

BAB II

KAJIAN PUSTAKA

A. Pengertian Kredit Pemilikan Rumah (KPR)

Berikut pengertian KPR pada Bank Konvensional dan KPRS Bank Syariah:¹

1. KPR Bank Konvensional

Kredit Pemilikan Rumah (KPR) adalah salah satu fasilitas kredit yang diberikan perbankan kepada nasabah perorangan yang akan membeli atau memperbaiki rumah.

2. KPRS Bank Syariah

Syariah adalah hukum atau peraturan yang ditetapkan Allah SWT untuk hambanya sebagaimana yang terkandung di dalam Al-Qur'an dan diterangkan oleh Rasulullah SAW dalam bentuk sunnah rasul. Dalam literature bahasa Indonesia masih belum terdapat makna yang jelas mengenai definisi dari KPR syariah namun demikian dapat disimpulkan bahwa KPR syariah adalah suatu fasilitas pembiayaan berdasarkan kepada hukum

¹ Dina Zulfa Ofera, "Pengaruh Margin Murabahah, Bunga Kpr Bank Konvensional Dan Ujrah Terhadap Tingkat Pertumbuhan Pembiayaan Kongsi Kepemilikan Rumah Syariah (Kprs) Di Bank Muamalat Cabang Medan," (Tesis Magister, Program Pascasarjana, UIN Sumatra Utara,"Medan, 2016), 31

islam antara bank syariah dengan nasabah yang akan membeli atau memperbaiki rumah.

Pembiayaan rumah ini dapat digunakan untuk membeli rumah, ruko, apartemen baru maupun bekas, membangun dan merenovasi rumah untuk pengalihan pembiayaan KPR dari bank lain. Perbedaan pokok antara KPR konvensional dengan Syariah terletak pada akadnya. Pada bank Konvensional, kontrak KPR berdasarkan pada suku bunga tertentu yang sifatnya bisa fluktuatif, sedangkan KPR Syariah bisa dilakukan dengan beberapa pilihan akad alternatif sesuai dengan kebutuhan nasabah, diantaranya KPR IB Jual Beli (skema *Murabahah*), KPR IB sewa (skema *Ijarah*), KPR IB sewa beli (skema *Ijarah Muntahiyal Bittamlik*), dan KPR IB kepemilikan bertahap (*Musyarakah Mutanaqisah*).

B. Pengertian, Fungsi, dan Tujuan Bank Umum dan Bank Syariah

1. Pengertian Bank umum

Pengertian bank secara sederhana dapat diartikan sebagai lembaga keuangan yang kegiatan utamanya adalah menghimpun dana dari masyarakat dan menyalurkan kembali dana tersebut ke masyarakat serta memberikan jasa bank

lainnya. Menurut Undang-Undang RI No. 10 Tahun 1998 tanggal 10 November 1998 tentang perbankan, pengertian bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit atau bentuk-bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak.²

Dalam operasional bank konvensional, sebagian besar ditentukan oleh kemampuannya dalam menghimpun dana masyarakat melalui pelayanan dan bunga yang menarik.

2. Fungsi Bank Umum

Berikut beberapa fungsi Bank Umum:³

a. Agent of Trust

Fungsi ini menunjukkan bahwa aktivitas intermediasi yang dilakukan oleh dunia perbankan dilakukan berdasarkan asas kepercayaan, dalam pengertian bahwa kegiatan pengumpulan dana yang dilakukan oleh bank tentu harus didasari rasa percaya dari masyarakat atau nasabah terhadap kredibilitas dan eksistensi dari masing-masing bank, karena

² Kasmir, *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya*, (Jakarta:PT. Raja Grafindo Persada, 2002), 3-4

³ Julius R. Latumaerissa, *Bank dan Lemabaga Keuangan Lain*, (Jakarta: Salemba Empat, 2013), 135-136

tanpa rasa percaya masyarakat tidak akan menitipkan dananya di bank yang bersangkutan. Kepercayaan itu berkaitan dengan masalah keamanan dana masyarakat yang ada di setiap bank. Selain itu aspek kepercayaan juga berkaitan dengan kemampuan nasabah untuk membayar kembali pinjaman yang telah diterimanya, baik cicilan bunga maupun pengembalian pokok pinjaman.

b. Agent of Development

Fungsi ini sangat berkaitan dengan tanggung jawab bank dalam menunjang kelancaran transaksi ekonomi yang dilakukan oleh setiap pelaku ekonomi. Dalam kegiatan ekonomi kita ketahui bahwa kegiatan produksi, distribusi, dan konsumsi merupakan satu kesatuan yang tidak terpisah. Kegiatan produksi dilakukan untuk menambah nilai guna barang yang dipakai untuk memenuhi kebutuhan manusia. Kegiatan distribusi berkaitan dengan dengan kegiatan menyalurkan barang yang telah diproduksi dari produsen kepada konsumen dengan menggunakan saluran-saluran distribusi yang tersedia. Kegiatan konsumsi adalah kegiatan untuk mengurangi nilai guna dari suatu barang. Semua

kegiatan ini dilakukan dengan menggunakan uang sebagai alat pembayaran, alat kesatuan hitung, dan alat pertukaran. Karena hal ini, maka bank sebagai lembaga keuangan tentu mempunyai peran yang sangat strategis, sehingga dari aspek ini bank berfungsi untuk menjembatani semua kepentingan pelaku ekonomi dalam transaksi ekonomi yang dilakukan.

c. Agent of Service

Industri perbankan adalah lembaga yang bergerak di bidang jasa keuangan maupun jasa non keuangan. Sebagai bank, disamping memberikan pelayanan jasa keuangan sebagaimana kegiatan intermediasi yang selalu dilakukan, maka bank juga turut serta dalam memberikan jasa pelayanan yang lain seperti jasa transfer (*payment order*), jasa kontak pengaman (*safety box*), jasa pengihan, atau inkaso (*collection*) yang saat ini telah mengalami perubahan dengan nama *city clearing*. Dengan pemahaman ini maka dapat diketahui bahwa sesungguhnya bank tidak hanya dipahami dalam kedudukannya sebagai intermediasi semata-mata, tetapi juga memiliki fungsi-fungsi lainnya.

3. Pengertian Bank Syariah

Bank syariah ialah lembaga keuangan yang usaha pokoknya memberikan kredit dan jasa-jasa lain dalam lalu-lintas pembayaran serta peredaran uang yang beroperasi pada prinsip-prinsip syariah.⁴ Pengertian perbankan menurut pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, adalah segala sesuatu yang menyangkut tentang bank, mencakup kelembagaan, kegiatan usaha, serta cara dan proses dalam melaksanakan kegiatan usahanya. Perbankan syariah atau perbankan Islam adalah suatu sistem perbankan yang pelaksanaannya berdasarkan hukum Islam (syariah). Dalam definisi lain perbankan syariah adalah bank yang beroperasi tanpa mengandalkan bunga. Bank syariah adalah lembaga keuangan yang produknya dikembangkan berdasarkan Al-Qur'an dan Hadits.

Prinsip syariah menurut Undang-Undang No. 10 Tahun 1998 tentang Perbankan, yaitu aturan perjanjian berdasarkan hukum islam antara bank dengan pihak lain untuk menyimpan

⁴ Irham Fahmi, *Pengantar Perbankan Teori dan Aplikasi* (Bandung, Penerbit Alfabeta, 2014), 31

dana dan/atau pembiayaan kegiatan usaha, atau kegiatan lainnya yang dinyatakan sesuai syariah, antara lain berdasarkan prinsip bagi hasil (*mudharabah*), pembiayaan berdasarkan prinsip penyertaan modal (*musyarakah*), prinsip jual beli barang dengan memperoleh keuntungan (*murabahah*), atau pembiayaan barang modal berdasarkan prinsip sewa murni tanpa pilihan (*ijarah*), atau dengan adanya pilihan pemindahan kepemilikan atas barang yang disewa dari pihak bank oleh pihak lain (*ijarah wa iqtina'*). Berdasarkan beberapa definisi di atas, dapat disimpulkan bahwa bank syariah adalah bank yang menjalankan operasionalnya berdasarkan prinsip-prinsip hukum Islam, yang berpedoman pada fatwa DSN (Dewan Syariah Nasional).⁵

4. Fungsi Bank Syariah

Berikut beberapa Fungsi Bank Syariah:⁶

- a. Penerima amanah untuk melakukan investasi atas dana-dana yang dipercayakan oleh pemegang rekening investasi/

⁵ Mardani, *Hukum Bisnis Syariah* (Jakarta, Prenadamedia, 2014), 148-149

⁶ Mia Lasmi Wardiah, *Dasar-Dasar Perbankan* (Bandung, CV Pustaka Setia, 2013), 91

deposan atas dasar prinsip bagi hasil sesuai dengan kebijakan investasi bank.

- b. Pengelola investasi atas dana yang dimiliki oleh pemilik dana sahibul mal sesuai dengan arahan investasi yang dikehendaki oleh pemilik dana (dalam hal ini bank bertindak sebagai manajer investasi).
- c. Penyedia jasa lalu lintas pembayaran dan jasa-jasa lainnya sepanjang tidak bertentangan dengan prinsip syariah sebagai pengelola fungsi sosial seperti pengelolaan dana zakat dan penerimaan serta penyaluran dana kebajikan (fungsi optional).

5. Tujuan Bank Syariah

Berikut beberapa Tujuan Bank Syariah:⁷

- a. Menyediakan lembaga keuangan perbankan sebagai sarana meningkatkan kualitas kehidupan sosial ekonomi masyarakat terbanyak. Dengan adanya lembaga keuangan diharapkan akan tersedianya kesempatan yang lebih baik untuk mengumpulkan modal dan pemanfaatan dana, sehingga akan mengurangi kesenjangan sosial ekonomi dan

⁷ Rachmadi Usman, *Aspek Hukum Perbankan Syariah di Indonesia* (Jakarta, Sinar Geafika, 2012), 37-38

dengan demikian akan memberikan sumbangan pada peningkatan pembangunan nasional yang semakin mantap, antara lain melalui meningkatkan kualitas dan kegiatan usaha.

- b. Meningkatnya partisipasi masyarakat banyak dalam proses pembangunan, terutama dalam bidang ekonomi, karena:
 - Masih cukup banyak masyarakat yang enggan berhubungan dengan bank, hal ini terjadi karena di samping masih banyaknya orang Islam yang mempunyai pandangan bahwa bunga bank itu sama dengan riba yang diharamkan dalam Islam, juga banyak di antara masyarakat kecil yang masih belum mengenal dan terbiasa dengan cara kerja bank.
 - Dengan adanya bank berdasarkan syariah Islam, masyarakat Islam yang tadinya enggan berhubungan dengan bank, akan merasa terpanggil untuk berhubungan dengan bank Islam. Ini sumbangan bagi pembangunan nasional.
- c. Berkembangnya lembaga bank dan sistem perbankan yang sehat berdasar efisiensi dan keadilan yang akan mampu

meningkatkan partisipasi masyarakat, sehingga menggalakkan usaha-usaha ekonomi masyarakat banyak dengan antara lain memperluas jaringan lembaga-lembaga keuangan perbankan ke daerah-daerah terpencil.

- d. Ikhtiar ini akan sekaligus mendidik dan membimbing masyarakat untuk berpikir secara ekonomis, berperilaku bisnis dalam meningkatkan kualitas hidup mereka.
- e. Berusaha membuktikan bahwa konsep perbankan menurut syariah islam dapat beroperasi, tumbuh, dan berkembang melebihi bank-bank dengan sistem lain.

C. Pengertian, Tujuan dan Fungsi Kredit dan Pembiayaan

1. Pengertian Kredit

Istilah kredit berasal dari bahasa Yunani *credere* yang berarti kepercayaan (*truth* atau *faith*). Oleh karena itu, dasar dari kredit adalah kepercayaan. Seseorang atau suatu badan yang memberikan kredit (kreditor) percaya bahwa penerima kredit (debitur) pada masa yang akan datang akan sanggup memenuhi segala sesuatu yang telah dijanjikan. Apa yang telah dijanjikan itu dapat berupa barang, uang atau jasa. Dengan demikian, prestasi dan kontraprestasi dapat berbentuk; barang terhadap

barang, barang terhadap uang, barang terhadap jasa, jasa terhadap hasa, jasa terhadap uang, jasa terhadap barang, uang terhadap uang, uang terhadap barang dan uang terhadap jasa. Dengan diterimanya kontraprestasi pada masa yang akan datang, maka jelas akan tergambar bahwa kredit dalam arti ekonomi adalah penundaan pembayaran dari prestasi yang diberikan sekarang, baik dalam bentuk barang, uang maupun jasa. Di sini terlihat bahwa faktor utama yang memisahkan prestasi dan kontraprestasi.⁸

Dalam Undang-Undang Perbankan No. 10 Tahun 1998, *kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara bank dan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga.*⁹

⁸ Thamrin Abdullah dan Francis Tantri, *Bank dan Lembaga Keuangan* (Jakarta, Rajawali Pers, 2014), 162-163

⁹ Ismail, *Perbankan Syariah* (Jakarta, Kencana Prenada Media Group, 2011), 105-106

2. Fungsi Kredit

Fungsi kredit bagi masyarakat, antara lain dapat:¹⁰

- a. Menjadi motivator dan dinamisator peningkatan kegiatan perdagangan dan perekonomian.
- b. Memperluas lapangan kerja bagi masyarakat.
- c. Memperlancar arus barang dan arus uang.
- d. Meningkatkan hubungan internasional (L/C, CGI, dan lain-lain).
- e. Meningkatkan produktivitas dana yang ada.
- f. Meningkatkan daya guna (*utility*) barang.
- g. Meningkatkan kegairahan berusaha masyarakat.
- h. Memperbesar modal kerja perusahaan.
- i. Meningkatkan *income per capita* (IPC) masyarakat.
- j. Mengubah cara berfikir /bertindak masyarakat untuk lebih ekonomis.

3. Tujuan Kredit

Tujuan penyaluran kredit, antara lain adalah bentuk:¹¹

- a. Memperoleh pendapatan bank dari bunga kredit.

¹⁰ Malayu S.P Hasibuan, *Dasar-Dasar Perbankan* (Jakarta: PT Bumi Aksara, 2001), 88

¹¹ Malayu S.P Hasibuan, *Dasar-Dasar Perbankan*, 88

- b. Memanfaatkan dan memproduktifkan dana-dana yang ada.
- c. Melaksanakan kegiatan operasional bank.
- d. Memnuhi permintaan kredit dari masyarakat.
- e. Memperlancar lalu lintas pembayaran.
- f. Menambah modal kerja perusahaan.
- g. Meningkatkan pendapatan dan kesejahteraan masyarakat.

4. Pengertian Pembiayaan

Pembiayaan merupakan aktivitas bank syariah dalam menyalurkan dana kepada pihak lain selain bank berdasarkan prinsip 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 pembiayaan mendapat kepercayaan dari pemberi pembiayaan, sehingga penerima pembiayaan berkewajiban untuk mengembalikan pembiayaan yang telah diterimanya sesuai dengan jangka waktu yang telah diperjanjikan dalam akad pembiayaan.

Pembiayaan yang diberikan oleh bank syariah berbeda dengan kredit yang diberikan oleh bank konvensional. Dalam

perbankan syariah, *return* atas pembiayaan tidak dalam bentuk bunga, akan tetapi dalam bentuk lain sesuai dengan akad-akad yang disediakan di bank syariah.

Di dalam perbankan syariah, istilah kredit tidak dikenal, karena bank syariah memiliki skema yang berbeda dengan bank konvensional dalam menyalurkan dananya kepada pihak yang membutuhkan. Bank syariah menyalurkan dananya kepada nasabah dalam bentuk pembiayaan. Sifat pembiayaan, bukan merupakan utang piutang, tetapi merupakan investasi yang diberikan bank kepada nasabah dalam melakukan usaha.

Menurut Undang-Undang Perbankan No. 10 Tahun 1998, *pembiayaan adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara bank dan pihak lain yang dibiayai untuk mengembalika uang atau tagihan tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil*. Di dalam perbankan syariah, pembiayaan yang diberikan kepada pihak pengguna dana berdasarkan pada prinsip syariah. Aturan yang digunakan yaitu sesuai dengan hukum islam.¹²

¹² Ismail, *Perbankan Syariah*, 105-106

5. Fungsi Pembiayaan

pembiayaan secara umum memiliki fungsi sebagai berikut.¹³

a. Meningkatkan dana guna uang

Para penabung menyimpan uangnya di bank dalam bentuk giro, tabungan, dan deposito. Uang tersebut dalam persentase tertentu ditingkatkan kegunaannya oleh bank guna suatu usaha peningkatan produktivitas. Para pengusaha menikmati pembiayaan dari bank untuk memperluas atau memperbesar usahanya baik untuk peningkatan produksi, perdagangan, maupun untuk usaha-usaha rehabilitasi ataupun memulai usaha baru. Secara mendasar melalui pembiayaan terdapat suatu usaha peningkatan produktivitas secara menyeluruh. Dengan demikian, dana yang mengendap di bank (yang diperoleh dari para penyimpan uang) tidaklah *idle* (diam) dan disalurkan untuk usaha-usaha yang bermanfaat, baik kemanfaatan bagi pengusaha maupun kemanfaatan bagi masyarakat.

¹³ Veithzal Rival Dan Arviyan Arifin, *Islamic Banking, Sebuah Teori, Konsep, dan Aplikasi*, 683-686

b. Meningkatkan daya guna barang

- 1) Produsen dengan bantuan pembiayaan bank dapat mengubah bahan mentah menjadi bahan jadi sehingga *utility* dari bahan tersebut meningkat, misalnya peningkatan *utility* kelapa menjadi kopra dan selanjutnya menjadi minyak kelapa atau goring, peningkatan *utility* dari padi menjadi beras, benang menjadi tekstil, dan sebagainya.
- 2) Produsen dengan bantuan pembiayaan dapat memindahkan barang dari suatu tempat yang kegunaannya kurang ketempat yang lebih bermanfaat. Seluruh barang-barang yang dipindahkan atau dikirim dari suatu daerah ke daerah lain yang kemanfaatan barang itu lebih terasa, pada dasarnya meningkatkan *utility* barang itu. Pemindahan barang-barang tersebut tidaklah dapat diatasi oleh keuangan para distributor saja dan oleh karenanya mereka memerlukan bantuan permodalan dari bank berupa pembiayaan.

c. Meningkatkan peredaran uang

Pembiayaan yang disalurkan melalui rekening-rekening koran pengusaha menciptakan pertambahan peredaran uang giral dan sejenisnya seperti cek, bilyet giro, wesel, promes, dan sebagainya. Melalui pembiayaan, peredaran uang kartal maupun giral akan lebih berkembang karena pembiayaan menciptakan suatu kegairahan berusaha sehingga uang akan bertambah baik secara kualitatif apalagi secara kuantitatif.

d. Menimbulkan kegairahan berusaha

Setiap manusia adalah makhluk yang selalu melakukan kegiatan ekonomi, yaitu berusaha untuk memenuhi kebutuhannya. Kegiatan usaha sesuai dengan dinamikanya akan selalu meningkat, akan tetapi peningkatan usaha tidaklah selalu diimbangi dengan peningkatan kemampuannya yang berhubungan dengan manusia lain yang mempunyai kemampuan. Karena itu pulalah maka pengusaha akan selalu berhubungan bank untuk memperoleh bantuan permodalan guna peningkatan usahanya. Bantuan pembiayaan yang diterima pengusaha dari bank inilah yang kemudian digunakan untuk

memperbesar volume usaha dan produktivitasnya. Ditinjau dari hukum permintaan dan penawaran maka terhadap segala macam dan ragam usahanya, permintaan akan selalu bertambah bilamana masyarakat telah memulai melakukan penawaran. Timbullah kemudian efek kumulatif oleh semakin besarnya permintaan sehingga secara berantai kemudian menimbulkan kegairahan yang meluas di kalangan masyarakat untuk sedemikian rupa meningkatkan produktivitas. Secara otomatis kemudian timbul pula kesan bahwa setiap usaha untuk peningkatan produktivitas, masyarakat tidak perlu khawatir kekurangan modal, karena masalahnya dapat diatasi oleh bank dengan pembiayaannya.

e. Stabilitas ekonomi

Dalam ekonomi yang kurang sehat, langkah-langkah stabilisasi pada dasarnya diarahkan pada usaha-usaha untuk antara lain:

- 1) Pengendalian inflasi
- 2) Peningkatan ekspor
- 3) Rehabilitasi prasarana
- 4) Pemenuhan kebutuhan-kebutuhan pokok rakyat.

Untuk menekan arus inflasi dan terlebih-lebih lagi untuk usaha pembangunan ekonomi maka pembiayaan bank memegang peranan yang penting.

- f. Sebagai jembatan untuk meningkatkan pendapatan nasional
Para usahawan yang memperoleh pembiayaan tentu saja berusaha untuk meningkatkan usahanya. Peningkatan usaha berarti peningkatan profit. Bila keuntungan ini secara kumulatif dikembangkan lagi dalam arti kata dikembalikan lagi ke dalam struktur permodalan, maka peningkatan akan berlangsung terus-menerus. Dengan *earning* (pendapatan) yang terus meningkat berarti pajak perusahaan pun akan terus bertambah. Di lain pihak pembiayaan yang disalurkan untuk merangsang pertumbuhan kegiatan ekspor akan menghasilkan pertumbuhan devisa negara.

6. Tujuan Pembiayaan

Secara umum, tujuan pembiayaan dibedakan menjadi dua kelompok besar, yaitu tujuan pembiayaan untuk tingkat makro,

dan tujuan pembiayaan untuk tingkat mikro. Secara makro, pembiayaan bertujuan untuk:¹⁴

- a. Peningkatan ekonomi umat, artinya masyarakat yang tidak dapat akses secara ekonomi, dengan adanya pembiayaan mereka dapat melakukan akses ekonomi. Dengan demikian, dapat meningkatkan taraf ekonominya.
- b. Tersedianya dana bagi peningkatan usaha, artinya untuk pengembangan usaha membutuhkan dana tambahan. Dana tambahan ini dapat diperoleh melakukan aktivitas pembiayaan. Pihak yang surplus dana menyalurkan kepada pihak minus dana, sehingga dapat tergulirkan.
- c. Meningkatkan produktivitas, artinya adanya pembiayaan memberikan peluang bagi masyarakat usaha agar mampu meningkatkan daya produksinya. Sebab upaya produksi tidak akan dapat jalan tanpa adanya dana.
- d. Membuka lapangan kerja baru, artinya dengan dibukanya sektor-sektor usaha melalui penambahan dana pembiayaan, maka sector usaha tersebut akan menyerap tenaga kerja. Hal ini berarti menambah atau membuka lapangan kerja baru.

¹⁴ Veithzal Rival Dan Arviyan Arifin, *Islamic Banking, Sebuah Teori, Konsep, dan Aplikasi* (Jakarta, Bumi Aksara, 2010), 681-682

- e. Terjadi distribusi pendapatan, artinya masyarakat usaha produktif mampu melakukan aktivitas kerja, berarti mereka akan memperoleh pendapatan dari hasil usahanya. Penghasilan merupakan bagian dari pendapatan masyarakat. Jika ini terjadi maka akan terdistribusi pendapatan.

Adapun secara mikro, pembiayaan yang diberikan dalam rangka untuk:¹⁵

- a. Upaya mengoptimalkan laba, artinya setiap usaha yang dibuka memiliki tujuan tertinggi, yaitu menghasilkan laba usaha. Setiap pengusaha menginginkan mampu mencapai laba maksimal. Untuk dapat menghasilkan laba maksimal maka mereka perlu dukungan dana yang cukup.
- b. Upaya meminimalkan risiko, artinya usaha yang dilakukan agar mampu menghasilkan laba maksimal, maka pengusaha harus mampu meminimalkan risiko yang mungkin timbul. Risiko kekurangan modal usaha dapat diperoleh melalui tindakan pembiayaan.
- c. Pendayagunaan sumber ekonomi, artinya sumber daya ekonomi dapat dikembangkan dengan melakukan *mixing*

¹⁵ Veithzal Rival Dan Arviyan Arifin, *Islamic Banking, Sebuah Teori, Konsep, dan Aplikasi*, 681-682

antara sumber daya alam dengan sumber daya manusia serta sumber daya modal. Jika, sumber daya alam dan sumber daya manusianya ada, dan sumber daya modal tidak ada. Maka dipastikan diperlukan pembiayaan. Dengan demikian, pembiayaan pada dasarnya dapat meningkatkan daya guna sumber-sumber daya ekonomi.

- d. Penyaluran kelebihan dana, artinya dalam kehidupan masyarakat ini ada pihak yang memiliki kelebihan sementara ada pihak yang kekurangan. Dalam kaitannya dengan masalah dana, maka mekanisme pembiayaan dapat menjadi jembatan dalam penyeimbangan dan penyaluran kelebihan dana dari pihak yang kelebihan (*surplus*) kepada pihak yang kekurangan (*minus*) dana.

D. Analisis Kredit

Analisis kredit dapat dilakukan dengan berbagai alat analisis. Dalam praktiknya terdapat beberapa alat analisis yang dapat digunakan untuk menentukan suatu kredit, diantaranya dengan 5 of C:¹⁶

¹⁶ Kasmir, *Pengantar Manajemen Keuangan*, (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2010), 259-160

1. *Character*, adalah sifat atau watak nasabah. Analisis ini untuk mengetahui sifat atau watak seorang nasabah pemohon kredit, apakah memiliki watak atau sifat yang bertanggung jawab terhadap kredit yang diambilnya. Dari watak atau sifat ini akan terlihat kamauan nasabah untuk membayar dalam kondisi sesulit apapun. Namun sebaliknya jika nasabah tidak memiliki sifat yang mau membayar, maka nasabah akan berusaha mengelak untuk membayar dengan berbagai alasan tentunya. Watak atau sifat ini akan dapat dilihat dari masa lalu nasabah melalui pengamatan, pengalaman, riwayat hidup, maupu hasil wawancara dengan nasabah.
2. *Capacity*, yaitu analisis yang digunakan untuk melihat kemampuan nasabah dalam membayar kredit. Kemampuan ini dapat dilihat dari penghasilan pribadi untuk kredit konsumtif dan melalui usaha yang dibiayai untuk kredit perdagangan atau produktif. Kemampuan ini penting untuk dinilai agar bank tidak mengalami kerugian. Untuk menilai kemampuan nasabah dapat dinilai dari dokumen yang dimiliki, hasil konfirmasi dengan pihak yang memiliki kewenangan mengeluarkan surat tertentu

(misalnya penghasilan seseorang), hasil wawancara atau melalui perhitungan rasio keuangan.

3. *Capital*, adalah untuk menilai modal yang dimiliki oleh nasabah untuk membiayai kredit. Hal ini penting karena bank tidak akan membiayai kredit tersebut 100%. Artinya, harus ada modal untuk nasabah. Tujuannya jika nasabah juga ikut memiliki modal yang ditanamkan di kegiatan tersebut, maka nasabah juga akan merasa memiliki, sehingga termotivasi untuk bekerja sungguh-sungguh agar usaha tersebut berhasil, sehingga mampu untuk membayar kewajiban kreditnya.
4. *Condition*, yaitu kondisi umum saat ini dan yang akan datang tentunya. Kondisi yang akan dinilai terutama kondisi ekonomi saat ini, apakah layak untuk membiayai kredit untuk sektor tertentu. Misalnya kondisi produksi tanaman tertentu sedang membludak pasaran (jenuh), maka kredit untuk sektor tersebut sebaiknya dikurangi. Kondisi lainnya yang harus diperhatikan adalah kondisi lingkungan sekitar, misalnya kondisi keamanan dan kondisi sosial masyarakat.
5. *Collateral*, merupakan jaminan yang diberikan nasabah kepada bank dalam rangka pembiayaan kredit yang diajukannya.

Jaminan ini digunakan sebagai alternatif terakhir bagi bank untuk berjaga-jaga kalau terjadi kemacetan terhadap kredit yang dibiayai. Mengapa *collateral* atau jaminan menjadi penilaian terakhir dari 5 of C, hal ini disebabkan karena yang paling penting adalah penilaian yang disebutkan sebelumnya, apabila sudah layak maka jaminan hanyalah merupakan tambahan saja, untuk berjaga-jaga karena ada faktor-faktor yang tidak dapat dihindari yang menyebabkan kredit macet, misalnya bencana alam. Disamping itu, untuk menjadi motivasi nasabah untuk membayar karena jaminannya ditahan oleh bank.

E. Pengertian Akad Murabahah dan Mekanisme Pembiayaan

Berdasarkan akad Murabahah

1. Pengertian Akad Murabahah

Murabahah adalah jual beli barang pada harga asal dengan tambahan keuntungan uang disepakati. Dalam murabahah, penjual harus memberitahu harga produk yang ia

beli dan menentukan suatu tingkat keuntungan sebagai tambahannya.¹⁷

Bank syariah umumnya mengadopsi murabahah untuk memberikan pembiayaan jangka pendek kepada para nasabah guna pembelian barang meskipun mungkin si nasabah tidak memiliki uang untuk membayar. *Murabahah*, sebagaimana yang digunakan dalam perbankan syariah, prinsipnya di dasarkan pada dua elemen pokok: harga beli serta biaya yang terkait, dan kesepakatan atas *mark-up* (laba). Ciri dasar kontrak murabahah adalah sebagai berikut: (i) si pembeli harus memiliki pengetahuan tentang biaya-biaya terkait dan tentang harga asli barang, dan batas laba (*mark-up*) harus ditetapkan dalam bentuk persentase dari total harga plus biaya-biayanya; (ii) apa yang dijual adalah barang atau komoditas yang dibayar dengan uang; (iii) apa yang diperjual-belikan harus ada dan dimiliki oleh si penjual dan si penjual harus mampu menyerahkan barang itu kepada pembeli; dan (iv) pembayarannya ditangguhkan. *Murabahah* seperti yang dipahami di sini, digunakan dalam

¹⁷ Syafi'i Antonio, *Bank Syariah dari Teori ke Praktik*, (Jakarta: Gema Insani, 2001), 101

setiap pembiayaan di mana ada barang yang bisa diidentifikasi untuk dijual.¹⁸

2. Mekanisme Pembiayaan Berdasarkan Akad Murabahah

Dalam pembiayaan berdasarkan akad *murabahah*, bank bertindak sebagai pihak penyedia dana dalam kegiatan transaksi *murabahah* dengan nasabah.

Bank dapat membiayai sebagian atau seluruh harga pembelian barang yang telah disepakati kualifikasinya. Apabila telah ada kesepakatan antara bank dan nasabahnya, dan akan pembiayaan *murabahah* telah ditandatangani oleh bank dan nasabah, maka bank wajib menyediakan dana untuk merealisasikan penyediaan barang yang dipesan nasabah.

Dalam pembiayaan *murabahah*, bank dapat memberikan potongan/ diskon dengan besar yang wajar tanpa diperjanjikan dimuka. Dalam praktik, potongan tersebut diberikan oleh bank apabila nasabah melunasi utang *murabahah* lebih awal daripada jangka waktu akad pembiayaan.

Dalam fatwa DSN No. 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang *murabahah* antara lain ditegaskan bahwa jaminan dalam

¹⁸ Muhammad, *Manajemen Pembiayaan Bank Syariah*, (Yogyakarta: UPP AMP YKPN, 2005), 120

murabahah dibolehkan, agar nasabah serius dengan pesanannya. Bank dapat meminta nasabah untuk menyediakan jaminan yang dapat dipegang. Karena barang yang dijual oleh bank kepada nasabah sejak akad sudah menjadi milik nasabah dan dapat dibalik nama atas nasabah yang bersangkutan, maka barang yang dibiayai dengan fasilitas pembiayaan berdasarkan akad pembiayaan *murabahah* tersebut merupakan agunan pokok yang dapat diikat sesuai ketentuan yang berlaku, misalnya Hak tanggungan, Jaminan Fidusia, atau gadai.

Dalam diktum pertama angka 4 fatwa tentang *murabahah* diatas juga ditegaskan bahwa bank membeli barang yang diperlukan nasabah ‘atas nama bank sendiri’, dan pembelian ini ‘harus sah’ dan bebas riba.¹⁹

F. Dasar Hukum Murabahah

Al-Qur’an tidak secara spesifik membicarakan tentang murabahah, Al-Qur’an hanya menjelaskan sejumlah pedoman dalam jual beli, riba, laba rugi, dan perdagangan. Sama halnya dengan hadits, Nampak tidak terdapat hadits yang secara langsung menjelaskan tentang murabahah. Meski demikian, sebagai mana

¹⁹ A. Wangsawidjaja Z, *Pembiayaan Bank Syariah*, (Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama, 2012), 200-201

yang dikatakan Ibnu Rusyd bahwa jumbuh ulama sepakat bahwa murabahah adalah salah satu bentuk jual beli yang diperbolehkan.²⁰

Secara umum, dasar hukum murabahah lebih mencerminkan anjuran untuk melakukan jual beli. Berikut landasan hukum berdasarkan hukum positif dan landasan syariah:²¹

1. Pengaturan dalam Hukum Positif

- a. Pasal 1 ayat (13) Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan;
- b. PBI No. 9 / 19 / PBI/2007 jo. PBI No. 10/ 16/ PBI/ 2008 tentang Pelaksanaan Prinsip Syariah dalam Kegiatan Penghimpunan Dana dan Penyaluran Dana serta Pelayanan Jasa Bank Syariah;
- c. Peraturan Bank Indonesia Nomor 10/ 17/ PBI/ 2008 tentang Produk Bank Syariah dan Unit Usaha Syariah;
- d. Ketentuan pembiayaan *murabahah* dalam praktik perbankan syariah di Indonesia dijelaskan dalam Fatwa Dewan Syariah Nasional No. 04/ DSN-MUI/ IV/ 2000 tentang *murabahah*;

²⁰ Ibnu Rusyd, *Bidayatul Mujtahid Analisa Fiqih Para Mujtahid, Penterjemah Imam Ghazali Said dan Achmad Zaidun*, (Jakarta: Pustaka Amani,2007), 45

²¹ Bagya Agung Prabowo, *Aspek Hukum Pembiayaan Murabahah Pada Perbankan Syariah*, (Yogyakarta: UII Press, 2012), 29-30

- e. Pasal 19 Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah yang mengatur mengenai kegiatan usaha Bank Umum Syariah yang salah satunya adalah pembiayaan *murabahah*.

2. Landasan Syariah

Murabahah merupakan bagian terpenting dari jual-beli dan prinsip akad ini mendominasi pendapatan bank dari produk-produk yang ada di bank syariah. Jual-beli dalam Islam sebagai sarana tolong-menolong antara sesama umat manusia yang diridhai oleh Allah SWT, dalam jual-beli juga diharapkan adanya unsur suka sama suka, sebagaimana disebutkan dalam Al-Qur'an dan Hadits Nabi Muhammad SAW sebagai berikut:

- a. Al-Qur'an

Surat An-Nisa: 29

يٰۤاَيُّهَا الَّذِيْنَ ءَامَنُوْا لَا تَاْكُلُوْا اَمْوَالِكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبٰطِلِ
 اِلَّا اَنْ تَكُوْنَ تِجْرَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوْا اَنْفُسَكُمْ ۗ اِنَّ
 اللّٰهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيْمًا ﴿٢٩﴾

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

*di antara kamu. dan janganlah kamu membunuh dirimu. Sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu. (QS. An-Nisaa': 29)*²²

b. Hadits

أَنَّ النَّبِيَّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَآلِهِ وَسَلَّمَ قَالَ: ثَلَاثٌ فِيهِنَّ الْبَرَكَهَةُ: الْبَيْعُ إِلَى أَجَلٍ، وَالْمُقَارَضَةُ، وَخَلَطُ الْبُرِّ بِالشَّعِيرِ لِلْبَيْتِ لَا لِلْبَيْعِ .

رواه ابن ماجه عن صهيب

*“tiga hal yang di dalamnya mengandung keberkahan: jual-beli secara tangguh, muqaradah dan mencampur gandum dengan tepung untuk keperluan rumah tangga, bukan untuk dijual” (H.R Ibnu Majah)*²³

G. Pengertian Bagi Hasil dan Bunga (Riba) dan Perbedaannya

1. Pengertian bagi hasil

Bagi hasil merupakan pembagian atas hasil usaha yang telah dilakukan oleh pihak-pihak yang melakukan perjanjian yaitu pihak nasabah dan pihak bank syariah. Dalam hal ini terdapat dua pihak yang melakukan perjanjian dalam usaha, maka hasil atas usaha dilakukan oleh kedua belah pihak, akan

²² Yayasan Penyelenggara Penerjemah/Penafsir Al-Qur'an Revisi Terjemah Oleh Lajnah Mushaf Al-Quran Departemen Agama Republic Indonesia, *Al-Quran Dan Terjemah*, 83

²³ Bagya Agung Prabowo, *Aspek Hukum Pembiayaan Murabahah Pada Perbankan Syariah*, (Yogyakarta: UII Press, 2012), 30

dibagi sesuai dengan porsi masing-masing pihak yang melakukan perjanjian.²⁴

2. Pengertian Riba

Menurut bahasa, riba memiliki beberapa pengertian, yaitu:

- a. Bertambah, karena salah satu perbuatan riba adalah meminta tambahan dari sesuatu yang dihutangkan.
- b. Berkembang, berbunga, karena salah satu perbuatan riba adalah membungakan harta uang atau yang lainnya yang dipinjamkan kepada orang lain.
- c. Berlebihan atau menggelembung.

Sedangkan menurut istilah, yang dimaksud dengan riba menurut *Al- Mali* ialah akad yang terjadi atas penukaran barang tertentu yang tidak diketahui perimbangannya menurut ukuran *syara'*, ketika berakad atau dengan mengakhiri tukaran kedua belah pihak atau salah satu keduanya. Menurut Syaikh Muhammad Abduh berpendapat bahwa yang dimaksud dengan riba ialah penambahan-penambahan yang diisyaratkan oleh orang yang memiliki harta kepada orang yang meminjam hartanya (uangnya),

²⁴ Ismail, *Perbankan Syariah*, 95-96

karena pengunduran janji pembayaran oleh peminjam dari waktu yang telah ditentukan. Sebab riba diharamkan karena Allah dan Rasul-Nya melarang atau mengharamkannya, firman Allah dalam surah Al-Baqarah ayat 275:²⁵

الَّذِينَ يَأْكُلُونَ الرِّبَا لَا يَقُومُونَ إِلَّا كَمَا يَقُومُ الَّذِي
 يَتَخَبَّطُهُ الشَّيْطَانُ مِنَ الْمَسِّ ذَٰلِكَ بِأَنَّهُمْ قَالُوا إِنَّمَا الْبَيْعُ مِثْلُ
 الرِّبَا وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا فَمَنْ جَاءَهُ مَوْعِظَةٌ مِّنْ
 رَبِّهِ فَانْتَهَى فَلَهُ مَا سَلَفَ وَأَمْرُهُ إِلَى اللَّهِ وَمَنْ عَادَ فَأُولَٰئِكَ
 أَصْحَابُ النَّارِ هُمْ فِيهَا خَالِدُونَ

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)

²⁵ Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah* (Jakarta: Rajawali Pers, 2014), 57-58

3. Perbedaan Bunga dan Bagi Hasil

Islam mengharamkan Bunga dan menghalalkan bagi hasil. Keduanya memberikan keuntungan, tetapi memiliki perbedaan mendasar sebagai akibat adanya perbedaan antara investasi dan pembungaan uang. Dalam investasi, usaha yang dilakukan mengandung resiko, dan karena nya mengandung unsur ketidakpastian. Sebaliknya, pembungaan uang adalah aktivitas yang tidak memiliki resiko, karena adanya persentase suku bunga tertentu yang ditetapkan berdasarkan besarnya modal.

Sesuai dengan definisi di atas, menyimpan uang di bank termasuk kategori investasi. Besar kecilnya perlehan kembalian itu tergantung pada hasil usaha yang benar-benar terjadi dan dilakukan bank sebagai pengelola dana. Dengan demikian, bank Islam tak dapat hanya sekedar menyalurkan uang. Bank Islam harus terus-menerus berusaha meningkatkan *return on investment* sehingga lebih menarik dan lebih memberikan kepercayaan bagi pemilik dana.

Perbedaan antara Bunga dan bagi hasil dapat dilihat pada tabel

2.1.

Tabel 2.1
Perbedaan Bunga dan Bagi Hasil

Keterangan	Bunga	Bagi Hasil
Penentuan Keuntungan	Pada waktu perjanjian dengan asumsi harus selalu untung	Pada waktu akad dengan pedoman kemungkinan untung rugi
Besarnya persentase	Berdasarkan jumlah uang (modal) yang dipinjamkan	Berdasarkan jumlah keuntungan yang diperoleh
Pembayaran	Seperti yang dijanjikan tanpa pertimbangan untung atau rugi	Bergantung pada keuntungan proyek, bila rugi ditanggung bersama
Jumlah pembayaran	Tetap, tidak meningkat walau keuntungan berlipat	Sesuai dengan peningkatan jumlah pendapatan
Eksistensi	Diragukan oleh semua agama	Tidak ada yang meragukan keabsahannya

Islam mendorong masyarakat kearah usaha yang nyata dan produktif. Islam mendorong masyarakat untu melakukan investasi dan melarang membungakan uang. Sesuai dengan definisi diatas, menyimpan uang di bank Islam termasuk kategori kegiatan investasi karena perolehan kembaliannya (*return*) dari waktu ke waktu tidak pasti dan tidak tetap. Besar kecilnya perolehan kembali itu tergantung kepada hasil usaha yang benar-benar terjadi dan dilakukan bank sebagai *mudharib* atau pengelola dana.

Dengan demikian, bank Islam tidak dapat sekedar menyalurkan uang. Bank Islam harus terus berupaya meningkatkan kembalian atau *return of investment* sehingga lebih menarik dan lebih memberikan kepercayaan bagi pemilik dana.²⁶

H. Perbedaan Bank Konvensional dan Bank Syariah

Bank konvensional dan bank syariah dalam beberapa hal memiliki persamaan, terutama dalam sisi teknis penemrimaan uang, mekanisme transfer, teknologi komputer yang digunakan persyaratan umum pembiayaan. Dan syarat-syarat umum untuk

²⁶ Wirdyaningsih, dkk, *Bank dan Asuransi Islam di Indonesia*, (Jakarta: Kencana, 2005), 40-41

mendapat pembiayaan. Seperti KTP, NPWP, proposal, laporan keuangan, dan sebagainya. Dalam hal persamaan ini, semua hal yang terjadi pada bank syariah itu sama persis dengan yang terjadi pada bank konvensional, nyaris tidak ada perbedaan.

Perbedaan pokok antara sistem bank konvensional dengan sistem bank syariah secara ringkas dapat dilihat dari empat aspek, yaitu sebagai berikut:²⁷

1. Falsafah: pada bank syariah tidak berdasarkan atas bunga, spekulasi, dan ketidakjelasan, sedangkan pada bank konvensional berdasarkan atas bunga.
2. Operasional: pada bank syariah, dana masyarakat berupa titipan dan investasi baru akan mendapatkan hasil jika diusahakan terlebih dahulu, sedangkan pada bank konvensional, dana masyarakat berupa simpanan yang harus dibayar bunga nya pada saat jatuh tempo. Pada sisi penyaluran, bank syariah menyalurkan dananya pada sektor usaha yang halal dan menguntungkan, sedangkan pada bank konvensional, aspek halal tidak menjadi pertimbangan utama.

²⁷ Amir Machmud dan H. Rukaman, *Bank Syariah Teori, Kebijakan dan Studi Empiris di Indonesia*, (Jakarta: Penerbit Erlangga, 2010), 10-12

3. Sosial: pada bank syariah, aspek sosial dinyatakan secara eksplisit dan tegas yang tertuang dalam visi dan misi perusahaan, sedangkan pada bank konvensional tidak tersirat secara tegas.
4. Organisasi: bank syariah harus memiliki DPS, sementara itu, bank konvensional tidak memiliki Dewan Pengawas Syariah.

Secara garis besar, perbandingan bank syariah dan bank konvensional dapat dilihat pada Tabel 3.2.

Tabel 2.2

Perbandingan Bank Syariah dan Bank Konvensional

Aspek	Bank Syariah	Bank Konvensional
Legalitas	Akad Syariah	Akad Konvensional
Struktur Organisasi	Penghimpunan dan penyaluran dana harus sesuai dengan fatwa Dewan Pengawas Syariah	Tidak terdapat dewan sejenis
Bisnis dan usaha yang dibiayai	- Melakukan investasi-investasi yang halal saja - Hubungan dengan	- Investasi yang halal dan haram <i>profit oriented</i>

	<p>nasabah dalam bentuk hubungan kemitraan</p> <p>Berdasarkan prinsip bagi hasil, jual beli, atau sewa</p> <p>Berorientasi pada keuntungan (<i>profit oriented</i>) dan kemakmuran dan kebahagiaan dunia akhirat</p>	<p>Hubungan dengan nasabah dalam bentuk hubungan kreditor-debitur</p> <p>Memakai perangkat bunga</p>
Lingkungan kerja	Islami	Non islami