

BAB II

KAJIAN TEORI

A. KAJIAN TEORI

1. Mekanisme

Mekanisme adalah interaksi bagian satu dengan bagian lainnya dalam suatu sistem secara keseluruhan untuk menghasilkan fungsi atau kegiatan sesuai dengan tujuannya. Mekanisme menjadi satu kata yang sering digunakan saat ini, ada banyak pengertian tentang mekanisme dengan konteks yang berbeda. Pada dasarnya, mekanisme berasal dari Bahasa Yunani *mechane* yang berarti instrumen, mesin perangkat beban, peralatan yang digunakan untuk membantu sesuatu. mekanisme juga berasal dari kata *mechos* yang berarti sarana serta cara untuk menjalankan sesuatu.¹⁸

Dapat disimpulkan bahwa mekanisme adalah cara kerja suatu alat yang dipakai untuk menyelesaikan sesuatu dalam sebuah badan atau organisasi yang saling berhubungan untuk menghasilkan hasil yang maksimal sehingga tercapainya tujuan yang telah direncanakan.

Sedangkan mekanisme pembiayaan merupakan suatu proses analisis yang dilakukan oleh bank syariah untuk menilai suatu permohonan pembiayaan yang telah

¹⁸ Muhammad Fahmul Iltiham, 'Mekanisme Penentuan Margin Pembiayaan *Murabahah* Di Lembaga Keuangan Syariah', *Malia: Jurnal Ekonomi Islam*, 12.1 (2020), 109–24.

diajukan oleh calon nasabah. Dengan melakukan analisis permohonan pembiayaan, Bank Syariah akan memperoleh keyakinan bahwa pembiayaan yang akan dibiayai layak (*feasible*).¹⁹

2. Pembiayaan

a. Definisi pembiayaan

Kata pembiayaan berasal dari kata “biaya” yang memiliki arti pengeluaran dana untuk sebuah keperluan. Pengertian pembiayaan berdasarkan UU No. 10 tahun 1998 tentang Perbankan Pasal 1 ayat 12 pembiayaan merupakan penyediaan dana atau tagihan yang dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan dan kesepakatan antara kedua belah pihak yaitu pihak Bank dengan pihak lain. Pihak yang dibiayai diwajibkan untuk mengembalikan uang atau tagihan yang sudah disepakati setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil. Pengertian lain dari pembiayaan adalah pendanaan yang dikeluarkan untuk mendukung investasi yang telah direncanakan.²⁰

Pembiayaan merupakan aktivitas Bank Syariah menyalurkan dana kepada pihak lain selain baik individu maupun perusahaan berdasarkan prinsip

¹⁹ Sunarto Zulkifli, *Panduan Praktis Transaksi Perbankan Syariah* Title, Edisi 1 (Jakarta : Zikrul Hakim., 2003,) h.138.

²⁰ A P Nurnasrina dan P A Putra, *Manajemen Pembiayaan Bank Syariah*, Pekanbaru: Cahaya Pirdaus, 2018.

syariah. Penyaluran dana dalam bentuk pembiayaan didasarkan pada kepercayaan yang diberikan oleh pemilik dana kepada pengguna dana. Pemilik dana percaya kepada penerima dana, bahwa dana dalam bentuk pembiayaan yang diberikan pasti akan terbayar. Penerima mendapat kepercayaan pemberi pembiayaan, sehingga penerima pembiayaan berkewajiban untuk mengembalikan pembiayaan yang telah diterimanya sesuai dengan jangka waktu yang telah diperjanjikan dalam akad pembiayaan.²¹

Pembiayaan merupakan salah satu tugas pokok Bank, yaitu pemberian fasilitas penyediaan dana untuk memenuhi kebutuhan pihak-pihak yang merupakan defisit unit. Dalam perbankan syariah, pembiayaan yang diberikan kepada pihak pengguna dana berdasarkan pada prinsip syariah. Aturan yang digunakan yaitu aturan yang sesuai dengan hukum Islam.²²

b. Tujuan Pembiayaan

Tujuan pembiayaan merupakan bagian dari tujuan Bank sebagai perusahaan, yaitu memperoleh

²¹ Muhammad Fahmul Iltiham, 'Mekanisme Penentuan Margin Pembiayaan Murabahah Di Lembaga Keuangan Syariah', *Jurnal Ekonomi Islam*, 12.1 (2020), 109–24.

²² Gita Danupranata, *Buku Ajar Manajemen Perbankan Syariah* Gita Danupranata, Salemba Empat, 2013.

keuntungan bagi kesejahteraan *stackholder* nya.

Tujuan utama suatu pembiayaan antara lain :

1. Menarik keuntungan bagi para pemilik usaha (lembaga keuangan) dan memperoleh penghasilan atas dana yang ditanamkan pada pihak bank tersebut.
2. Membantu usaha nasabah yang memerlukan dana, baik investasi maupun modal kerja untuk kerja.
3. Sebagai pemilik dana mengharapkan dana yang diinvestasikan memperoleh bagi hasil.
4. Akibat penyediaan pembiayaan, pemerintah dapat terbantu dalam pembiayaan pembangunan negara.

c. Unsur-Unsur Pembiayaan

1. Bank Syariah

Bank syariah merupakan badan usaha yang memberikan pembiayaan kepada pihak lain yang membutuhkan dana.

2. Mitra usaha/Partner

Merupakan pihak yang mendapatkan pembiayaan dari pihak bank syariah, atau pengguna dana yang disalurkan oleh bank syariah.

3. Kepercayaan

Bank syariah memberikan kepercayaan kepada pihak bank yang menerima pembiayaan

bahwa mitra akan memenuhi kewajiban untuk mengembalikan dana bank syariah sesuai jangka waktu tertentu yang diperjanjikan.

4. Akad

Akad merupakan suatu kontrak perjanjian atau kesepakatan yang dilakukan antara bank syariah dan pihak nasabah/mitra.

5. Risiko

Risiko pembiayaan merupakan kemungkinan kerugian yang akan timbul karena dana yang disalurkan tidak dapat kembali.

6. Jangka waktu

Merupakan periode waktu yang diperlukan oleh nasabah untuk membayar kembali pembiayaan yang telah diberikan oleh bank syariah.

7. Balas jasa

Sebagai balas jasa atas dana yang disalurkan oleh bank syariah, maka nasabah membayar sejumlah tertentu sesuai dengan akad yang telah disepakati antara bank dan nasabah.²³

²³ Juniaty Ismail dan Rifadli Kadir, 'Determinan Pembiayaan Murabahah Pada Bank Pembiayaan Rakyat Syariah (BPRS) Di Indonesia', *Ekombis Sains: Jurnal Ekonomi, Keuangan Dan Bisnis*, 5.1 (2020), 1–10.

d. Fungsi pembiayaan

Fungsi pembiayaan diantaranya sebagai berikut:²⁴

- 1) Meningkatkan daya guna uang
- 2) Meningkatkan daya guna barang
- 3) Meningkatkan peredaran uang
- 4) Menimbulkan kegairahan berusaha
- 5) Stabilitas ekonomi
- 6) Sebagai jembatan untuk meningkatkan pendapatan nasional
- 7) Sebagai alat hubungan ekonomi internasional.

e. Jenis-Jenis Pembiayaan

Berikut jenis-jenis pembiayaan dapat dikelompokkan berdasarkan beberapa aspek, diantaranya :

- 1) Pembiayaan menurut tujuan. Pembiayaan ini terdiri dari :
 - a. Pembiayaan modal kerja, yaitu pembiayaan yang bertujuan untuk mendapatkan modal dalam rangka perkembangan usaha.
 - b. Pembiayaan investasi, merupakan pembiayaan yang bertujuan untuk melakukan investasi atau kegiatan pengadaan barang yang bersifat konsumtif.

²⁴ Rimadhani Mustika dan Erza Osni, 'Analisis Variabel-Variabel Yang Mempengaruhi Pembiayaan *Murabahah* Pada Bank Syariah Mandiri Periode 2008.01-2011.12', *Jurnal: Media Ekonomi*, 19.1 (2017), 27–52.

- 2) Pembiayaan menurut jangka waktu. Pembiayaan ini terdiri dari :
- a. Pembiayaan jangka pendek, yaitu pembiayaan yang dilakukan dalam jangka waktu satu bulan sampai satu tahun.
 - b. Pembiayaan jangka menengah, yaitu pembiayaan yang dilakukan dalam jangka waktu satu sampai lima tahun.
 - c. Pembiayaan jangka panjang, yaitu pembiayaan yang dilakukan dalam jangka waktu lebih dari lima tahun.²⁵

3. KPR IB Hijrah

a. Definisi KPR IB Hijrah

KPR IB Hijrah adalah pembiayaan kepemilikan rumah yang memudahkan Anda mewujudkan rumah impian yang Insyaallah lebih berkah, mudah, nyaman dan sesuai syariah. Angsuran pasti dengan persyaratan yang mudah.²⁶

Kredit kepemilikan rumah adalah suatu fasilitas kredit yang diberikan oleh perbankan kepada para nasabah perorangan yang akan membeli atau memperbaiki rumah. Kepemilikan rumah syariah dalam Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat

²⁵ Mariya Ulpah, 'Konsep Dalam Pembiayaan Perbankan Syariah', *Jurnal: Madani Syari'ah*, 3.2 (2020), 147–60.

²⁶ <<https://www.bankmuamalat.co.id/index.php/pembiayaan-consumer/kpr-ib-hijrah>>[diakses 10 oktober 2023]

Nomor: 08/PERMEN/M/2008 adalah pembiayaan yang diterbitkan oleh lembaga penerbit pembiayaan yang meliputi KPR Bersubsidi, KPR/KPRS Mikro Bersubsidi, baik konvensional maupun berprinsip syariah.

KPR adalah singkatan dari Kredit Pemilikan Rumah. Jadi KPR adalah pembiayaan yang diberikan oleh bank untuk membantu anggota masyarakat guna membeli rumah berikut tanah untuk dihuni sendiri, berdasarkan kesepakatan antara bank dengan nasabah, yang mewajibkan nasabah mengembalikan uang atau tagihan tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan margin keuntungan.²⁷

Jadi KPR IB Hijrah yaitu pembiayaan kepemilikan rumah kepada perorangan untuk memenuhi sebagian atau keseluruhan kebutuhan akan rumah. Di mana pembayarannya secara angsuran, dengan jumlah angsuran yang telah ditetapkan dimuka dan dibayar setiap bulannya. Harga jualnya biasanya sudah ditambah dengan margin keuntungan yang disepakati antara pihak Bank Syariah dan nasabah. Harga jual rumah ditetapkan di awal ketika nasabah

²⁷ Nova Elysia, 'Analisis Sistem Penerapan Profit Selling Pada Akad Murabahah Dan Musyarakah Mutanaqisah Dalam Menyalurkan Kredit Pemilikan Rumah (Kpr) Studi Kasus : Pt. Bank Muamalat Indonesia Tbk Kantor Cabang Malang', *Skripsi: Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang*, 2016, 1–23.

menandatangani perjanjian pembiayaan jual beli rumah dengan angsuran tetap hingga jatuh tempo pembiayaan. Dengan pembiayaan prinsip *murabahah* (KPR IB pembelian) adalah prinsip jual beli dengan kesepakatan awal sampai akhir tidak berubah porsi. Dan prinsip *musyarakah mutanaqishah* (KPR IB kongsi) adalah prinsip kerjasama sewa dengan kesepakatan sewaktu-waktu akan ada kenaikan sewa margin.

b. Keuntungan KPR IB Hijrah

1. Sesuai dengan prinsip syariah
2. Angsuran Ringan dan Pasti
3. Bebas memilih skema angsuran dengan Angsuran berjenjang atau *fixed* sepanjang tenor.
4. Uang muka ringan mulai 0%
5. Margin mulai dari 3,99% (*Primary*) & 6,99% (*Secondary*) efektif p.a
6. Program apresiasi untuk nasabah loyal Bank Muamalat dengan percepatan proses dan persyaratan yang lebih simpel
7. Fleksibel sesuai kebutuhan
8. Jangka waktu pembiayaan maksimal 20 tahun

9. Dapat diajukan oleh pasangan suami istri dengan sumber penghasilan untuk angsuran diakui secara bersama (*joint income*).²⁸

c. Margin

Margin dapat disebut juga dengan laba atau keuntungan. Laba diartikan sebagai kelebihan atas modal yang telah dikelola dalam sebuah usaha. Dalam ilmu ekonomi laba dikatakan sebagai pengurangan antara pendapatan atau omset dengan total biaya yang digunakan.²⁹

Margin yang terdapat pada pembiayaan *murabahah* ditentukan berdasarkan rekomendasi dan saran dari hasil rapat Tim ALCO (*Asset and Liability Committee*). Artinya nilai margin dari hasil referensi ini menjadi standar acuan minimal untuk penetapan margin *murabahah* di Bank Syariah.³⁰

Tim ALCO merumuskan margin *murabahah* tersebut dengan mempertimbangkan beberapa komponen yakni *Cost of Fund* (total biaya dana),

²⁸ Islamiati Nur, 'Analisis Strategi Bank Dalam Meningkatkan Minat Nasabah Terhadap Produk IB Hijrah Haji Di Bank Muamalat Indonesia KCP Madiun Pada Masa Pandemi Covid-19', Skripsi: Institut Agama Islam Negeri Ponorogo, 2021.

²⁹ Shery Sutra Lena dan Muhammad Syarofi, 'Penetapan Margin Dan Nisbah Bagi Hasil Pada Pembiayaan *Murabahah* Di Bank Syariah Indonesia', *Jurnal: Ekonomi Dan Bisnis Islam*, 2.September 2022 (2022), 153–62.

³⁰ Nur Fitriana Hamsy, 'Analisis Penentuan Margin Pembiayaan *Murabahah* Pada PT. Bank Syariah X Cabang Pontianak', *Jurnal Ekonomi Bisnis Dan Kewirausahaan* 2017, 6.3 (2017), 175–86.

biaya overhead, cadangan resiko kredit macet, serta laba yang diinginkan. jadi Bank Muamalat menetapkan margin *murabahah* itu berdasarkan Margin yang ditetapkan oleh ALCO tidak boleh diBawah BI rate yang telah dikeluarkan oleh Bank Indonesia sebelumnya.

Bagaimana cara menghitung keuntungan ini memang tidak diatur dalam Pedoman Akuntansi Perbankan Syariah Indonesia (PAPSI). PAPSI hanya mengatur setelah harga jual disepakati dan pembayarannya dilakukan secara tangguh. Dalam PSAK 102 pun, peneliti juga tidak menemukan adanya cara menghitung keuntungan pada bank syariah. Peneliti juga tidak menemukan adanya cara menghitung keuntungan pada fatwa DSN yang diterbitkan MUI, yang diatur dalam fatwa DSN No. 84/DSN-MUI/XII/2012 adalah metode pengakuan keuntungan *murabahah* dilembaga keuangan syariah.

Untuk menarik minat nasabahnya untuk melakukan pembiayaan di Bank Muamalat, tingkat margin *murabahah* di bank syariah ini dapat dinegosiasikan dengan nasabahnya. Sehingga tingkat margin ini akan menjadi tingkat margin yang menguntungkan kedua belah pihak. Di sisi nasabah, tingkat margin dapat disesuaikan dengan

kemampuannya dan di sisi yang lain, tingkat margin tersebut dapat memberi keuntungan untuk Bank Muamalat. Jika margin yang telah disepakati oleh nasabah dan Bank Muamalat lebih tinggi dibandingkan dengan margin yang ditetapkan oleh ALCO, maka kelebihan ini akan menjadi keuntungan bagi Bank Muamalat.³¹

d. Akad-Akad KPR IB Hijrah

1. Akad *murabahah*

Murabahah adalah akad jual beli barang dengan menyatakan harga perolehan dan keuntungan (margin) yang disepakati oleh penjual dan pembeli. Karakteristik *murabahah* adalah si penjual harus memberi tahu pembeli tentang harga pembelian barang dan menyatakan jumlah keuntungan yang ditambah pada biaya tersebut.

2. Akad *musyarakah mutanaqishah*

Musyarakah mutanaqishah adalah bentuk kerja sama antara dua pihak atau lebih untuk kepemilikan suatu barang atau aset. Dimana kerja sama ini akan mengurangi hak kepemilikan salah

³¹ Nurul Qomariah, 'Penentuan Margin Akad *Murabahah* Pada Bank Muamalat Indonesia Cabang Malang Penentuan Margin Akad *Murabahah* Pada Bank Muamalat Indonesia Cabang Malang', *Jurnal Ilmiah*, 2014, 1-17.

satu pihak sementara pihak yang lain bertambah hak kepemilikannya.³²

e. Syarat-syarat KPR IB Hijrah

Berikut syarat-syarat yang harus dipenuhi ketika akan membuka KPR IB Hijrah di Bank Muamalat:³³

1. WNI
2. Nasabah Perorangan
3. Usia minimal 21 tahun saat pengajuan pembiayaan
4. Usia maksimal saat jatuh tempo pembiayaan bagi pegawai 55 tahun / belum pensiun dan 60 tahun untuk wiraswasta
5. Tidak termasuk dalam Daftar Pembiayaan Bermasalah
6. Status karyawan:
 - a. Karyawan tetap (minimal telah bekerja 1 tahun)
 - b. Karyawan kontrak (minimal telah bekerja 2 tahun)
 - c. Wiraswasta/Profesional.
7. Fasilitas angsuran secara *autodebet* dari Tabungan Muamalat.

³² Mohamad Heykal, 'Analisis Tingkat Pemahaman KPR Syariah Pada Bank Syariah Di Indonesia: Studi Pendahuluan', *Jurnal Binus Business Review*, 5.2 (2014), 519.

³³ <<https://www.bankmuamalat.co.id/index.php/pembiayaan-consumer/kpr-ib-hijrah>[diakses]>[12 oktober 202]

8. Melengkapi persyaratan administratif pengajuan:
 - a. Formulir permohonan pembiayaan untuk individu
 - b. Fotocopy KTP, KK, Surat Nikah (bila sudah menikah)
 - c. Fotocopy NPWP
 - d. Asli slip gaji & surat keterangan kerja (untuk pegawai/karyawan)
 - e. Fotocopy mutasi rekening buku tabungan/*statement giro* 3 bulan terakhir
 - f. Laporan keuangan atau laporan usaha (untuk wiraswasta)
 - d. Fotocopy sertifikat, IMB dan PBB.
- e. **Tahapan Pembiayaan KPR IB Hijrah**

Tahapan mendapatkan KPR IB Hijrah yaitu:

 1. Calon nasabah meminta informasi pembiayaan KPR, setelah memahami dan menyetujui pengambilan KPR, calon nasabah mengambil formulir sebagai berikut:
 - a. Form aplikasi pembiayaan
 - b. Form keterangan instansi dan penjualan
 - c. Surat kuasa pemotongan gaji
 2. Nasabah datang kembali dengan membawa formulir aplikasi yang sudah lengkap disertai dengan syarat-syarat yang telah ditentukan.

3. Analisis adalah kemampuan memecahkan atau menguraikan suatu materi atau informasi menjadi komponen-komponen yang lebih kecil sehingga lebih mudah dipahami.³⁴

f. Tujuan dan Manfaat KPR

Tujuan dan maksud adanya Kredit Pemilikan Rumah adalah membantu para nasabah yang ingin memiliki rumah tetapi tidak mempunyai uang secara cash/tunai dalam jumlah banyak. KPR merupakan sarana fasilitator untuk mendapatkan suatu kredit khususnya rumah. Agunan yang diperlukan untuk kredit pemilikan rumah adalah rumah yang akan dibeli itu sendiri untuk KPR Pembelian, sedangkan KPR Multiguna atau KPR *Refinancing* yang menjadi agunan adalah rumah yang sudah dimiliki. Keuntungan nasabah yang diperoleh dari KPR syariah, sebagai berikut:

1. Nasabah tidak harus menyediakan dana secara tunai untuk membeli
2. rumah, nasabah cukup menyediakan uang muka.
3. Karena KPR memiliki jangka waktu yang panjang, angsuran yang dibayar dapat diiringi dengan ekspektasi peningkatan penghasilan.

³⁴ Rida Faiqoh, 'Analisis Strategi Pemasaran KPRS', *Jurnal Iqtishadia*, 6.2 (2013), 279–91.

4. Skim pembiayaan adalah jual beli (*murabahah*), adalah akad jual beli barang dengan menyatakan harga perolehan dan keuntungan (margin)
5. yang disepakati oleh bank dan nasabah (*fixed margin*).
 - a. Cicilan tetap dan meringankan selama jangka waktu, serta tidak ada unsur *spekulatif*.
 - b. Bebas penalti untuk pelunasan sebelum jatuh tempo.³⁵

4. *Murabahah*

a. Definisi *murabahah*

Menurut UU No. 21 Tahun 2008 tentang perbankan syariah, menjelaskan “Akad *Murabahah*” adalah akad pembiayaan suatu barang dengan menegaskan harga belinya kepada pembeli dan pembeli membayarnya dengan harga yang lebih sebagai keuntungan yang disepakati.³⁶

Murabahah adalah istilah dalam *fiqh* Islam yang artinya salah satu bentuk jual beli tertentu yakni ketika penjual mengatakan biaya pembelian barang, meliputi harga asli barang dan biaya-biaya tambahan yang dikeluarkan untuk mendapatkan barang tersebut

³⁵ Pembiayaan Syariah: KPR Syariah”, <[Http://Afgani.Wordpress.Com/Ekonomi-Islam/Pembiayaan Bank-Syariah-Kpr-Syariah.](http://Afgani.Wordpress.Com/Ekonomi-Islam/Pembiayaan_Bank-Syariah-Kpr-Syariah.)>[Artikel di Akses Pada 12 oktober 2023]

³⁶ Sofyan Safri Harahap dan Wiroso dan Muhammad Yusuf, *Akuntansi Perbankan Syariah*, edisi cetakan keempat(revisi)2010.

dengan tingkat keuntungan yang diinginkan.³⁷ *Murabahah* adalah kegiatan jual beli barang dengan harga asal kemudian ditambahkan dengan keuntungan yang telah disepakati. Dalam *murabahah* ini pihak penjual harus memberitahu terlebih dahulu harga barang yang telah yang telah dibeli kemudian menentukan banyaknya keuntungan sebagai tambahan.

Murabahah merupakan akad jual beli atas barang tertentu, dimana penjual menyebutkan harga barang yang sesungguhnya kepada pembeli, kemudian menjualnya kepada pembeli dengan keuntungan yang diinginkan oleh penjual dengan jumlah tertentu. Maksudnya adalah penjual menjual barangnya dengan meminta kelebihan dari harga beli dengan harga jual. *Murabahah* adalah akad jual beli atas suatu barang dengan harga yang telah disepakati antara pihak penjual dengan pembeli, dan sebelumnya pihak penjual telah menyebutkan harga yang sebenarnya dengan besarnya perolehan atas barang tersebut, kemudian besarnya keuntungan yang diperoleh dari

³⁷ Ali Makhfud, 'Bank Syariah: Prinsip Dan Perkembangannya Di Indonesia', Jurnal Madani Syariah, 1.1 (2019), 103–18.

barang tersebut.³⁸ Sedangkan *Murabahah* menurut Fatwa DSN MUI No. 4 tahun 2000 yaitu menjual suatu barang dengan menegaskan harga belinya, kepada pembeli dan penjual membelinya dengan harga lebih sebagai laba keuntungan.³⁹

Dalam *murabahah* penjual wajib memberitahu harga barang yang telah dibelinya, kemudian menentukan tingkat keuntungannya sebagai tambahan. Berarti *murabahah* adalah mengambil keuntungan yang telah disepakati. Di dalam praktek pembiayaan *murabahah* biasanya barangnya bersifat *konsumtif* untuk pemenuhan kebutuhan produksi seperti rumah, tanah, toko, mobil, motor dan sebagainya sesuai dengan keinginan nasabah. Perlu diperhatikan bahwa benda atau barang yang dijadikan obyek mempunyai syarat-syarat yang harus dipenuhi yaitu, suci, memberi manfaat menurut *syara'* tidak boleh *ditaklikan* atau dikaitkan kepada hal-hal lain, waktunya boleh segera diserahkan atau boleh lambat dalam menyerahkannya, barang bukan milik orang lain, barang dapat diketahui

³⁸ N dan Gafoordeen dan M.M.M. Sabir, 'Thaha Jabir Al-Alwani dan Yusuf Al-Qardlawi *Founders of Minority Fiqh (Fiqh Al Aqalliyat)*', *International Journal of Research and Scientific Innovation*, X.IV (2023), 78–83.

³⁹ Abdul Rahman Syaifudin Zuhri, 'Implementasi Akad *Murabahah* Pada Pembiayaan Kendaraan Bermotor Di BMT Bina Insan Sejahtera Mandiri Syariah Tangerang Dengan Kesesuaian Fatwa DSN-MUI No.04/DSN-MUI/IV/2000 Tentang *Murabahah*', *Jurnal Madani Syari'ah*, 4.2 (2021), 53–71.

dengan jelas spesifikasinya, dan yang terakhir *sighot* atau *ijab qobul*.⁴⁰

Jadi, *Murabahah* adalah jual beli antara kedua belah pihak yaitu penjual dan pembeli, dimana pihak penjual mengambil keuntungan dari barang yang dijualnya dan pihak pembeli mengetahui harga awal dari barang tersebut.

b. Landasan Hukum *Murabahah*

1. Al – Qur’an

Firman Allah dalam surat Al-Baqarah ayat 275

ذٰلِكَ بِاَنَّهُمْ قَالُوْا اِنَّمَا الْبَيْعُ مِثْلُ الرِّبُوْا وَاَحَلَّ اللّٰهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبُوْا

artinya : “Dan Allah SWT. telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba”.

(QS. Al - Baqarah: 275).

Firman Allah dalam surat an-nisa’ ayat 29 :

بٰلِهٰلَا الَّذِيْنَ اٰمَنُوْا لَا تَاْكُلُوْا اَمْوَالِكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبٰطِلِ اِلَّا اَنْ

مِّنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوْا اَنْفُسَكُمْ ۗ اِنَّ اللّٰهَ تَكُوْنُ بِتِجَارَتِهِ عَن تَرٰضٍ

كَانَ بِكُمْ رَحِيْمًا

⁴⁰ Hendi Suhendi, *Fiqh Mu’amalah* (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, cetakan Keptama, 2002), 71-72

Artinya : “Wahai orang-orang yang beriman! Janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil (tidak benar), kecuali dalam perdagangan yang berlaku atas dasar suka sama suka diantara kamu. Dan janganlah kamu membunuh dirimu. Sungguh, Allah Maha Penyayang kepadamu. (QS. An-Nisa Ayat 29).

Berasarkan dari ayat diatas, dalam jual beli *Murabahah* diperbolehkan karena berlakunya ayat diatas secara umum. Dari ayat diatas Allah Berfirman, secara umum menghalalkan jual beli, dan secara khusus mengharamkan *riba*. Hal ini menunjukkan bahwa jual beli yang dihalalkan sangat luas dibandingkan dengan jual beli yang diharamkan.⁴¹

2. Hadist

Dari Suhaib ar – Rumi r.a. bahwa Rasulullah Saw. bersabda, “Tiga hal yang di dalamnya terdapat keberkahan : jual beli secara tangguh, *mudharabah*, dan mencampur gandum dengan tepung untuk keperluan rumah bukan untuk dijual. (HR. Ibnu Majah)

⁴¹ Halil Khusairi, ‘Hukum Perbankan Syariah’, *Al-Qisthu: Jurnal Kajian Ilmu-Ilmu Hukum*, 13.1 (2015), 31–50.

Berdasarkan hal-hal di atas dijelaskan bahwa jual beli *murabahah* itu dihalalkan dan tidak perlu diragukan lagi selama transaksi jual beli tersebut tidak ada unsur pemaksaan.

3. *Ijma'*

Umat Islam telah mendiskusikan tentang keabsahan jual beli, sebab manusia sebagai makhluk hidup yang bermasyarakat selalu membutuhkan bantuan orang lain. Oleh karena mudah bagi setiap individu untuk memenuhi kebutuhannya, maka dengan jual beli salah satu jalan untuk mendapatkannya secara sah.⁴²

c. **Jenis-Jenis *Murabahah***

Pembiayaan *murabahah* pada perbankan syariah dapat dibedakan menjadi dua macam yaitu:

1. *Murabahah* tanpa pesanan

Murabahah jenis ini ada yang memesan atau tidak, ada yang akan membeli atau tidak, pihak bank syariah tetap menyediakan barang dan mencari tambahan barang jika barang dagangan sudah mulai menipis, jadi pihak bank syariah selalu menyetok barang tersebut.

2. *Murabahah* berdasarkan Pesanan

⁴² Iendy Zelvian Adhari dkk, *Kumpulan Teori Pemikiran Ekonomi Syariah (Pra Kenabian, Kenabian, Pasca Kenabian Dan Era Kontemporer)*, cetakan pertama 2019.

Murabahah jenis ini pengadaan barangnya atau objek jual beli dilakukan setelah ada pesanan yang diterima bank syariah sebagai penjual dan nasabah sebagai pembeli/pemesan. Jika tidak ada yang memesan maka pihak bank tidak mengadakan atau menstok barang. Hal ini dilakukan untuk menghindari persediaan barang yang menumpuk dan tidak efisien.⁴³

d. Rukun dan Syarat Jual Beli *Murabahah*

1. Rukun Jual Beli *Murabahah*

Rukun jual beli *murabahah* pada umumnya sama dengan jual beli biasanya antara lain sebagai berikut :

- a) Pelaku Akad, terdiri dari dua pihak yaitu *ba'i* (penjual) dan *musytari* (pembeli). *Ba'i* (penjual) yaitu pihak yang memiliki barang untuk dijual, sedangkan *musytari* (pembeli) adalah pihak yang memerlukan dan akan membeli barang.
- b) Objek Akad, adalah *mabi'* (barang dagangan) yang akan digunakan sebagai objek transaksi jual beli, objek ini harus ada fisiknya.

⁴³ Ani Yunita, 'Problematika Penyertaan Akad Wakalah Dalam Pembiayaan *Murabahah* Pada Bank Syariah', *Jurnal Varia Justicia*, 14.1 (2018), 21–29

c) Harga, yaitu *umum* merupakan setiap transaksi jual beli harus disebutkan dengan jelas harga jual yang disepakati antara pihak penjual dan pihak pembeli.

d) *Sighah*, yaitu *ijab* dan *kabul* merupakan kesepakatan penyerahan barang dan penerimaan barang yang diperjual belikan.

Jual beli *murabahah* dikatakan sah apabila rukun jual beli *murabahah* diatas terpenuhi, karena jual beli *murabahah* sama dengan jual beli pada umumnya.

2. Syarat Jual Beli *Murabahah*

Syarat jual beli *murabahah* antara lain sebagai berikut :

a) Para pihak yang berakad harus cakap hukum dan tidak dalam keadaan terpaksa.

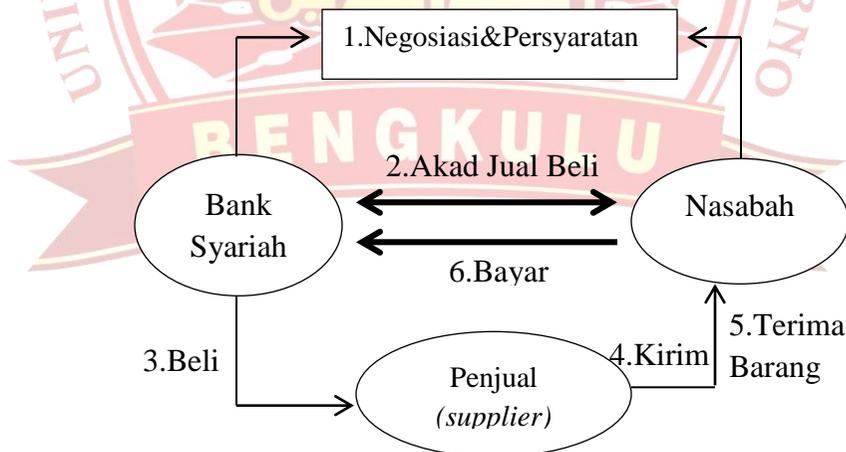
b) Barang yang menjadi objek jual beli adalah barang yang halal, jelas ukurannya, jenisnya dan jumlahnya.

c) Harga barang harus dijelaskan secara transparan (harga pokok dan keuntungan yang diperoleh), dan mekanisme pembayaran disebutkan dengan jelas.

d) Serah terima dalam *ijab qabul* dinyatakan dengan jelas dan menyebutkan secara spesifik oleh pihak-pihak yang berakad.

Jual beli *murabahah* hukumnya sah apabila telah memenuhi rukun di atas. Yaitu dengan memenuhi rukun dan syarat jual beli *murabahah* harus ada pelaku akad, objek jual beli, harga, dan *sighah*. Dan juga syarat dalam jual beli *murabahah* yaitu para pelaku akad harus cakap hukum dan tidak ada unsur paksaan, lalu barang yang menjadi objek jual beli adalah barang yang halal, harga barang harus disebutkan secara transparan, dan *ijab kabul* dinyatakan dengan jelas.⁴⁴

e. Skema Pembiayaan Murabahah



Gambar 1.1 Skema Pembiayaan Murabahah

⁴⁴ Imam Mustofa, 'Fikih Mu'amalah Berbasis Kitab Kuning Dan Implementasinya Di Koperasi Pondok Pesantren Sidogiri', *Skripsi: UIN Syarif Hidayatullah Jakarta*, 8.5.2017, 2022, 2003-5.

f. Tahapan Pelaksanaan Pembiayaan *Murabahah*

1. Pengajuan pembiayaan

Proses pembiayaan mengacu pada prosedur umum pelaksanaan pembiayaan dan ketentuan lainnya yang ditetapkan oleh masing-masing bank.

- a) Calon nasabah mengisi lengkap formulir aplikasi pengajuan pembiayaan atau mengajukan surat permohonan pembiayaan.
- b) Calon nasabah menyerahkan dokumen-dokumen persyaratan lain yang diminta oleh bank

2. Verifikasi dokumen calon nasabah

- a) Pihak bank akan melakukan *verifikasi* terhadap data diri nasabah.
- b) Pihak bank akan melakukan analisa terhadap hal-hal sebagai berikut: profil usaha nasabah atau profil nasabah, *probabilitas* usaha, analisa arus kas usaha atau arus kas pendapatan nasabah dan laporan keuangan, melakukan analisa *yuridis*.
- c) Pihak bank akan melakukan penilaian jaminan yang diberikan nasabah guna dijadikan pertimbangan dalam memberikan keputusan.

d) Pihak bank akan membuat usulan pembiayaan berdasarkan analisa dan *verifikasi* terhadap dokumen calon nasabah.

3. Persetujuan pengajuan pembiayaan

a) Pihak bank akan memberikan keputusan tentang layak atau tidaknya calon nasabah diberikan pembiayaan.

b) Apabila calon nasabah dinyatakan layak, pihak bank memberikan surat persetujuan prinsip pembiayaan kepada calon nasabah.

c) Apabila nasabah dinyatakan tidak layak, maka pihak bank akan segera mengonfirmasi dan memberikan surat penolakan pembiayaan kepada calon nasabah.

4. Pengikatan pembiayaan dan pengikatan jaminan

a) Apabila nasabah telah dinyatakan layak dan disetujui untuk diberikan pembiayaan, nasabah diminta datang ke bank untuk melakukan pengikatan.

b) Pihak bank akan mengecek keaslian dokumen jaminan.

c) Nasabah akan melakukan pengikatan pembiayaan dan jaminan yang dilakukan dan dibuat oleh notaris rekanan bank.

d) Setelah pengikatan dilakukan, bank menyimpan asli dokumen pengikatan pembiayaan dan jaminan.

5. Pembayaran biaya-biaya sebelum pencairan

a) Sebelum *setting* fasilitas pembiayaan, nasabah dan pihak bank akan menyepakati seluruh biaya-biaya yang timbul

b) Biaya yang mungkin akan timbul antara lain: biaya administrasi, biaya asuransi jiwa (bila disyaratkan)

c) Biaya asuransi kebakaran

d) Biaya asuransi pembiayaan (bila disyaratkan)

e) Biaya notaris

f) Biaya penilaian jaminan, dan biaya materai.

6. Setting fasilitas pembiayaan *murabahah*

a) Bank melakukan proses penyediaan atau pemesanan barang untuk dapat dikirim atau diterima nasabah.

b) Dalam hal pengadaan barang melalui pemasok dilakukan oleh nasabah, maka proses pengadaan barang dilakukan setelah nasabah diberikan kuasa *wakalah*.

c) Bank menentukan *plafond* pembiayaan yang merupakan harga pokok bank yang

antara lain dapat berupa nilai harga penyediaan barang atau nominal pembayaran kepada pemasok setelah dikurangi uang muka.

7. Pembayaran angsuran

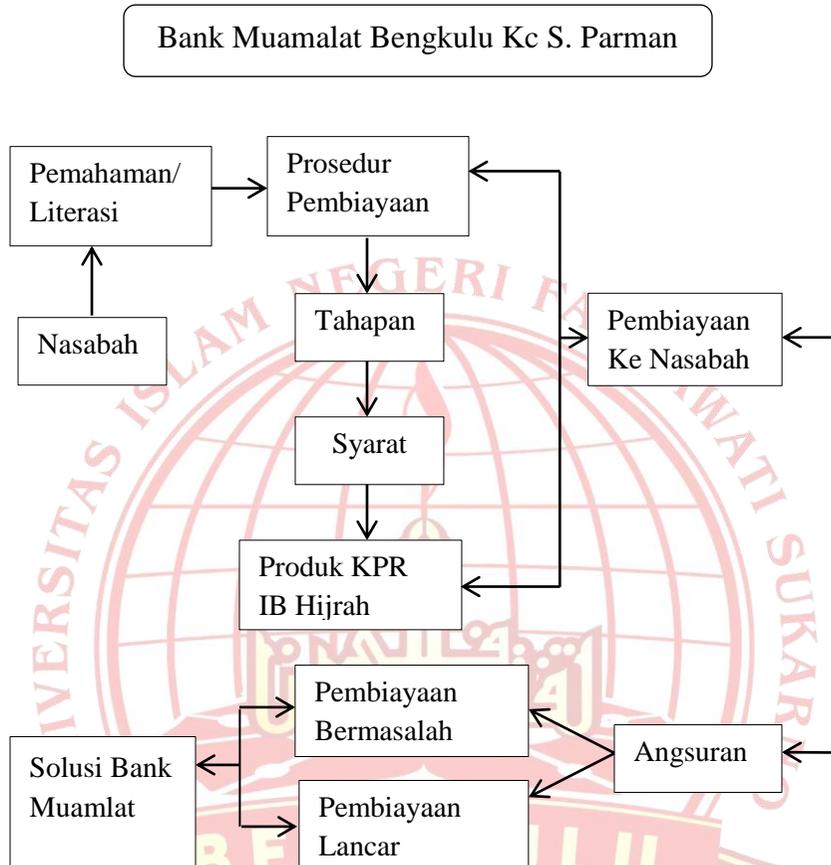
- a) Nasabah membayar sesuai dengan tanggal pembayaran angsuran yang telah disepakati.
- b) Pembayaran pengembalian dana bank dilakukan otomatis ketika terdapat dana di rekening nasabah.

8. Pelunasan pembiayaan

- a) Fasilitas pembiayaan dinyatakan lunas apabila lunas sesuai jangka waktu pembiayaan, nasabah melakukan pelunasan sebelum jatuh tempo fasilitas pembiayaan.
- b) Nasabah melakukan pelunasan melalui penyetoran dana sesuai dengan sisa dana angsuran.⁴⁵

⁴⁵ Fanny Yunita Sri Rejeki, 'Akad Pembiayaan *Murabahah* Pada PT. Bank Syariah Mandiri, Cabang Manado', *Jurnal Lex Privatum*, 2, 2013, 19–31.

4. KERANGKA KONSEPTUAL



Tabel 1.2 Kerangka Konseptual

Keterangan:

Bisa di lihat pada Bank Muamalat Bengkulu KC S. Parman terdapat produk pembiayaan yang banyak diminati oleh nasabah, produk tersebut yaitu produk pembiayaan KPR IB Hijrah yang merupakan salah satu *alternative* pembiayaan yang sangat mudah untuk didapatkan oleh calon nasabah. Nasabah akan diberikan pemahaman bagaimana prosedur pembiayaan mulai dari tahapan

yang akan dilakukan dan syarat apa saja yang harus dipenuhi dari produk KPR IB Hijrah dengan akan *Murabahah* setelah nasabah memahami bagaimana tahapan dan syarat apa saja dari produk pembiayaan KPR IB Hijrah yang diberikan pihak Bank kepada nasabah, setelah nasabah selesai melalui proses pembiayaan dan sudah menerima produk KPR IB Hijrah nasabah akan membayar angsuran, apabila ada nasabah terlambat membayar angsuran pembiayaan maka pihak Bank Muamalat akan memberikan solusi untuk nasabah yang terlambat membayar angsuran, maka dari itu peneliti tertarik untuk melakukan penelitian bagaimana mekanisme dan solusi apa yang diberikan pihak Bank kepada nasabah KPR IB Hijrah dan sebatas mana pemahaman nasabah dalam memahaminya agar tidak ada kesalah pahaman antara nasabah dan pihak Bank Muamalat.

Dengan menelitian ini kita dapat mengetahui sebatas mana pemahaman nasabah tentang pembiayaan KPR IB Hijrah dengan akad *Murabahah* dan kosekuensi nasabah apabila telat membayar angsuran. Dengan penelitian ini diharapkan dapat membantu pihak Bank Muamalat mengetahui apa yang harus dilakukan jika ada nasabah belum terlalu memahami bagaimana pembiayaan dengan akad *Murabahah* ini. Sehingga Bank Muamalat bisa memberikan pemahaman lebih atau dengan mencari cara lain yang lebih *efektif* untuk menjelaskan kepada calon nasabah KPR IB Hijrah.