BAB II
Landasan Teori

A. Pengertian Pembiayaan

Pembiayaan adalah bentuk kata lain dari kredit. Secara etimologi istilah kredit berasal dari bahasa latin yaitu "*credere*" yang berarti kepercayaan. Dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia kredit adalah pinjaman sampai batas tertentu, jumlah tertentu yang diizinkan oleh bank atau badan lain. Sistem merupakan seperangkat unsur yang secara teratur saling berkaitan sehingga membentuk suatu totalitas. Sedangkan prosedur merupakan serangkaian aksi yang spesifik , tindakan atau operasi yang harus dijalankan dengan baik dan benar sesuai aturan.

Pembiayaan adalah suatu fasilitasi yang diberikan bank syariah kepada masyarakat yang membutuhkan untuk menggunakan dana yang telah dikumpulkan oleh bank syariah dari masyarakat yang surplus dana.[1]

Menurut Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998, pembiayaan berdasarkan prinsip syariah adalah penyediaan dana atau uang yang dipersamakan dengan itu berdasarkan persetujuan atau mewajibkan pihak yang dibiayai untuk mengembalikan uang atau tagihan tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil.[2]

1. Macam-macam Pembiayaan

Produk-produk pembiayaan dalam penyaluran dana yang berhasil dihimpun dari nasabah atau masyarakat. Lembaga keuangan syariah menawarkan beberapa produk perbankan yang meliputi. [3]

---

[1] Muhammad, *Teknik Perhitungan Bagi Hasil di Bank Syariah*, (Yogyakarta : UII Press, 2001), hal. 10.
[2] Hasibuan, *Dasar-dasar Perbankan*,(Jakarta PT Grafindo, 2008, hal.87
[3] Kasmir,*Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya,* Jakarta PT Raja Grafido Persada,2014, hal 85

1) **Prinsip Jual Beli (Ba'i)** Tiga jenis jual beli yang telah banyak dikembangkan sebagai sandaran pokok dalam pembiayaan modal kerja dan investasi dalam perbankan syari'ah yaitu :

a. Bai'Al-Murabahah

Murabahah (*al-ba'i bitsaman ajil*) lebih dikenal sebagai Murabahah berasal dari kata *ribhu* (keuntungan). *Ba'i al-murabahah* adalah jual beli barang pada harga asal dengan tambahan keuntungan yang disepakati. Bank bertindak sebagai penjual, sementara nasabah sebagai pembeli. Harga jual adalah harga beli bank dari pemasok ditambah keuntungan. Kedua pihak harus menyepakati harga jual dan jangka waktu pembayaran. Harga jual dicantumkan dalam akad jual beli dan jika telah disepakati tidak dapat berubah selama berlakunya akad. Dalam perbankan, Murabahah lazimnya dilakukan dengan cara pembayaran cicilan (*bitsaman ajil*). Dalam transaksi ini barang diserahkan segera setelah akad, sedangkan pembayaran dilakukan secara tangguh / cicil. *Bai' al-Murabahah* dapat digunakan untuk memenuhi kebutuhan usaha.

Syarat *Bai'al-Murabahah*

a. Penjual memberi tahu biaya modal kepada nasabah.

b. Kontrak pertama harus sah sesuai dengan rukun yang ditetapkan

c. Kontrak harus bebas dari riba.

d. Penjual harus menjelaskan kepada pembeli bila terjadi cacat atas barang sesudah pembelian.

e. Penjual harus menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian, misalnya jika pembelian dilakukan secara utang.

Secara prinsip, jika syarat dalam (a), (d) atau (e) tidak dipenuhi, pembeli memiliki pilihan :

a. Melanjutkan pembelian seperti apa adanya

b. Kembali kepada penjual dan menyatakan ketidaksetujuan atas barang yang dijual

c. Membatalkan kontrak

Skema Bai' Al-Murabahah

1. Negosiasi dan Persyaratan

2. Akad Jual Beli

3. Beli Barang

4. Kirim Barang dan dokumen

5. Terima

6. Bayar

b)Pembiayaan Salam

Bai' As-Salam berarti pembelian barang yang diserahkan dikemudian hari, sedangkan pembayaran dilakukan dimuka. Bank bertindak sebagai pembeli, sementara nasabah sebagai penjual. Dalam transaksi ini kuantitas, kualitas, harga, dan jangka waktu penyerahan barang harus ditentukan secara pasti.

Rukun Bai' As-Salam:

a. Muslam (Pembeli)

b. Muslam ilai (penjual)

c. Modal atau uang

d. Muslam fiih (barang)

e. Sighat atau ucapan

Syarat Bai' as-Salam:

a. Berkaitan dengan modal transaksi bai' *as-salam*, maka modal transaksinya harus diketahui dan berbentuk uang tunai serta pembayaran salam harus dilakukan di tempat kontrak.

b. Berkaitan dengan barang, maka barang

- Harus spesifik dan dapat diakui sebagai utang.

- Harus bisa diidentifikasi secara jelas.

-Kebanyakan ulama mensyaratkan penyerahan barang dilakukan dikemudian hari, namun mazhab Syafi'i membolehkan penyerahan barang segera.

-Dibolehkan menentukan tanggal waktu dimasa datang untuk penyerahan barangnya.

-Tempat penyerahan barang harus disepakati pihak-pihak yang berakad.

-Tidak dibolehkan mengganti barang dengan barang lain yang berbeda. Tetapi jika barang tersebut diganti dengan barang lain yang memiliki spesifikasi dan kualitas yang sama, hal tersebut diperbolehkan.

Ketentuan umum Salam

- Pembelian hasil produksi harus diketahui spesifikasinya secara jelas, seperti jenis, macam, ukuran, mutu, dan jumlahnya.

- Apabila hasil produksi yang diterima ternyata tidak sesuai dengan akad maka nasabah (produsen) harus bertanggung jawab, dengan cara antara lain mengembalikan dana yang telah diterimanya atau mengganti barang yang sesuai dengan pesanan.

- Mengingat bank tidak menjadikan barang yang dibeli atau dipesannya sebagai persediaan (*inventory*), maka dimungkinkan bagi bank untuk melakukan akad salam kepada pihak ketiga (pembeli kedua). Mekanisme seperti ini disebut dengan salam paralel.

c) Pembiayaan *Istishna*

Transaksi bai' *al-istishna*' merupakan kontrak penjualan antara pembeli dan pembuat barang. Dalam kontrak ini, pembuat barang menerima pesanan dari pembeli. Lalu pembuat barang berusaha melalui orang lain untuk membuat atau membeli barang menurut spesifikasi yang telah disepakati dan menjualnya kepada pembeli akhir. Menurut jumhur fuqaha, merupakan suatu jenis khusus dari akad bai' *as-salam*. Dengan demikian, ketentuan bai' *al-istishna* mengikuti ketentuan dan aturan bai' *as-salam*. *Istishna* dalam Bank Syariah umumnya diaplikasikan pada pembiayaan manufaktur dan konstruksi.

Ketentuan Umum

Spesifikasi barang pesanan harus jelas seperti jenis, macam, ukuran, mutu, dan jumlah. Harga jual yang telah disepakati dicantumkan dalam akad Istishna dan tidak boleh berubah selama berlakunya akad. Jika terjadi perubahan dari kriteria pesanan dan terjadi perubahan harga setelah akad ditandatangani, maka seluruh biaya tambahan tetap ditanggung nasabah.

2. Prinsip Sewa

1. Al- Ijarah

adalah akad pemindahan hak guna atas barang dan jasa, melalui pembayaran upah sewa, tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan atas barang itu sendiri. Transaksi Ijaroh dilandasi adanya perpindahan manfaat. Jadi pada dasarnya prinsip Ijaroh sama saja dengan prinsip jual beli, namun perbedaannya terletak

pada objek transaksinya. Bila pada jual beli objek transaksinya adalah barang, maka pada Ijaroh objek transaksinya adalah jasa.

2. Al-ijarah Muntahiya Biltamlik/wa Iqtina

Adalah perjanjian sewa menyewa suatu barang yang diakhiri dengan perpindahan kepemilikan barang dari pihak yang memberikan sewa kepada pihak penyewa[4]

Skema *al-Ijarah*

Pada akhir masa sewa, bank dapat menjual barang yang disewakannya pada nasabah. Karena itu dalam perbankan Syariah dikenal *Ijaroh Muntahhiyah Bittamlik* (sewa yang diikuti dengan berpindahnya kepemilikan). Harga sewa dan harga jual disepakati pada awal perjanjian.

3.. Prinsip Bagi Hasil (Syirkah)

Secara umum, prinsip bagi hasil dalam perbankan syariah dapat dilakukan dalam empat akad utama, yaitu :

Produk pembiayaan yang didasarkan prinsip bagi hasil diantaranya adalah

a. Pembiayaan Musyarakah

Al-Musyarakah adalah akad kerja sama antara dua pihak atau lebih untuk suatu usaha tertentu di mana masing-masing pihak memberikan kontribusi dana (atau amal atau *expertise*) dengan kesepakatan bahwa keuntungan dan resiko ditanggung bersama sesuai dengan kesepakatan.

Bentuk umum dari usaha bagi hasil adalah *Musyarakah* (Syirkah atau Syarikah atau serikat atau kongsi). Transaksi *Musyarakah* dilandasi

[4] Wangsawidjaja,*Pembiayaan pembiayaan Bank Syariah,* Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utam hal.154

adanya keinginan para pihak yang bekerjasama untuk meningkatkan nilai aset yang mereka miliki secara bersama-sama.

Jenis-Jenis *Al-Musyarakah*:

Musyarakah pemilikan. Tercipta karena warisan, wasiat atau kondisi lainnya yang mengakibatkan pemilikan satu aset oleh dua orang atau lebih.

Musyarakah akad, tercipta dengan adanya kesepakatan dimana dua orang atau lebih setuju bahwa tiap orang dari mereka memberikan modal musyarakah dan sepakat berbagi keuntungan dan kerugian.

Syirkah akad dibagi menjadi:

- *Syirkah al-'Inan*

- *Syirkah Muwafadhah*

- *Syirkah A'maal*

- *Syirkah Wujuh*

- *Syirkah al-Mudharabah*

Ketentuan umum

-Semua modal disatukan untuk dijadikan modal proyek Musyarakah dan dikelola bersama-sama.

-Setiap pemilik modal berhak turut serta dalam menentukan kebijakan usaha yang dijalankan oleh pelaksana proyek.

-Pemilik modal dipercaya untuk menjalankan proyek musyarakah tidak boleh melakukan tindakan seperti :

- Menggabungkan dana proyek dengan harta pribadi.
- Menjalankan proyek musyarakah dengan pihak lain tanpa izin pemilik modal lainnya.

- Memberi pinjaman kepada pihak lain.

- Setiap pemilik modal dapat mengalihkan penyertaan atau digantikan oleh pihak lain.

- Setiap pemilik modal dapat dianggap mengakhiri kerjasama apabila; Menarik diri dari perserikatan, meninggal dunia, atau menjadi tidak cakap hukum

-Biaya yang timbul dalam pelaksanaan proyek dan jangka waktu proyek harus diketahui bersama, keuntungan dibagi sesuai kesepakatan sedangkan kerugian dibagi sesuai dengan porsi kontribusi modal.

- Proyek yang akan dijalankan harus disebutkan dalam akad. Setelah proyek selesai nasabah mengembalikan dana tersebut bersama bagi hasil yang telah disepakati untuk bank.

b. Pembiayaan Mudharabah [5]

Mudharabah adalah bentuk kerjasama antara dua pihak dimana pihak pertama *(shahibul maal)* menyediakan seluruh (100%) modal, sedangkan pihak lainnya menjadi pengelola (mudharib).

Rukun Mudharabah:

a. Ada *shahibul maal* (modal/nasabah)

b. Adanya *mudharib* (pengusaha/bank)

c. Adanya amal (usaha/pekerjaan)

d. Adanya hasil (bagi hasil/keuntungan) dana.

e. Adanya *aqad* (ijab-qabul)

Syarat-syarat mudharabah :

[5] Ibid, hal 158

a. Modal / barang yang diserahkan ini berbentuk uang tunai.

b. Modal harus diketahui dengan jelas.

c. Keuntungannya harus jelas persentasenya.

d. Melafazkan ijab dari pemilik modal.

Jenis-jenis Mudharabah:

a. *Mudharabah Muthlaqah* yakni kerja sama antara shahibul maal dan mudharib yang cakupannya sangat luas tanpa dibatasi oleh spesifikasi jenis usaha, waktu, dan daerah bisnis.

b. *Mudharabah Muqayyadah* yakni kerja sama antara shahibul maal dan mudharib dimana terdapat pembatasan atas jenis usaha, waktu, atau tempat usaha.

Ketentuan umum :

- Jumlah modal yang diserahkan kepada *Mudharib* harus diserahkan tunai, dapat berupa uang atau barang.
- Hasil dari pengelolaan modal pembiayaan Mudharabah dapat diperhitungkan dengan dua cara :

  1. Perhitungan dari pendapatan proyek (*revenue sharing*).

  2. Perhitungan dari keuntungan proyek (*profit sharing*).

- Hasil usaha dibagi dalam prosentase yang disetujui dalam akad, pada setiap bulan atau waktu yang disepakati.
- Bank berhak melakukan pengawasan terhadap pekerjaan nasabah namun tidak berhak mencampuri urusan pekerjaan / usaha nasabah.

4. Prinsip Jasa

Pembiayaan ini disebut jasa karena pada prinsipnya dasar akadnya adalah *ta'awuni* atau *tabarru'i* yakni akad yang tujuannya tolong menolong dalam hal kebaikan. Berbagai perkembangan dari akad taawuni meliputi*: Al Wakalah, Al Kafalah, Al Qord, Al Hawalah, Ar Rahn*.[6]

a) *Al Wakalah*

Wakalah atau *wikalah* berarti penyerahan, pendelegasian, maupun pemberian mandat atau amanah. Dalam kontrak BMT, *al wakalah* berarti BMT menerima amanah dari investor yang akan menanamkan modalnya kepada nasabah.

b) *Al Kafalah*

Kafalah berarti jaminan yang diberikan oleh penenggung kepada pihak lain untuk memenuhi kewajibannya kepada pihak yang ditanggung. Dari pengertian ini, *kafalah* berarti mengalihkan tanggung jawab seseorang yang dijamin kepada orang lain yang menjamin.

c) *Al Qord*

Al Qord adalah pemberian harta kepada orang lain yang dapat ditagih kembali. Dengan kata lain *al qord* adalah pemberian pinjaman tanpa mengharap imbalan tertentu.

d) *Al Hawalah*

Al Hawalah atau Hiwalah berarti pengalihan hutang dari orang yang berhutang kepada si penanggung.

e) *Ar Rahn* (gadai)

Ar Rahn adalah menahan salah satu harta milik peminjam sebagai jaminan atas pembiayaan yang diterimanya. Tentu saja yang ditahan

---

[6] Muhammad Ridwan, *Manajemen Baitul Maal Wa Tamwil*, (Yogyakarta : UII Press, 2004) hal. 171.

adalah barang-barang yang memiliki nilai ekonomis sesuai dengan standar yang ditetapkan.

2. Unsur-Unsur Kredit atau Pembiayaan

Adapun unsur-unsur yang terkandung dalam pemberian suatu fasilitas kredit Kasmir membagi dalam 5 (lima) dan 7p bagian, yaitu :

a. Kepercayaan

Kepercayaan pemberi kredit bahwa kredit yang diberikan benar-benar diterima kembali dimasa yang datang. Kepercayaan ini diberikan oleh bank, dimana sebelumnya sudah dilakukan penelitian penyelidikan tentang nasabah, baik secara interen maupun ekstern. Penelitian dan penyelidikan tentang kondisi masa lalu dan sekarang terhadap nasabah pemohon kredit.

b. Kesepakatan

Kesepakatan antara pemberi kredit dan penerima kredit. Kesepakatan ini dituangkan dalam suatu perjanjian dimana masing-masing pihak menandatangani hak dan kewajibannya.

c. JangkaWaktu

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

d. Risiko

Adanya suatu tenggang waktu pengembalian kredit yang dapat menyebabkan suatu risiko tidak tertagihnya / macet pemberian kredit. Semakin panjang suatu kredit semakin besar risikonya demikian pula sebaliknya. Risiko ini menjadi tanggungan bank, baik risiko yang

disengaja oleh nasabah yang lalai, maupun oleh risiko yang tidak disengaja.

e. Balas Jasa

Merupakan keuntungan atas pemberian suatu kredit atau jasa tersebut yang kita kenal dengan nama bunga. Balas jasa dalam bentuk bunga dan biaya administrasi kredit ini merupakan keuntungan bank. Sedangkan bagi bank yang berdasarkan prinsip syariah balas jasanya ditentukan dengan bagi hasil.[7]

Penilaian dengan 7 P adalah sebagai berikut :

a. *Personality*

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

b. *Party*

Party yaitu mengklasifikasi nasabah ke dalam klasifikasi tertentu atau golongan-golongan tertentu berdasarkan modal, loyalitas, serta karakternya. Kredit untuk pengusaha lemah sangat berbeda dengan kredit usaha yang kuat modalnya, baik dari segi jumlah, bunga, dan persyaratan lainnya.

c. *Purpose*

Purpose yaitu untuk mengetahui tujuan nasabah dalam mengambil kredit, termasuk jenis kredit yang diinginkan nasabah. Tujuan pengambilan kredit dapat bermacam-macam apakah untuk tujuan konsumtif atau tujuan produktif atau untuk tujuan perdagangan.

---

[7] Kasmir, *Manajemen Perbankan*, (Jakarta : PT. Raja Grafindo Persada, 2004) hal. 91.

d. *Prospect*

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

e. *Payment*

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

f. *Profitability*

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

g. *Protection*

Tujuannya adalah bagaimana menjaga kredit yang dikucurkan oleh bank namun melalui suatu perlindungan. Perlindungan dapat berupa jaminan barang atau orang atau jaminan asuransi.