

BAB II

KAJIAN PUSTAKA

A. Landasan Teori

1. Pembiayaan *Murabahah*

a. Definisi Pembiayaan

Pembiayaan ialah penyediaan dana atau tagihan atau yang dapat diperseamakan dengan itu berupa transaksi bagi hasil dalam bentuk *mudharabah* dan *musyarakah*, transaksi sewa menyewa dalam bentuk *ijarah* atau *ijarah muntahiya bittamlik*, transaksi jual beli dalam bentuk piutang *murabahah*, *salam* dan *istishna*, pinjam meminjam dalam bentuk piutang *qard*, transaksi sewa-menyewa jasa dalam bentuk *ijarah* untuk transaksi multijasa dengan berdasar pada persetujuan serta kesepakatan diantara pihak perbankan syariah dengan pihak nasabah penerima fasilitas yang kemudian nasabah memiliki kewajiban untuk mengembalikan dana tersebut dengan jangka waktu tertentu disertai dengan *ujrah*, tanpa imbalan ataupun dengan bagi hasil.¹³

Menurut Zulfiyanda, Pembiayaan atau financing ialah Penyaluran dana yang diberikan satu atau lebih kepada pihak lain yang untuk mendukung modal kerja atau investasi yang telah direncanakan, baik dilakukan oleh perorangan ataupun lembaga.¹⁴

¹³ Wangsawidjaja, *Pembiayaan Bank Syariah*, hal. 78-79

¹⁴ Zulfiyanda, *Tinjauan Hukum Pembiayaan Murabahah dalam Perbankan Syari'ah*, (Purwokerto: CV Pena Persada, 2020), hal. 32

Dari definisi definisi diatas, dapat disimpulkan bahwa pembiayaan merupakan suatu penyediaan dana dengan berdasarkan atas persetujuan kedua belah pihak yang bersangkutan untuk mendukung modal kerja ataupun konsumsi pribadi dengan ketentuan pihak yang menerima dana berkewajiban untuk mengembalikan dana tersebut kepada pemberi dana dalam kurun waktu sebagaimana yang telah ditentukan dalam perjanjian.

b. Definisi Pembiayaan *Murabahah*

Murabahah ialah akad jual beli barang dengan harga jual sebesar biaya perolehan ditambah keuntungan yang disepakati oleh penjual serta pembeli, dengan ketentuan penjual harus mengungkapkan biaya perolehan barang tersebut kepada pembeli. Dalam transaksi murabahah, pembeli tidak harus bertransaksi dengan sistim pembayaran secara tangguh (kredit), namun dapat dalam bentuk tunai setelah barang diterima. ditangguhkan dengan mencicil setelah menerima barang, ataupun ditangguhkan dengan membayar sekaligus dikemudian hari.¹⁵

Menurut Ibnu Rusydi dalam kutipan Adiwarmanto, menyatakan bahwa karakteristik atas *murabahah* ialah sipenjual harus memberi tahu pembeli mengenai harga pembelian barang dan

¹⁵ Rizal Yaya, et. al, *Akuntansi Perbankan Syariah*, hal. 160

menyatakan jumlah keuntungan yang ditambahkan pada biaya tersebut.¹⁶

Akad Murabahah merupakan salah satu bentuk *natural certainly contract*, yang artinya memberikan kepastian pembiayaan baik dari segi jumlah maupun waktu, *cash flow* dapat diprediksi secara relative pasti karena telah disepakati oleh kedua belah pihak diawal akad.¹⁷

Dari beberapa definisi diatas, dapat disimpulkan bahwa pembiayaan *murabahah* ialah penyediaan dana dengan menggunakan akad *murabahah* atau jual beli, dimana transaksi ini dilakukan dengan menyatakan harga jual sebesar biaya perolehan ditambah keuntungan yang disepakati oleh penjual serta pembeli, dan dengan ketentuan penjual harus mengungkapkan biaya perolehan barang tersebut kepada pembeli.

2. Agunan

a. Pengertian Agunan

Istilah agunan sering disebut dengan jaminan Kata jaminan merupakan kata terjemahan dari bahasa belanda, “*zekerheid*” atau “*cautie*” yang secara umum memiliki pengertian cara-cara kreditur menjamin dipenuhinya tagihannya.¹⁸

¹⁶ Dhody Ananta Rivandi Widjajaatmadja, Cucu Solihah, *Akad Pembiayaan Murabahah di Bank Syariah Dalam Bentuk Akta Otentik Implementasi Rukun, Syarat, dan Prinsip Syariah*, (Malang: Intelegensi Media: 2019), hal. 81

¹⁷ Ibid., hal. 82

¹⁸ Jonaedi Efendi, et.al, *Kamus Istilah Hukum populer*, (Jakarta: Prenadamedia Group, 2016), hal. 41

Menurut pasal 1 angka 26 UU Perbankan Syariah, Agunan adalah jaminan tambahan, baik berupa benda bergerak maupun tidak bergerak yang diserahkan oleh pemilik agunan kepada bank syariah dan atau UUS yang berguna untuk menjamin pelunasan kewajiban nasabah penerima fasilitas.

Dalam praktik perbankan, istilah jaminan dan agunan dibedakan. Jaminan mengandung arti sebagai kepercayaan atau keyakinan dari bank atas kemampuan atau kesanggupan debitur untuk melaksanakan kewajibannya. Sedangkan istilah agunan mengandung arti sebagai barang atau benda yang dijadikan jaminan untuk melunasi utang nasabah debitur.

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia kata agunan dan jaminan memiliki makna pengertian yang sama yaitu sama-sama memilikikan tanggungan atas pinjaman yang diterima.¹⁹

Fatwa DSN No 68/DSN-MUI/III/2008 tentang Rahn Tasjily memberikan pengertian mengenai Rahn Tasjily, yaitu jaminan dalam bentuk barang atas utang tetapi barang jaminan tersebut (marhun) tetap berada dalam penguasaan (pemanfaatan) *rahin* atau nasabah penerima fasilitas (debitur) sebagai pihak yang menyerahkan barang jaminan dan bukti kepemilikan barang jaminan tersebut diserahkan kepada *murtahin* penerima barang jaminan atau kreditur.²⁰

¹⁹ Wangzawidjaja, *Pembiayaan Bank ...*, hal. 285

²⁰ *Ibid.*, hal 289

Dari pengertian diatas, disimpulkan bahwa yang dimaksud dengan agunan ialah barang atau benda yang dijadikan jaminan baik berupa benda bergerak maupun tidak bergerak yang diserahkan oleh pemilik agunan kepada pihak yang bersangkutan dalam hal ini adalah pihak pemberi fasilitas sebagai kepercayaan atau keyakinan dari lembaga keuangan atas kemampuan atau kesanggupan nasabah untuk melaksanakan kewajibannya yaitu melunasi pembiayaan yang diberikan dengan ketentuan barang jaminan tersebut tetap berada dalam penguasaan (pemanfaatan) nasabah penerima fasilitas sebagai disertai dengan bukti kepemilikan barang jaminan akan diserahkan kepada penerima barang jaminan atau pihak pemberi fasilitas..

b. Fungsi Jaminan

Secara umum jaminan memiliki fungsi sebagai pelunasan kredit/pembiayaan. Jaminan pembiayaan berupa watak, kemampuan, modal, dan prospek usaha yang dimiliki pihak. Dengan adanya jaminan pihak ketiga diharapkan dapat mengelola usahanya dengan baik sehingga memperoleh pendapatan bisnis guna melunasi pembiayaan sesuai yang diperjanjikan.

Secara khusus jaminan dalam pembiayaan memiliki dua fungsi yaitu yang pertama sebagai pembayaran hutang seandainya terjadi wanprestasi atas pihak ketiga yaitu dengan menguangkan atau menjual jaminan tersebut dan yang kedua sebagai akibat dari fungsi pertama,

atau sebagai indikator penentuan jumlah pembiayaan yang akan diberikan kepada pihak ketiga.²¹

3. Dasar analisis Jaminan atau Agunan

Agunan atau jaminan merupakan salah satu unsur yang penting terhadap analisa pembiayaan untuk mendapatkan persetujuan pembiayaan. Analisis jaminan atau agunan merupakan suatu bentuk evaluasi terhadap aspek collateral. Analisis terhadap agunan pembiayaan dan sumber keuangan lain yang dapat digunakan sebaga alternatif sumber pengembalian pembiayaan. Analisis ini dilakukan untuk melihat serta mengetahui kecukupan nilai agunan pemberian pembiayaan.

Kecukupan atas nilai agunan didasarkan pada pertimbangan berikut:

- a. Keyakinan bank bahwa nasabah pembiayaan dapat menyelesaikan kewajibannya berdasarkan kelayakan dan kemampuan keuangan nasabah pembiayaan.
- b. Agunan yang disyaratkan agar memperhatikan, antara lain struktur pembiayaan, kompetisi, jenis agunan, dan riwayat pembayaran.
- c. Agunan yang diserahkan nasabah pembiayaan dipertimbangkan dapat mencukupi pelunasan kewajiban nasabah pembiayaan dalam hal nasabah pembiayaan tidak mampu memenuhi kewajibannya.²²

²¹ Sentosa Sembiring, *Hukum Perbankan*, (Bandung: Mandar Maju, 2000), hal. 70

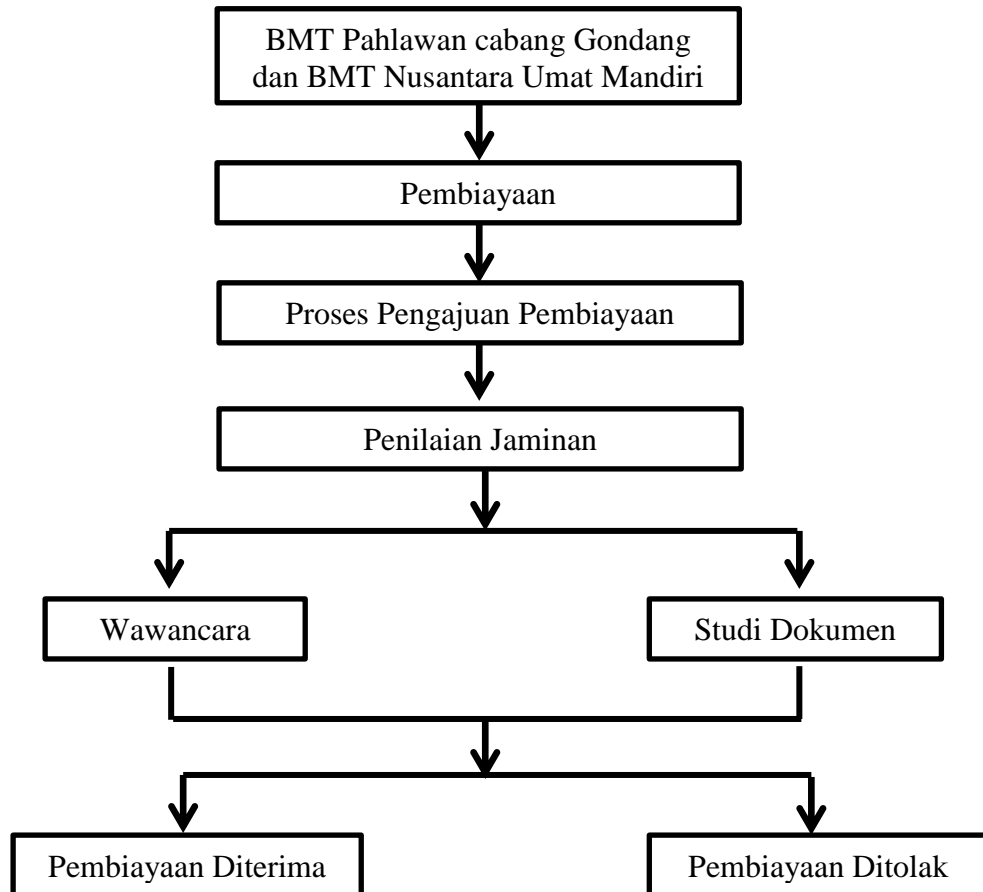
²² Ikatan Bankir Indonesia, *Mengelola Kredit*, hal. 278

B. Kerangka Berfikir

Dalam melakukan pembiayaan, BMT sebelumnya akan melakukan penilaian terlebih dahulu terhadap nasabah pembiayaan. Penilaian tersebut bertujuan memberikan keyakinan terhadap pihak BMT bahwa pembiayaan yang akan diberikan kedepannya tidak akan menimbulkan resiko yang dapat merugikan pihak penyalur dana. Resiko yang mungkin terjadi yaitu nasabah yang wanprestasi ataupun tidak serius dengan pesanan yang dilakukannya. Oleh karena itu, penilaian harus dilakukan secara cermat dan teliti. Adapun penilaian yang dimaksud dalam penelitian ini adalah penilaian agunan.

Kerangka pemikiran dibuat sebagai dasar pemikiran dalam penelitian ini. Kerangka pemikiran ini akan mengarahkan penulis untuk menemukan data dan informasi dalam penulisan ini serta memecahkan masalah yang telah dipaparkan sebelumnya. Kerangka berfikir dalam penelitian ini adalah

2.1 Gambar kerangka berfikir



C. Penelitian Terdahulu

Penelitian terdahulu ini berhubungan dengan pengambilan tema analisis penilaian agunan pada pemberian pembiayaan *murabahah*. Namun penelitian tersebut memiliki perbedaan seperti penggunaan variabel lokasi penelitian serta waktu penelitian yang berbeda. Berikut adalah beberapa sumber penelitian terdahulu yang menjadi landasan pada penelitian ini:

1. Chrisna Sagita dan Mira²³, dalam *journal of economics and Business Mulawarman University* tahun 2019 dengan judul analisis penilaian aspek agunan pada pembiayaan murabahah. Dalam penelitiannya yang bertujuan membahas secara kongret mengenai penilaian aspek legalitas agunan pada pembiayaan *murabahah* sehingga mendapatkan gambaran secara jelas tentang cara penilaian agunan. Metode yang digunakan adalah kualitatif. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa penilaian aspek-aspek legalitas agunan pembiayaan *murabahah* di BPRS Bangka Belitung Cabang Koba ditentukan dengan crosscheck dan melihat dari segi objek, subjek dan klausul yang halal.
2. Tahta Fikruddin²⁴ dalam jurnal *Ekonomi Syariah, Equilibrium*, Vol. 3 No. 2, 2015 dengan judul strategi penanganan resiko pembiayaan murabahah pada BMT sekabupaten Demak. Dalam penelitiannya yang bertujuan mengetahui manajemen resiko serta strategi untuk menghadapinya didalam pembiayaan *murabahah* yang terjadi di lingkup BMT sekabupaten Demak. Metode yang digunakan adalah metode kualitatif. Hasil penelitian menunjukkan dari ke 5 BMT yang diteliti 3 diantaranya menunjukkan hasil efektif dan 2 menunjukkan sangat efektif yang dapat dilihat dari pengelolaan SOP yang rapi. Sedangkan mengenai strateginya ialah menggunakan kehati hatian serta melakukan analisis yang teliti sebelum memberikan sebuah pembiayaan.

²³ Chrisna Sagita dan Mira, "Analisis Penilaian Aspek Agunan Pada Pembiayaan Murabahah", *journal of economics and Business Mulawarman University*, dalam <http://journal.feb.unmul.ac.id/index.php/KINERJA/article/view/5686> diakses pada 10 Desember 2020

²⁴ Tahta Fikruddin, "Strategi Penangan Resiko Pembiayaan Murabahah Pada BMT Sekabupaten Demak" *jurnal Ekonomi Syariah*, dalam <https://journal.iainkudus.ac.id/index.php/equilibrium/article/view/1261/1114>, diakses pada 10 Desember 2020

3. Sawitri Putri Nursakti²⁵ dalam jurnal Ilmu Hukum vol. 14 No.27, 2018 dengan judul Jaminan hak tanggungan pada produk pembiayaan murabahah dan musyarakah di Bank Muamalat Indonesia. Dalam penelitiannya yang bertujuan mengetahui karakteristik pembiayaan murabahah dan musyarakah yang dijamin hak tanggungan serta fungsi urgensi dari jaminan hak tanggungan tersebut terhadap pembiayaan murabahah dan musyarakah di bank muamalat Indonesia. Hasil penelitiannya menunjukkan bahwa agunan merupakan aspek penting untuk diperhitungkan oleh bank. Fungsi atas agunan adalah untuk mengurangi resiko yang tercermin dalam instrument 5C yaitu collateral.
4. Moh Sholachuddin Zulfa²⁶ dalam jurnal Iqtishadia Vol.7 N0. 1, 2014 dengan judul Analisis tentang Manajemen Risiko dalam Operasional Pembiayaan Murabahah di BMT Amanah. Dengan penelitian yang bertujuan untuk mengetahui operasional, resiko dan manajemen resiko terkait dengan pembiayaan murabahah BMT Amanah Kudus. Penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif. Hasil dari penelitian ini menunjukkan operasional yang berbasis jual beli dengan akad murabahah dan telah sesuai dengan prinsip syariah dan BMT telah menetapkan manajemen resiko guna meminimalisir resiko yang akan terjadi.

²⁵ Sawitri Putri Nursakti, “*Jaminan hak tanggungan pada produk pembiayaan murabahah dan musyarakah di Bank Muamalat Indonesia*”, jurnal Ilmu Hukum, dalam <http://jurnal.untag-sby.ac.id/index.php/dih/article/view/1596/1355>, Diakses pada 10 Desember 2020

²⁶ Moh Solachuddin Zulfa, “*Analisis tentang Manajemen Risiko dalam Operasional Pembiayaan Murabahah di BMT Amanah*”, jurnal Iqtishadia Vol.7 N0. 1, 2014 dalam <https://journal.iainkudus.ac.id/index.php/IQTISHADIA/article/view/1105/1034>, diakses pada 10 Desember 2020

5. Nurma Khusna Khanifa²⁷ dalam Jurnal Az Zarqa' Vol.7 No.2, 2015 dengan judul Jaminan Akad Murabahah di Lembaga Keuangan Syariah Kajian Hukum Perdata. Tujuan penelitian ialah untuk mengetahui jaminan pada akad murabahah dalam kajian hukum perdata. Metode penelitian yang digunakan adalah metode kualitatif. Hasil penelitian menunjukkan urgensi dalam perjanjian murabahah mutlak harus menggunakan jaminan dan oleh karena itu jaminan dalam pembiayaan murabahah diperbolehkan agar nasabah bersungguh sungguh dalam melakukan pesanannya.

²⁷ Nurma Khusna Khanifa, "Jaminan Akad Murabahah di Lembaga Keuangan Syariah Kajian Hukum Perdata", Jurnal Az Zarqa' Vol.7 No.2, 2015 dalam <https://conference.uin-suka.ac.id/syariah/azzarqa/article/vieww/1505/1311> Diakses pada 10 Desember 2020