

## BAB II

### KAJIAN PUSTAKA

#### A. Pembiayaan

##### 1. Pengertian Pembiayaan

Pembiayaan secara luas berarti *financing* atau pembelanjaan, yaitu pendanaan yang dikeluarkan untuk mendukung investasi yang telah direncanakan, baik dilakukan sendiri maupun dijalankan oleh orang lain. Dalam arti sempit, pembiayaan dipakai untuk mendefinisikan pendanaan yang dilakukan oleh lembaga pembiayaan, seperti bank syariah kepada anggotanya<sup>6</sup>.

Menurut Peraturan Menteri Negara Koperasi dan Usaha Kecil dan Menengah No. 06/per/M.KUKM/I/2007 tentang petunjuk teknis program pembiayaan produktif koperasi dan usaha mikro pola syariah bahwa pembiayaan adalah kegiatan penyediaan dana untuk investasi atau kerjasama permodalan antara koperasi dengan anggota, calon anggota, koperasi lain dan atau anggotanya yang mewajibkan penerimaan pembiayaan itu untuk melunasi pokok pembiayaan yang diterima kepada pihak koperasi sesuai akad dengan pembayaran sejumlah bagian hasil dari pendapatan atau laba dari kegiatan yang dibayai atau penggunaan dana pembiayaan tersebut.

Sedangkan menurut Undang undang Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan atas Undang-undang Nomor 7 Tahun

---

6. Muhammad, *Manajemen Bank Syari'ah*, (Yogyakarta: Sekolah Tinggi Ilmu Manajemen YKPN, 2002), Edisi I, h. 304

1992 Tentang Perbankan, pembiayaan berdasarkan prinsip syariah adalah penyediaan uang atau tagihan yang dipersamakan dengan itu berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai untuk mengembalikan uang atau tagihan tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil.

Dalam Undang-undang Nomor 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah yang dimaksud dengan pembiayaan adalah penyediaan dana atau tagihan yang dipersamakan dengan itu berupa:

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

Berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara Bank Syariah dan/atau UUS 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>7</sup>

## **2. Unsur-unsur Pembiayaan**

- a. Bank Syariah
- b. Mitra Usaha atau Anggota
- c. Kepercayaan
- d. Akad

---

<sup>7</sup> Undang-undang Perbankan No. 10 tahun 1998

- e. Resiko
- f. Jangka waktu
- g. Balas Jasa

Dalam pengelolaan dana yang dilakukan oleh lembaga keuangan harus dilakukan dengan penuh kehati-hatian. Hal ini ditujukan agar dalam proses pengelolaan dana oleh pengelola (peminjam) dapat terkontrol dengan baik dan juga untuk meminimalisir terjadinya kerugian-kerugian seperti pembiayaan bermasalah. Dengan demikian, maka sebuah lembaga keuangan harus memiliki tiga aspek penting dalam pembiayaan, yaitu:

1. Aman, yaitu keyakinan bahwa dana yang telah dilempar ke masyarakat dapat ditarik kembali sesuai dengan jangka waktu yang telah disepakati.
2. Lancar, yaitu keyakinan bahwa dana tersebut dapat berputar oleh lembaga keuangan dengan lancar dan cepat.
3. Menguntungkan, yaitu perhitungan dan proyeksi yang tepat.

### **1. Pembiayaan Akad Murabahah**

Pembiayaan secara luas berarti financing atau pembelanjaan, yaitu pendanaan yang dikeluarkan untuk mendukung proses penyediaan sumber daya keuangan yang digunakan untuk proyek investasi yang telah direncanakan, baik dilakukan sendiri maupun dijalankan oleh orang lain. Pembiayaan di pakai untuk mendefinisikan pendanaan yang dilakukan oleh lembaga pembiayaan, seperti bank syariah yang melakukan transaksi pembiayaan terhadap nasabah. Menurut Kasmir, pemberian suatu fasilitas

pembiayaan mempunyai beberapa tujuan yang hendak dicapai yang tentunya tergantung dari tujuan bank itu sendiri. Tujuan pemberian pembiayaan juga tidak terlepas dari misi bank tersebut didirikan,

Murabahah merupakan bagian dari jual beli dan sistem ini mengatasi produk produk yang ada di semua bank. Dalam syariat islam jual beli adalah salah satu sarana tolong menolong kepada sesama umat manusia. Demikian ditinjau dari segi hukum islam, maka murabahah diperbolehkan dalam Al-Qur'an, Hadist dan Ijma'. Dalili- dalil yang dijadikan sebagai dasar hukum pelaksanaan pembiayaan murabahah diantaranya adalah sebagai berikut:

a) Al- Qur'an Surat Al- Baqarah ayat 275

لِكَ الَّذِينَ يَأْكُلُونَ الرِّبَا لَا يَقُومُونَ إِلَّا كَمَا يَقُومُ الَّذِي يَتَخَبَّطُهُ الشَّيْطَانُ مِنَ الْمَسِّ ذُلٌّ  
وَعِظَةٌ مِّنْ بَنِيهِمْ قَالُوا إِنَّمَا الْبَيْعُ مِثْلُ الرِّبَا وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا فَمَن جَاءَهُ مَ  
رَبِّهِ فَأَنْتَهَى فَلَهُ مَا سَلَفَ وَأَمْرُهُ إِلَى اللَّهِ وَمَنْ عَادَ فَأُولَئِكَ أَصْحَابُ النَّارِ هُمْ فِيهَا  
خَالِدُونَ ٢٧٥

Artinya : orang-orang yang memakan (mengambil) riba tidak dapat berdiri melainkan seperti berdirinya orang yang kemasukan setan lantaran (tertekan) 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. (Surat An- Nisa" ayat 29).

تَرَاضٍ مِّنْكُمْ يَأْيُهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُم بَيْنَكُم بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَن  
حِيْمًا ۚ لَّوْا أَنفُسَكُمُ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ عَلِيمًا

29. Wahai orang-orang yang beriman! Janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil (tidak benar), kecuali dalam perdagangan yang berlaku atas dasar suka sama suka di antara kamu. Dan janganlah kamu membunuh dirimu. Sungguh, Allah Maha Penyayang kepadamu.

b) Hadist

Hadist dari sahabat Ar Rumi r.a., bahwa Rasulullah SAW bersabda "Tiga hal yang didalamnya terdapat keberkatan: jual- beli secara tangguh, muqaradhah (Mudharabah), dan mencampuri gandum dengan tepung untuk keperluan rumah bukan dijual. (HR. Ibnu Majah)<sup>8</sup>. Hadist tersebut juga menjelaskan akad murabahah.

c) Ijma'

Menurut Imam Malik murabahah itu diperbolehkan (Mubah) dengan berlandasan kepada orang- orang madinah, yaitu ada konsekuensi dalam menjual barang dengan menjual ke penjual harus ada kesepakatan berdasarkan keuntungan. Sedangkan Imam Syafi'i mengatakan jika seseorang menunjukkan barang kepada seseorang dan mengatatakan

<sup>8</sup> Muhamad Firdaus dkk, 2005, Cara Mudah Memahami Akad-akad Syariah, Jakarta, Renaisan, hlm. 27

“kamu beli untukku, aku akan memberikan keuntungan”, kemudian orang itu membelinya, maka transaksi itu sah. Menurut Imam Hanafi membenarkan hsesuatu yang pasti murabahah berdasarkan kondisi bagi kebenaran penjualan didalamnya.<sup>9</sup>

## **2. Operasional Pembiayaan Akad Murabahah**

Operasional pembiayaan Akad Murabahah di Baitul Maal Wat Tamwil (BMT) melibatkan beberapa tahap dan syarat yang harus dipenuhi. Berikut adalah penjelasan tentang operasional pembiayaan murabahah di BMT Rahmat Syariah Semen Kediri

### **a. Permohonan Pembiayaan**

Anggota BMT mengajukan permohonan pembiayaan untuk membeli barang yang diperlukan untuk usaha mereka. Permohonan ini harus dilengkapi dengan dokumen-dokumen yang diperlukan, seperti surat keterangan usaha dan dokumen identitas.

### **b. Penentuan Harga**

BMT menentukan harga jual barang yang akan dijual kepada anggota. Harga ini terdiri dari harga pokok dan keuntungan yang ditetapkan oleh BMT.

### **c. Penyerahan Barang**

Setelah harga jual dan keuntungan disepakati, BMT akan menyerahkan barang yang dipesan kepada anggota. Barang ini harus sudah menjadi milik BMT sebelum dijual kepada anggota.

---

<sup>9</sup> Abdullah Syeed, *Menyoal Bank Syariah: Kritik Atas Interpretasi Bunga Kaum Neorevivalitas*, (Jakarta: Paramadina, 2004), 119

#### d. Pembayaran

Anggota membayar barang tersebut sesuai dengan harga jual yang telah disepakati. Pembayaran dapat dilakukan secara tunai atau angsuran.

#### e. Syarat dan Rukun

Untuk akad murabahah, ada beberapa syarat dan rukun yang harus dipenuhi, seperti:

- 1) Adanya penjual (BMT) dan pembeli (anggota).
- 2) Objek akad adalah barang yang akan dijual belikan.
- 3) Harga barang harus diketahui oleh kedua belah pihak.
- 4) Keuntungan harus diketahui oleh kedua belah pihak.

#### f. Implementasi

BMT sering kali menggunakan akad murabahah untuk pembiayaan modal usaha, seperti pembelian bahan-bahan untuk warung sembako, toko baju, bahan bangunan untuk renovasi rumah, dan pembelian sepeda motor.

#### g. Perjanjian

Dalam perjanjian pembiayaan murabahah, BMT dan anggota harus menyetujui untuk menandatangani dan melaksanakan suatu perjanjian al-murabahah dengan ketentuan dan syarat yang telah ditentukan.

#### h. Ketentuan Umum

Untuk mencegah terjadinya penyalahgunaan atau kerusakan akad, BMT dapat mengadakan perjanjian khusus dengan anggota. Hal ini sesuai dengan hadits yang berbunyi "la tabi" ma laisa „indaka" (HR. Ahmad dan ashab as-sunan).

## **B. Baitul Maal Wat Tanwil**

### **1. Pengertian Baitul Maal Wat Tamwil**

Baitul Maal Wattamwil (BMT) lembaga keuangan mikro yang dioperasikan dengan prinsip bagi hasil (syari'ah), menumbuh kembangkan bisnis usaha mikro dan kecil dalam rangka mengangkat derajat dan martabat serta membela kepentingan kaum fakir miskin. Secara konseptual, BMT memiliki dua fungsi: Baitul Tamwil (Bait = Rumah, Tamwil = Pengembangan Harta) melakukan kegiatan pengembangan usaha-usaha produktif dan investasi dalam meningkatkan kualitas ekonomi pengusaha mikro dan kecil terutama dengan mendorong kegiatan menabung dan menunjang pembiayaan kegiatan ekonominya. Baitul Maal (Bait = Rumah, Maal = Harta) – menerima titipan dana zakat, infak dan shadaqah serta mengoptimalkan distribusinya sesuai dengan peraturan dan amanahnya.

BMT memiliki peran dan fungsi penting dalam percepatan UMKM yang di Indonesia saat ini, BMT berperan dalam setiap kegiatan pengembangan usaha-usaha produktif dan investasi dalam meningkatkan kualitas ekonomi pengusaha UMKM dengan mendorong kegiatan menabung dan menunjang pembiayaan kegiatan ekonomi. BMT juga

berkontribusi dalam memberikan permodalan dan pendanaan kepada usaha kecil mikro, dengan itu BMT sangat berpengaruh terhadap percepatan pertumbuhan usaha menengah kecil mikro (UMKM) sekaligus meningkatkan pendapatan para pelaku UMKM. Untuk itu perlu adanya optimalisasi dari produk BMT itu sendiri, apabila produk BMT mengoptimalkan pemasaran produk pembiayaan usaha, maka nantinya juga akan berdampak pada pengoptimalisasian pada pemasaran produk pembiayaan oleh para pelaku usaha menengah kecil mikro (UMKM).

Baitul Maal Wat Tamwil (BMT) Rahmat Syariah didirikan berdasarkan prinsip-prinsip syariah dan berusaha untuk mewujudkan hadis-hadis Nabi Muhammad saw. tentang Baitul Maal, yang menekankan pentingnya adanya lembaga yang mengumpulkan dana dan mengadakan transaksi jual beli untuk kepentingan masyarakat. Dasar hukum BMT Rahmat Syariah adalah Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2013 tentang Lembaga Keuangan Mikro, yang mengkategorikan BMT sebagai Lembaga Keuangan Mikro (LKM).

## **2. Pelaksanaan Operasional**

BMT sering kali menggunakan akad murabahah dalam pembiayaan. Murabahah adalah akad jual beli dimana penjual menyebutkan harga jual yang terdiri atas harga pokok dan tingkat keuntungan tertentu atas barang tersebut, yang disetujui oleh pembeli.

Berikut adalah contoh pelaksanaan operasional BMT Rahmat Syariah menggunakan akad murabahah secara singkat:

a. Permohonan Pembiayaan

Anggota BMT mengajukan permohonan pembiayaan untuk membeli barang yang diperlukan untuk usaha mereka.

b. Penentuan Harga

BMT menentukan harga jual barang yang akan dijual kepada anggota. Harga ini terdiri dari harga pokok dan keuntungan yang ditetapkan oleh BMT.

c. Penyerahan Barang

Setelah harga jual dan keuntungan disepakati, BMT akan menyerahkan barang yang dipesan kepada anggota. Barang ini harus sudah menjadi milik BMT sebelum dijual kepada anggota.

d. Pembayaran

Anggota membayar barang tersebut sesuai dengan harga jual yang telah disepakati. Pembayaran dapat dilakukan secara tunai atau angsuran.

e. Syarat dan Rukun

Untuk akad murabahah, ada beberapa syarat dan rukun yang harus dipenuhi, seperti adanya penjual (BMT) dan pembeli (anggota), objek yang diakadkan, harga barang, dan akad.

f. Implementasi

BMT Rahmat Syariah sering kali menggunakan akad murabahah untuk pembiayaan modal usaha, seperti pembelian bahan-bahan untuk

warung sembako, toko baju, bahan bangunan untuk renovasi rumah, dan pembelian sepeda motor.

g. Perjanjian

Dalam perjanjian pembiayaan murabahah, BMT dan anggota harus menyetujui untuk menandatangani dan melaksanakan suatu perjanjian al-murabahah dengan ketentuan dan syarat yang telah ditentukan.

Dengan demikian, pelaksanaan operasional BMT Rahmat Syariah menggunakan akad murabahah melibatkan beberapa tahap, seperti permohonan pembiayaan, penentuan harga, penyerahan barang, pembayaran, syarat dan rukun, implementasi, dan perjanjian.

### 3. Keuntungan

a. Keuntungan BMT

BMT mendapatkan berbagai keuntungan dari transaksi akad murabahah, yang meliputi<sup>10</sup>:

1) Transparansi Harga dan Keuntungan

Murabahah menekankan transparansi harga dan keuntungan, sehingga bank harus memberikan informasi jelas tentang harga beli dan harga jual barang, serta margin keuntungan yang diperoleh bank. Nasabah mengetahui selisih harga beli dan harga jual, serta margin keuntungan bank

2) Kemudahan dalam Proses Perizinan dan Pengawasan Produk

---

<sup>10</sup> <https://www.megasyariah.co.id/id/artikel/edukasi-tips/pembiayaan/murabahah>. Dilakses pada 10 juli 2024

Akad murabahah memudahkan proses perizinan dan pengawasan produk oleh pelaku usaha. Transparansi harga dan keuntungan membantu memastikan bahwa produk yang dijual oleh bank syariah sesuai dengan prinsip-prinsip syariah dan tidak mengandung riba.

### 3) Keuntungan Tetap dan Fleksibel

Murabahah memberikan keuntungan yang tetap dan fleksibel. Bank dapat menetapkan margin keuntungan yang konstan, meskipun ada keterlambatan pembayaran cicilan dari nasabah. Ini memungkinkan bank untuk mendapatkan keuntungan yang stabil dan dapat diandalkan.

### 4) Pembiayaan Investasi Jangka Pendek

Murabahah adalah pembiayaan investasi jangka pendek yang memudahkan bank syariah dalam mengelola dana. Bank dapat memperoleh pendapatan yang tetap dari tingkat margin yang telah ditentukan, yang lebih disukai daripada sistem profit and loss sharing (PLS) yang lebih rumit.

### 5) Kepastian Hukum dan Perlindungan Konsumen

Murabahah memberikan kepastian hukum dan perlindungan konsumen. Transaksi jual beli yang amanah, dengan penjual memberikan transparansi terkait harga modal dan margin secara jelas dan jujur kepada pembeli, membantu memastikan bahwa transaksi berjalan sesuai dengan prinsip-prinsip syariah.

#### 6) Pengembangan Produk dan Layanan

Murabahah membantu bank syariah dalam pengembangan produk dan layanan. Transparansi harga dan keuntungan memungkinkan bank untuk mengembangkan produk yang lebih kompetitif dan menarik bagi nasabah, serta memastikan bahwa produk tersebut sesuai dengan prinsip-prinsip syariah<sup>11</sup>.

#### 7) Penghentian Riba dan Perlindungan Konsumen

Murabahah menghentikan riba dan memberikan perlindungan konsumen. Transaksi jual beli yang diatur sesuai dengan prinsip-prinsip syariah, seperti yang dijelaskan dalam Surat Al-Baqarah ayat 275 dan Surat An-Nisa ayat 29, memastikan bahwa transaksi berjalan secara adil dan tidak mengandung riba.

Dengan demikian, akad murabahah memberikan berbagai manfaat bagi bank syariah, termasuk transparansi harga dan keuntungan, kemudahan dalam proses perizinan dan pengawasan produk, keuntungan tetap dan fleksibel, pembiayaan investasi jangka pendek, kepastian hukum dan perlindungan konsumen, pengembangan produk dan layanan, serta penghentian praktik riba dan perlindungan konsumen.

#### b). Keuntungan Anggota

Keuntungan nasabah yang diperoleh dari akad murabahah adalah hasil dari selisih harga beli dan harga jual barang yang dibeli

---

<sup>11</sup> February, Silviana, dkk., Pencegahan Fraud di Lembaga Keuangan Mikro Syariah, Yogyakarta: CV Budi Utama, 2019

dari bank atau lembaga keuangan syariah. Berikut adalah penjelasan lebih lanjut:

1) Transaksi Jual Beli

Dalam akad murabahah, bank membeli barang dari pihak ketiga dan kemudian menjualnya kepada anggota nasabah dengan harga yang lebih tinggi, yang mencakup harga beli dan margin keuntungan bank.

2) Pengetahuan Nasabah

Nasabah mengetahui harga beli dan harga jual barang yang dibeli dari bank. Mereka juga mengetahui besaran margin keuntungan yang diperoleh bank.

3) Pembayaran

Nasabah membayar harga jual barang tersebut kepada bank, yang mencakup harga beli dan margin keuntungan bank. Pembayaran dapat dilakukan secara tunai atau angsuran.

4) Keuntungan Anggota

Keuntungan Anggota adalah selisih antara harga jual dan harga beli barang. Misalnya, jika harga beli adalah Rp 100 juta dan harga jual adalah Rp 120 juta, maka keuntungan nasabah adalah Rp 20 juta.

5) Transparansi

Akad murabahah menekankan transparansi dalam penjualan barang, sehingga anggota nasabah mengetahui harga beli dan margin

keuntungan bank. Ini memungkinkan nasabah untuk mengetahui dengan jelas keuntungan yang diperoleh dari transaksi.

6) Kemudahan

Akad murabahah memudahkan pelaksanaan dan pengawasan produk oleh pelaku industri karena transparansi harga dan keuntungan yang diperoleh bank.

Dengan demikian, keuntungan nasabah dalam akad murabahah adalah hasil dari selisih harga beli dan harga jual barang yang dibeli dari bank, dengan transparansi harga dan keuntungan yang diperoleh bank.<sup>12</sup>

---

<sup>12</sup>.Ajija, Shochrul Rohmatul, dkk., Koperasi BMT Teori Aplikasi dan Inovasi, Jawa Tengah: CV Inti Media Komunika, 2020