvensional yang lebih dulu digunakan di Indonesia.

Sponsor utama dalam mewujudkan bank syariah adalah Majelis Ulama Indonesia atau yang dikenal dengan MUI yang pada waktu itu diketuai oleh KH Hasan Bisri (alm), dan juga didukung oleh ICMI ( Ikatan Cendekiawan Muslim Indonesia) yang berperan dalam mewujudkan perbankan syariah, setelah dengan usaha keras yang dilakukan akhirnya terbentuklah Bank Muamalat Indonesia pada tahun 1992 sebagai bank syariah pertama di Indonesia.<sup>19</sup>

Bank Muamalat merupakan bank syariah pertama di Indonesia, pada saat itu Undang-Undang yang mengatur bank syariah masih sangat dibatasi, hanya ada Undang-Undang No. 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan, dan belum ada aturan yang tegas terkait bank syariah.<sup>20</sup>

Kemudian lahir Undang-Undang No. 10 Tahun 1998 yang menjadi perubahan dari Undang-Undang No. 7 Tahun 1992 tentang

---

<sup>19</sup> Dr. Ridwan Nuridin MCL, *Akad-akad Fiqh pada Perbankan Syariah di Indonesia (Sejarah, Konsep, dan Perkembangannya)*, (Banda Aceh, PeN A, 2014), hlm. 22

<sup>20</sup> Bank Muamalat merupakan bank syariah yang bertahan ditengah krisis moneter pada tahun 1998, dan pada saat itulah bank Muamalat mulai dikenal oleh masyarakat luas karena mampu bertahan ditengah krisis ekonomi pada waktu itu.

bank syariah, dan diperbaharui lagi dengan Undang-Undang No 21 Tahun 2008 tentang perbankan syariah yang menyatakan bahwa:<sup>21</sup>

Yang dimaksud dengan perbankan syariah adalah segala sesuatu yang ada hubungannya dengan bank syariah dan unit usaha syariah yang mencakup kelembagaan, kegiatan usaha, serta cara dan proses setiap kegiatan usahanya. Sedangkan

Bank syariah merupakan badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkan dana kepada masyarakat dalam bentuk pembiayaan dalam rangka meningkatkan taraf hidup masyarakat.<sup>22</sup>

Dana yang dihimpun dari masyarakat bisa dalam bentuk rekening giro, deposito, dan tabungan yang kemudian akan dikelola oleh bank. Dalam pengelolaan dana nasabah, ada juga dana yang disalurkan kepada masyarakat dalam bentuk pembiayaan.<sup>23</sup>

Bank Syariah adalah Bank yang menjalankan kegiatan usahanya berdasarkan prinsip syariah, dan berdasarkan jenisnya ada bank umum syariah dan bank pengkreditan rakyat syariah.<sup>24</sup>

Khotibul Umum berpendapat bahwa:<sup>25</sup>

Perbankan syariah merupakan institusi yang memberikan layanan jasa perbankan berdasarkan prinsip syariah, prinsip syariah adalah prinsip hukum islam yang kegiatan perbankan berdasarkan fatwa yang dikeluarkan oleh lembaga yang memiliki kewenangan dalam menetapkan fatwa dibidang syariah.

Dari pengertiandiatas, peneliti simpulkan bahwa bank adalah badan usaha yang tugasnya menghimpun dana dalam bentuk tabungandari masyarakat dan menyalurkan dana dalam bentuk

---

<sup>21</sup> *Ibid*, hlm. 22

<sup>22</sup> *Ibid*, hlm. 3

<sup>23</sup> Dr. A. Wangsawidjaja Z, *Pembiayaan Bank Syariah*, (Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama, 2012), hlm. 1

<sup>24</sup> *Undang-Undang Republik Indonesia Tentang Perbankan Syariah*, (Jakarta, 2008), hlm.3

<sup>25</sup> Khotibul Umum, *Perbankan Syariah Dasar-Dasar Dan Dinamika Perkembangannya di Indonesia*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2016), hal. 2

pembiayaan yang bertujuan untuk meningkatkan taraf hidup nasabah. Bank syariah merupakan lembaga keuangan yang menggunakan prinsip syariah dalam setiap kegiatan operasionalnya dan harus mentaati segala bentuk aturan yang dibuat oleh DSN (Dewan Syariah Nasional).

## 2. Landasan Hukum

### a. Al-Qur'an

QS. Al-Baqarah : 275:

مَا قَالُوا بَأْسُهُمْ ذَلِكَ الْمَسِّ مِنَ الشَّيْطَانِ يَتَخَبَّطُهُ الَّذِي يَقُومُ كَمَا لَا يَقُومُونَ لَا الرِّبَايَا كَلُونَ الَّذِينَ  
إِلَى وَأَمْرُهُ سَلَفَ مَا فَالَهُ دَفَانْتَهَى رَبِّهِ مِّن مَّوْعِظَةٍ جَاءَهُ رَفَمَنْ الرِّبَا وَأَحْرَمَ البَيْعَ اللَّهُ وَأَحَلَّ الرِّبَا مِثْلَ البَيْعِ إِذْ  
خَلِدُونَ فِيهَا هُمُ النَّارُ أَصْحَابُهَا وَلَتَبِكَ عَادُونَ ۗ اللَّهُ

*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). 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).<sup>26</sup>*

### b. Al-Hadist

حَدَّثَنَا مُحَمَّدُ بْنُ الصَّبَّاحِ وَزُهَيْرُ بْنُ حَرْبٍ وَعُثْمَانُ بْنُ أَبِي شَيْبَةَ  
قَالُوا حَدَّثَنَا هُشَيْمٌ أَخْبَرَنَا أَبُو الزُّبَيْرِ عَنْ جَابِرٍ قَالَ لَعَنَ رَسُولُ اللَّهِ  
صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ أَكِلَ الرِّبَا وَمُؤْكِلَهُ وَكَاتِبَهُ وَسَاهِدِيهِ وَقَالَ هُمْ  
سَوَاءٌ

<sup>26</sup> Departemen Agama RI, *Al-Quran dan...*, hal. 47

*Artinya: “Telah menceritakan kepada kami Muhammad bin Shabah dan Zuhair bin Harb dan Utsman bin Abu Syaibah mereka berkata: telah menceritakan kepada kami Husyaim telah mengabarkan kepada kami Abu Az Zubair dari Jabir dia berkata, “Rasulullah melaknat pemakan riba, orang yang menyuruh makan riba, juru tulisnya dan saksisaksinya.” Dia berkata, “Mereka semua sama”.<sup>27</sup>*

- c. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah.<sup>28</sup>

Dalam Undang-Undang ini yang dimaksud dengan:

- 1) Perbankan Syariah adalah segala sesuatu yang menyangkut tentang Bank Syariah dan Unit Usaha Syariah, mencakup kelembagaan, kegiatan usaha, serta cara dan proses dalam melaksanakan kegiatan usahanya.
- 2) Bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk Simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan/atau bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat.
- 3) Bank Syariah adalah Bank yang menjalankan kegiatan usahanya berdasarkan Prinsip Syariah dan menurut jenisnya terdiri atas Bank Umum Syariah dan Bank Pembiayaan Rakyat Syariah.
- 4) Bank Umum Syariah adalah Bank Syariah yang dalam kegiatannya memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran.

---

<sup>27</sup> Muslim bin Hajjaj Abu Husain al-Qusyairi, *Shahih al-Muslim Juz V*, (Beirut: Dar Ihya Turats), hal. 210

<sup>28</sup> Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah, hal. 2-3

- 5) Prinsip Syariah adalah prinsip hukum Islam dalam kegiatan perbankan berdasarkan fatwa yang dikeluarkan oleh lembaga yang memiliki kewenangan dalam penetapan fatwa di bidang syariah.
- 6) Akad adalah kesepakatan tertulis antara Bank Syariah atau UUS dan pihak lain yang memuat adanya hak dan kewajiban bagi masing-masing pihak sesuai dengan Prinsip Syariah.

## **B. Pembiayaan Bank Syariah**

Salah satu aktifitas bank syariah adalah memberikan pembiayaan, dimana bank syariah menyalurkan dana kepada nasabah yang membutuhkan suntikan dana. Banyak sekali manfaat dari pembiayaan baik bagi bank syariah, bagi nasabah, maupun bagi pemerintah. Pendapatan terbesar dari bank syariah berasal dari produk pembiayaan dibandingkan dengan produk lainnya, dalam menyalurkan dana bank syariah perlu melakukan analisis terlebih dahulu.

### **1. Pengertian Pembiayaan**

Aktifitas bank syariah dalam penyaluran dananya menggunakan prinsip-prinsip syariah. Berdasarkan kepercayaan dari pemilik dana kepada penerima dana merupakan prinsip dari pembiayaan itu sendiri. Pada saat pemberi pembiayaan mempercayai penerima pembiayaan, maka penerima pembiayaan harus sadar akan tanggung jawab untuk bisa mengembalikan pinjaman yang sudah diterimanya sesuai dengan jangka waktu yang ada dalam perjanjiannya.<sup>29</sup>

---

<sup>29</sup> Drs. Ismail, *Perbankan Syariah*, (Jakarta, 2011, Kencana), hlm. 83

Pembiayaan merupakan produk yang paling tinggi menghasilkan profit dalam dunia perbankan baik bank syariah maupun bank konvensional. Berkaitan dengan pendapatan, maka dari itu tujuan dari pembiayaan adalah untuk memenuhi setiap kebutuhan nasabah.<sup>30</sup> Sesuai dengan Undang-Undang No. 21 Tahun 2008 Tentang Bank Syariah bahwa:<sup>31</sup>

Pembiayaan adalah penyediaan dana 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.

Dalam bank syariah pembiayaan mempunyai skema tersendiri dalam penyaluran dananya. Bank syariah menyalurkan dananya bagi pihak yang membutuhkan dalam bentuk pembiayaan, berbeda dengan bank konvensional yang menggunakan sistem kredit yang merupakan utang-piutang.

Kredit merupakan penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga (*credit*).<sup>32</sup>

Dalam bank syariah tidak menggunakan sistem kredit karena diduga adanya bunga dalam setiap perjanjiannya. Sedangkan ada kontroversi tentang bunga bank yang diharamkan. Ada dua pendapat tentang hukum bunga yaitu pendapat dari *ijma'* ulama dikalangan

---

<sup>30</sup>Drs. Ismail, *Perbankan Syariah*, (Jakarta: Prenadamedia Group, 2011), hlm. 83

<sup>31</sup>*Ibid*, UU No 21 Tahun 2008

<sup>32</sup><https://www.bi.go.id/id/Kamus.aspx> diakses pada tanggal 29 Januari 2020

semua madzhab fiqh bahwa segala bentuk bunga masuk dalam kategori riba. Dan ada juga pendapat bahwa bunga tidak masuk kedalam kategori riba.<sup>33</sup>

Peneliti menyimpulkan bahwa ada perbedaan dasar antara pembiayaan dan kredit yaitu pembiayaan adalah bentuk dukungan berupa pendanaan yang diberikan oleh lembaga keuangan dan pengembaliannya ditentukan oleh margin keuntungan dari usaha yang dijalankan, sedangkan kredit adalah fasilitas keuangan yang dipinjamkan kepada badan atau perorangan untuk membeli produk dan pembayarannya ditentukan dengan bunga yang sudah ditetapkan pada awal perjanjian.

## 2. Unsur-Unsur Pembiayaan

“Ada beberapa unsur dalam pembiayaan, diantaranya:”<sup>34</sup>

- a. Bank Syariah merupakan lembaga keuangan atau badan usaha yang memberikan atau menyalurkan dana kepada pihak yang membutuhkan dana.
- b. Mitra Usaha (*Partner*) merupakan pihak yang memperoleh dana dari lembaga keuangan dalam hal ini adalah bank syariah, atau pengguna dana yang disalurkan bank syariah.
- c. Kepercayaan (*Trust*), Bank syariah memberikan kepercayaan kepada pihak yang diberikan pembiayaan, bahwa mitra pasti akan

---

<sup>33</sup> Ummi Kalsum, *Riba dan Bunga Bank Dalam Islam (Analisis Hukum dan Dampaknya terhadap Perekonomian Umat)*, Kendari 2014 <http://ejournal.iainkendari.ac.id/index.php/al-adl/article/view/220/210> diakses pada tanggal 30 Januari 2020

<sup>34</sup> *Ibid*, hlm. 84

menunaikan kewajibannya untuk mengembalikan dana yang diberikan bank syariah sesuai dengan jangka waktu yang telah disepakati dalam perjanjian.

- d. Akad merupakan suatu kontrak perjanjian yang tertulis dan disepakati oleh kedua belah pihak yaitu bank syariah dan nasabah (mitra).
- e. Risiko merupakan konsekuensi dari setiap hal yang mana dalam hal ini risiko yang mungkin dialami bank syariah adalah tidak kembalinya dana yang sudah disalurkan dalam pembiayaan.
- f. Jangka Waktu merupakan periode waktu yang dibutuhkan oleh nasabah dalam mengembalikan pembiayaan yang diberikan oleh bank syariah.<sup>35</sup> Ada tiga jangka waktu yang biasanya diberikan oleh bank syariah kepada nasabahnya yaitu jangka pendek sekitar waktu 12 bulan, jangka menengah kisaran dari 12 bulan sampai 36 bulan, dan jangka panjang biasanya lebih dari 36 bulan.
- g. Balas Jasa merupakan *fee* yang diberikan oleh nasabah kepada bank syariah atas jasa yang diberikan sejumlah tertentu yang sesuai dengan akad yang telah disepakati oleh nasabah dan bank syariah.

Peneliti menyimpulkan bahwa unsur-unsur pembiayaan merupakan bagian penting pembiayaan, setiap bagiannya berfungsi untuk memperkuat pembiayaan itu sendiri, supaya pembiayaan disebut pembiayaan maka harus ada unsur-unsur seperti kesepakatan, pihak penyalur dana dan penerima dana, harus ada analisis risiko, ada jangka

---

<sup>35</sup> Ismail, *Perbankan Syariah*, (Jakarta, : Kencana, 2011), hlm. 107

waktu yang ditetapkan dan ada balas jasa atau *fee* untuk bank atas jasanya memberikan pinjaman dana dan untuk urusan administrasi lainnya.. yang tidak kalah penting adalah kepercayaan pada setiap pihaknya supaya menjadi kerja sama yang saling memberikan keuntungan.

### **3. Manfaat Pembiayaan**

Ada beberapa manfaat pembiayaan bagi beberapa pihak diantaranya, bagi pemerintah, bagi bank, bagi debitur, dan bagi masyarakat luas.<sup>36</sup>

- a. Manfaat Pembiayaan Bagi Pemerintah
  - 1) Pembiayaan yang diberikan oleh bank syariah sangat bisa mendorong pertumbuhan pada sektor riil, karena uang yang tersedia di bank bisa tersalurkan kepada pihak yang baru memulai atau mendirikan usaha. Dan pembiayaan yang disalurkan pada perusahaan untuk berinvestasi atau modal kerja akan bisa meningkatkan volume produksinya, dan peningkatan volume produksi akan mempengaruhi tingkat volume usaha dan akhirnya akan bisa meningkatkan pendapatan ditaraf nasional.
  - 2) Pembiayaan yang diberikan oleh bank syariah juga bisa digunakan sebagai alat pengendali moneter. Pembiayaan akan disalurkan oleh bank ketika bank memiliki kelebihan dana dan pada saat bank memiliki kelebihan dana itu artinya uang yang beredar dimasyarakat

---

<sup>36</sup>*Ibid*, hlm. 88

terbatas. Pemberian pembiayaan bisa menambah peredaran uang dimasyarakat yang mengakibatkan arus barang juga akan ikut meningkat. Begitupun sebaliknya, ketika peredaran uang di masyarakat meningkat, maka pembiayaan yang diberikan oleh bank akan dibatasi sehingga sehingga uang yang beredar dimasyarakat akan bisa dikendalikan, dan nilai uangpun tetap masih bisa stabil.

- 3) Pembiayaan yang disalurkan oleh bank syariah bisa menambah lapangan kerja bagi masyarakat dan bisa meningkatkan pendapatan masyarakat itu sendiri. Menambahnya lapangan kerja diakibatkan dari pembiayaan yang diberikan bank syariah khususnya pada investasi dan modal kerja akan meningkatkan volume usaha yang tentu akan membutuhkan tenaga kerja. Dan penyerapan tenaga kerja pun akan meningkatkan pendapatan masyarakat yang akhirnya akan meningkatkan pendapatan nasional.
- 4) Pembiayaan pada bank syariah dapat meningkatkan pendapatan negara secara tidak langsung, pendapatan negara dari pajak: pajak penghasilan dari bank syariah, dan pajak pendapatan dari nasabah.

Peneliti menyimpulkan bahwa banyak manfaat yang bisa dirasakan oleh berbagai pihak dari pembiayaan yang disalurkan, misalnya: nasabah pembiayaan akan sangat terbantu dengan adanya pembiayaan yang akan diberikan, dan pemerintah juga akan sangat terbantu dengan semakin banyaknya masyarakat yang berkecimpung

dalam dunia usaha maka secara otomatis akan mengurangi tingkat pengangguran dan juga akan menambah pendapatan bagi negara.

#### 4. Fungsi Pembiayaan

“Adapun fungsi dari Pembiayaan adalah sebagai berikut.”<sup>37</sup>

- a. Pembiayaan dapat meningkatkan arus tukar-menukar barang dan jasa. Ketika uang yang beredar dimasyarakat sedikit maka pembiayaan akan membantu melancarkan peredaran uang dan akan membantu lalu lintas pertukaran barang dan jasa.
- b. Pembiayaan termasuk alat yang bisa digunakan untuk memanfaatkan *idle fund*. Bank mempertemukan pihak yang kekurangan dana dengan pihak yang kelebihan dana. Bank jugalah yang menyalurkan dana dari pihak yang kelebihan dana kepada pihak yang kekurangan dana. Ketika dana yang berlebih disalurkan kepada pihak yang kekurangan dana maka bisa lebih efektif.
- c. Pembiayaan sebagai pengendali harga. Menigkatnya pembiayaan akan bisa mendorong peningkatan jumlah uang yang beredar di masyarakat, dan ketika uang yang beredar dimasyarakat meningkat maka akan mendorong kenaikan harga. Begitupun sebaliknya, membatasi pembiayaan akan mempengaruhi jumlah peredaran uang, dan ketika uang yang beredar dimasyarakat terbatas maka akan berdampak pada penurunan harga.

---

<sup>37</sup>*Ibid*, hlm. 85

- d. Pembiayaan bisa mengaktifkan dan meningkatkan manfaat ekonomi yang ada. Untuk Pembiayaan *Mudharabah* dan *Musyarakah* pada bank syariah akan berdampak pada kenaikan mikro-ekonomi. Mitra atau nasabah (pengusaha) akan meningkatkan produksinya, mengelola bahan baku menjadi barang jadi dan akan meningkatkan volume perdagangan ketika mendapatkan pembiayaan.

Peneliti menyimpulkan bahwa salah satu fungsi dari pembiayaan adalah sebagai pengendali arus tukar-menukar barang, maksudnya adalah ketika pembiayaan diberikan kepada nasabah untuk meningkatkan usahanya, maka akan bisa meningkatkan hasil output untuk memenuhi kebutuhan pasar, dan arus tukar-menukar barang akan stabil. Dan yang paling penting pembiayaan mampu merangsang jiwa wirausaha untuk lebih semangat dalam mengembangkan usahanya.

## **5. Syarat Sahnya Akad Pembiayaan**

Sebelum pembiayaan dilaksanakan, diwajibkan untuk membuat perjanjian antara kedua belah pihak, baik nasabah maupun bank syariah. Perjanjian itu nantinya yang akan mengatur hak dan kewajiban dari setiap pihak. Pada dasarnya syarat sahnya pembiayaan hampir sama dengan syarat sahnya perjanjian, yang mana sudah dijelaskan

dalam hukum positif yaitu ada di Pasal 1320 KUH Perdata. Diperlukan empat syarat dalam pelaksanaan pembiayaan:<sup>38</sup>

a. Sepakat mereka yang mengikatkan diri (*Sighat Al-Aqd*)

Merupakan kesepakatan yang disepakati oleh satu pihak, maka pihak yang lain juga harus sepakat dalam hal yang sama. Kesepakatan juga tidak akan terjadi apabila ada unsur paksaan, kekhilafan, atau penipuan.

b. Kecakapan Untuk Membuat Suatu Perikatan

Menurut ketentuan Pasal 1329 KUH Perdata dinyatakan bahwa setiap orang adalah cakap untuk membuat perjanjian, namun ada beberapa golongan yang bisa dibidang tidak cakap hukum: a) Orang yang belum dewasa, b) mereka yang berada dibawah pengampuan, dan c) orang-orang perempuan dalam hal yang ditetapkan oleh Undang-Undang dan pada umumnya semua orang kepada siapa undang-undang melarang membuat perjanjian tertentu.

Peneliti menyimpulkan bahwa syarat menjadi hal yang harus dipenuhi sebelum perjanjian terjadi. Dan syarat dari pembiayaan ini adalah dua pihak yang saling menyepakati apapun yang ada dalam perjanjian tanpa paksaan dan setiap pihaknya harus mampu memahami setiap perjanjian yang sudah disepakati.

## 6. Jenis-Jenis Pembiayaan

Ada lima jenis-jenis pembiayaan yaitu:<sup>39</sup>

---

<sup>38</sup> DR. A. Wangsawidjaja Z., S.H., M.H, *Pembiayaan Bank Syariah*, (Jakarta; PT. Gramedia Pustaka Utama), hlm. 153

### a. Pembiayaan Dilihat dari Tujuan Penggunaan

#### 1) Pembiayaan Investasi Syariah

Bank syariah memberikan modal berupa barang-barang modal (aset tetap) yang mempunyai nilai ekonomis lebih dari satu tahun. Umumnya pembiayaan investasi ini ditujukan untuk pendirian perusahaan baik proyek baru maupun proyek berkembang, modernisasi peralatan dan mesin, bisa juga untuk pembelian angkutan untuk kelancaran usaha serta perluasan usaha.<sup>40</sup>

Pembiayaan investasi biasanya diberikan dengan jumlah besar dengan jangka panjang atau menengah.

#### 2) Pembiayaan Modal Usaha (Kerja)

Pembiayaan ini biasanya digunakan untuk kebutuhan modal kerja yang habis dalam satu siklus usaha. Pembiayaan ini biasanya diberikan dalam jangka waktu yang pendek.<sup>41</sup>

Kebutuhan yang bisa dibiayai dengan pembiayaan modal usaha diantaranya: pembelian bahan baku, pembelian barang-barang dagangan, biaya upah, dan keperluan yang biasanya hanya digunakan dalam satu tahun, serta dana yang dibutuhkan untuk menutup piutang perusahaan.

#### 3) Pembiayaan Konsumtif

Pembiayaan ini diberikan untuk memenuhi keinginan atau kebutuhan pribadi dan bukan untuk kebutuhan usaha.

Dari ketiga jenis pembiayaan, pembiayaan Investasi, pembiayaan modal usaha, dan pembiayaan konsumsi, yang cocok untuk mengembangkan ekonomi kerakyatan adalah pembiayaan

---

<sup>39</sup>*Ibid*, hlm. 89

<sup>40</sup> Adiwarmanto A. Karim, *Bank Islam: Analisis Fiqh dan Keuangan*, (Jakarta: PT Raja Grafindo, 2010), hlm. 234

<sup>41</sup>*Ibid*, hlm. 237

modal usaha karena pada pembiayaan ini nasabah bisa menggunakan dana pinjaman untuk memodali dan mengembangkan usaha yang dijalankan.

#### **b. Pembiayaan Dilihat dari Jangka Waktu**

##### 1) Pembiayaan Jangka Pendek

Pembiayaan jangka pendek diberikan dalam kurun waktu maksimal 12 bulan, dan biasanya diberikan untuk pembiayaan modal usaha (kerja) perusahaan yang siklus usaha, dan disesuaikan dengan kemampuan nasabah.

##### 2) Pembiayaan Jangka Menengah

Pembiayaan jangka menengah diberikan dalam kurun waktu 12 bulan – 36 bulan, pembiayaan ini bisa diberikan dalam bentuk pembiayaan modal usaha, investasi, maupun konsumsi.

##### 3) Pembiayaan Jangka Panjang

Pembiayaan jangka panjang diberikan dalam kurun waktu yang lebih dari 36 bulan. Pembiayaan ini biasanya diberikan dalam bentuk pembiayaan investasi seperti, pembelian gedung, pembangunan proyek, pembelian mesin dan peralatan. Dan juga untuk pembiayaan konsumsi yang nilainya terbilang besar seperti pembelian rumah.

Jangka waktu yang diberikan untuk pengembalian dana pembiayaan dibagi menjadi tiga yaitu: Jangka pendek (2 bulan) yang biasanya digunakan untuk pembiayaan modal usaha. Jangka

mengengah (12 – 36 bulan) biasanya digunakan untuk pembiayaan modal usaha atau bisa juga untuk pembiayaan konsumsi. Jangka panjang (+ 36 bulan) dan biasanya digunakan untuk pembiayaan investasi.

### **c. Pembiayaan Dilihat dari Sektor Usaha**

#### 1) Sektor Industri

Pembiayaan ini diberikan kepada usaha-usaha yang mengubah bentuk dari bahan baku menjadi bahan jadi, atau bisa juga mengubah barang satu menjadi barang lainnya yang memiliki nilai lebih. Seperti: Industri elektronik, industri tekstil, industri pertambangan, dan lain sebagainya.

#### 2) Sektor Perdagangan

Pembiayaan ini diberikan kepada usaha-usaha dalam bidang perdagangan. Pembiayaan ini bertujuan untuk memperluas usaha mitranya. seperti memperbesar jumlah penjualan atau memperbesar jumlah pasar.

#### 3) Sektor Pertanian, Peternakan, Perikanan, dan Perkebunan

Pembiayaan ini diberikan kepada nasabah yang memiliki usaha dibidang pertanian, perkebunan, perikanan, dan peternakan untuk meningkatkan hasil usahanya.

#### 4) Sektor Jasa

##### a) Jasa Pendidikan

Pemberian pembiayaan di sektor jasa pada pendidikan ini seperti pembangunan gedung sekolah atau gedung kampus yang saat ini merupakan jasa yang cukup menarik bagi bank, dan bisa diperkirakan estimasi pendapatannya.

b) Jasa Rumah Sakit

Pemberian pembiayaan kepada rumah sakit bisa apabila agunan yang diberikan tidak banyak resiko, supaya ketika terjadi masalah maka tidak sulit untuk menjual agunannya untuk pelunasan.

c) Jasa Angkutan

Pembiayaan ini diberikan pada sektor angkutan, seperti pengusaha bus, taksi, angkutan darat, laut, dan udara. Termasuk juga ada pembiayaan untuk biro perjalanan, pergudangan, komunikasi, dan lainnya.

d) Jasa Lainnya

Pembiayaan ini bisa diberikan kepada mitra seperti pembiayaan profesi: dokter, pengacara, akuntan, dan insinyur.

5) Sektor Perumahan

Pembiayaan ini diberikan kepada mitra yang usahanya bergerak dibidang kontraktor perumahan. Biasanya pembiayaan ini diberikan dalam bentuk pembangunan rumah dan pengembaliannya dari hasil penjualan rumah.

Jadi ada banyak sektor yang bisa diberikan pembiayaan oleh bank syariah seperti: Sektor Pendidikan, Sektor Pertanian, Sektor Perikanan, Sektor Peternakan, Sektor Industri, Sektor Rumah Sakit, Sektor Perumahan, dan Sektor Jasa. Masing-masing sektor mempunyai kebutuhan yang bisa dibiayai oleh bank syariah.

**d. Pembiayaan Dilihat dari Segi Jaminan**

1) Pembiayaan dengan Jaminan

Pembiayaan dengan jaminan dapat digolongkan menjadi:

a) Jaminan Perorangan

Jaminan ini merupakan jenis jaminan yang didukung dengan menjaminkan seseorang (*personal securities*) atau badan sebagai pihak yang bertanggung jawab ketika terjadi wanprestasi dari nasabah. Dan ketika nasabah tidak sanggup mengembalikan pembiayaan, maka penanggung jawab wajib mengembalikan atau melunasi pinjaman nasabah.

b) Jaminan Benda Berwujud

Jaminan ini merupakan jaminan yang berupa benda, baik benda bergerak seperti: Kendaraan bermotor, mesin dan peralatan, inventaris kantor, dan barang dagangan. Maupun kendaraan tidak bergerak seperti: gedung, tanah, dan kapal api dengan ukuran 20 m<sup>3</sup>.

c) Jaminan Benda tidak Berwujud

Jaminan ini merupakan benda yang tidak berwujud seperti, obligasi, saham, promes, hak cipta, dan surat-surat berharga lainnya. Benda yang tidak berwujud bisa diikat dengan cara pemindahtanganan (*cassie*).

2) Pembiayaan Tanpa Jaminan

Pembiayaan tanpa jaminan ini diberikan oleh bank syariah kepada nasabah atas dasar kepercayaan. Karena pembiayaan ini diberikan tanpa jaminan. Dan pembiayaan tanpa jaminan ini memiliki risiko lebih tinggi, karena apabila wanprestasi, maka bank syariah tidak memiliki jaminan untuk mengganti kerugian.

**e. Pembiayaan Dilihat dari Jumlah**

1) Pembiayaan Retail

Pembiayaan ini diberikan kepada nasabah, baik individu maupun badan usaha dengan skala usaha yang sangat kecil. Jumlah pembiayaan yang maksimal Rp 35.000.000,-. Pembiayaan ini diberikan untuk tujuan investasi kecil, maupun pembiayaan modal usaha, dan bisa juga untuk pembiayaan konsumsi.

2) Pembiayaan Menengah

Pembiayaan ini diberikan kepada nasabah yang merupakan pengusaha level menengah, dengan kisaran jumlah pembiayaan yang diberikan antara Rp 35.000.000,- sampai RP 5.000.000.000,-.

### 3) Pembiayaan Korporasi

Pembiayaan ini diberikan kepada nasabah dengan jumlah yang sangat besar yaitu lebih dari Rp 5.000.000.000,-. Karena pembiayaan ini diberikan kepada nasabah dengan usaha yang skalanya besar (korporasi).

Kesimpulannya adalah bank syariah memberikan pembiayaan kepada nasabah digolongkan menjadi tiga golongan, setiap golongannya di kategorikan berdasarkan jumlah nominal, sedangkan untuk pembiayaan modal usaha bisa digolongkan dalam pembiayaan retail.

## 7. Analisis Pembiayaan

Analisis pembiayaan ini merupakan langkah yang dilakukan bank syariah untuk menilai suatu permohonan pembiayaan yang diajukan oleh calon nasabah. Dengan adanya analisis ini bank akan mendapatkan keyakinan untuk membiayai atau tidak proyek yang diajukan nasabah.

Analisis merupakan strategi untuk meminimalisir risiko yang mungkin terjadi dikemudian hari, dan analisis ini sangat diperlukan untuk mengambil keputusan diterima atau ditolaknya suatu pengajuan pembiayaan kepada bank syariah. Analisis yang tepat akan menghasilkan keputusan yang tepat pula.

Ada beberapa prinsip dan aspek dasar yang bisa dianalisis oleh bank syariah ketika akan memberikan pembiayaan, yaitu dengan prinsip 5 C, 7 P dan aspek 6 A yaitu:

Prinsip itu didasarkan pada rumus 5 C (*Character, Capacity, Capital, Collateral, Condition*).<sup>42</sup>

- a. *Character* merupakan penilaian oleh pejabat bank terhadap sifat, kepribadian, dan watak dari calon nasabah yang akan menerima pembiayaan. Untuk melihat kemauan nasabah dalam menyelesaikan kewajibannya.
- b. *Capacity* sendiri adalah penilaian dari pejabat bank yang dilihat dari kemampuan *financial* calon nasabah. Kemampuannya dapat dinilai dari pembukuan usahanya dimasa yang lalu yang kemudian dilanjutkan dengan pengamatan lapangan usahanya.
- c. *Capital* merupakan penilaian yang dilihat dari kemampuan modal yang dimiliki oleh calon nasabah penerima kredit yang dinilai dari usaha secara keseluruhan yang ditunjukkan oleh rasio keuangan yang ada.
- d. *Collateral* merupakan agunan atas nama pribadi atau orang lain (sesuai izin pemilik asli) yang dijaminan oleh calon penerima pembiayaan. Tujuannya adalah untuk meminimalisir kerugian yang mungkin terjadi akibat wanprestasi yang memungkinkan terjadi pada saat masa perjanjian.

---

<sup>42</sup> Trisadini P. Usanti dan Adb. Shomad, *Hukum Perbankan*, Edisi Pertama, (Jakarta: Kencana Prenadamedia Group, 2016), hlm. 205

- e. *Condition* untuk melihat kondisi ekonomi dari calon penerima pembiayaan. Dan melihat yang terjadi di masyarakat secara spesifik dengan melihat adanya keterkaitan dengan jenis usaha yang dilakukan oleh calon penerima pembiayaan. Hal tersebut karena kondisi eksternal sangat berperan besar dalam proses berjalannya usaha calon penerima pembiayaan.

Dapat disimpulkan bahwa pada analisis 5 C ini merupakan analisis yang dilakukan kepada nasabah yang dilihat dari ini kepribadian dan dari kepemilikan resmi dari nasabah, karna hal itu sangat penting untuk dipertimbangkan supaya tidak terjadi hal-hal yang tidak diinginkan seperti kelalaian dalam melakukan kewajiban.

Selain prinsip 5 C dalam menganalisis calon nasabah, ada juga prinsip lain dalam analisis pembiayaan yang juga bisa saling melengkapi, penilaian tersebut dengan 7 P :

- a. *Personality* (kepribadian) merupakan penilaian bagi nasabah dari masa lalunya, juga mencakup emosional, perilaku, dan kebiasaan calon penerima kredit dalam menyelesaikan permasalahannya.
- b. *Party* merupakan langkah untuk menggolongkan calon debitur dalam golongan tertentu yang sesuai dengan karakter, loyalitas serta modal untuk membedakan fasilitas kredit yang berbeda.
- c. *Purpose* (tujuan) merupakan langkah yang bisa dilakukan dalam menganalisis tujuan pengambilan kredit dari nasabah agar sesuai dengan kebutuhan nasabah.

- d. *Prospect* (Peluang) diantaranya mengguntungkan atau tidaknya usaha yang dijalankan. Hal ini dirasa perlu untuk dianalisis. Apabila fasilitas kredit diberikan kepada usaha yang tidak mempunyai peluang yang jelas, maka bukan bank saja yang mengalami kerugian tetapi juga penerima kredit.
- e. *Payment* (ketentuan pembayaran) merupakan ketentuan bagi calon nasabah dalam membayar kewajibannya yang didapatkan dari berbagai sumber agar mengembalikan kredit yang sudah didupakannya.
- f. *Profitability* merupakan kapasitas debitur dalam mengelola usahanya dalam hal keuntungan. *Profitability* dapat dilihat dari masa ke masa apakah meningkat, sama, atau bahkan semakin menurun, bahkan juga dibandingkan sebelum dan sesudah menerima kredit dari bank.
- g. *Protection* (perlindungan) maksudnya ialah bagaimana menjaga agar pinjaman yang diberikan oleh kreditur mendapat jaminan. Perlindungannya bisa berupa agunan baik barang atau asuransi.

Selain prinsip 5 C dan 7 P dalam menganalisis calon nasabah, ada juga aspek yang harus diperhatikan pihak bank dalam menganalisis pembiayaan adalah aspek 6 A yaitu:<sup>43</sup>

---

<sup>43</sup>*Ibid*, hlm. 99

a. Aspek Hukum

Analisis aspek hukum juga perlu dilakukan oleh bank syariah untuk mengevaluasi kelegalan calon nasabah yang akan diberikan pembiayaan. Ada dua pihak yang melakukan perjanjian yaitu antara pihak bank syariah yang akan menyalurkan pembiayaan dan calon nasabah yang akan menerima pembiayaan. Keduanya mempunyai hak dan kewajiban masing-masing, maka dari itu harus dilandasi dasar hukum yang formal yang sesuai dengan undang-undang dan prinsip syariah yang berlaku.

Nasabah pembiayaan bisa digolongkan menjadi tiga kelompok diantaranya:

- 1) Nasabah perorangan (Individu) adalah permohonan dari nasabah yang diajukan kepada bank syariah yang mengatas namakan diri sendiri (pribadi). Bank syariah akan mengevaluasi aspek legalitas yang dimiliki calon nasabah perorangan dengan KTP, KK, Surat Nikah, Bukti Kepemilikan atas aset-aset, dan lain-lain.
- 2) Nasabah dengan bentuk usaha namun bukan badan hukum. Misalnya CV, UD, dan Firma. Bank akan melihat kepemilikan serta pihak-pihak yang mempunyai hak untuk melakukan perjanjian dengan pihak ketiga. Hal itu bisa dilihat dari akta pendiriannya, izin usaha yang dimiliki, izin domisili, dan NPWP.
- 3) Nasabah yang merupakan bentuk usaha yang berbadan hukum. Misalnya Perseroan terbatas (PT), Persero, Koperasi, dan yayasan.

Legalitas yang dimiliki berupa Akta Pendirian, dan apakah dibuat secara notariil? Dan apakah akta tersebut telah disahkan oleh Kementerian Hukum dan HAM. Dan izin usaha yang berhubungan dengan usaha dari calon nasabah, seperti : SIUP, TDP, TDUP, HO, Izin Domisili, dan Perizinan lainnya.

Dengan dilakukannya analisis aspek hukum, maka bank bisa mendapatkan informasi dari calon nasabah yang akan mengajukan pembiayaan. Faktor yang penting dari analisis aspek hukum ini adalah keyakinan dari bank syariah bahwa ketika legalitas yang dimiliki itu kuat, maka bank syariah akan aman jika terjadi risiko. Dan ketika terjadi sengketa, maka bank syariah bisa memenangkan persengketaan.

b. Aspek Pemasaran

Analisis aspek pemasaran merupakan aspek yang sangat penting untuk dianalisis lebih dalam karena hal ini akan berkaitan dengan aktivitas pemasaran produk calon nasabah. Dan bank syariah akan mengetahui seberapa diterimanya produk yang dihasilkan oleh nasabah calon debitur di pasaran, dan seberapa lama produknya dapat bertahan dan bersaing.

Secara terperinci yang dapat dianalisis dari aspek pemasaran adalah:

- 1) Produk yang dipasarkan
- 2) Pangsa Pasar

- 3) Pesaing
- 4) Strategi Pemasaran

c. Aspek Teknis

Analisis aspek teknis bertujuan untuk mengetahui secara fisik dan lingkungan usaha serta proses produksi dari usaha calon nasabah. Dari hasil analisis aspek teknis ini bank syariah bisa mengetahui apakah aktifitas usahanya sudah dijalankan dengan efisien.

Analisis aspek teknis ini dilakukan dengan cara melihat:

- 1) Lokasi pabrik
- 2) *Layout* pabrik
- 3) Proses produksi
- 4) Ketersediaan bahan baku
- 5) Ketersediaan tenaga kerja dan kualitasnya

d. Aspek Manajemen

Faktor yang perlu dilakukan untuk menganalisis aspek manajemen adalah:

- 1) Struktur organisasi
- 2) *Job description*
- 3) Sistem dan prosedur
- 4) Penataan sumber daya manusia (SDM)
- 5) Pengalaman usaha
- 6) *Management skill*

e. Aspek Keuangan

Yang di analisis dari aspek keuangan instrumen keuangan yang meliputi:

- 1) *Liquiduty*
- 2) *Solvability*
- 3) *Provitability*
- 4) Analisis sumber dan penggunaan dana

f. Aspek Sosial Ekonomi

Analisis aspek sosial-ekonomi bisa meliputi:

- 1) Dampak yang timbul dari adanya proses produksi dari perusahaan.
- 2) Pengaruh perusahaan terhadap lapangan kerja.
- 3) Pengaruh perusahaan terhadap pendapatan negara.
- 4) Debitur tidak melakukan kegiatan yang bertentangan dengan kondisi lingkungan.

Jadi kesimpulannya adalah apabila menggunakan ke tiga cara menganalisis pembiayaan yaitu prinsip 5C, 7P dan 6A akan meminimalisir risiko dari pembiayaan yang akan disalurkan kepada nasabah. Hal itu karena pembiayaan merupakan produk yang paling tinggi resikonya.

## **8. Strategi *Segmentation***

Agar sebuah perusahaan mampu bersaing dengan perusahaan lain, maka harus perlu melakukan strategi bersaing yang tepat yaitu dengan menentukan segmentasi pasar. Prinsip dasar dari segmentasi

pasar adalah bahwa pasar tidak *homogen* dan konsekuensinya. Dan segmentasi pasar sendiri adalah membagi pasar dalam beberapa kelompok berdasarkan beberapa kategori misalnya wilayah, kebutuhan, keinginan, dan lain-lain.

Segmentasi pasar merupakan strategi yang didasarkan pada falsafah manajemen pemasaran yang berorientasi pada konsumen dalam melakukan segmentasi pasar. segmentasi pasar dapat diartikan sebagai pembagian pasar menjadi beberapa kelompok berbeda. Segmentasi pasar sangat diperlukan karena dalam pasar banyak sekali kebutuhan dari calon konsumen.<sup>44</sup>

Untuk menentukan segmentasi pasar, Philip Kotler berpendapat dalam buku *Studi Kelayakan Bisnis* disebutkan antara lain:<sup>45</sup>

- a) Segmentasi Geografis yang membagi pasar menjadi unit geografis yang berbeda-beda berdasarkan wilayah.
- b) Segmentasi Demografis yang membagi pasar menjadi berbagai kelompok variabel, seperti usia, jenis kelamin, pendidikan, pekerjaan, dan lain-lain.
- c) Segmentasi Prilaku ini mengelompokkan konsumen berdasarkan pengetahuan, sikap, tingkat penggunaan atas sebuah produk atau jasa serta manfaat yang dicari oleh konsumen dalam membeli sebuah produk atau jasa.
- d) Segmentasi Psikografis membagi kelompok yang berdasarkan gaya hidup, kepribadian, dan kelas sosial.

---

<sup>44</sup> Philip Kotler dan Kevin Lane Ketler, *Manajemen Pemasaran* Edisi 14, terjemahan Bob Sabran, (Jakarta: Erlangga, 2012), hlm. 225

<sup>45</sup> Kasmir dan Jakfar, *Studi Kelayakan Bisnis*, Edisi Revisi, (Jakarta: Kencana Prenanda Media Group, 2013), hlm. 48

## 9. Konsep dan Prosedur Segmentasi

Pengambilan keputusan pembelian konsumen dipengaruhi oleh beberapa faktor diantaranya variabel internal (sikap, persepsi, gaya hidup, dan kepribadian) dan variabel eksternal (keadaan, kebiasaan dan kelompok rujukan).<sup>46</sup> Strategi ini dirancang untuk mengalokasikan sumber daya pemasaran kepada segmen yang telah didefinisikan merupakan kegiatan pemasar dalam pelaksanaan segmentasi pasar. Untuk menentukan sasaran pasar harus diidentifikasi segmen pasar yang akan diberikan pelayanan.

Adapun latar belakang pentuan segmentasi pasar bagi perusahaan disebabkan oleh:<sup>47</sup>

- a. Strategi segmentasi membuat perusahaan lebih fokus dalam mengalokasikan sumberdaya.
- b. Strategi segmentasi merupakan basis dalam menentukan strategi,
- c. Strategi segmentasi merupakan taktik dan *value* secara keseluruhan,
- d. Strategi segmentasi adalah faktor kunci dalam persaingan.

Analisis pasar dimaksudkan untuk menentukan target dan sasaran pasar pada segmen yang dipilih. Dalam menentukan segmentasi pasar, ada beberapa tahapan yang harus dilakukan, supaya segmentasi yang dihasilkan efektif. Ada 3 proses dalam segmentasi pasar yaitu tahap survey, tahap analisis, tahap pembentukan.<sup>48</sup>

---

<sup>46</sup> Sudaryono, *Manajemen Pemasaran dan Implementasinya, Edisi 1*, (Yogyakarta: ANDI, 2016), hlm. 241

<sup>47</sup> *Ibid*, hlm. 250

<sup>48</sup> *Ibid*, hlm. 174

## C. Pembiayaan Modal Usaha

### 1. Pengertian Modal Usaha

Modal usaha adalah dana perusahaan dalam bentuk aset lancar yang digunakan untuk kebutuhan operasional perusahaan. Yang perlu diperhatikan oleh perusahaan adalah modal usaha bersih yang dimiliki. *Net Working capital* atau Modal Usaha bersih yang merupakan selisih dari aset lancar dan kewajiban lancar.<sup>49</sup>

Modal usaha bersih pada perusahaan akan positif apabila aset lancarnya lebih besar dibanding kewajiban lancar dan begitupun sebaliknya, apabila aset lancarnya lebih rendah dibanding kewajiban lancar maka modal kerja bersihnya akan negatif. Modal usaha sangat diperlukan untuk kelancaran aktivitas usaha. Biasanya perusahaan sering mengalami masalah kekurangan modal usaha apabila ingin meningkatkan volume usaha. Maka dari itu bank syariah bisa membantu mengatasi masalah dengan memberikan fasilitas pembiayaan modal usaha.

Dari pengertian diatas dapat dipahami bahwa modal usaha adalah dana yang digunakan perusahaan untuk memenuhi kebutuhan seperti pembelian bahan baku, biaya upah, biaya produksi dan lain-lain yang habis dalam satu periode. Modal usaha perusahaan akan mempengaruhi kelancaran aktivitas usaha.

### 2. Perhitungan Pembiayaan Modal Usaha

Untuk memperhitungkan secara tepat berapa kebutuhan modal usaha yang diajukan nasabah. Dari perhitungan yang akurat akan

---

<sup>49</sup>*Ibid*, hlm. 157

diketahui kebutuhan dari perusahaan dan bank syariah bisa memberikan pembiayaan sesuai dengan kebutuhan nasabah tidak kurang dan tidak lebih.

Ada hal yang harus dipertimbangkan dalam pemberian pembiayaan modal usaha diantaranya:<sup>50</sup>

a. Pertumbuhan Penjualan

Bank syariah bisa memberikan pembiayaan modal usaha apabila target penjualan nasabah mengalami kenaikan. Kenaikan penjualan perusahaan bisa dilihat dari naiknya permintaan pasar. Rencana untuk meningkatkan produksi juga harus diimbangi dengan adanya tambahan modal, baik dari pihak lain maupun dari bank syariah.

b. Perputaran piutang dagang

Perputaran piutang dagang adalah perputaran piutang yang dapat dihitung dari jumlah piutang maupun lamanya piutang mengendap diperusahaan. *Receivable turn over* (RTO) merupakan perbandingan antara rata-rata piutang dagang dibagi dengan penjualan kemudian dikali dengan jumlah hari dalam satu tahun. Apabila RTO sudah diketahui maka jumlah hari piutang dagang perusahaan yang mengendap. Semakin lama waktu piutang dagang mengendap, maka semakin buruk kualitas piutang dagang, dan semakin besar pula kebutuhan modal kerja yang digunakan untuk menutup piutang dagang.

---

<sup>50</sup>*Ibid*, hlm. 155

c. Perputaran persediaan

*Inventory turn over* (ITO) atau perputaran persediaan adalah jumlah hari dari persediaan yang mengendap dalam perusahaan. Dan semakin lama persediaan mengendap, maka bisa dikatakan bahwa persediaan barang dagang tersebut kurang laku dipasaran. Dan persediaan yang mengendap merupakan uang modal yang mengendap, sehingga semakin banyak modal kerja yang dibutuhkan.

d. Perputaran Utang Dagang

Perputaran dari utang dagang ini akan menunjukkan berapa lama utang dagang akan dibayarkan. Semakin lama perputaran utang dagang menunjukkan bahwa semakin longgar perusahaan dalam membayar utang dagangnya kepada *supplier*.

e. Kas

Kas adalah jumlah dana yang harus ada dan tersedia dalam perusahaan. Setiap perusahaan harus menentukan besarnya kas minimal dan kas maksimal yang tersedia. Hal itu diperlukan untuk mengoptimisasi dana yang ada diperusahaan.

Jadi pembiayaan modal usaha bisa dihitung berdasarkan data-data keuangan yang ada di perusahaan secara riil, dari situ bisa diketahui berapa modal usaha yang sedang dibutuhkan oleh nasabah untuk meningkatkan usahanya.

## D. Pembiayaan *Murabahah*

### 1. Pengertian

*Murabahah* merupakan akad jual beli atas suatu barang, yang mana harga asli dari barang disebutkan oleh penjual kepada pembeli, kemudian memberitahukan keuntungan yang diinginkan.

“Didalam implementasinya bank syariah sebagai penjual dari barang atau objek yang dibutuhkan oleh nasabah, bank syariah mendapatkan barangnya dari *supplier*.<sup>51</sup>” Bank membeli dengan harga lebih murah dari *supplier* kemudian menjual dengan harga lebih tinggi kepada nasabah. Dan perbedaan harga itulah yang disebut dengan margin keuntungan dari bank syariah.<sup>52</sup> Pada pembiayaan *murabahah*, penyerahan barang dilakukan pada saat transaksi, kemudian pembayarannya bisa dilakukan dengan tunai, tangguh, atau dicicil

*Murabahah* merupakan salah satu akad yang ada pada bank syariah yang sama halnya dengan akad jual beli. Yang mana bank syariah memberitahukan berapamargin keuntungan yang diperoleh kepada nasabah, dan nasabah menerima barang pada saat awal transaksi lalu kemudian pembayarannya dilakukan dengan cara mencicil, dan bank syariah juga memberi tahu kepada nasabah berapa harga dari supplier.<sup>53</sup>

Menurut Adiwarmanto A. Karim:

*Murabahah (al-bai' bi tsaman ajil)* lebih dikenal sebagai *Murabahah* saja. *Murabahah* yang berasal dari kata *ribhu* (keuntungan), adalah transaksi jual beli dimana bank menyebut jumlah keuntungannya. Bank bertindak sebagai penjual, sementara

---

<sup>51</sup> Adrian Sutedi, *Perbankan Syariah Tinjauan dan Beberapa Segi Hukum*, (Jakarta, Ghalia Indonesia, 2008), hlm. 122

<sup>52</sup> Muammar Arafat Yusmad, *Aspek Hukum Perbankan Syariah dari Teori ke Praktik*, (Yogyakarta: Deepublish, 2018), hlm. 55

<sup>53</sup> Ascarya, *Akad dan Produk Bank Syariah*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2011), hlm. 260

nasabah sebagai pembeli. Harga jual adalah harga beli bank dari pemasok ditambah keuntungan (margin).<sup>54</sup>

Muhammad Syafi'i Antonio juga berpendapat bahwa transaksi *murabahah* adalah:

Jual beli barang berdasarkan harga asal dengan tambahan keuntungan yang disepakati. Dalam jual beli *murabahah*, penjual harus memberi tahu harga asli produk yang dibeli kepada anggota dan menentukan suatu tingkat keuntungan sebagai tambahannya.<sup>55</sup>

Dari pengertian diatas dapat dipahami bahwa *murabahah* adalah akad jual-beli yang dilakukan oleh nasabah, bank syariah, dan *suplier* dimana nasabah membeli sebuah barang kepada bank syariah yang pembayarannya dilakukan dengan cara mencicil kemudian bank syariah membelikan barang tersebut kepada suplier lalu diantarkan langsung kepada nasabah. Pada Bank Muamalat KCU Kediri akad *murabahah* diaplikasikan dalam pembiayaan modal usaha, pembiayaan investasi, dan pembiayaan hunian syariah.

## 2. Landasan Hukum

### a. Al-Qur'an

Didalam Al-qur'an surah al-baqarah ayat 275 yang berbunyi:<sup>56</sup>

... وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا ...

Yang artinya: "...Padahal, Allah telah menghalalkan jual-beli dan mengharamkan Riba..." (QS Al-Baqarah: 275)

<sup>54</sup> Adiwarmar, *Bank Islam...*, hal. 98

<sup>55</sup> Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank Syariah; Suatu Pengenalan Umum*, (Jakarta: Tazkia Institut, 2000), hal.145.

<sup>56</sup> Sunarto zulkifli, *Panduan Praktis Transaksi Perbankan Syariah*, (Jakarta, 2007, Zikrul hakim), hlm. 40

Ada juga penjelasan dalam Qur'an surah an-Nisaa' ayat 29 yang artinya:<sup>57</sup>

*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 diantara kamu... (QS An-Nisaa':29)*

#### **b. Hadits**

Hadis yang artinya:<sup>58</sup>“Pendapatan yang paling afdal adalah hasil karya tangan seseorang dan jual beli yang mabrur,” (HR. Ahmad, al-Bazzar, dan ath-Thabarani)

Dari Shaleh bin Suhaib, dari bapaknya, Rasulullah Saw bersabda:

Tiga perkara yang didalamnya terdapat keberkahan: menjual dengan pembayaran secara tangguh, *muqaradah* (nama lain *mudharabah*), dan mencampur gandum dengan tepung untuk keperluan rumah dan tidak untuk dijual. (HR Ibnu Majah).

Dari Rifa'ah Ibn Rafi', bahwa Rasulullah ditanya:

Wahai Rasulullah, pekerjaan apa yang paling baik? Rasulullah menjawab pekerjaan orang dengan tangannya sendiri dan jual-beli secara mabrur (Riwayat Ahmad, Al-Bazzar dan Ath Thabrani) (As-Shan'ani, 1995).

Rasulullah bersabda:

Ada tiga hal yang mengandung berkah: jual beli tidak secara tunai, *muqharadah* (*mudharabah*), dan mencampur gandum dan jewawut untuk keperluan rumah tangga, bukan untuk keperluan rumah tangga, bukan untuk dijual. (HR. Ibnu Majah dari Shuhaib).

#### **c. Undang-Undang**

- 1) Fatwa DSN No. 04/DSN-MUI/IV/2000 Tentang *Murabahah*.<sup>59</sup>

---

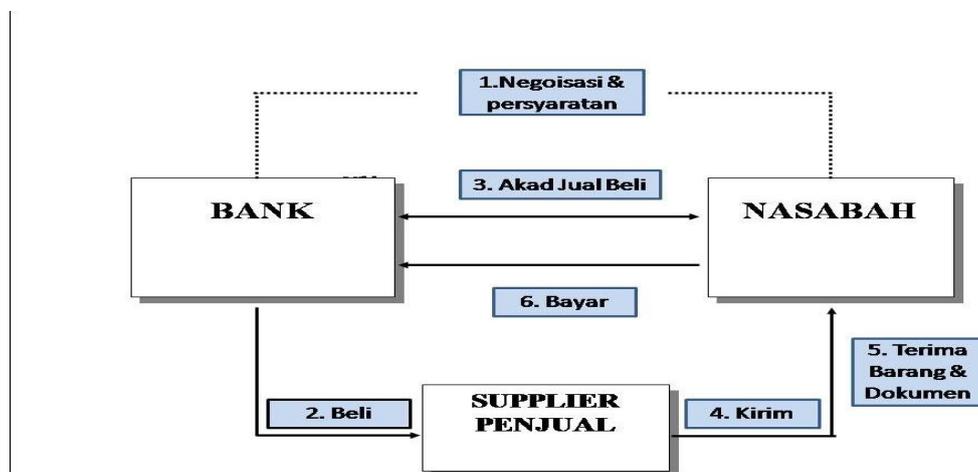
<sup>57</sup>*Ibid*, Hlm. 108

<sup>58</sup>*Ibid*, hlm. 40

- 2) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah Pasal 19 Nomor 1 Huruf D “ Kegiatan Usaha Bank Umum Syariah meliputi: Menyalurkan pembiayaan dengan akad *Murabahah*”.

### E. Skema Pembiayaan *Murabahah*

Gambar 2.1



### F. Rukun dan Syarat Akad *Murabahah*

#### 1. Rukun *Murabahah*

Ada beberapa rukun yang harus dipenuhi ketika melakukan transaksi *murabahah*, dan apabila salah satu rukun tidak terpenuhi maka akan menggalkan transaksi, dan akadnya tidak sah. Beberapa rukun itu di antaranya:<sup>60</sup>

<sup>59</sup> Rizal, Aji, Ahim, *Akuntansi Perbankan Syariah*, (Jakarta, Salemba Empat, 2014), hlm.

<sup>60</sup> *Ibid*, hlm. 40

- a. Penjual (*Ba'i'*) merupakan pihak yang mempunyai hak milik sah atas barang yang akan diperjual-belikan. Dalam aplikasinya di bank syariah pihak penjual adalah bank syariah.
- b. Pembeli (*musytari*) merupakan pihak yang akan mendapatkan barang yang diinginkan dengan jalan pembelian barang dari penjual. Dalam aplikasinya di bank syariah pihak pembeli adalah nasabah.
- c. Obyek (*mabi'*) merupakan barang yang akan menjadi objek dari transaksi jual beli, dan syarat objek harus terlihat secara fisik.
- d. Harga (*tsaman*) merupakan nilai yang dihasilkan dari objek/barang yang diperjual-belikan oleh penjual dan pembeli yang disepakati oleh kedua belah pihak.
- e. Ijab-qabul (*sighat*) merupakan kesepakatan penyerahan barang dan penerimaan barang yang menjadi objek jual beli, ijab qabul ini harus jelas baik secara lisan maupun tertulis.

## 2. Syarat *Murabahah*

“Syarat dari pembiayaan *murabahah* adalah:”<sup>61</sup>

- a. Pihak yang Berakad adalah pihak yang melakukan akad, dan akad juga harus dilakukan dengan ikhlas, dan orang yang melakukan perjanjian sudah mampu melakukan transaksi(cakap hukum).

---

<sup>61</sup> Ahmad Ifham, *Ini Lho Bank Syariah! Memahami Bank Syariah dengan Mudah*, (Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama, 2015), hlm. 128

b. Obyek dari transaksi

- 1) Barang harus sudah tersedia pada penjual, namun bila barangnya masih akan diadakan, maka barangnya harus sesuai dengan pernyataan penjual (jenis, spesifikasi, kualitas, dan kuantitasnya).
- 2) Barang yang akan dijual harus sah kepemilikan dari penjual.
- 3) Barangnya harus berwujud secara fisik.
- 4) Dan barang yang menjadi objek jual-beli harus dipasikan kehalalannya.

c. Harga

- 1) Harga yang ditawarkan oleh bank sudah penambahan dari harga beli ditambah margin keuntungan.
- 2) Harga jual tidak boleh berubah selama dalam masa perjanjian.
- 3) Sistem pembayaran dan jangka waktu pembayaran harus melalui kesepakatan dari kedua belah pihak tanpa paksaan.

**G. Aplikasi Pembiayaan *Murabahah* pada Bank Syariah**

“Implementasi pembiayaan *Murabahah* dalam bank syariah adalah:”<sup>62</sup>

**1. Penggunaan Akad *Murabahah***

- a. Pembiayaan yang sering digunakan dalam bank syariah adalah pembiayaan *murabahah*, digunakan dalam transaksi jual-beli barang investasi dan barang-barang yang menjadi kebutuhan individu.

---

<sup>62</sup>*Ibid*, hlm. 111

- b. Pembiayaan *murabahah* merupakan jenis pembiayaan yang cocok untuk investasi dan konsumsi. Pembiayaan investasi yang menggunakan akad *murabahah* sangat sesuai karena ada barang yang akan menjadi objek investasi. Dan dalam konsumsi biasanya barang yang dikonsumsi jelas dan bisa diukur.

## **2. Barang yang Boleh Dijadikan Objek Jual-Beli**

- a. Rumah.
- b. Kendaraan Bermotor/ alat transportasi.
- c. Pembelian alat-alat industri.
- d. Pembelian pabrik, gedung, dan aset tetap lainnya.
- e. Pembelian aset yang tidak bertentangan dengan syariah Islam.

## **3. Bank**

- a. Bank mempunyai hak untuk menentukan *supplier* dalam pembelian barang.
- b. Bank harus menerbitkan *purchase order* (PO) yang sesuai dengan perjanjian yang disepakati dengan nasabah, dan barang langsung dikirim kepada nasabah.
- c. Bank melakukan pembayaran secara tunai kepada *supplier* langsung (tanpa perantara).

## **4. Nasabah**

- a. Nasabah harus cakap hukum, supaya sah ketika melakukan transaksi.

- b. Nasabah harus mau dan mampu membayar sesuai dengan perjanjian.

#### **5. *Supplier***

- a. *Supplier* merupakan badan hukum maupun perorangan yang menyediakan barang sesuai permintaan nasabah.
- b. *Supplier* lebih dulu menjual barang kepada bank syariah, dan kemudian bank syariah menjual barang tersebut kepada nasabah.
- c. Dalam kondisi tertentu, bank syariah bisa memberikan kuasa kepada nasabah untuk membeli barang yang sesuai dengan spesifikasi yang sudah ditetapkan dalam perjanjian.

#### **6. Harga**

- a. Harga jual dari barang yang menjadi objek perjanjian tidak boleh berubah selama perjanjian.
- b. Harga jual bank syariah merupakan harga jual yang sudah disepakati antara bank syariah dan nasabah.
- c. Uang muka (*urbun*) atas pembelian barang yang dilakukan oleh nasabah (bila ada), karena akan mengurangi jumlah piutang *murabahah* yang diangsur oleh nasabah. Jika transaksi *murabahah* dilaksanakan, maka *urban* diakui sebagai bagian dari pelunasan, sehingga akan mengurangi jumlah piutang *murabahah*. Jika transaksi *murabahah* batal, maka uang muka harus dikembalikan kepada nasabah setelah dikurangi dengan biaya yang telah dikeluarkan bank syariah.

## 7. Jangka Waktu

- a. Ada tiga jangka waktu pembiayaan *murabahah*, jangka pendek, menengah, dan panjang. Sesuai dengan kemampuan jumlah pembiayaan dan kemampuan pembayaran nasabah.
- b. Jangka waktu tidak bisa diubah oleh salah satu pihak, jika harus berubah, maka harus disetujui oleh bank syariah maupun nasabah.

## H. Proses Penyaluran Pembiayaan pada Bank Syariah

“Ada proses-proses yang dilakukan saat mengajukan pembiayaan yang sesuai dengan kebijakan masing-masing bank syariah, tahapan tersebut adalah:”<sup>63</sup>

1. Inisiasi adalah tahapan pertama untuk menentukan syarat dan kriteria nasabah pembiayaan, dalam inisiasi ada tiga hal diantaranya:
  - a. Solisitasi merupakan proses dalam mencari nasabah yang sesuai dengan kriteria bank, tahapannya adalah dengan menetapkan pasar yang dituju, bisnis yang dituju, dan penetapan nasabah yang dibiayai.
  - b. Evaluasi merupakan penilaian terhadap nasabah oleh bank syariah dalam pembiayaan yang sudah diberikan. Hal ini dilakukan dengan cara pihak bank berkunjung kekediaman nasabah, dan dengan mengumpulkan data-data seperti: rekening, surat permohonan, data diri seperti KTP, KK, NPWP, dan lain-lain yang kemudian dimasukan dalam berkas pembiayaan. Setelah itu akan dilakukan

---

<sup>63</sup> Khaerul Umam, *Manajemen Perbankan Syariah*, (Bandung: CV. Pustaka Setia, 2013), hlm. 224

- identifikasi, tahap selanjutnya yaitu tahap evaluasi apakah usaha yang akan dibiayai layak atau tidak.
- c. *Approval* merupakan proses lanjutan dari evaluasi, yang mana dalam tahap ini adalah *Account Office* (AO) yang akan mempresentasikan usulan pembiayaan. Apabila pembiayaan ditolak maka berkas akan dikembalikan kepada nasabah dan apabila pembiayaan diterima maka berkas yang diajukan akan ditandatangani oleh pihak bank, dan akan diberikan *offering later* atau dokumen yang menyatakan komitmen bank jika bank akan membiayai usaha dari nasabah.
  2. Dokumentasi merupakan tahap setelah pihak bank menetapkan pembiayaan dari nasabah diterima. Sebelum berkas pembiayaan nasabah ditandatangani, nasabah harus menyerahkan dokumen jaminan dan dokumen pendukung lainnya. Dan sebelum pencairan dana, harus menyerahkan permohonan realisasi pembiayaan dan dokumen tambahan yang menjadi prasyarat di *offering later*.
  3. Monitoring merupakan tahap setelah bank memberikan pembiayaan kepada nasabah, maka pihak bank akan memantau perkembangan usaha dari nasabah yang dibiayai, ada 2 jenis monitoring: monitoring aktif adalah pihak bank berkunjung kelokasi usaha nasabah dan memberikan laporan kunjungan. Sedangkan monitoring pasif adalah memonitori pembayaran yang dilakukan nasabah setiap akhir tahun bisa dengan mengadakan restrukturisasi, *rescheduling*, dan *reconditioning*.

## I. Hasil Penelitian Terdahulu

Penelitian yang dilakukan oleh Tribudi Utami pada tahun 2016 dalam skripsinya yang berjudul “Analisis Faktor-faktor Yang Mempengaruhi Pembiayaan *Murabahah* pada Bank Syariah di Indonesia” dari hasil penelitian yang dilakukan uji t dan uji f secara simultan menunjukkan bahwa DPK (Dana Pihak ketiga), FDR (*Finance to Deposit Ratio*), Inflasi, dan NPF (*NonPerforming Financing*) secara bersamaan berpengaruh secara signifikan terhadap pembiayaan *Murabahah* pada bank syariah di Indonesia.<sup>64</sup>

Jurnal penelitian oleh Yenti Afrida pada tahun 2016 yang berjudul “Analisis Pembiayaan *Murabahah* di Perbankan Syariah” dari hasil penelitian ini dapat diketahui bahwa di Indonesia perbankan syariah dikenal dengan bank bagi hasil dengan akad *mudharabah* dan *musyarakah*, namun pada aplikasinya pembiayaan *murabahah* sangat mendominasi dan sangat diminati. Dan untuk menjamin terlaksananya pembiayaan *murabahah* di bank syariah perlu pengawasan secara ketat oleh Dewan Pengawas Syariah (DPS) dan Dewan Syariah Nasional (DSN).<sup>65</sup>

Jurnal penelitian oleh Lukmanul Hakim dan Amelia Anwar pada tahun 2017 yang berjudul “Pembiayaan *Murabahah* pada Perbankan Syariah dalam Perspektif Hukum Di Indonesia” hasil dari penelitian ini

---

<sup>64</sup> Tribudi Utami, *Analisis Faktor-faktor Yang Mempengaruhi Pembiayaan Murabahah pada Bank Syariah di Indonesia*, Skripsi, (Universitas Muhammadiyah Surakarta, 2016) <http://journal.febi.uinib.ac.id/index.php/jebi/article/view/32> diakses pada tanggal 12 Februari 2020

<sup>65</sup> Yenti Afrida, *Analisis Pembiayaan Murabahah di Perbankan Syariah*, JEBI (Jurnal Ekonomi dan Bisnis Islam) Vol. 1, No. 2, Juli-Desember 2016

adalah *Murabahah* adalah salah satu jenis akad (perjanjian) yang biasanya diterapkan dalam produk pembiayaan di bank syariah. Pembiayaan *murabahah* diterapkan melalui mekanisme jual-beli barang dengan penambahan margin sebagai keuntungan yang akan diperoleh bank syariah.<sup>66</sup>

Jurnal penelitian oleh Erdah Litriani dan Leni Leviana pada tahun 2017 yang berjudul “Pengaruh Pembiayaan Modal Kerja Terhadap Pendapatan Usaha Nasabah Pada PT Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Simpang Patal Palembang” dari hasil penelitian ini diketahui bahwa pembiayaan modal kerja berpengaruh secara signifikan terhadap pendapatan usaha dari nasabah.<sup>67</sup>

Penelitian yang dilakukan oleh Asri Andini pada tahun 2018 dalam Skripsi dengan judul “Penerapan *Rescheduling* pada Pembiayaan Modal Kerja Bermasalah dengan Akad *Murabahah* (Studi Kasus di PT. BPRS Bandar Lampung)” metode dalam penelitian ini adalah kualitatif deskriptif, dan hasil dari penelitian ini bahwa mekanisme *rescheduling* dalam perspektif ekonomi Islam di lembaga sudah sesuai dengan prinsip-prinsip dasar ekonomi.<sup>68</sup>

---

<sup>66</sup> Lukmanul Hakim dan Amelia Anwar, *Pembiayaan Murabahah pada Perbankan Syariah dalam Perspektif Hukum Di Indonesia*, AL-URBAN: Jurnal Ekonomi Syariah dan Filantropi Islam Vol. 1, No. 2, Desember 2017

<sup>67</sup> Erdah Litriani dan Leni Leviana “*Pengaruh Pembiayaan Modal Kerja Terhadap Pendapatan Usaha Nasabah Pada PT Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Simpang Patal Palembang*”, I-Finance Vol. 3 No. 2 Desember 2017

<sup>68</sup> Asri Andini, *Penerapan Rescheduling pada Pembiayaan Modal Kerja Bermasalah dengan Akad Murabahah*, Skripsi UIN Raden Intan (Lampung: 2018 ). (skripsi tidak diterbitkan)

**Tabel 2.1**  
**Perbedaan dan Persamaan pada Penelitian Terdahulu**

<b>No.</b>	<b>Nama</b>	<b>Judul Penelitian</b>	<b>Persamaan</b>	<b>Perbedaan</b>
1.	Tribudi Utami	Analisis Faktor yang Mempengaruhi Pembiayaan Murabahah	Variabel yang sama yaitu Pembiayaan Murabahah	Metode Penelitian yang digunakan
2.	Yenti Afrida	Analisis Pembiayaan Murabahah di Perbankan Syariah	Variabel yang sama yaitu Pembiayaan Murabahah	Cakupan Penelitian Lebih Luas
3.	Lukmanul Hakim dan Amelia Anwar	Pembiayaan <i>Murabahah</i> pada Perbankan Syariah dalam Perspektif Hukum Di Indonesia	Variabel yang sama yaitu Murabahah	Disertakan Perspektif Hukum
4.	Erdah Litriani dan Leni Leviana	Pengaruh Pembiayaan Modal Kerja Terhadap Pendapatan Usaha Nasabah Pada PT Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Simpang Patal Palembang	Variabel yang sama yaitu Pembiayaan Modal Kerja (Usaha)	Metode Penelitian Lokasi Penelitian
5.	Asri Andini	Penerapan <i>Rescheduling</i> pada Pembiayaan Modal Kerja Bermasalah dengan Akad <i>Murabahah</i> (Studi Kasus di PT. BPRS Bandar Lampung	Variabel yang sama yaitu Pembiayaan Modal Kerja (Usaha)  Metode Penelitian	Lokasi Penelitian Tujuan Penelitian