

## BAB II

### KAJIAN PUSTAKA

#### A. Deskripsi Pustaka

##### 1. Koperasi Simpan Pinjam dan Pembiayaan Syariah (KSPPS)

###### a. Pengertian Koperasi Simpan Pinjam dan Pembiayaan Syariah (KSPPS)

Menurut Nindyo Pranomo sebagaimana dikutip oleh Rahardja Hadikusuma, dilihat dari segi bahasa, secara umum koperasi berasal dari kata latin yaitu *cum* yang berarti dengan, dan *apperari* yang berarti bekerja. Dari dua kata ini, dalam bahasa Inggris dikenal istilah *co* dan *operation*, yang dalam bahasa Belanda disebut dengan istilah *cooperation vereniging* yang berarti bekerja bersama dengan orang lain untuk mencapai suatu tujuan tertentu.<sup>1</sup>

Kata *cooperation* kemudian diangkat menjadi istilah ekonomi sebagai koperasi yang dibakukan menjadi suatu bahasa ekonomi yang dikenal dengan istilah koperasi, yang berarti organisasi ekonomi dengan keanggotaan yang bersifat sukarela. Oleh karena itu koperasi dapat didefinisikan sebagai suatu perkumpulan atau organisasi ekonomi yang beranggotakan orang-orang atau badan-badan yang memberikan kebebasan masuk keluar sebagai anggota menurut peraturan yang ada, dengan bekerjasama secara kekeluargaan menjalankan suatu usaha, dengan tujuan mempertinggi kesejahteraan jasmani para anggotanya.<sup>2</sup>

Menurut Peraturan Menteri Koperasi dan Usaha Kecil dan Menengah Nomor 16/ Per/ M. KUKM/ IX/ 2015 tentang Pelaksanaan Kegiatan Usaha Simpan Pinjam dan Pembiayaan Syariah oleh Koperasi, yang dimaksud dengan koperasi adalah badan usaha yang beranggotakan orang-seorang atau badan hukum koperasi dengan

---

<sup>1</sup> Sutatya Rahardja Hadhikusuma, *Hukum Koperasi Indonesia*, Ed.1, Cet.2, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2002, hlm.1.

<sup>2</sup> *Ibid.*, hlm. 1-2.

melandaskan kegiatannya berdasarkan prinsip koperasi sekaligus sebagai gerakan ekonomi rakyat yang berdasar atas asas kekeluargaan sebagaimana yang dimaksud dalam peraturan perundang-undangan perkoperasian.<sup>3</sup>

Sedangkan koperasi syariah adalah usaha ekonomi yang terorganisir secara mantap, demokratis, otonom partisipatif, dan berwatak sosial yang operasionalnya menggunakan prinsip-prinsip yang mengusung etika moral dengan memperhatikan halal atau haramnya sebuah usaha yang dijalankan sebagaimana diajarkan dalam agama Islam.<sup>4</sup>

Pada hakikatnya, koperasi syariah didirikan bertujuan untuk meningkatkan kesejahteraan bagi para anggotanya. Dalam rangka mencapai maksud tersebut, koperasi syariah dapat menjalankan berbagai usaha ekonomi baik yang terkait langsung dengan penyediaan barang produksi/konsumsi, maupun usaha lainnya berupa penyediaan jasa keuangan melalui kegiatan penghimpunan dan penyaluran dana.

Penghimpunan dana dalam bentuk simpanan adalah dana yang dipercayakan oleh anggota, calon anggota, koperasi lain, dan atau anggotanya kepada koperasi dalam bentuk simpanan/tabungan dan simpanan berjangka.

Sedangkan penyaluran dana/pembiayaan adalah kegiatan penyediaan dana untuk investasi atau kerjasama permodalan antara koperasi dengan anggota, calon anggota, koperasi lain dan atau anggotanya, yang mewajibkan penerima pembiayaan itu untuk melunasi pokok pembiayaan yang diterima kepada pihak koperasi sesuai akad disertai dengan pembayaran sejumlah bagi hasil dari

---

<sup>3</sup> Menteri Koperasi dan UKM Republik Indonesia, *Peraturan Menteri Koperasi dan UKM Nomor 16/ Per/ M. KUKM/ IX/ 2015 tentang Pelaksanaan Kegiatan Usaha Simpan Pinjam dan Pembiayaan Syariah oleh Koperasi*, Pasal 1 Ayat 1, [www.depkop.go.id](http://www.depkop.go.id) (diakses tanggal 16 Mei 2016).

<sup>4</sup> Nur S. Bukhori, *Koperasi Syariah*, Mashun, Sidoarjo, 2009, hlm. 12.

pendapatan atau laba dari kegiatan yang dibiayai atau penggunaan dana pembiayaan tersebut.<sup>5</sup>

Sehingga yang dimaksud Koperasi Simpan Pinjam dan Pembiayaan Syariah (KSPPS) adalah koperasi yang kegiatan usahanya meliputi simpanan, pinjaman dan pembiayaan sesuai prinsip syariah, termasuk mengelola zakat, infaq/sedekah, dan wakaf.<sup>6</sup>

Usaha Simpan Pinjam dan Pembiayaan Syariah hanya dapat dilaksanakan oleh KSPPS dan USPPS Koperasi. KSPPS dapat berbentuk primer maupun sekunder. KSPPS Primer adalah koperasi yang didirikan oleh dan beranggotakan orang seorang, sedangkan KSPPS sekunder adalah koperasi yang didirikan oleh dan beranggotakan KSPPS. Usaha Simpan Pinjam dan Pembiayaan Syariah Koperasi wajib memiliki visi, misi dan tujuan yang diarahkan untuk memenuhi aspirasi dan kebutuhan ekonomi anggota sehingga tumbuh menjadi kuat, sehat, mandiri dan tangguh.<sup>7</sup>

#### **b. Pendirian dan Legalitas Usaha Simpan Pinjam dan Pembiayaan Syariah**

Pendirian KSPPS dilaksanakan sesuai dengan peraturan perundang-undangan dengan memperhatikan kelayakan usaha serta manfaat bagi anggotanya. Pengesahan akta pendirian KSPPS diberikan dengan menerbitkan dua dokumen yaitu dokumen pengesahan badan hukum dan dokumen izin usaha simpan pinjam dan pembiayaan syariah.<sup>8</sup> Pendirian koperasi menurut Undang-undang No. 25 Tahun 1992 tentang Perkoperasian dilakukan dengan akta pendirian yang memuat anggaran dasar. Anggaran dasar memuat sekurang-kurangnya:

---

<sup>5</sup> Burhanuddin, *Koperasi Syariah dan Pengaturannya di Indonesia*, UIN-Maliki Press, Malang, 2013, hlm. 144.

<sup>6</sup> Menteri Koperasi dan UKM Republik Indonesia, *Op. Cit.*, Pasal 1 Ayat 2.

<sup>7</sup> *Ibid.*, Pasal 2.

<sup>8</sup> *Ibid.*, Pasal 3.

- 1) Daftar nama pendiri
- 2) Nama dan tempat kedudukan
- 3) Maksud dan tujuan serta bidang usaha
- 4) Ketentuan mengenai keanggotaan
- 5) Ketentuan mengenai rapat anggota, ketentuan mengenai pengelolaan
- 6) Ketentuan mengenai permodalan
- 7) Ketentuan mengenai jangka waktu berdirinya
- 8) Ketentuan mengenai pembagian sisa hasil usaha
- 9) Ketentuan mengenai sanksi.<sup>9</sup>

Legalitas usaha berbentuk ijin usaha simpan pinjam dan pembiayaan syariah. KSPPS hanya dapat melaksanakan kegiatan usaha berdasarkan prinsip syariah. Ijin usaha simpan pinjam dan pembiayaan syariah diberikan pada KSPPS dan USPPS Koperasi setelah akta pendirian disahkan. Penerbitan ijin usaha simpan pinjam dan pembiayaan syariah ditetapkan sebagai berikut:

- 1) Bupati/Walikota menerbitkan ijin usaha KSPPS/USPPS Koperasi yang wilayah keanggotaannya dalam satu daerah Kabupaten/Kota
- 2) Gubernur menerbitkan ijin usaha KSPPS/USPPS Koperasi yang wilayah keanggotaannya lintas daerah Kabupaten/Kota dalam satu daerah Provinsi
- 3) Menteri menerbitkan ijin usaha KSPPS/USPPS Koperasi yang wilayah keanggotaannya lintas daerah Provinsi.<sup>10</sup>

Persyaratan ijin usaha simpan pinjam dan pembiayaan syariah:

- 1) Surat permohonan pengajuan ijin usaha simpan pinjam dan pembiayaan syariah
- 2) Fotocopy pengesahan akta pendirian/perubahan anggaran dasar koperasi beserta surat keputusannya

---

<sup>9</sup> Undang-undang No. 25 Tahun 1992 tentang Perkoperasian, Pasal 7-8, Jakarta, 1992, hlm. 350-351.

<sup>10</sup> Menteri Koperasi dan UKM Republik Indonesia, *Op. Cit.*, Pasal 6.

- 3) Fotocopy surat bukti setoran modal dalam bentuk deposito di bank syariah atas nama koperasi dan atau salah satu pengurus
- 4) Daftar riwayat hidup pengurus, pengawas dan dewan pengawas syariah
- 5) Footcopy KTP dan daftar dewan pengawas syariah
- 6) Rencana kerja selama dua tahun.<sup>11</sup>

### c. Permodalan

Untuk mendirikan usaha berbadan hukum koperasi, diperlukan adanya ketersediaan modal.<sup>12</sup> Modal usaha awal pada setiap pendirian KSPPS Primer dan KSPPS Sekunder dihimpun dari simpanan pokok dan simpanan wajib anggotanya dan dapat ditambah dengan hibah.<sup>13</sup> Semakin besar modal KSPPS maka akan semakin baik operasional KSPPS untuk menjadi besar. Pertimbangan modal KSPPS harus besar adalah agar dapat menggaji karyawan secara baik sesuai dengan Upah Minimum Provinsi (UMP) di mana KSPPS tersebut didirikan demi kebaikan dan perkembangan KSPPS tersebut.<sup>14</sup>

Modal usaha awal KSPPS Primer dalam bentuk deposito pada Bank Syariah dengan rincian sebagai berikut:

- 1) Modal usaha KSPPS Primer dengan wilayah keanggotaan dalam daerah Kabupaten/Kota ditetapkan sebesar Rp. 15.000.000 (lima belas juta rupiah)
- 2) Modal usaha KSPPS Primer dengan wilayah keanggotaan lintas daerah Kabupaten/Kota dalam satu daerah Provinsi ditetapkan sebesar Rp. 75.000.000 (tujuh puluh lima juta rupiah)
- 3) Modal usaha KSPPS Primer dengan wilayah keanggotaan lintas daerah Provinsi ditetapkan sebesar Rp. 375.000.000 (tiga ratus tujuh puluh lima juta rupiah).

---

<sup>11</sup> *Ibid.*, Pasal 7.

<sup>12</sup> Burhanuddin, *Op. Cit.*, hlm. 43.

<sup>13</sup> Menteri Koperasi dan UKM Republik Indonesia, *Op. Cit.*, Pasal 19 Ayat 1.

<sup>14</sup> Nur S. Buchori, *Op. Cit.*, hlm. 234.

Modal usaha KSPPS Sekunder dalam bentuk deposito pada Bank Syariah dengan rincian sebagai berikut:

- 1) Modal usaha KSPPS Sekunder dengan wilayah keanggotaan dalam daerah Kabupaten/Kota ditetapkan sebesar Rp. 50.000.000 (lima puluh juta rupiah)
- 2) Modal usaha KSPPS Sekunder dengan wilayah keanggotaan lintas daerah Kabupaten/Kota dalam satu daerah Provinsi ditetapkan sebesar Rp. 150.000.000 (seratus lima puluh juta rupiah)
- 3) Modal usaha KSPPS Sekunder dengan wilayah keanggotaan lintas daerah Provinsi ditetapkan sebesar Rp. 500.000.000 (lima ratus juta rupiah).<sup>15</sup>

Tidak hanya KSPPS, permodalan dalam pembentukan USPPS juga diatur. Setiap pembentukan USPPS Koperasi Primer atau USPPS Koperasi Sekunder, wajib menyediakan modal tetap yang dipisahkan dari aset koperasi dalam bentuk deposito pada bank syariah yang ditetapkan sebagai berikut:

- 1) Modal awal pembentukan USPPS Koperasi Primer sebesar Rp. 15.000.000 (lima belas juta rupiah).
- 2) Modal awal pembentukan USPPS Koperasi Sekunder sebesar Rp. 50.000.000 (lima puluh juta rupiah).<sup>16</sup>

#### **d. Kegiatan Usaha**

Kegiatan simpan pinjam dan pembiayaan syariah meliputi:

- 1) Menghimpun simpanan dari anggota yang menjalankan kegiatan usaha berdasarkan prinsip syariah dengan akad wadiah atau mudharabah.<sup>17</sup>

Untuk menjalankan fungsi pembiayaan, KSPPS/USPPS perlu melakukan kegiatan penghimpunan dana dari para anggota maupun koperasi lainnya dalam bentuk tabungan dan simpanan

<sup>15</sup> Menteri Koperasi dan UKM Republik Indonesia, *Op. Cit.*, Pasal 19 Ayat 2-3.

<sup>16</sup> *Ibid.*, Pasal 20 Ayat 1.

<sup>17</sup> *Ibid.*, Pasal 21 Ayat 1.

berjangka.<sup>18</sup> Simpanan akan diberikan bagi hasil dan imbal jasa atau bonus yang besarnya ditetapkan oleh pengurus. Perhitungan bagi hasil untuk simpanan yang menggunakan akad mudharabah berasal dari pendapatan operasional utama KSPPS atau USPPS koperasi. Sedangkan perhitungan imbal jasa atau bonus yang bersifat sukarela untuk simpanan yang menggunakan akad wadiah didasarkan kepada kebijakan operasional KSPPS atau USPPS koperasi. KSPPS dan USPPS Koperasi wajib menjamin keamanan simpanan dan tabungan anggota, calon anggota, koperasi lain dan atau anggotanya.<sup>19</sup>

- 2) Menyalurkan pinjaman dan pembiayaan syariah kepada anggota, calon anggota dan koperasi lain dan atau anggotanya dalam bentuk pinjaman berdasarkan akad qardh dan pembiayaan dengan akad murabahah, salam, istishna', mudharabah, musyarakah, ijarah, ijarah muntahiya bittamlik, wakalah, kafalah dan hiwalah, atau akad lain yang tidak bertentangan dengan syariah.<sup>20</sup>

Pelaksanaan pemberian pinjaman dan pembiayaan syariah oleh KSPPS dan USPPS Koperasi wajib memperhatikan prinsip pemberian pinjaman yang sehat. Besarnya margin ditetapkan dalam rapat anggota. Pada transaksi akad musyarakah, KSPPS/USPPS Koperasi wajib melakukan pembinaan kepada anggota untuk memisahkan antara harta pribadi dengan harta yang digunakan untuk usaha.<sup>21</sup> Tidak semua dana yang terkumpul melalui kegiatan simpanan dapat disalurkan untuk pinjaman dan pembiayaan syariah.<sup>22</sup> Karena itu apabila terdapat kelebihan dana setelah melaksanakan kegiatan pemberian pinjaman dan

---

<sup>18</sup> Burhanuddin, *Op. Cit.*, hlm. 145.

<sup>19</sup> Menteri Koperasi dan UKM Republik Indonesia, *Op. Cit.*, Pasal 24.

<sup>20</sup> *Ibid.*, Pasal 21 Ayat 1.

<sup>21</sup> *Ibid.*, Pasal 25.

<sup>22</sup> Burhanuddin, *Op. Cit.*, hlm. 149.

pembiayaan syariah, maka KSPPS dan USPPS koperasi dapat menempatkan kelebihan dana tersebut dalam bentuk:

- a) Simpanan pada KSPPS Sekunder
- b) Giro, tabungan pada bank syariah dan lembaga keuangan syariah lainnya
- c) Mengembangkan dana melalui sarana investasi lainnya meliputi pembelian saham, obligasi, reksadana, surat perbendaharaan Negara dan investasi di sektor keuangan berdasarkan prinsip syariah dengan persetujuan rapat anggota.<sup>23</sup>
- 3) Mengelola keseimbangan sumber dana dan penyaluran pinjaman dan pembiayaan syariah.<sup>24</sup>

Kegiatan usaha simpan pinjam dan pembiayaan syariah dilaksanakan berdasarkan prinsip syariah dengan tata kelola yang baik, menerapkan prinsip kehati-hatian dan manajemen risiko, serta mematuhi peraturan yang terkait dengan pengelolaan usaha simpan pinjam dan pembiayaan syariah.<sup>25</sup>

#### **e. Penilaian Kesehatan Usaha Simpan Pinjam dan Pembiayaan Syariah**

Penilaian kesehatan usaha simpan pinjam dan pembiayaan syariah adalah penilaian kinerja yang dilakukan pemerintah dan pemerintah daerah untuk mengukur tingkat kesehatan KSPPS dan USPPS Koperasi serta setiap kantor cabang.<sup>26</sup> Penilaian kesehatan KSPPS dan USPPS Koperasi dilakukan sebagai berikut:

- 1) KSPPS dan USPPS Koperasi Primer/Sekunder dengan wilayah keanggotaan dalam daerah Kabupaten/Kota dilakukan oleh Bupati/Walikota

---

<sup>23</sup> Menteri Koperasi dan UKM Republik Indonesia, *Op. Cit.*, Pasal 26.

<sup>24</sup> *Ibid.*, Pasal 21 Ayat 1.

<sup>25</sup> *Ibid.*, Pasal 22.

<sup>26</sup> *Ibid.*, Pasal 34 Ayat 1.

- 2) KSPPS dan USPPS Koperasi Primer/Sekunder dengan wilayah keanggotaan lintas daerah Kabupaten/Kota dalam satu provinsi dilakukan oleh Gubernur
- 3) KSPPS dan USPPS Koperasi Primer/Sekunder dengan wilayah keanggotaan lintas daerah Provinsi dilakukan oleh Deputi Bidang Pembiayaan.<sup>27</sup>

Sedangkan penilaian kesehatan untuk setiap kantor cabang dilakukan oleh Bupati/Walikota. Dalam melakukan penilaian kesehatan, dapat dibentuk tim penilai kesehatan dari aparatur sipil negara dengan persyaratan sekurang-kurangnya:

- 1) Memiliki pendidikan sekurang-kurangnya Diploma III
- 2) Memiliki kemampuan dan pengetahuan perkoperasian dan telah mengikuti pelatihan dan atau bimbingan teknis penilaian kesehatan usaha simpan pinjam.

Hasil penilaian kesehatan KSPPS dan USPPS Koperasi diklasifikasikan dalam empat kategori, yaitu: Sehat, Cukup Sehat, Dalam Pengawasan, dan Dalam Pengawasan Khusus. Penilaian kesehatan ini dilakukan setiap tahun selambat-lambatnya bulan Juni.<sup>28</sup>

Faktor yang dapat menurunkan tingkat kesehatan KSPPS dan USPPS antara lain:

- 1) Perselisihan intern yang diperkirakan akan menimbulkan kesulitan dalam KSPPS/USPPS yang bersangkutan.
- 2) Adanya campur tangan pihak di luar KSPPS/USPPS atau kerjasama yang tidak wajar sehingga fungsi koperasi tidak dilaksanakan dengan baik.
- 3) Rekayasa pembukuan atau *window dressing* dalam pembukuan sehingga mengakibatkan penilaian yang keliru terhadap koperasi.
- 4) Melakukan kegiatan usaha KSPPS/USPPS tanpa membukukan dengan benar.

---

<sup>27</sup> *Ibid.*, Pasal 34 Ayat 2.

<sup>28</sup> *Ibid.*, Pasal 34 Ayat 3-6.

5) Melampaui Batas Maksimum Pemberian Pembiayaan (BMPP).<sup>29</sup>

## 2. Pembiayaan

### a. Pengertian Pembiayaan

Secara etimologi pembiayaan berasal dari kata biaya, yaitu membiayai kebutuhan usaha.<sup>30</sup> Menurut Peraturan Menteri Koperasi dan Usaha Kecil dan Menengah Nomor 16/ Per/ M. KUKM/ IX/ 2015 tentang Pelaksanaan Kegiatan Usaha Simpan Pinjam dan Pembiayaan Syariah oleh Koperasi, yang dimaksud dengan Pembiayaan adalah penyediaan dana atau tagihan yang dipersamakan dengan itu berupa:

- 1) Transaksi bagi hasil dalam bentuk mudharabah dan musyarakah
- 2) Transaksi sewa menyewa dalam bentuk ijarah atau sewa beli dalam bentuk ijarah muntahiya bittamlik
- 3) Transaksi jual beli dalam bentuk piutang murabahah, salam dan istishna'
- 4) Transaksi pinjam meminjam dalam bentuk piutang qardh, dan
- 5) Transaksi sewa menyewa jasa dalam bentuk ijarah untuk transaksi multijasa berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara KSPPS dan/ atau USPPS Koperasi dan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai dan/ atau diberi fasilitas dana untuk mengembalikan dana tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan ujarah, tanpa imbalan, atau bagi hasil.<sup>31</sup>

Pembiayaan atau *financing* adalah pendanaan yang diberikan oleh suatu pihak kepada pihak lain untuk mendukung investasi yang telah direncanakan, baik dilakukan sendiri maupun lembaga. Dengan

---

<sup>29</sup> Nur S. Buchori, *Op. Cit.*, hlm. 206.

<sup>30</sup> Kementerian Koperasi dan Usaha Kecil dan Menengah Republik Indonesia, *Modul Koperasi Jasa Keuangan Syariah*, Deputi Bidang Pengembangan Sumber Daya Manusia, 2012, hlm. 179.

<sup>31</sup> Menteri Koperasi dan UKM Republik Indonesia, *Op. Cit.*, Pasal 1 Ayat 17-22.

kata lain pembiayaan adalah pendanaan yang dikeluarkan untuk mendukung investasi yang telah direncanakan.<sup>32</sup>

Pembiayaan juga dapat diartikan sebagai kegiatan penyediaan dana untuk investasi atau kerjasama permodalan antara koperasi dengan anggota, calon anggota, koperasi lain dan atau anggotanya, yang mewajibkan penerima pembiayaan itu untuk melunasi pokok pembiayaan yang diterima kepada pihak koperasi sesuai akad disertai dengan pembayaran sejumlah bagi hasil dari pendapatan atau laba dari kegiatan yang dibiayai atau penggunaan dana pembiayaan tersebut.<sup>33</sup>

Pembiayaan dalam perbankan syariah atau istilah teknisnya aktiva produktif, menurut ketentuan Bank Indonesia adalah pananaman dana bank syariah baik dalam rupiah maupun valuta asing dalam bentuk pembiayaan, piutang, qardh, surat berharga syariah, penempatan, penyertaan modal, penyertaan modal sementara, komitmen dan kontinjensi pada rekening administratif serta sertifikat wadiah Bank Indonesia.<sup>34</sup>

Penyaluran dana atau dalam Koperasi Simpan Pinjam dan Pembiayaan Syariah (KSPPS) disebut juga dengan pembiayaan, merupakan kegiatan KSPPS yang sangat penting dan menjadi penunjang kelangsungan hidup KSPPS jika dikelola dengan baik. Sebaliknya pengelolaan pembiayaan yang tidak baik akan banyak menimbulkan masalah bahkan akan menyebabkan ambruknya KSPPS/USPPS.

Dana yang dimiliki KSPPS baik yang berasal dari simpanan, tabungan, maupun modal selayaknya disalurkan untuk keperluan yang produktif yaitu dalam bentuk pembiayaan dengan memperhatikan

---

<sup>32</sup> M. Nur Rianto Al Arif, *Lembaga Keuangan Syariah Suatu Kajian Teoritis Praktis*, Pustaka Setia, Bandung, 2012, hlm. 146.

<sup>33</sup> Burhanuddin, *Op. Cit.*, hlm. 144.

<sup>34</sup> Muhammad, *Manajemen Dana Bank Syariah*, Rajawali Pers, Jakarta, 2014, hlm. 302.

kaidah aman, lancar, dan menghasilkan serta tanpa melupakan prinsip kehati-hatian.<sup>35</sup>

#### **b. Jenis-jenis Pembiayaan Pada KSPPS**

##### 1) Jenis pembiayaan berdasarkan tujuan

Berdasarkan tujuan penggunaannya, jenis pembiayaan dibagi menjadi dua yaitu bisnis (*tijari*) dan pinjaman kebajikan (*tabaru*).

##### a) Bisnis (*tijari*)

Pembiayaan yang sifatnya bisnis, baik dalam bentuk kerjasama, jual beli, atau sewa menyewa. Adapun bentuknya:

(1) Pembiayaan modal kerja, yaitu pembiayaan jangka pendek yang diberikan kepada anggota untuk memenuhi kebutuhan modal kerja seperti pembelian/pengadaan/penyediaan unsur-unsur barang dalam rangka perputaran usaha sesuai dengan prinsip-prinsip syariah.

(2) Pembiayaan investasi, yaitu pembiayaan yang diberikan untuk memenuhi kebutuhan pengadaan sarana/prasarana usaha (aktiva tetap) dan umumnya bersifat jangka menengah bahkan jangka panjang.

(3) Pembiayaan jasa, yaitu jenis pembiayaan yang digunakan untuk sewa barang, talangan dana, dan biaya jasa suatu pengurusan (diutamakan secara kolektif).

(4) Pembiayaan konsumtif, yaitu pembiayaan untuk anggota KSPPS/USPPS untuk keperluan konsumtif seperti perbaikan rumah, pembelian alat rumah tangga dan lain-lain.

##### b) Pinjaman kebajikan (*tabaru*)

Pinjaman dalam akad syariah merupakan bagian dari kebajikan atau *tabaru* sehingga tujuan KSPPS/USPPS memberikan bantuan pinjaman dalam bentuk kebajikan,

---

<sup>35</sup> Kementerian Koperasi dan Usaha Kecil dan Menengah Republik Indonesia, *Op. Cit.*, hlm. 179.

karena pinjaman dalam akad syariah tidak boleh menambah dari pokok.

Tentunya pemberian pinjaman harus sesuai dengan sasaran pengguna dan bentuk penggunaannya. Misalnya qardh untuk keluarga yang miskin.<sup>36</sup>

2) Jenis pembiayaan berdasarkan segmentasi pasar

Segmentasi pasar untuk pembiayaan di masing-masing KSPPS/USPPS dapat berbeda-beda sesuai karakteristik pasar yang dihadapi. Umumnya dipilah-pilah berdasarkan segi sektor usaha (perdagangan, pertanian, jasa dan lain-lain) atau tingkat pendapatan (mikro, kecil, menengah dan besar).

Dan untuk menghasilkan kualitas pembiayaan yang baik, maka segmentasi pasar KSPPS/USPPS disesuaikan dengan karakter KSPPS itu sendiri yaitu memberikan fasilitas kepada usaha kecil dan mikro dengan ketentuan:

- a) Bukan usaha baru
- b) Proyek atau yang bersifat temporer
- c) Prospektif
- d) Memiliki kemampuan bayar atau kekuatan simpan memenuhi untuk bayar
- e) Domisili dalam radius wilayah pemasaran (terjangkau secara rasional oleh sumber daya lembaga)
- f) Memiliki karakter yang baik
- g) Memiliki agunan (jaminan) sesuai ketentuan.<sup>37</sup>

3) Jenis pembiayaan berdasarkan akad

Akad syariah merupakan bentuk perikatan atau bentuk suatu jasa layanan KSPPS yang dikemas sesuai skema pembiayaan atau

---

<sup>36</sup> *Ibid.*, hlm. 180-182.

<sup>37</sup> *Ibid.*, hlm. 182-183.

tujuan penggunaan dananya. Produk pembiayaan yang diberikan KSPPS/USPPS adalah:<sup>38</sup>

- a) Prinsip jual beli berdasarkan akad antara lain: murabahah, istishna, dan salam.
- b) Prinsip bagi hasil berdasarkan akad antara lain: mudharabah dan musyarakah.
- c) Prinsip sewa menyewa berdasarkan akad antara lain: ijarah dan ijarah muntahiya bittamlik.<sup>39</sup>

### c. Dana Pembiayaan

Dana pembiayaan pada KSPPS dan USPPS meliputi biaya untuk pembiayaan dan biaya provisi/administrasi. Biaya-biaya untuk pembiayaan harus mencakup:

- 1) Biaya bagi hasil dari simpanan yang harus dibayar kepada penyimpan.
- 2) Biaya organisasi yang terdiri dari beban usaha dan beban perkoperasian.
- 3) Prinsip efisiensi penggunaan sumber daya maksimal sama dengan yang ditetapkan oleh lembaga keuangan lainnya. Sedangkan biaya administrasi ditentukan oleh pengelola yang jumlahnya disesuaikan dengan perkiraan angka riil pengeluaran.

Sebelum menentukan strategi penetapan margin pembiayaan, manajemen KSPPS atau USPPS harus memperhatikan faktor-faktor:

- 1) Biaya produk, yaitu untuk bagi hasil kepada *shahibul maal* serta biaya operasional lainnya.
- 2) Mitra usaha (anggota/calon anggota) yang dalam hal ini akan memilih harga (tingkat margin) yang lebih menguntungkan.
- 3) Kondisi persaingan apakah mendekati pada struktur pasar persaingan sempurna atau mendekati pada pasar monopoli.
- 4) Tingkat mutu pelayanan.

---

<sup>38</sup> *Ibid.*, hlm. 183-207.

<sup>39</sup> Wiroso, *Jual Beli Murabahah*, UII Press, Yogyakarta, 2005, hlm. 9.

- 5) Permintaan dan penawaran dana.
- 6) Tingkat laba yang diinginkan.
- 7) Tingkat risiko pembiayaan yang dikaitkan dengan jenis usaha anggota, jangka waktu pembiayaan, besarnya pembiayaan dan faktor-faktor ketidakpastian lainnya.

Pembiayaan KSPPS atau USPPS diarahkan kepada sektor usaha yang dikuasai dan memiliki tingkat keuntungan yang tinggi dengan risiko yang mampu dikendalikan.<sup>40</sup> Untuk mengendalikan risiko, KSPPS/USPPS dalam memberikan pembiayaan keuangan wajib memperhatikan prinsip kehati-hatian dengan memperhatikan ketentuan yang berlaku. Aplikasi prinsip kehati-hatian dapat dilakukan melalui berbagai cara, diantaranya dengan memberikan penilaian terhadap anggota/calon anggota yang akan dibiayai. Sebagai pertimbangan, beberapa aspek penilaian yang perlu diperhatikan adalah dari segi perilaku, kemampuan modal, agunan dan prospek usaha yang akan dijalankan.<sup>41</sup>

#### **d. Plafon Pembiayaan**

KSPPS/USPPS melalui rapat anggota harus menetapkan berapa besarnya nilai pembiayaan minimal dan berapa besarnya nilai pembiayaan maksimal yang dapat diberikan (*plafon*). Penentuan nilai pembiayaan minimal berkaitan dengan efektivitas penyaluran pembiayaan, sedangkan penentuan besarnya nilai pembiayaan maksimal berkaitan dengan penekanan risiko pembiayaan. Penggunaan pembiayaan ada yang bersifat produktif dan ada yang bersifat konsumtif. Besarnya plafon pembiayaan produktif lebih didasarkan atas kelayakan usaha calon mitra/anggota. Besarnya plafon pembiayaan konsumtif dapat ditetapkan sebesar 3 kali nilai simpanan dan atau cicilan pembiayaan per periode (bulan), tidak lebih dari 30% penghasilan calon mitra/anggota. Sedangkan besarnya nilai maksimal

---

<sup>40</sup> Burhanuddin, *Op. Cit.*, hlm. 249-250.

<sup>41</sup> *Ibid.*, hlm. 148-149.

pembiayaan produktif yang menggunakan agunan adalah 75% dari nilai agunan.<sup>42</sup>

Pemberian fasilitas pembiayaan kepada mitra/anggota baik dalam bentuk penyediaan dana dan atau barang yang dapat dipersamakan dengan itu berdasarkan kesepakatan bersama antara pihak koperasi dengan mitra/anggota selalu diperhitungkan batas maksimal pemberian pembiayaan. Cara perhitungan batas maksimal pemberian pembiayaan adalah didasarkan atas jumlah yang terbesar dari penjumlahan penyediaan dana atau baki debit penyediaan dana. Penetapan perhitungan jumlah modal koperasi untuk memperhitungkan batas minimum pemberian pembiayaan dilakukan setiap bulan.

KSPPS dan USPPS selalu berupaya melindungi kepentingan dan kepercayaan anggota dan masyarakat dengan tetap memelihara tingkat kesehatan usahanya. Kesempatan untuk bermuamalah melalui fasilitas pembiayaan pada prinsipnya diberikan secara adil dan merata kepada setiap calon mitra/anggota yang memenuhi kualifikasi, sehingga dengan demikian akan terjadi penyebaran risiko sedemikian rupa dan terhindar dari pemusatan pembiayaan pada pihak-pihak tertentu.<sup>43</sup>

#### e. Fungsi Pembiayaan

Ada beberapa fungsi pembiayaan yang diberikan oleh bank syariah kepada masyarakat penerima, di antaranya:

##### 1) Meningkatkan daya 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 produktifitas.

---

<sup>42</sup> *Ibid.*, hlm. 247-248.

<sup>43</sup> *Ibid.*, hlm. 248.

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.<sup>44</sup>

2) Meningkatkan daya guna barang

Produsen dengan bantuan pembiayaan bank dapat memproduksi barang mentah menjadi bahan jadi, sehingga *utility* dari bahan tersebut meningkat, misalnya peningkatan dari padi menjadi beras, benang menjadi tekstil dan sebagainya. Produsen juga dapat memindahkan barang dari suatu tempat yang kegunaannya kurang ke tempat yang lebih bermanfaat. Pemindahan tersebut tidaklah dapat diatasi oleh keuangan para distributor saja dan oleh karenanya mereka memerlukan bantuan permodalan dari bank berupa pembiayaan.

3) Meningkatkan peredaran uang

Pembiayaan yang disalurkan via 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 gairah usaha sehingga penggunaan uang akan bertambah, baik kualitatif apalagi kuantitatif.

4) Menimbulkan kegairahan berusaha

Bantuan pembiayaan yang diterima pengusaha dari bank akan digunakan untuk memperbesar volume usaha dan produktivitasnya. Ditinjau dari hukum permintaan dan penawaran, maka permintaan akan terus bertambah bila masyarakat telah mulai melakukan penawaran. Kemudian timbullah efek kumulatif dari semakin besarnya permintaan,

---

<sup>44</sup> Muhammad, *Op. Cit.*, hlm. 304.

sehingga secara berantai menimbulkan kegairahan yang meluas di kalangan masyarakat untuk meningkatkan produktifitas.<sup>45</sup>

5) Stabilitas ekonomi

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

- a) Pengendalian inflasi
- b) Peningkatan ekspor
- c) Rehabilitasi prasarana
- d) Pemenuhan kebutuhan-kebutuhan pokok rakyat

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

6) Sebagai jembatan untuk meningkatkan pendapatan nasional

Para usahawan yang memperoleh pembiayaan tentu saja berusaha untuk meningkatkan usahanya. Apabila rata-rata pengusaha, pemilik tanah, pemilik modal, dan buruh/karyawan mengalami peningkatan pendapatan, maka pendapatan negara via pajak akan bertambah, penghasilan devisa bertambah dan penggunaan devisa untuk konsumsi berkurang, sehingga langsung atau tidak melalui pembiayaan pendapatan nasional akan bertambah.

7) Sebagai alat hubungan ekonomi internasional

Bank sebagai lembaga kredit/pembiayaan tidak saja bergerak di dalam negeri tapi juga di luar negeri. Negara-negara kaya atau yang kuat ekonominya, demi persahabatan antar negara banyak memberikan bantuan kepada negara-negara yang sedang berkembang atau yang sedang membangun. Bantuan-bantuan tersebut tercermin dalam bentuk bantuan kredit dengan syarat-syarat yang ringan yaitu bunga yang relatif murah dan jangka waktu yang panjang. Melalui bantuan kredit antar negara, maka hubungan antar negara pemberi dan penerima kredit akan

---

<sup>45</sup> *Ibid.*, hlm. 304-306.

bertambah erat terutama yang menyangkut hubungan perekonomian dan perdagangan.<sup>46</sup>

#### **f. Syarat Administratif Pembiayaan**

Syafi'i Antonio menjelaskan tentang syarat administratif untuk mendapat pembiayaan di perbankan syariah yang menetapkan syarat-syarat umum untuk sebuah pembiayaan, seperti hal-hal berikut:

- 1) Surat permohonan tertulis, dengan dilampiri proposal yang memuat (antara lain) gambaran umum usaha, rencana atau prospek usaha, rincian dan rencana penggunaan dana, jumlah kebutuhan dana, dan jangka waktu penggunaan dana.
- 2) Legalitas usaha, seperti identitas diri, akta pendirian usaha, surat izin umum perusahaan, dan tanda daftar perusahaan.
- 3) Laporan keuangan, seperti neraca dan laporan laba rugi, data persediaan terakhir, data penjualan, dan fotocopy rekening bank.<sup>47</sup>

### **3. Murabahah**

#### **a. Pengertian Murabahah**

Kata al Murabahah diambil dari bahasa Arab dari kata *ar ribhu* yang berarti kelebihan dan tambahan (keuntungan). Sedangkan dalam definisi para ulama terdahulu adalah jual beli dengan modal ditambah keuntungan yang diketahui.<sup>48</sup>

Secara sederhana, murabahah berarti suatu penjualan barang seharga barang tersebut ditambah keuntungan yang disepakati. Misalnya seseorang membeli barang kemudian menjualnya kembali dengan keuntungan tertentu, berapa besar keuntungan tersebut dapat

---

<sup>46</sup> *Ibid.*, hlm. 306-308.

<sup>47</sup> Ahmad Supriyadi, *Bank Syariah Studi Perbankan Syariah dengan Pendekatan Hukum*, STAIN Kudus, Kudus, 2011, hlm. 128-129.

<sup>48</sup> Nurul Ihsan Hasan, *Perbankan Syariah Sebuah Pengantar*, Referensi (GP Press Group), Jakarta, 2014, hlm. 231.

dinyatakan dalam nominal rupiah tertentu atau dalam bentuk persentase dari harga pembeliannya, misalnya 10% atau 20%.<sup>49</sup>

Ibnu Qudamah dalam bukunya Mughni 4/280 mendefinisikan, murabahah adalah menjual dengan harga asal ditambah dengan margin keuntungan yang telah disepakati.<sup>50</sup>

Ibnu Rusyd mengartikan murabahah sebagai jual beli barang pada harga asal dengan tambahan keuntungan yang disepakati.<sup>51</sup>

Udovitch menyatakan bahwa murabahah adalah suatu bentuk jual beli dengan komisi, di mana si pembeli biasanya tidak dapat memperoleh barang yang dia inginkan kecuali lewat seorang perantara, atau ketika si pembeli tidak mau susah-susah mendapatkannya sendiri, sehingga ia mencari jasa seorang perantara.<sup>52</sup>

Menurut Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor 84/DSN-MUI/XII/2012 tentang Metode Pengakuan Keuntungan Pembiayaan Murabahah di Lembaga Keuangan Syariah, yang dimaksud murabahah adalah akad jual beli dengan menegaskan harga belinya kepada pembeli dan pembeli membayarnya dengan harga yang lebih sebagai keuntungan.<sup>53</sup>

Sedangkan menurut PSAK No. 102 murabahah adalah akad jual beli barang dengan harga jual sebesar biaya perolehan ditambah keuntungan yang disepakati dan penjual harus mengungkapkan biaya perolehan barang tersebut kepada pembeli.<sup>54</sup>

---

<sup>49</sup> Adiwirman Azwar Karim, *Bank Islam: Analisis Fikih dan Keuangan*, IIIT Indonesia, Jakarta, 2003, hlm. 161.

<sup>50</sup> Muhammad, *Sistem dan Prosedur Operasional Bank Syariah*, UII Press, Yogyakarta, 2000, hlm. 23.

<sup>51</sup> Syukri Iska, *Sistem Perbankan Syariah di Indonesia dalam Perspektif Fikih Ekonomi*, Fajar Media Press, Yogyakarta, 2014, hlm. 200.

<sup>52</sup> Abdullah Saeed, *Menyoal Bank Syariah: Kritik atas Interpretasi Bunga Bank Kaum Neo-Revivalis*, Paramadina, Jakarta, 2004, hlm. 119.

<sup>53</sup> MUI, *Fatwa DSN No.84/DSN-MUI/XII/2012 tentang Metode Pengakuan Keuntungan Pembiayaan Murabahah di Lembaga Keuangan Syariah*, www.mui.or.id (diakses tanggal 16 Mei 2016).

<sup>54</sup> Ikatan Akuntansi Indonesia, *Exposure Draft Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan: Akuntansi Murabahah*, Dewan Standar Akuntansi Keuangan, Jakarta, 2013, hlm. 2. (diakses tanggal 9 Mei 2016)

Jadi singkatnya, murabahah adalah akad jual beli barang dengan menyatakan harga perolehan dan keuntungan (*margin*) yang disepakati oleh penjual dan pembeli.<sup>55</sup>

Dalam murabahah, penjual (dalam hal ini adalah bank) harus memberitahu harga produk yang dibeli dan menentukan tingkat keuntungan sebagai tambahannya. Saat ini, produk inilah yang paling banyak digunakan oleh bank syariah karena paling mudah dalam implementasinya dibandingkan dengan produk pembiayaan lainnya.<sup>56</sup>

#### b. Dasar Hukum Murabahah

Transaksi murabahah ini tidak pernah secara langsung dibicarakan dalam Al-Qur'an, kecuali tentang jual beli secara umum, laba dan rugi, serta perdagangan. Demikian halnya dengan Hadits Rasulullah SAW, kecuali tentang jual beli secara angsur (*bay' bitsaman Ajil*) yang lazim dilaksanakan oleh nabi SAW dan para sahabatnya.<sup>57</sup>

##### 1) Al Qur'an

... وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا ...

“... dan Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba...” (QS. Al Baqarah: 275).<sup>58</sup>

يَتَأْتِيهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ

رَحِيمًا ﴿١٦﴾

“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.

<sup>55</sup> Adiwarman Azwar Karim, *Op. Cit.*, hlm. 161.

<sup>56</sup> M. Nur Rianto Al Arif, *Op. Cit.*, hlm. 149.

<sup>57</sup> Syukri Iska, *Op. Cit.*, hlm. 201.

<sup>58</sup> Al-Qur'an Surat Al Baqarah Ayat 275, IKAPI Jatim, *Al Qur'an dan Terjemahnya*, Halim, Surabaya, 2013, hlm. 47.

*Sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu” (QS. An Nisa’: 29).*<sup>59</sup>

## 2) Sunnah

Rasulullah SAW bersabda: “Tiga hal yang di dalamnya terdapat keberkahan, yaitu jual beli secara tangguh, *muqaraddah* (bagi hasil) dan mencampur gandum putih dengan gandum merah dengan untuk keperluan rumah bukan untuk dijual.”

Rasulullah SAW ditanya: “usaha apa yang paling baik?” Beliau menjawab: “usaha seseorang dengan tangannya sendiri dan setiap jual beli yang baik.”<sup>60</sup>

Dari Abu Said Al Hudriyyi bahwa Rasulullah SAW bersabda: “Sesungguhnya jual beli itu harus dilakukan atas suka sama suka” (HR. Al Baihaqi, Ibnu Majah, dan sahih menurut Ibn Hibban).

“Pedagang yang jujur dan benar berada di surga bersama para nabi, *shiddiqin* dan *syuhada*” (Imam Tirmizi berkata hadis ini hasan).

## 3) Ijma’

Ijma’ para sahabat Nabi yang mengizinkan transaksi murabahah yang dinarasikan oleh Ibnu Mas’ud dan dilaporkan oleh Al-Kasani, bahwa: “tidak ada ruginya untuk memberitahu harga pokok dan laba dari transaksi jual beli.”<sup>61</sup>

Para imam *madzhab*, seperti Maliki dan Syafi’i yang secara khusus mengatan bahwa jual beli murabahah itu dibolehkan walaupun tanpa memperkuat dalilnya dengan nas, melainkan menyamakannya dengan jual beli tangguh sebagaimana ungkapan hadits di atas.

Iman Maliki mendasari murabahah dengan amalan penduduk Madinah, yaitu: “Ada konsensus pendapat di sini (di Madinah) mengenai hukum orang yang membeli baju di sebuah kota, dan

<sup>59</sup>*Ibid.*, Surat An-Nisa’ Ayat 29, hlm. 83.

<sup>60</sup> Ilfi Nur Diana, *Hadis-Hadis Ekonomi*, UIN-Malang Press, Malang, 2008, hlm. 147.

<sup>61</sup> Nurul Ichsan Hasan, *Op. Cit.*, hlm. 233.

mengambilnya ke kota lain untuk menjualnya berdasarkan suatu kesepakatan berdasarkan keuntungan”.<sup>62</sup>

Imam Syafi'i tanpa teks syariah, namun secara jelas mengungkapkan: “Jika seseorang menunjukkan suatu barang kepada orang lain dan berkata, belikan barang (seperti) ini untukku dan aku akan memberimu keuntungan sekian, lalu orang itu membelikannya, maka jual beli ini adalah sah.”<sup>63</sup>

### c. Rukun dan Syarat Murabahah

Adapun rukun murabahah adalah:<sup>64</sup>

- 1) Pelaku akad, yaitu *bai'* (penjual) adalah pihak yang memiliki barang untuk dijual, dan *musytari* (pembeli) adalah pihak yang memerlukan dan akan membeli barang.

Hukum Islam memberikan persyaratan bagi penjual/pembeli untuk dapat melakukan jual beli. Persyaratan tersebut adalah:

- a) Sempurna akal dan fikiran, cukup umur dan cakap (mengerti hukum)
  - b) Tidak terpaksa melakukan jual beli
  - c) Tidak dilarang melakukan transaksi muamalat.<sup>65</sup>
- 2) Objek akad, yaitu *mabi'* (barang dagangan) dan *tsaman* (harga).

Syarat barang:

- a) Barang yang dijual harus ada pada waktu dilakukan akad walaupun secara fisik tidak dihadirkan sewaktu akad (kecuali dalam *bai' as salam*)
- b) Penjual mempunyai wewenang (kuasa) untuk menyerahkan barang tersebut kepada pembeli
- c) Barang tersebut terdiri dari barang yang bernilai

---

<sup>62</sup> Abdullah Saeed, *Bank Islam dan Bunga Studi Kritis Larangan Riba dan Interpretasi Kontemporer*, Pustaka Pelajar, Yogyakarta, 2003, hlm. 138.

<sup>63</sup> Syukri Iska, *Op. Cit.*, hlm. 201-202.

<sup>64</sup> M. Nur Rianto Al Arif, *Op. Cit.*, hlm. 150-151.

<sup>65</sup> Kementerian Koperasi dan Usaha Kecil dan Menengah Republik Indonesia, *Op. Cit.*, hlm. 189.

- d) Barang tersebut adalah jenis dan diketahui pihak pembeli pada waktu akad sebelumnya.

Syarat harga:

- a) Harga barang yang dijual dijelaskan pada waktu akad
- b) Jenis mata uang yang digunakan harus jelas
- c) Pembayaran barang yang dijual boleh ditangguhkan dengan syarat: jelas jangka waktu dan cara pembayarannya, jangka waktu efektif dihitung mulai tanggal penyerahan barang yang dijual, jangka waktu tidak boleh berdasarkan pada musim yang tidak tetap.
- d) Penjual berhak menentukan harga.<sup>66</sup>

3) *Shighah*, yaitu *ijab* dan *qabul*.

Untuk menjamin bahwa jual beli dilakukan tanpa paksaan maka perlu dituangkan dalam bentuk perjanjian (*ijab qabul*) yang menunjukkan kerelaan kedua belah pihak dalam pelaksanaan akad tersebut termasuk menerima segala implikasinya.<sup>67</sup>

Sedangkan syarat *murabahah* adalah:

- 1) Penjual memberitahu biaya modal kepada nasabah.
- 2) Kontrak harus sah sesuai rukun yang ditetapkan.
- 3) Kontrak harus bebas dari *riba*.
- 4) Penjual harus menjelaskan kepada pembeli bila terjadi cacat atas barang sesudah pembelian.
- 5) Penjual harus menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian, misalnya jika pembelian dilakukan secara utang.<sup>68</sup>

#### d. Jenis *Murabahah*

*Murabahah* dapat dibedakan menjadi dua macam, yaitu:

---

<sup>66</sup> *Ibid.*, hlm. 190-191.

<sup>67</sup> *Ibid.*, hlm. 189-190.

<sup>68</sup> Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank Syariah dari Teori ke Praktik*, Gema Insani, Jakarta, 2001, hlm. 102.

1) Murabahah tanpa pesanan

Maksudnya jual beli murabahah dilakukan tidak melihat ada yang pesan atau tidak, sehingga penyediaan barang dilakukan sendiri oleh bank syariah dan dilakukan tidak terkait dengan jual beli murabahah sendiri.

2) Murabahah berdasarkan pesanan

Maksudnya bank syariah baru akan melakukan transaksi murabahah atau jual beli apabila ada nasabah yang memesan barang, sehingga penyediaan barang baru akan dilakukan jika ada pesanan. Pada murabahah ini, pengadaan barang sangat tergantung atau terkait langsung dengan pesanan atau pembelian barang tersebut.

Murabahah berdasarkan pesanan dapat dibedakan menjadi: a) murabahah berdasarkan pesanan dan bersifat mengikat, maksudnya apabila telah pesan maka harus beli, dan b) murabahah berdasarkan pesanan dan bersifat tidak mengikat, maksudnya walaupun nasabah telah memesan barang, tetapi nasabah tidak terikat, nasabah dapat menerima atau membatalkan barang tersebut.

Sedangkan jika dilihat cara pembayarannya, maka murabahah dapat dilakukan dengan cara tunai atau dengan pembayaran tangguh. Yang banyak dijalankan oleh bank syariah saat ini adalah murabahah berdasarkan pesanan dengan sifatnya mengikat dan cara pembayarannya tangguh.<sup>69</sup>

**e. Komponen Murabahah**

Komponen-komponen dalam murabahah adalah sebagai berikut:

1) Harga pokok (perolehan) barang

Dalam transaksi murabahah, pengadaan barang merupakan tanggungjawab bank sebagai penjual. Dalam pengadaan barang,

<sup>69</sup> Wiroso, *Op. Cit.*, hlm. 37-38.

bank syariah sebagai penjual dapat membeli barang jadi atau membuat sendiri. Hal ini sangat berpengaruh dalam menghitung harga pokok barang yang akan diperjualbelikan. Harga pokok atau harga perolehan barang merupakan nilai dari suatu barang. Penentuan nilai terkait dengan sesuatu yang dinilai, yaitu proses pengadaan barang sampai barang tersebut mempunyai nilai.

Masalah yang terkait dengan harga pokok barang ini adalah:

a) Pengadaan barang yang diperjualbelikan

Dalam transaksi jual beli murabahah pengadaan barang pada prinsipnya merupakan tanggungjawab bank syariah sebagai penjual. Pengadaan barang tersebut dapat dilakukan dengan cara membeli (murabahah) atau dengan cara dibuatkan (salam atau istishna). Transaksi jual beli murabahah hanya dilakukan kalau barangnya ada dan barang yang diperjualbelikan adalah barang-barang yang tidak diharamkan oleh syariah islam. Qardhawi menjelaskan tentang larangan memperdagangkan barang-barang haram bahwa diantara yang pertama kali diperingatkan dan diingatkan islam disini adalah pelarangan untuk memperdagangkan barang-barang haram, menjual, membeli, mentransfer, menangani, atau melakukan praktik apapun untuk memudahkan sirkulasi barang haram. Dalam hal ini jama'ah para perawi telah meriwayatkan dari Jabir secara marfu':

*“Sesungguhnya Allah Ta’ala telah mengharamkan untuk menjual khamr, bangkai, babi, dan patung”*.<sup>70</sup>

b) Diskon dari pemasok (*supplier*)

Salah satu cara pengadaan barang yang akan diperjualbelikan oleh bank syariah, melakukan pembelian kepada pemasok atau *supplier*. Dalam pembelian ini dimungkinkan *supplier* memberikan potongan atau diskon atas pembelian barang.

---

<sup>70</sup>*Ibid.*, hlm. 60-61.

Pada prinsipnya diskon adalah milik nasabah atau mengurangi harga pokok barang dan bank syariah tidak diperkenankan mengakui sebagai pendapatan.<sup>71</sup>

Dalam Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor 16/ DSN-MUI/ IX/ 2000 Tanggal 16 September 2000 tentang Diskon dalam Murabahah, yang mengatur ketentuan-ketentuan sebagai berikut:

- (1) Harga (*tsaman*) dalam jual beli adalah suatu jumlah yang disepakati oleh kedua belah pihak, baik sama dengan nilai benda yang menjadi obyek jual beli, lebih tinggi maupun lebih rendah
- (2) Harga dalam jual beli murabahah adalah harga beli dan biaya yang diperlukan, ditambah keuntungan sesuai dengan kesepakatan
- (3) Jika dalam jual beli murabahah LKS mendapat diskon dari *supplier*, maka harga sebenarnya adalah harga setelah diskon, karena itu diskon adalah hak nasabah
- (4) Jika pemberian diskon terjadi setelah akad, pembagian diskon tersebut dilakukan berdasarkan perjanjian (persetujuan) yang dimuat dalam akad
- (5) Dalam akad, pembagian diskon setelah akad hendaklah diperjanjikan dan ditandatangani.<sup>72</sup>

c) Pengadaan barang jika diwakilkan

Banyak bank syariah yang melakukan transaksi murabahah dan menyerahkan uang kepada nasabah (bukan barang) dengan alasan bank syariah memberi kuasa kepada nasabah untuk membeli barangnya sendiri. Dan hal ini merupakan

---

<sup>71</sup>*Ibid.*, hlm. 66.

<sup>72</sup> MUI, *Fatwa DSN 16/ DSN-MUI/ IX/ 2000: Diskon dalam Murabahah*, [www.mui.or.id](http://www.mui.or.id) (diakses tanggal 29 Januari 2016).

salah satu alasan masyarakat mengatakan bank syariah tidak ada bedanya dengan bank konvensional.<sup>73</sup>

Apabila diperhatikan ketentuan Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor 4/DSN-MUI/IV/2000 tentang Murabahah, ketentuan pertama butir 9 disebutkan bahwa “Jika bank hendak mewakilkan kepada nasabah untuk membeli barang dari pihak ketiga, akad jual beli murabahah harus dilakukan setelah barang dibeli, jadi secara prinsip barang tersebut menjadi milik bank”.<sup>74</sup>

d) Nilai harga perolehan barang

Dalam transaksi jual beli murabahah yang diperjualbelikan adalah barang, maka bank syariah harus membeli barang atas nama sendiri dan secara sah sehingga mengetahui dengan jelas dan tepat harga perolehan barang yang diperjualbelikan. Dalam melakukan jual beli murabahah, bank syariah sebagai penjual harus memberitahukan secara jujur kepada pembeli (nasabah) harga perolehan barang yaitu harga pokok barang berikut biaya yang diperlukan.<sup>75</sup> Hal tersebut jelas dan tegas tercantum dalam Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000 Tanggal 1 April 2000 tentang Murabahah, ketentuan pertama butir 5 dan 6 yaitu:

- (1) Bank harus menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian, misalnya jika pembelian dilakukan secara berhutang.
- (2) Bank kemudian menjual barang tersebut kepada nasabah (pemesan) dengan harga jual senilai harga beli plus keuntungannya. Dalam kaitan ini bank harus memberitahu

---

<sup>73</sup> Wiroso, *Op. Cit.*, hlm. 68.

<sup>74</sup> MUI, *Fatwa DSN 04/DSN-MUI/IV/2000: Murabahah*, www.mui.or.id (diakses tanggal 29 Januari 2016).

<sup>75</sup> Wiroso, *Op. Cit.*, hlm.74.

secara jujur harga pokok barang kepada nasabah berikut biaya yang diperlukan.<sup>76</sup>

2) Harga jual murabahah

Harga jual dalam murabahah merupakan harga pokok ditambah dengan keuntungan yang disepakati antara penjual dan pembeli.<sup>77</sup>

Yang terkait dengan harga jual murabahah adalah masalah:

a) Hutang nasabah

Dalam transaksi murabahah, yang terhutang oleh nasabah adalah sebesar harga jual barang yang telah disepakati, yaitu harga perolehan ditambah dengan keuntungan yang disepakati. Apabila nasabah memberikan uang muka dalam transaksi jual beli murabahah, maka hutang nasabah adalah sebesar harga jual dikurangi dengan uang muka. Hutang nasabah tidak terkait dengan transaksi lain.<sup>78</sup> Hal ini dinyatakan dalam Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000 Tanggal 1 April 2000 tentang Murabahah, ketentuan keempat, butir 1-3, sebagai berikut:

- (1) Secara prinsip, penyelesaian hutang nasabah dalam transaksi murabahah tidak ada kaitannya dengan transaksi lain yang dilakukan nasabah dengan pihak ketiga atas barang tersebut. Jika nasabah menjual kembali barang tersebut dengan keuntungan atau kerugian, ia tetap berkewajiban untuk menyelesaikan hutangnya kepada bank.
- (2) Jika nasabah menjual barang tersebut sebelum masa angsuran berakhir, ia tidak wajib segera melunasi seluruhnya.

---

<sup>76</sup>MUI, *Fatwa DSN 04/DSN-MUI/IV/2000: Murabahah*, www.mui.or.id (diakses tanggal 29 Januari 2016).

<sup>77</sup> Wiroso, *Op. Cit.*, hlm. 94.

<sup>78</sup> *Ibid.*, hlm. 99.

(3) Jika penjualan barang tersebut menyebabkan kerugian, nasabah tetap harus menyelesaikan hutangnya sesuai kesepakatan awal. Ia tidak boleh memperlambat pembayaran angsuran atau meminta kerugian itu diperhitungkan.<sup>79</sup>

b) Uang muka murabahah

Pedoman Akuntansi Perbankan Syariah Indonesia (PAPSI) menjelaskan bahwa uang muka harus dibayarkan oleh nasabah kepada Bank Syariah, bukan kepada pemasok.<sup>80</sup> Dalam Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor 04/ DSN-MUI/ IV/ 2000 tentang Murabahah, disebutkan ketentuan yang berkaitan dengan uang muka murabahah sebagai berikut:

- (1) Dalam jual beli ini bank dibolehkan meminta nasabah untuk membayar uang muka saat menandatangani kesepakatan awal pemesanan.
- (2) Jika nasabah kemudian menolak membeli barang tersebut, biaya riil bank harus dibayar dari uang muka tersebut.
- (3) Jika nilai uang muka kurang dari kerugian yang harus ditanggung oleh bank, bank dapat meminta kembali sisa kerugiannya kepada nasabah.
- (4) Jika uang muka memakai kontrak 'urbun' sebagai alternatif dari uang muka, maka:
  - (a) Jika nasabah memutuskan untuk membeli barang tersebut, ia tinggal membayar sisa harga.
  - (b) Jika nasabah batal membeli, uang muka menjadi milik bank maksimal sebesar kerugian yang ditanggung oleh bank akibat pembatalan tersebut, dan jika uang

---

<sup>79</sup> MUI, *Fatwa DSN 04/DSN-MUI/IV/2000: Murabahah*, www.mui.or.id (diakses tanggal 29 Januari 2016).

<sup>80</sup> Wiroso, *Op. Cit.*, hlm. 101.

muka tidak mencukupi, nasabah wajib melunasi kekurangannya.<sup>81</sup>

Selain ditentukan dalam Fatwa DSN Murabahah, DSN mengeluarkan juga fatwa yang khusus membahas uang muka yaitu Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor 13/ DSN-MUI/ IX/ 2000 Tanggal 16 September 2000 tentang Uang Muka dalam Murabahah, yaitu sebagai berikut:

- (1) Dalam akad pembiayaan murabahah, LKS dibolehkan untuk meminta uang muka apabila kedua belah pihak bersepakat
- (2) Besar jumlah uang muka ditentukan berdasarkan kesepakatan
- (3) Jika nasabah membatalkan akad murabahah, nasabah harus memberikan ganti rugi kepada LKS dari uang muka tersebut
- (4) Jika jumlah uang muka lebih kecil dari kerugian, LKS dapat meminta tambahan kepada nasabah
- (5) Jika jumlah uang muka lebih besar dari kerugian, LKS harus mengembalikan kelebihannya kepada nasabah.<sup>82</sup>

c) Pembayaran angsuran murabahah

Dalam transaksi jual beli murabahah, pembayaran angsuran walaupun dalam jumlah yang sama antara yang dibayar nasabah dengan yang diterima bank syariah, namun mempunyai perlakuan yang berbeda antara nasabah dan bank syariah.

- (1) Perlakuan angsuran bagi nasabah

Dalam transaksi murabahah pembayarannya dilakukan dengan tangguh, hutang nasabah kepada bank syariah

---

<sup>81</sup> MUI, *Fatwa DSN 04/DSN-MUI/IV/2000: Murabahah*, [www.mui.or.id](http://www.mui.or.id) (diakses tanggal 29 Januari 2016).

<sup>82</sup> MUI, *Fatwa DSN 13/ DSN-MUI/ IX/ 2000: Uang Muka dalam Murabahah*, [www.mui.or.id](http://www.mui.or.id) (diakses tanggal 29 Januari 2016).

adalah sebesar harga jual barang yang telah disepakati. Apabila nasabah memberikan uang muka, maka hutang nasabah adalah harga barang setelah dikurangi dengan uang muka. Bagi nasabah hutang tersebut sudah tidak dikenal lagi pokok barang atau keuntungan. Apabila nasabah melakukan pembayaran angsuran, yang berkurang adalah jumlah hutangnya dan tidak ada pembayaran pokok saja atau pembayaran keuntungan saja.

(2) Perlakuan angsuran bagi bank syariah

Perlakuan pembayaran angsuran bagi bank syariah berbeda dengan nasabah, walaupun jumlah angsuran yang dibayar nasabah sama dengan yang diterima bank syariah. Bank syariah dalam memperlakukan angsuran harus membedakan antara porsi pokok dan porsi margin. Porsi margin dari angsuran yang diterima diikuti dengan aliran kas masuk, sebagian merupakan hak pemilik dana murabahah yang dihimpun, sehingga margin tersebut merupakan unsur pembagian hasil usaha yang dilakukan oleh bank syariah.<sup>83</sup>

d) Potongan pembayaran pelunasan

Secara prinsip apabila nasabah melakukan pelunasan hutangnya lebih awal dari waktu yang ditentukan, maka kewajibannya tetap sebesar sisa hutangnya, tetapi bank syariah diperkenankan untuk memberikan potongan pembayaran atas nasabah yang melakukan pelunasan hutangnya lebih awal. Berapa besarnya potongan yang diberikan oleh bank syariah sangat tergantung dengan kebijakan bank syariah dan atas potongan tersebut tidak boleh diperjanjikan.<sup>84</sup>

<sup>83</sup> Wiroso, *Op. Cit.*, hlm. 111-113.

<sup>84</sup> *Ibid.*, hlm. 129.

Berkaitan dengan potongan pembayaran pelunasan awal ini, Dewan Syariah Nasional mengeluarkan Fatwa Nomor 23/ DSN-MUI/ III/ 2002 Tanggal 28 Maret 2002 tentang Potongan Pelunasan dalam Murabahah, yang berbunyi:

- (1) Jika nasabah dalam transaksi murabahah melakukan pelunasan pembayaran tepat waktu atau lebih cepat dari waktu yang disepakati, LKS boleh memberikan potongan dari kewajiban pembayaran tersebut, dengan syarat tidak diperjanjikan dalam akad.
- (2) Besarnya potongan sebagaimana dimaksud di atas diserahkan pada kebijakan dan pertimbangan LKS.<sup>85</sup>

**f. Hal-hal yang Dilarang dalam Murabahah**

- 1) Transaksi murabahah hanya diperbolehkan untuk transaksi jual beli barang atau komoditi tidak untuk penambahan modal atau digunakan untuk modal kerja.
- 2) Nasabah menggunakan dana pinjaman dari bank dengan akad murabahah untuk digunakan pada keperluan yang lain, bukan untuk membeli komoditi dari bank. Padahal jelas sekali akad murabahah adalah akad jual beli di mana bank syariah bertindak sebagai pihak penjual.
- 3) Bank menjual komoditi kepada nasabah sebelum bank memiliki komoditi tersebut.
- 4) Bank dan nasabah melakukan perjanjian akad murabahah pada saat nasabah sudah membeli komoditi dari pihak lain.
- 5) Murabahah tidak boleh di *rollover*, karena prinsip murabahah adalah jual beli, bukan pinjaman berbasis bunga.
- 6) Nasabah tidak boleh dikenakan sangsi untuk *late or default payment*, karena sekali lagi transaksi murabahah adalah prinsip

---

<sup>85</sup> MUI, *Fatwa DSN 23/ DSN-MUI/ III/ 2002: Potongan Pelunasan dalam Murabahah*, [www.mui.or.id](http://www.mui.or.id) (diakses tanggal 29 Januari 2016).

syariah berdasarkan jual beli, bukan pinjaman dengan imbalan bunga.

- 7) Pemberlakuan praktek *dha wa ta'ajjal*, atau pemberian diskon pada nasabah yang rajin membayar cicilanya sebelum jatuh tempo. Sebagian besar ulama melarang praktek ini kalau diskon tersebut dikaitkan dengan waktu pembayaran yang dipercepat, dengan alasan ada indikasi riba, di mana riba terjadi jika satu pihak diuntungkan dan pihak yang lain dirugikan.<sup>86</sup>

#### **g. Manfaat dan Risiko Murabahah**

Sesuai dengan sifat bisnis (*tijari*), transaksi murabahah memiliki beberapa manfaat, demikian juga risiko yang harus diantisipasi.

Murabahah memberi banyak manfaat bagi bank syariah. Salah satunya adalah adanya keuntungan yang muncul dari selisih harga beli dari penjual dengan harga jual kepada nasabah. Selain itu, murabahah juga sangat sederhana. Hal tersebut memudahkan penanganan administrasinya di bank syariah.

Di antara kemungkinan risiko yang harus diantisipasi antara lain sebagai berikut:

- 1) *Default* atau kelalaian, nasabah sengaja tidak membayar angsuran.
- 2) Fluktuasi harga komparatif. Ini terjadi bila harga suatu barang di pasar naik setelah bank membelikannya untuk nasabah. Bank tidak bisa mengubah harga jual beli tersebut.
- 3) Penolakan nasabah, barang yang dikirim bisa saja ditolak nasabah karena berbagai sebab. Bisa jadi karena rusak dalam perjalanan sehingga nasabah tidak mau menerimanya. Kemungkinan lain karena nasabah merasa spesifikasi barang tersebut berbeda dengan yang ia pesan. Bila bank telah menandatangani kontrak pembelian dengan penjualnya, barang tersebut akan menjadi milik

---

<sup>86</sup> Nurul Ichsan Hasan, *Op. Cit.*, hlm. 237-238.

bank. Dengan demikian, bank mempunyai risiko untuk menjualnya kepada pihak lain.

- 4) Dijual, karena murabahah bersifat jual beli dengan utang, maka ketika kontrak ditandatangani, barang itu menjadi milik nasabah. Nasabah bebas melakukan apapun terhadap aset miliknya tersebut, termasuk untuk menjualnya. Jika terjadi demikian, risiko untuk *default* akan besar.<sup>87</sup>

#### **h. Alasan Transaksi Murabahah Mendominasi**

Beberapa alasan transaksi jual beli murabahah mendominasi penyaluran dana bank syariah antara lain:

- 1) Mudah diimplementasikan

Perubahan paradigma bukanlah hal yang mudah dilakukan. Sudah ratusan tahun para pelaksana bank syariah memahami bank konvensional, sehingga untuk menjalankan bank syariah pun dimulai dari pengertian dan pemahaman yang selama ini diterapkan dalam bank konvensional. Jual beli murabahah dengan cepat mudah diimplementasikan dan dipahami, karena para pelaku bank syariah menyamakan murabahah ini sama dengan kredit investasi konsumtif seperti misalnya kredit kendaraan bermotor, kredit pemilik rumah, dan kredit lainnya. Walaupun kedua jenis transaksi tersebut sangat berbeda, namun tidak dapat dipungkiri bahwa saat ini banyak bank syariah yang menjalankan transaksi murabahah dengan pola yang tidak jauh berbeda dengan pemberian kredit pada bank konvensional.

- 2) Pendapatan bank dapat diprediksi

Dalam transaksi murabahah, bank syariah sudah dapat melakukan estimasi pendapatan yang akan diterima, karena dalam transaksi murabahah hutang nasabah adalah harga jual sedangkan dalam harga jual terkandung porsi pokok dan porsi keuntungan.

---

<sup>87</sup> Ascarya, *Akad dan Produk Bank Syariah*, Rajawali Pers, Jakarta, 2013, hlm. 106-107.

Sehingga dalam keadaan yang normal, bank dapat memprediksi pendapatan yang akan diterima.<sup>88</sup>

3) Tidak perlu mengenal nasabah secara mendalam

Dengan adanya murabahah yang pembayarannya dilakukan dengan tangguh, maka akan timbul hutang oleh nasabah. Dalam hal ini hubungan bank dan nasabah adalah hubungan hutang piutang. Sehingga dalam keadaan bagaimanapun nasabah harus membayar hutang harga barang yang diperjualbelikan. Bank tidak perlu menganalisa dan mencari sumber pengembaliannya secara khusus, tapi cukup secara singkat dan global.

4) Menganalogikan murabahah dengan pembiayaan konsumtif

Jika diperhatikan, sepintas memang terdapat persamaan antara jual beli murabahah dengan pembiayaan konsumtif. Misalnya saja pembiayaan yang diberikan adalah komoditi (barang) bukan uang, dan pembayarannya dapat dilakukan dengan cara tangguh atau cicilan maupun cara lainnya. Namun jika diperhatikan ketentuan fatwa yang ada dan dijalankan sesuai konsep syariah, keduanya mempunyai karakteristik yang berbeda.

Beberapa alasan mengapa transaksi murabahah begitu dominan dalam pelaksanaan investasi perbankan syariah, yaitu sebagai berikut:

- 1) Murabahah adalah mekanisme penanaman modal jangka pendek dengan pembagian untung rugi atau bagi hasil (*profit and loss sharing*).
- 2) *Mark-up* (keuntungan atau *margin*) dalam murabahah dapat ditetapkan dengan cara yang menjamin bahwa bank mampu mengembalikan dibandingkan bank-bank yang berbasis bunga di mana bank-bank islam sangat kompetitif.
- 3) Murabahah menghindari ketidakpastian yang dilekatkan dengan perolehan usaha berdasarkan sistem PLS.

---

<sup>88</sup> Wiroso, *Op. Cit.*, hlm. 12.

- 4) Murabahah tidak mengizinkan bank syariah untuk turut campur dalam manajemen bisnis karena bank bukanlah *partner* dengan *klien* tetapi hubungan mereka adalah hubungan kreditur dengan debitur.<sup>89</sup>

## B. Hasil Penelitian Terdahulu

Penelitian Faisal (2011) tentang “Restrukturisasi Pembiayaan Murabahah dalam Mendukung Manajemen Risiko sebagai Implementasi *Prudential Principle* pada Bank Syariah di Indonesia”. Hasil penelitian menunjukkan bahwa restrukturisasi pembiayaan murabahah dilakukan dengan mempertimbangkan *prudential principle*, di mana bank syariah terlebih dahulu memperhatikan berbagai aspek, termasuk di dalamnya memperhatikan prinsip dasar ekonomi Islam, yaitu: *riba*, *gharar* sebagai bentuk kehati-hatian dalam hukum Islam.<sup>90</sup>

**Persamaan** : Sama-sama membahas mengenai akad murabahah di lembaga keuangan syariah.

**Perbedaan** : Penelitian ini lebih menekankan pada restrukturisasi/penataan kembali pembiayaan murabahah sebagai langkah untuk meminimalkan risiko dengan menerapkan *prudential principle*. Sedangkan peneliti lebih menekankan kepada dominannya akad murabahah tersebut pada produk pembiayaan.

Penelitian Youdhi Prayogo (2011) tentang “Murabahah Produk Unggulan Bank Syariah Konsep, Prosedur, Penetapan Margin dan Penerapan pada Perbankan Syariah”. Hasil penelitian menunjukkan sejumlah alasan yang menjelaskan popularitas murabahah dalam operasi investasi perbankan syariah: 1) murabahah adalah suatu mekanisme investasi jangka pendek, jadi cukup memudahkan; 2) *mark up* dalam murabahah lebih pasti; 3) murabahah menjauhkan ketidakpastian yang ada pada pendapatan dari bisnis dengan

---

<sup>89</sup> *Ibid.*, hlm. 12-13.

<sup>90</sup> Faisal, *Restrukturisasi Pembiayaan Murabahah dalam Mendukung Manajemen Risiko sebagai Implementasi Prudential Principle pada Bank Syariah di Indonesia*, 2011. (diakses pada 12 Oktober 2015)

sistem bagi hasil; 4) murabahah tidak memungkinkan bank-bank syariah untuk mencampuri manajemen bisnis.<sup>91</sup>

**Persamaan :** Selain sama-sama menyinggung masalah prosedur dan penerapannya, juga sama-sama menjelaskan mengenai popularitas murabahah yang salah satu alasannya karena cukup mudah diterapkan dan bagi hasilnya lebih pasti.

**Perbedaan :** Penelitian yang dilakukan peneliti hanya berfokus pada faktor penyebab akad murabahah menjadi yang paling sering digunakan, sedangkan penelitian ini pembahasannya lebih menyeluruh yaitu tentang murabahah produk unggulan, konsep, prosedur, penetapan margin, dan penerapannya pada perbankan syariah.

Penelitian Bagya Agung Prabowo (2009) tentang “Konsep Akad Murabahah pada Perbankan Syariah (Analitis Kritis terhadap Aplikasi Konsep Akad Murabahah di Indonesia dan Malaysia)”. Hasil penelitian menunjukkan terdapat beberapa perbedaan dalam aplikasi konsep akad murabahah antara Indonesia dan Malaysia. Bank syariah di Indonesia dalam memberikan pembiayaan murabahah, menetapkan syarat-syarat yang dibutuhkan dan prosedur yang harus ditempuh *musytari* hampir sama dengan syarat dan prosedur kredit yang ditetapkan bank konvensional. Sedangkan di Malaysia produk ini lebih banyak diterapkan menggunakan akad *bai' inah*.<sup>92</sup>

**Persamaan :** Sama-sama membahas mengenai akad murabahah pada lembaga keuangan syariah.

**Perbedaan :** Penelitian di atas lebih fokus membandingkan mengenai aplikasi konsep akad murabahah antara di Indonesia dan Malaysia. Sedangkan peneliti fokus mencari tahu mengenai faktor-faktor penyebab akad murabahah menjadi yang paling

---

<sup>91</sup> Youdhi Prayogo, *Murabahah Produk Unggulan Bank Syariah Konsep, Prosedur, Penetapan Margin dan Penerapan pada Perbankan Syariah*, 2011. (diakses pada 14 Oktober 2015)

<sup>92</sup> Bagya Agung Prabowo, *Konsep Akad Murabahah pada Perbankan Syariah (Analitis Kritis terhadap Aplikasi Konsep Akad Murabahah di Indonesia dan Malaysia)*, 2009. (diakses pada 14 Oktober 2015)

dominan digunakan dibanding akad-akad yang lain pada pembiayaan.

Penelitian Nurul Sa'diyah dan Sholahudin Fatchurrahman (2013) tentang "Implementasi Pembiayaan Murabahah Studi di PT. BPRS Tanmiya Artha Kediri". Hasil penelitian menunjukkan bahwa pembiayaan murabahah di PT. BPRS Tanmiya Artha Kediri dapat dikatakan telah sesuai dengan prinsip hukum Islam. Penyelesaian kasus di PT. BPRS Tanmiya Artha Kediri juga telah menggunakan aturan UU perbankan syariah dan aturan lain yang sesuai dengan prinsip hukum islam.<sup>93</sup>

**Persamaan** : Sama-sama membahas tentang penerapan/implementasi akad murabahah pada lembaga keuangan syariah.

**Perbedaan** : Penelitian di atas menekankan pada implementasi pembiayaan murabahah sedangkan peneliti lebih menekankan pada dominannya akad tersebut pada pembiayaan.

Penelitian Lina Maulidiana (2011) tentang "Penerapan Prinsip-prinsip Murabahah dalam Perjanjian Islam". Hasil penelitian menunjukkan bahwa setiap perjanjian jual beli dengan prinsip murabahah dalam sistem hukum perdata syariah harus mengandung empat unsur yaitu: subyek, obyek, prestasi dan unsur tujuan halal. Apabila empat unsur tersebut dipenuhi dan sesuai dengan ketentuan syariah maka perjanjian itu sah berlaku sempurna dan mengikat secara efektif.<sup>94</sup>

**Persamaan** : Sama-sama menyebutkan hal-hal yang harus dipenuhi agar akad murabahah bisa sah dan mengikat.

**Perbedaan** : Penelitian ini membahas mengenai penerapan prinsip-prinsip murabahah yang harus dipenuhi dalam perjanjian islam. Sedangkan peneliti membahas mengenai dominasi akad murabahah pada pembiayaan di lembaga keuangan syariah.

---

<sup>93</sup> Nurul Sa'diyah dan Sholahudin Fatchurrahman, *Implementasi Pembiayaan Murabahah Studi di PT. BPRS Tanmiya Artha Kediri*, 2013. (diakses pada 12 Oktober 2015)

<sup>94</sup> Lina Maulidiana, *Penerapan Prinsip-prinsip Murabahah dalam Perjanjian Islam*, 2011. (diakses pada 20 Oktober 2015)

### C. Kerangka Berfikir

Pembiayaan di setiap Lembaga Keuangan Syariah tentu berbeda-beda. Disini penulis tertarik untuk melakukan penelitian yang terkait dengan pembiayaan murabahah pada KSPPS Fastabiq Khoiro Ummah Cabang Gabus. Produk pembiayaan di KSPPS Fastabiq Khoiro Ummah Cabang Gabus ada tiga yaitu, mudharabah, musyarakah, dan murabahah. Penelitian ini untuk mengetahui mengapa dari ketiga produk pembiayaan tersebut produk pembiayaan murabahah menjadi yang paling dominan digunakan. Selain itu juga untuk mengetahui bagaimana prosedur pembiayaan murabahah dan bagaimana penerapan akad murabahah itu sendiri dalam pembiayaan.

**Gambar 2.1**  
**Kerangka Berfikir**

