

BAB II

LANDASAN TEORI

A. Pembiayaan

1. Pengertian Pembiayaan

Pembiayaan (*financing*) merupakan istilah yang dipergunakan dalam Bank Syariah, sebagaimana dalam Bank konvensional disebut dengan kredit (*lending*). Dalam kredit keuntungan berbasis pada bunga (*interest based*), sedangkan dalam pembiayaan (*financing*) berbasis pada keuntungan riil yang dikehendaki (margin) ataupun bagi hasil (*profit sharing*).

Dalam pasal 1 angka 25 Undang-undang No. 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah disebutkan: Pembiayaan adalah penyediaan dana atau tagihan yang dipersamakan dengan itu berupa :

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

- e. Transaksi sewa-menyewa jasa dalam bentuk *ijarah* untuk transaksi multijasa berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara Bank Syariah dan atau diberi fasilitas dana untuk mengembalikan dana tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan *ujrah*, tanpa imbalan, atau bagi hasil.¹

Menurut UU No. 10 tahun 1998 tentang perbankan. Pembiayaan adalah penyediaan uang atau tagihan yang dipersamakan dengan itu berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai untuk mengembalikan uang atau tagihan tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil.²

Sedangkan menurut Kasmir, Pembiayaan adalah penyediaan uang atau tagihan yang dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai untuk mengembalikan uang atau

¹ Ahmad Dahlan, *Bank Syariah: Teoritik, Praktik, Kritik*, Yogyakarta: Teras, 2012, h 50.

² Muhammad., *Manajemen Bank Syariah* Edisi revisi, Yogyakarta: UPPAMP YKPN, 2002, h. 10.

tagihan tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil.³

Pembiayaan pada dasarnya diberikan atas dasar kepercayaan, dengan demikian pemberian pembiayaan sama dengan pemberian kepercayaan. Hal ini berarti sesuatu yang diberikan benar-benar harus diyakini dapat dikembalikan oleh penerima pembiayaan sesuai dengan jangka waktu dan syarat-syarat yang telah disepakati bersama. Berdasarkan hal diatas, unsur-unsur dalam pembiayaan tersebut antara lain:

- 1) Adanya dua pihak, yaitu pemberi pembiayaan (*shahibul mal*) dan penerima pembiayaan (*mudharib*). Hubungan pemberi dan penerima pembiayaan adalah hubungan kerjasama yang saling menguntungkan, yang diartikan pula sebagai kegiatan tolong-menolong. Sebagaimana terdapat firman Allah SWT dalam surat Al-Maidah: 2

Artinya :

‘...dan tolong-menolonglah kamu dalam mengerjakan kebajikan dan takwa, dan jangan

³Kasmir, *Dasar-dasar Perbankan*, Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2002, h. 34

tolong-menolong dalam berbuat dosa dan permusuhan. Bertakwalah kepada Allah, sungguh Allah sangat berat siksaan-Nya.’ (QS. Al-Maidah: 2)

- 2) Adanya kepercayaan *shohibul mal* kepada *mudharib* yang didasarkan atas prestasi dan potensi *mudharib*.
- 3) Adanya persetujuan yang dilandaskan atas dasar suka sama suka dan kesepakatan diantara kedua belah pihak untuk saling menepati janji membayar, baik berupa janji lisan maupun tertulis (akad pembiayaan) atau berupa instrumen pembiayaan. Sebagaimana firman Allah SWT dalam surat Al-Baqarah: 282

Artinya:

‘Hai orang-orang yang beriman, apabila kamu bermuamalah tidak secara tunai untuk waktu yang ditentukan, hendaknya kamu menuliskannya...’ (QS. Al-Baqarah: 282)

- 4) Adanya penyerahan barang, jasa, atau uang dari pihak *shahibul mal* kepada *mudharib*
- 5) Adanya unsur waktu (*time element*). Unsur ini merupakan unsur esensial pembiayaan. Pembiayaan terjadi karena unsur waktu, baik dilihat dari *shahibul mal* maupun *mudharib*. Misalnya, pemilik uang memberikan pembiayaan sekarang untuk konsumsi lebih besar dimasa

yang akan datang. Produsen memerlukan pembiayaan karena adanya jarak antara waktu produksi dengan konsumsi

- 6) Adanya unsur resiko (*degree of risk*) baik di pihak *shohibul mal* maupun *mudharib*. Resiko dipihak *shahibul mal* yaitu adanya resiko gagal bayar (*risk of default*) dari pihak *mudharib*. Sedangkan risiko di pihak *mudharib* adalah kecurangan dari pihak pembiayaan (*shahibul mal*) dalam hal keuntungan.

Pembiayaan secara luas berarti *financing* atau pembelanjaan, yaitu pendanaan yang dikeluarkan untuk mendukung investasi yang telah direncanakan, baik dilakukan sendiri maupun dijalankan oleh orang lain. Dalam arti sempit, pembiayaan dipakai untuk mendefinisikan pendanaan yang dilakukan oleh Lembaga pembiayaan, seperti Bank Syariah kepada nasabah. Dalam kondisi ini arti pembiayaan menjadi sempit dan pasif.⁴

⁴Kasmir, *Dasar-dasar Perbankan*, Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2002, h. 325

2. Tujuan dan manfaat pembiayaan

1) Tujuan pembiayaan

Pemberian suatu fasilitas pembiayaan mempunyai tujuan tertentu sesuai dengan misi dari lembaga keuangan,

adapun tujuan utama pemberian pembiayaan adalah sebagai berikut.⁵

a) Mencari keuntungan

Yaitu bertujuan untuk memperoleh keuntungan dari pemberian pembiayaan yang berupa bagi hasil atau margin sebagai balas jasa diri nasabah yang diterima oleh bank.

b) Membantu usaha nasabah

Tujuan lainnya yaitu untuk membantu usaha nasabah yang memerlukan dana, baik dana investasi maupun dana untuk modal kerja. Dengan dana tersebut, maka pihak debitur akan dapat mengembangkan dan memperluas usahanya.

c) Membantu pemerintah

Bagi pemerintah semakin banyak pembiayaan yang disalurkan oleh pihak BMT, maka semakin

⁵Kasmir, Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya, Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2013, h. 88.

baik karena bisa meningkatkan pembangunan di berbagai sektor, terutama disektor ekonomi.

2) Sesuai dengan tujuan pembiayaan diatas, maka secara umum pembiayaan mempunyai fungsi untuk.⁶

a. Meningkatkan daya guna uang

Apabila uang hanya disimpan saja maka tidak akan menghasilkan sesuatu yang berguna. Dengan pemberian pembiayaan maka uang tersebut bisa berguna untuk menghasilkan barang atau jasa oleh sipenerima pembiayaan.

b. Meningkatkan peredaran dan lalu lintas uang

Dalam hal ini, pembiayaan yang disalurkan akan beredar dari suatu wilayah ke wilayah lainnya sehingga suatu daerah yang kekurangan uang akan memperoleh tambahan uang dari daerah lain.

c. Meningkatkan daya guna barang

Pembiayaan yang diberikan dapat digunakan oleh debitur untuk mengolah barang yang tidak berguna menjadi barang yang berguna dan bermanfaat serta mempunyai nilai.

⁶Kasmir, *Dasar-dasar,...* h.329

- d. Meningkatkan peredaran barang
Pemberian pembiayaan dapat pula menambah atau memperlancar arus barang dari suatu wilayah ke wilayah lain, sehingga jumlah barang yang beredar juga akan meningkat.
- e. Sebagai alat stabilitas ekonomi
Dengan adanya pemberian pembiayaan akan menambah jumlah barang yang diperlukan oleh masyarakat, hal ini bisa membantu dalam mengekspor barang ke luar negeri sehingga bisa meningkatkan devisa negara.
- f. Meningkatkan kegairahan usaha
Bagi penerima pembiayaan tentu dapat meningkatkan kegairahan dalam menjalankan usahanya, apalagi dengan nasabah yang memang memiliki keterbatasan modal.
- g. Meningkatkan pemerataan pendapatan
Semakin banyak pembiayaan yang disalurkan, maka akan meningkatkan pendapatan. Jika pembiayaan diberikan untuk membangun pabrik, maka akan membutuhkan tenaga kerja baru sehingga dapat mengurangi pengangguran.

h. Meningkatkan hubungan interansional

Dalam hal pinjaman internasional dapat meningkatkan hubungan saling membutuhkan atau tolong menolong antar negara, dan dapat meningkatkan kerja sama di bidang lainnya.

B. *Mudharabah*

1. Pengertian *Mudharabah*

Mudharabah menurut bahasa berasal dari kata *dhard* yang berarti memukul atau berjalan. Pengertian memukul atau berjalan ini lebih tepatnya adalah proses seseorang memukulkan kakinya dalam menjalankan usaha, artinya berjalan di bumi untuk mencari karunia Allah yaitu rezeki.⁷

Mudharabah berasal dari kata *adhdharby fil ardhi* yaitu bepergian untuk urusan dagang. Disebut juga *qiradh* yang berasal dari kata *alqardhu* yang berarti potongan, karena pemilik memotong sebagian hartanya untuk diperdagangkan dan memperoleh sebagian keuntungan. Secara teknik *mudharabah* adalah akad kerja sama usaha antara pemilik dana dan pengelola dana untuk melakukan kegiatan usaha, laba dibagi atas dasar nisbah bagi hasil

⁷Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank syariah dari Teori ke Praktik*, Jakarta:Gema Insani Press, 2001, h. 95

menurut kesepakatan kedua belah pihak, sedangkan bila terjadi kerugian akan ditanggung oleh si pemilik dana kecuali disebabkan oleh *misconduct*, *negligence* atau *violation* oleh pengelola dana.⁸

Dalam literatur fiqh, *mudharabah* adalah kontrak antara dua pihak dimana satu pihak yang disebut *shahibul maal* yakni investor mempercayakan uang kepada pihak kedua, yang disebut *mudharib* (pengelola dana), untuk menjalankan usaha dagang. *Mudharib* menyumbangkan tenaga dan waktunya dan mengelola kongsi mereka sesuai dengan syarat-syarat kontrak.⁹

Mudharabah didefinisikan sebagai suatu perjanjian antara sekurang-kurangnya dua pihak dimana satu pihak, yaitu pihak yang menyediakan pembiayaan (*financer* atau *shahib al-mal*), memercayakan dana kepada pihak lainnya, yaitu pengusaha (*mudharib*), untuk melaksanakan suatu kegiatan. *Mudharib* mengembalikan pokok dari dana yang diterimanya kepada *shahib al-mal* ditambah suatu bagian dari keuntungan yang telah ditentukan sebelumnya.¹⁰

⁸Sri Nurhayati dan Wasilah, *Akuntansi Syariah di Indonesia*, Jakarta:Salemba Empat, 2012, h.120.

⁹Abdulah Saeed, *Menyoal Bank Syari'ah*, Jakarta:Paramadina, 2004, h.77.

¹⁰Elias G Kazarian, *Islamic Versus Traditional Banking, Financial Innovation in Egypt*, Boulder(et al.):Westview Press, 1993, h.62

2. Dasar Hukum Mudharabah

Menurut ujmak ulama, *mudharabah* hukumnya jaiz (boleh). Hal ini dapat di ambil dari kisah Rosulullah yang pernah melakukan *mudharabah* dengan Siti Khadijah. Siti Khodijah berperan sebagai pemilik dana dan Rosulullah sebagai pengelola dana, dan Rosuullah membawa barang daganganya ke negeri Syam. Dari kisah ini kita dapat melihat praktik akad *mudharabah* yang terjadi pada masa Rosulullah sebelum beliau di angkat jadi Rasul. *Mudharabah* telah di praktikan secara luas oleh orang-orang sebelum masa islam dan beberapa sahabat Nabi Muhammad SAW. Jenis bisnis ini sangat bermanfaat dan selaras dengan prinsip dasar ajaran syariah, oleh karna itu masih tetap ada di dalam sistem islam.¹¹

a. Terdapat dalam Al-quran surat al-Baqarah ayat 283

﴿ وَإِنْ كُنْتُمْ عَلَىٰ سَفَرٍ وَلَمْ تَجِدُوا كَاتِبًا فَرِهَانٌ مَّقْبُوضَةٌ فَإِنْ أَمِنَ بَعْضُكُم بَعْضًا فَلْيُؤَدِّ الَّذِي أُؤْتِمِنَ أَمْنَتَهُ وَلْيَتَّقِ اللَّهَ رَبَّهُ ۗ وَلَا تَكْتُمُوا الشَّهَادَةَ ۗ وَمَنْ

¹¹Nurhayati, *akuntansi...*,h.123.

يَكْتُمُهَا فَإِنَّهٗرَءَاثِمُ قَلْبِهٖرَ وَاللَّهُ بِمَا تَعْمَلُونَ عَلِيمٌ



Artinya : “Jika kamu dalam perjalanan (dan bermu'amalah tidak secara tunai) sedang kamu tidak memperoleh seorang penulis, Maka hendaklah ada barang tanggungan yang dipegang[180] (oleh yang berpiutang). akan tetapi jika sebagian kamu mempercayai sebagian yang lain, Maka hendaklah yang dipercayai itu menunaikan amanatnya (hutangnya) dan hendaklah ia bertakwa kepada Allah Tuhannya; dan janganlah kamu (para saksi) menyembunyikan persaksian. dan Barangsiapa yang menyembunyikannya, Maka Sesungguhnya ia adalah orang yang berdosa hatinya; dan Allah Maha mengetahui apa yang kamu kerjakan.” (al-Baqarah:283).¹²

b. Terdapat dalam al-Quaran surat al-Jumu'ah ayat 10

فَإِذَا قُضِيَتِ الصَّلَاةُ فَانْتَشِرُوا فِي الْأَرْضِ وَابْتَغُوا مِن

فَضْلِ اللَّهِ وَادْكُرُوا اللَّهَ كَثِيرًا لَّعَلَّكُمْ تُفْلِحُونَ ﴿١٠﴾

Artinya : “Apabila telah ditunaikan shalat, Maka bertebaranlah kamu di muka bumi; dan carilah

¹²Departemen Agama RI, *Al-qur'an dan Terjemahnya*, Semarang:PT Toha Putra, 2002, h.30

karunia Allah dan ingatlah Allah banyak-banyak supaya kamu beruntung.” (al-Jumu’ah:10).¹³

3. Rukun dan Syarat *Mudharabah*

Rukun *mudharabah* ada empat, yaitu :

1. Pelaku, terdiri atas : pemilik dana dan pengelola dana.
2. Objek *mudharabah*, berupa : modal dan kerja.
3. Ijab kabul atau serah terima.
4. Nisbah keuntungan

Ketentuan syari’ah, adalah sebagai berikut :

1. Pelaku
 - a. Pelaku harus cakap hukum dan baligh.
 - b. Pelaku akad *mudharabah* dapat dilakukan sesama atau dengan nonmuslim.
 - c. Pemilik dana tidak boleh ikut campur dalam pengelolaan usaha tetapi ia boleh mengawasi.
2. Objek *Mudharabah* (Modal dan Kerja)

Objek *mudharabah* merupakan konsekuensi logis dengan dilakukannya akad *mudharabah*.

¹³Departemen Agama RI, *Al-Qur’an*,..., h.809.

a. Modal

- 1) Modal yang diserahkan dapat berbentuk uang atau aset lainnya (dinilai besar nilai wajar), harus jelas jumlah dan jenisnya.
- 2) Modal harus tunai dan tidak utang. Tanpa adanya setoran modal, berarti pemilik dana tidak memberikan kontribusi apapun padahal pengelola dana harus bekerja.
- 3) Modal harus diketahui dengan jelas jumlahnya sehingga dapat dibedakan dari keuntungan.
- 4) Pengelola dana tidak diperkenankan untuk *mudharabahkan* kembali modal *mudharabah*, dan apabila terjadi maka dianggap terjadi pelanggaran kecuali atas seizin pemilik dana.
- 5) Pengelola dana tidak diperbolehkan untuk meminjamkan modal kepada orang lain dan apabila terjadi maka dianggap terjadi pelanggaran kecuali atas seizin pemilik dana.
- 6) Pengelola dana memiliki kebebasan untuk mengatur modal menurut kebijaksanaan dan

pemikirannya sendiri, selama tidak dilarang secara syari'ah.

b. Kerja

- 1) Kontribusi pengelola dana dapat berbentuk keahlian, keterampilan, *selling skill*, *management skill*, dan lain-lain.
- 2) Kerja adalah hak pengelola dana dan tidak boleh diintervensi oleh pemilik dana.
- 3) Pengelola dana harus mematuhi semua ketentuan yang ada dalam kontrak.
- 4) Pengelola dana harus menjalankan usaha sesuai dengan syari'ah.
- 5) Dalam hal pemilik dana tidak melakukan kewajiban atau melakukan pelanggaran terhadap kesepakatan, pengelola dana sudah menerima modal dan sudah bekerja maka pengelola dana berhak mendapatkan imbalan atau ganti rugi atau upah.

c. Ijab Kabul

Adalah pernyataan dan ekspresi saling rida atau rela diantara pihak-pihak pelaku akad yang dilakukan secara verbal, tertulis, melalui korespondensi atau menggunakan cara-cara komunikasi modern.

d. Nisbah Keuntungan

- 1) Nisbah adalah besaran yang digunakan untuk pembagian keuntungan, mencerminkan imbalan yang berhak diterima oleh kedua pihak yang *bermudharabah* atas keuntungan yang diperoleh. Pengelola dana mendapatkan imbalan atas kerjanya, sedangkan pemilik dana mendapat imbalan atas penyertaan modalnya. Nisbah keuntungan harus diketahui dengan jelas oleh kedua pihak, inilah yang akan mencegah terjadinya perselisihan antara kedua belah pihak mengenai cara pembagian keuntungan. Jika memang dalam akad tersebut tidak dijelaskan masing-masing porsi, maka pembagiannya menjadi 50% dan 50%.
- 2) Perubahan nisbah harus berdasarkan kesepakatan kedua belah pihak.

Pemilik dana tidak boleh meminta pembagian keuntungan dengan

menyatakan nilai nominal tertentu karena dapat menimbulkan riba.¹⁴

4. Jenis-jenis Mudharabah

Dalam PSAK 105 tentang akuntansi *mudharabah*, *mudharabah* diklasifikasikan kedalam 3 jenis, tetapi yang sering dimengerti ada 2 jenis diantaranya :

a. *Mudharabah Muthlaqah*

Mudharabah muthlaqah adalah jenis *mudharabah* dimana pemilik dana memberikan kebebasan kepada pengelola dana dalam pengelolaan investasinya. *Mudharabah* ini disebut juga investasi tidak terikat. Jenis *mudharabah* ini tidak ditentukan masa berlakunya, di daerah mana usaha tersebut akan dilakukan, tidak ditentukan *line of trade*, *line of industry*, atau *line of service* yang akan dikerjakan. Namun, kebebasan ini bukan kebebasan yang tak terbatas sama sekali. Modal yang ditanamkan tetap tidak boleh digunakan untuk membiayai proyek atau investasi yang dilarang oleh Islam.

¹⁴Sri Nurhayati dan Wasilah, *Akutansi* h 124-125.

Dalam *Mudharabah muthlaqoh*, pengelola dana memiliki kewenangan untuk melakukan apa saja dalam melaksanakan bisnis bagi keberhasilan tujuan *mudhrabah* itu, namun, apa bila pengelola dana melakukan kelalaian atau kecurangan, maka pengelola dana harus bertanggung jawab atas konsekuensi-konsekuensi yang di timbulkannya. Di samping itu apabila terjadi kerugian, yang bukan karna kecurangan dan kelalaian pengelola dana maka kerugian itu akan di tanggung oleh pemilik dana.

b. *Mudharabah Muqayyadah*

Mudharabah muqayyadah adalah jenis *mudharabah* dimana pemilik dana memberikan batasan kepada pengelola antara lain mengenai dana, lokasi, cara dan objek investasi atau sektor usaha, apabila pengelola dana bertindak bertentangan dengan syarat-syarat yang diberikan oleh pemilik dana, maka pengelola dana harus bertanggung jawab atas konsekuensi-konsekuensi yang ditimbulkannya, termasuk konsekuensi keuangan.

Adapun dalam *mudharabah muqayyadah* di BMT , *shohibul maal* (pihak BMT) memberikan batasan-batasan tertentu kepada *mudharib* (pengelola) dalam mengelola dananya, baik dalam usahanya maupun tempat usahanya. Jika *mudharib* tidak melaksanakan batasannya atau melanggar batasannya maka menimbulkan kegagalan dalam pembiayaan tersebut.

5. Fatwa DSN tentang Mudharabah
 - A. Fatwa DSN MUI N0. 07/DSN-MUI/IV/2000 tentang Pembiayaan Mudharabah (Qiradh)
Pertama : Ketentuan Pembiayaan
 1. Pembiayaan *mudharabah* adalah pembiayaan yang disalurkan oleh LKS kepada pihak lain untuk suatu usaha yang produktif
 2. Dalam pembiayaan ini LKS sebagian *shahibul maal* (pemilik dana) membayar 100% kebutuhan suatu proyek (usaha), sedangkan pengusaha (nasabah) bertindak sebagai *mudharib* atau pengelola usaha.
 3. Jangka waktu usaha, tata cara pengembalian dana, dan pembagian keuntungan ditentukan

berdasarkan kesepakatan kedua belah pihak (LKS dengan pengusaha).

4. *Mudharib* boleh melakukan berbagai macam usaha yang telah disepakati bersama dan sesuai dengan syariah; dan LKS tidak ikut serta dalam manajemen pengusaha atau proyek tetapi mempunyai hak untuk melakukan pembinaan dan pengawasan.
5. Jumlah dana pembiayaan harus dinyatakan dengan jelas dalam bentuk tunai dan bukan piutang.
6. LKS sebagai penyedia dana menanggung semua kerugian akibat dari *mudharabah* kecuali jika *mudharib* (nasabah) melakukan kesalahan yang disengaja, lalai, atau menyalahi perjanjian.
7. Pada prinsipnya, dalam pembiayaan *mudharabah* tidak ada jaminan, namun agar *mudharib* tidak melakukan penyimpangan, LKS dapat meminta jaminan dari *mudharib* atau pihak ketiga. Jaminan ini hanya dapat dicairkan apabila *mudharib* terbukti melakukan pelanggaran terhadap hal-hal yang telah disepakati bersama dalam akad.

8. Kriteria pengusaha, prosedur pembiayaan, dan mekanisme pembagian keuntungan diatur oleh LKS dengan memperhatikan fatwa DSN.
9. Biaya oprasional dibebankan kepada *mudarib*
10. Dalam hal penyandang dana (LKS) tidak melakukan kewajiban atau melakukan pelanggaran terhadap kesepakatan, *mudarib* berhak mendapat ganti rugi atau biaya yang telah dikeluarkan.

Kedua : Rukun dan Syarat pembiayaan

1. Penyedia dana (*shohibul maal*) dan pengelola (*mudarib*) harus cukup hukum.
2. Pernyataan ijab dan qabul harus dinyatakan oleh para pihak untuk menunjukkan kehendaknya mereka dalam mengadakan kontrak (akad), dengan memperhatikan hal-hal berikut:
 - a. penawaran dan penerimaan harus secara eksplisit menunjukkan tujuan kontrak (akad).
 - b. Penerimaan dan penawaran dilakukan pada saat kontrak.
 - c. Akad dituangkan secara tertulis, melalui korespondensi, atau dengan menggunakan cara-cara komunikasi modern.

3. Modal ialah sejumlah uang dan atau aset yang diberikan oleh penyedia dana kepada *mudharib* untuk tujuan usaha dengan syarat sebagai berikut:
 - a. Modal usaha diketahui jumlah dan jenisnya.
 - b. Modal dapat diberikan uang atau barang yang dinilai. Jika modal yang diberikan dalam bentuk aset, maka aset tersebut harus dinilai pada waktu akad.
 - c. Modal tidak dapat berbentuk piutang dan harus dibayarkan kepada *mudharib*, baik secara bertahap maupun tidak, sesuai dengan kesepakatan dalam akad.
4. Keuntungan *mudharabah* adalah jumlah yang didapat sebagai kelebihan dari modal. Syarat keuntungan berikut ini harus dipenuhi:
 - a. Harus diperuntukan bagi kedua pihak dan tidak boleh disyaratkan hanya untuk satu pihak.
 - b. Bagian keuntungan proposional bagi setiap pihak harus diketahui dan dinyatakan pada waktu kontrak disepakati dan harus dalam bentuk presentase (nasabah) dari keuntungan sesuai kesepakatan. Perubahan nisbah harus didasarkan kesepakatan.

- c. Penyedia dana menanggung semua kerugian akibat dari *mudharabah*, dan pengelola tidak boleh menanggung kerugian apapun kecuali akibat dari kesalahan disengaja, kelalaian atau pelanggaran kesepakatan.
5. Kegiatan usaha oleh pengelola (*mudarib*), sebagai perimbangan (*muqobil*) modal yang disediakan oleh penyedia dana, harus memperhatikan hal-hal berikut:
 - a. kegiatan usaha adalah hak eksklusif *mudarib*, tanpa campur tangan penyedia dana, tetapi ia mempunyai hak untuk melakukan pengawasan.
 - b. Penyedia dana tidak boleh mempersempit tindakan pengelola sedemikian rupa yang dapat menghalangi tercapainya tujuan *mudharabah*, yaitu keuntungan.
 - c. Pengelola tidak boleh menyalahi hukum syariah islam dalam tindakannya yang berhubungan dengan *mudharabah*, dan harus mematuhi kebiasaan yang berlaku dalam aktivitas itu.

Ketiga : Beberapa Ketentuan Hukum Pembiayaan

1. *Mudharabah* boleh dibatasi pada periode tertentu.
2. Kontrak tidak boleh dikaitkan (*mu'allaq*) dengan sebuah kejadian di masa depan yang belum tentu terjadi.
3. Pada dasarnya, dalam *mudharabah* tidak ada ganti rugi, karena pada dasarnya akad ini bersifat amanah (*yad al-amanah*), kecuali akibat dari kesalahan yang disengaja, kelalaian, atau pelanggaran kesepakatan.
4. Jika salah satu pihak tidak menunaikan kewajibannya atau jika terjadi perselisihan di antara kedua belah pihak, maka penyelesaiannya dilakukan melalui Badan Arbitrase Syariah setelah tidak tercapai kesepakatan melalui musyawarah.

C. Strategi

1. Pengertian Strategi

Kata “strategi” berasal dari bahasa Yunani, yaitu “*strategas*” (*stratos*= militer dan *ag* = pemimpin). Yang berarti “*generalshup*” atau suatu

yang di kerjakan oleh para jendral perang dalam membuat rencana untuk memenangkan perang. ia menyatakan bahwa strategi merupakan seni pertemburan untuk memenangkan perang. Oleh karena itu, tidak mengkerankan apabila strategi sering di gunakan dalam kancah peperangan. istilah strategi di gunakan pertama kali di dunia militer.¹⁵

Menurut George Stenier “Strategi merupakan rencana jangka panjang untuk mencapai tujuan. Strategi terdiri atas aktivitas-aktivitas penting yang di perlukan untuk mencapai tujuan” yang secara umum, kita mendefinisikan strategi sebagai cara mencapai tujuan.

Sedangkan Grant memahami strategi secara keseluruhan adalah “rencana mengenai pengguna sumber daya untuk menciptakan posisi menguntungkan”. Strategi harus ada sebelum melakukan sebuah tindakan atau suatu rencana agar bisa tercapai sesuai harapan yang menguntungkan.

Menurut Stephanie K Marrus “Strategi didefinisikan sebagai proses penentuan rencana para pemimpin puncak yang berfokus pada tujuan jangka

¹⁵Rachmat, “*Menejemen Strategi*”, Jakarta : Pustaka Setia,2014,h.2

panjang organisasi, di sertai penyusunan cara atau upaya untuk mencapai tujuan.¹⁶

Dalam Pembiayaan terdapat beberapa strategi dalam menentukan batas waktu dan margin yang harus di penuhi oleh anggota dengan tujuan untuk memenuhi kewajiban membayar hutang dan sebagai pendapatan lembaga keuangan, di setiap lembaga keuangan mempunyai strategi tersendiri seperti yang kita kenal pada umumnya adalah strategi margin flat dan strategi margin annuitas, yang mempunyai arti sebagai berikut:

a. Margin Keuntungan Annuitas

Adalah perhitungan margin keuntungan terhadap nilai harga pokok pembiayaan secara tetap dari satu periode ke periode lainnya, walaupun baki debetnya menurun sebagai akibat dari adanya angsuran pokok.

b. Margin Keuntungan Annuitas

Adalah margin keuntungan yang diperoleh dari perhitunagn secara annuitas. Perhitungan annuitas adalah suatu cara pengembalian pembiayaan dengan pembayaran angsuran harga pokok dan margin keuntungan

¹⁶Rachmat, *Menejemen,...* h.4

secara tetap. Perhitungan ini akan menghasilkan pola angsuran harga pokok yang semakin membesar dan margin keuntungan yang semakin menurun.

2. Pengertian Tempo

Menurut kamus besar Bahasa Indonesia tempo berarti "durasi" atau "jangka waktu" atau "rentang waktu" yang berarti batas waktu yang harus kita penuhi.

Dalam pembiayaan jangka waktu atau rentang waktu berarti batas nasabah dalam melakukan pengembalian dana atas pembiayaan yang sudah dilakukannya. Strategi tempo disini berarti jangka waktu atau rentang waktu yang di buat untuk mencapai tujuan yaitu mempermudah nasabah dalam pencapaian tujuan (pengembalian dana).

Strategi tempo adalah salah satu produk yang ada di KSPPS TAMZIS Bina Utama cabang Pasar Induk Wonosobo, mengapa di sebut strategi tempo? Karna jangka waktu yang di berikan pada pembiayaan ini sama seperti deposito pada umumnya yaitu 3 bulan untuk pedagang dan 6 bulan untuk petani karna profesi tersebut dianggap mampu mengembalikan

dana setelah hasil dari sumber usahanya mendapatkan untung atau panen.