

## BAB II

### TELAAH PUSTAKA

#### 2.1 Baitul maal wat tamwil (BMT)

##### 2.1.1 Pengertian Baitul maal wat tamwil (BMT)

Kata *Baitul Maal wa Tamwil* berasal dari bahasa Arab yaitu *baitul maaldan baitul tamwil*. Baitul artinya rumah, maal berarti harta atau kekayaan. Jadi *baitul maal* artinya rumah harta atau rumah kekayaan. Sedang *al tamwil* berasal dari kata *mawwala-yumawwilu*, *tamwilan* yang artinya pengembangan harta, *Baitul Maal wa Tamwil* berarti rumah atau tempat harta dan pengembangan harta.

Baitul Maal wa Tamwil (BMT) adalah balai usaha mandiri terpadu yang isinya berintikan *bayt al-mal wa at-tamwil* dengan kegiatan mengembangkan usaha-usaha produktif dan investasi dalam meningkatkan kualitas kegiatan ekonomi pengusaha kecil dengan mendorong kegiatan menabung dan menunjang pembiayaan kegiatan ekonominya. BMT merupakan lembaga ekonomi atau lembaga keuangan syariah nonperbankan yang bersifat informal karena lembaga ini didirikan oleh kelompok swadaya masyarakat (Ridwan, 2013)

Baitul Maal wa Tamwil merupakan lembaga keuangan yang dijalankan menurut syari'at Islam dengan usaha pokoknya menghimpun dana dan memberikan pembiayaan kepada usaha-usaha yang produktif dan menguntungkan. BMT merupakan gabungan dari kata *baitul maal* dan *baitul tamwil*.

### 1) Baitul maal

Suatu lembaga keuangan yang kegiatannya lebih mengarah pada usaha-usaha pengumpulan dan penyaluran dana yang non profit, seperti: zakat, infaq dan shodaqoh atau sumber lain yang halal.

### 2) Baitul tamwil

Suatu lembaga keuangan yang kegiatannya mengumpulkan dana menyalurkan dana komersial.

Menurut Muhammad (2000 : 113) “Baitul Maal wa Tamwil adalah lembaga pendukung peningkatan kualitas usaha ekonomi, pengusaha mikro dan pengusaha kecil bawah berlandaskan sistem syari’ah”.

### 2.1.2 Regulasi BMT

BMT berazaskan pancasila dan UUD 1945 serta berlandaskan syariah Islam, secara hukum BMT berpayung pada koperasi tapi sistem operasionalnya tidak jauh berbeda dengan bank syariah, karena berbadan hukum koperasi BMT harus tunduk pada UU Nomor 25 tahun 1992 tentang perkoperasian dan PP Nomor 9 tahun 1995 tentang pelaksanaan usaha simpan pinjam oleh koperasi. Juga dipertegas dengan Keputusan Menteri Nomor 91 tahun 2004 tentang koperasi jasa keuangan syariah. Undang- undang tersebut sebagai payung berdirinya BMT.

Dasar hukum didirikannya BMT:

إِنَّمَا الصَّدَقَاتُ لِلْفُقَرَاءِ وَالْمَسْكِينِ وَالْعَمِلِينَ عَلَيْهَا وَالْمَوْلَاةِ  
 قُلُوبُهُمْ وَفِي الرِّقَابِ وَالْغُرْمِينَ وَفِي سَبِيلِ اللَّهِ وَابْنِ  
 السَّبِيلِ فَرِيضَةٌ مِّنَ اللَّهِ ۗ وَاللَّهُ عَلِيمٌ حَكِيمٌ ﴿٢٠﴾

*Artinya : "Sesungguhnya zakat itu hanyalah untuk orang-orang fakir, orang miskin, amil zakat, yang dilunakkan hatinya (mualaf), untuk (memerdekakan) hamba sahaya, untuk (membebaskan) orang yang berutang, untuk jalan Allah, dan untuk orang yang sedang dalam perjalanan, sebagai kewajiban dari Allah. Allah Maha Mengetahui, Maha Bijaksana." (QS. At-Taubah 9: Ayat 60)*

Dimana ayat tersebut menerangkan tentang kewajiban zakat terhadap umat Islam, oleh karena itu Rasullulah membuat kebijakan untuk membangun lembaga khusus untuk menaruh uang hasil dari zakat tersebut yang diberi nama Baitul Maal.

### **2.1.3 Visi dan Misi BMT**

Kegiatan Baitul maal wat tamwil (BMT) mengembangkan usaha-usaha produktif dan investasi dalam meningkatkan kualitas kegiatan ekonomi pengusaha kecil dengan mendorong kegiatan menabung dan menunjang pembiayaan kegiatan ekonominya. Selain itu, Baitul maal wat tamwil (BMT) juga menerima titipan zakat, infak dan sedekah, serta menyalurkannya sesuai dengan peraturan dan amanatnya.

Secara umum profil BMT dapat dirangkum dalam butir-butir berikut :

1. Tujuan BMT, yaitu meningkatkan kualitas usaha ekonomi untuk kesejahteraan anggota pada khususnya dan masyarakat pada umumnya.
2. Sifat BMT, yaitu memiliki usaha bisnis yang bersifat mandiri, ditumbuh kembangkan dengan swadaya dan dikelola secara profesional serta berorientasi untuk kesejahteraan anggota dan masyarakat lingkungannya.

3. Visi BMT, yaitu menjadi lembaga keuangan yang mandiri, sehat dan kuat, yang kualitas ibadah anggotanya meningkat sedemikian rupa sehingga mampu berperan menjadi wakil pengabdian Allah memakmurkan kehidupan anggota pada khususnya dan umat manusia pada umumnya.
4. Misi BMT, yaitu mewujudkan gerakan pembebasan anggota dari belenggu rentenir, jeratan kemiskinan, dan ekonomi ribawi, gerakan pemberdayaan meningkatkan kapasitas dalam ekonomi riil dan kelembagaannya menuju tatanan perekonomian yang makmur dan maju berlandaskan syariah dan rida Allah SWT.

Dari uraian di atas dapat disimpulkan bahwa Baitul Maal wa Tamwil (BMT) merupakan lembaga keuangan pendukung peningkatan produktivitas dan kualitas usaha ekonomi, pengusaha mikro dan pengusaha kecil bawah dengan berlandaskan sistem syariah.

#### **2.1.4 Fungsi dan ciri-ciri BMT**

Fungsi Baitul maal wat tamwil (BMT), yaitu

1. Mengidentifikasi, memobilisasi, mengorganisir, mendorong, dan mengembangkan potensi serta kemampuan ekonomi anggota, kelompok usaha dan kerjanya.
2. Mempertinggi kualitas SDM anggota menjadi lebih profesional dan islami sehingga semakin utuh dan tangguh menghadapi tantangan global.
3. Menggalang dan mengorganisir potensi masyarakat dalam rangka meningkatkan kesejahteraan anggota.

Ciri-ciri utama BMT, yaitu :

1. Berorientasi bisnis, mencari laba bersama, meningkatkan pemanfaatan ekonomi paling banyak untuk anggota dan lingkungannya.
2. Bukan lembaga sosial tetapi dapat dimanfaatkan untuk mengefektifkan penggunaan zakat, infak, dan sedekah bagi kesejahteraan orang banyak.
3. Ditumbuhkan dari bawah berlandaskan peran serta masyarakat di sekitarnya.
4. Milik bersama masyarakat kecil dan bawah dari lingkungan BMT itu sendiri.

#### **2.1.5 Sumber dana BMT**

Menurut Veithzal Rivai dkk (2012: 613) dana BMT adalah sejumlah uang yang dimiliki dan dikuasai suatu BMT dalam kegiatan operasionalnya. Dana BMT ini terdiri dari:

- a. Dana Pihak Pertama, dana yang berasal dari pemilik berupa modal dan hasil usaha BMT.
- b. Dana Pihak Kedua, dana yang berasal dari instrumen pasar uang dan pasar modal.
- c. Dana Pihak Ketiga, dana yang berasal dari penghimpunan dana BMT berupa giro (anggota), tabungan, deposito berjangka, sertifikat deposito berjangka, kewajiban segera lainnya.

Pada awalnya dana BMT diharapkan diperoleh dari para pendiri, berbentuk simpanan pokok khusus. Sebagai anggota biasa, para pendiri jug membayar simpanan pokok, simpanan wajib, dan simpanan sukarela. Dari modal para pendiri ini dilakukan investasi untuk membiayai pelatihan pengelola, mempersiapkan kantor dengan peralatannya, serta prangkat administrasi. Selain

modal dari para pendiri, modal dapat juga berasal dari lembaga-lembaga kemasyarakatan seperti yayasan, BAZ, LAZ, dan lain-lain.

Untuk menambah dana BMT, para anggota biasa menitipkan simpanan pokok, simpanan wajib, dan simpanan sukarela dan akan mendapatkan bagi hasil dari keuntungan BMT. Mengenai bagaimana cara BMT mampu membayar bagi hasil kepada anggota, maka BMT harus memiliki pemasukan keuntungan dari hasil usaha pembiayaan berbentuk modal kerja yang diberikan kepada para anggota.

## **2.2 Pembiayaan**

### **2.2.1 Pengertian pembiayaan**

Pembiayaan yaitu pendanaan yang diberikan oleh suatu pihak kepada pihak yang lain untuk mendukung investasi yangtelah direncanakan, baik dilakukan perorangan maupun lembaga (Muhammad, 2005). Penyaluran pembiayaan BMT akan menambah modal financialbagi para pelaku usaha mikro. Pembiayaan tersebut dapat digunakan sebagai modal tambahan untuk mengembangkan usaha, baik menambah dagangan atau memperluas dan menambah tempat usaha. Salah satu bagian terpenting dari aktivitas BMT adalah kemampuan dalam penyaluran dana karena kapasitas penyaluran dana sangat berpengaruh terhadap kinerja lembaga.

Pembiayaan adalah salah satu jenis kegiatan usaha bank syariah. Pembiayaan adalah penyediaan dana atau tagihan yang dipersamakan dengan itu berupa (UU Perbankan Syariah No. 21/2008) :

- a. Transaksi bagi hasil dalam bentuk mudharabah dan musyarakah.

- b. Transaksi sewa-menyewa dalam bentuk ijarah atau sewa beli dalam bentuk ijarah muntahiyah bittamlik.
- c. Transaksi jual beli dalam bentuk piutang murabahah, salam, dan istishna’.
- d. Transaksi pinjam-meminjam dalam bentuk piutang qard.
- e. Transaksi sewa menyewa jasa dalam bentuk ijarah untuk transaksi multijasa.

Pembiayaan berdasarkan keputusan Menteri Negara Koperasi dan Usaha Kecil dan Menengah tentang petunjuk pelaksanaan kegiatan usaha simpan pinjam KSP/USP koperasi pola syariah pasal 1 ayat 10 menyebutkan bahwa “pembiayaan adalah penyediaan dana dan atau tagihan yang dapat dipersamakan berdasarkan persetujuan atau kesepakatan akad bagi hasil, atau akad jual beli antara KSP Syariah atau USP Syariah dengan anggota yang mewajibkan anggota untuk melunasi pokok pembiayaan yang diterima sesuai akad disertai dengan pembayaran sejumlah imbalan bagi hasil atau marjin”.

Pembiayaan merupakan salah satu tugas pokok Bank Syariah, yaitu pemberian fasilitas penyediaan dana untuk memenuhi kebutuhan pihak-pihak yang membutuhkan defisit unit. Menurut sifat penggunaannya, pembiayaan dapat dibagi menjadi 2 (dua) :

1. Pembiayaan produktif, yaitu pembiayaan yang ditujukan untuk memenuhi kebutuhan produksi dalam arti luas, yaitu untuk peningkatan usaha, baik usaha produk perdagangan maupun investasi.
2. Pembiayaan konsumtif, yaitu pembiayaan yang digunakan untuk memenuhi kebutuhan konsumsi, yang akan habis digunakan untuk memenuhi kebutuhan.

### 2.2.2 Tujuan Pembiayaan

Adapun tujuan pembiayaan secara umum dibedakan menjadi dua kelompok besar, yaitu tujuan pembiayaan untuk tingkat makro dan mikro. Secara makro pembiayaan bertujuan untuk (Veithzal Rivai dan Arviyan Arifin, 2011) :

- a. Peningkatan ekonomi masyarakat yaitu dengan adanya pembiayaan mereka dapat melakukan akses ekonomi, dengan demikian dapat meningkatkan taraf ekonomi.
- b. Tersedianya dana bagi peningkatan usaha yaitu untuk pengembangan usaha membutuhkan dana tambahan. Dana tambahan ini dapat diperoleh melakukan aktivitas pembiayaan.
- c. Meningkatkan produktivitas yaitu dengan adanya pembiayaan memberikan peluang bagi masyarakat usaha agar mampu meningkatkan daya produksinya.
- d. Terjadinya distribusi pendapatan yaitu masyarakat usaha produktif mampu melakukan aktivitas kerja, berarti mereka akan memperoleh pendapatan dari hasil usahanya.

Adapun secara mikro, pembiayaan diberikan dengan tujuan :

- a. Upaya mengoptimalkan laba yaitu setiap usaha yang dibuka memiliki tujuan tertinggi yaitu menghasilkan laba usaha. Untuk dapat menghasilkan laba maksimal maka perlu dukungan dana yang cukup.
- b. Upaya meminimalkan resiko yaitu usaha yang dilakukan agar mampu menghasilkan laba maksimal, maka pengusaha harus mampu meminimalkan resiko yang mungkin timbul.

- c. Pendayagunaan sumber ekonomi yaitu sumber daya ekonomi dapat dikembangkan dengan melakukan bauran antara sumber daya alam dengan sumber daya manusia serta sumber daya modal.
- d. Penyaluran kelebihan dana artinya dalam kehidupan masyarakat ini ada pihak yang memiliki kelebihan sementara ada pihak yang kekurangan. Maka mekanisme pembiayaan dapat menjadi jembatan dalam penyeimbangan dan penyaluran kelebihan dana dan kekurangan dana.

### **2.2.3 Kelayakan Pembiayaan**

Analisis kelayakan pembiayaan merupakan suatu proses analisis yang dilakukan oleh bank syari'ah untuk menilai suatu permohonan yang telah diajukan oleh calon nasabah. Dengan melakukan analisis permohonan pembiayaan, bank syari'ah akan memperoleh keyakinan bahwa proyek/usaha yang akan dibiayai layak (Ismail, 2010: 119).

Analisis pembiayaan atau penilaian pembiayaan dilakukan dilakukan oleh account officer dari suatu lembaga keuangan yang level jabatannya adalah level seksi atau bagian, atau bahkan dapat pula berupa komite (tim) yang ditugaskan untuk menganalisis permohonan pembiayaan (Veithzal Rivai dan Arviyan Arifin, 2007: 345).

Analisis kelayakan pembiayaan dilakukan dengan tujuan pembiayaan yang diberikan mencapai sasaran, dan aman. Artinya, pembiayaan tersebut harus diterima pengembaliannya secara tertib, teratur dan tepat waktu, sesuai dengan perjanjian antara bank dan nasabah sebagai penerima dan pemakai pembiayaan.

Selain itu, dengan tujuan terarah pembiayaan yang diberikan akan digunakan untuk tujuan seperti yang dimaksud dalam permohonan pembiayaan dan sesuai dengan peraturan dan kesepakatan ketika disyaratkan dalam akad pembiayaan.

Analisis pembiayaan merupakan langkah penting untuk realisasi pembiayaan. Proses yang dilakukan oleh pelaksana pembiayaan bertujuan untuk menilai kelayakan usaha calon peminjam, menekan resiko akibat terbayarnya pembiayaan dan menghitung pembiayaan yang layak.

Tujuan utama dari analisis permohonan pembiayaan adalah memperoleh keyakinan apakah nasabah yang puya kemauan dan kemampuan memenuhi kewajibannya secara tertib, baik pembiayaan pokok pinjaman maupun margin sesuai dengan kesepakatan di awal akad.

Adapun prinsip –prinsip penilaian kelayakan pembiayaan dilakukan dengan analisis 5C , yaitu sebagai berikut:

*a. Character*

Sifat atau calon anggota, tujuannya adalah untuk memberikan kepercayaan kepada BMT bahwa sifat atau watak dari calon anggota dimaksud dapat dipercaya. Karakter merupakan faktor utama yang mempengaruhi perilaku seseorang. Penilaiannya ini sangat penting bagi BMT dapat mengetahui sifat-sifat pribadi ,cara hidup, kelakuan sehari-hari dan keadaan keluarga calon anggota.

*b. Capacity*

Kemampuan yang dimiliki calon anggota dalam membayar kewajiban dihubungkan dengan kemampuan anggota dalam mengelola bisnisnya unuk

memperoleh hasil laba atau menghasilkan output produk. Hal-hal ini yang dianalisis oleh BMT untuk mengetahui dalam kemampuan anggota adalah pengalaman dalam menggerakkan usaha, pengalaman-pengalaman dalam mengelola usaha serta faktor persaingan usaha yang dijalani serta kemampuan nasabah dalam menghasilkan output produk.

*c. Capital*

Besarnya modal yang diperlukan oleh anggota atas rencana yang akan dibiayai BMT. Dengan mengetahui besar modal yang dibutuhkan maka penyaluran dana pembiayaan akan sesuai dengan modal yang diinginkan oleh anggota sehingga calon anggota atas rencana yang akan dibiayai BMT.

*d. Condition*

Merupakan penilaian kondisi ekonomi sekarang dan prediksi masa akan datang sesuai sektor atau sub sektor usaha masing-masing penilaian kondisi BMT merupakan bagian terpenting dalam menganalisa calon anggota, karena kita dapat mengetahui tingkat keuntungan yang diraih anggota dan prospek kedepan dari usaha yang akan dibiayai.

*e. Collateral*

Jaminan yang berikan calon anggota kepada BMT sebagai perwujudan dari i'tikad baik nasabah untuk mempertanggung jawaban dan yang diterimanya. Nilai jaminan hendaknya melebihi jumlah pembiayaan yang akan diberikan, juga harus diteliti secara cermat. Bagi BMT penilaian ini bertujuan untuk diharapkan bagi anggota mau mengembalikan dana yang dipinjam sehingga tidak ada unsur

melanggar dalam akad, dan keberadaan jaminan diharapkan bisa mencegah terjadinya pembiayaan bermasalah (kredit macet).

#### 2.2.4 Prosedur Pengajuan Pembiayaan

Menurut Veithzal Rivai dan Andria Permata Veithzal (2007: 353), prosedur analisis pembiayaan dengan memperhatikan ketentuan umum manajemen pembiayaan, ada beberapa aspek yang perlu diperhatikan dalam prosedur analisis pembiayaan yaitu :

1. Berkas dan pencatatan
2. Data pokok dan analisis pendahuluan, meliputi :
  - 1) Rencana pembelian, produksi, dan penjualan.
  - 2) Realisasi pembelian, produksi, dan penjualan.
  - 3) Jaminan.
  - 4) Laporan keuangan.
  - 5) Data kualitatif dari calon debitur.
3. Penelitian data.
4. Penelitian atas realisasi usaha.
5. Penelitian atas rencana usaha.

Dalam penyaluran pembiayaan, bank Islam akan memperhatikan batasan-batasan-batasan pemberian pembiayaan. Penentuan batas penyaluran pembiayaan dapat ditinjau dari adanya batasan maksimum pemberian kredit bank umum, yang dalam hal ini berlaku juga bagi bank Islam untuk menentukan BMPP (batas maksimum pemberian pinjaman) menentukan besaran pembiayaan kepada debitur secara individu maupun kelompok.

Menurut Menurut Veithzal Rivai dan Arviyan Arfin (2011: 773) proses pemberian pembiayaan bank Islam kepada nasabah-nasabahnya sangat memperhatikan aspek-aspek teknik administratif. Adapun aspek-aspek yang sangat diperhatikan atau sebagai dasar pertimbangan adalah :

a. Surat Permohonan Pembiayaan

Dalam surat permohonan berisi jenis pembiayaan yang diminta nasabah, untuk berapa lama, berapa limit/plafon yang diminta, serta sumber pelunasan berasal dari mana.

b. Proses Evaluasi

Dalam penelitian suatu permohonan, bank Islam tetap berpegang terhadap prinsip kehati-hatian serta aspek lainnya sehingga diharapkan dapat diperoleh hasil analisis yang cermat dan akurat.

Menurut Mia Lasmi Wardiah (2013: 234) atas dasar laporan hasil analisis pembiayaan, pihak pemutus pembiayaan yaitu para pejabat yang mempunyai wewenang memutuskan permohonan pembiayaan tersebut dikabulkan atau ditolak. Isi surat penolakan biasanya memberikan pembiayaan bernada diplomati tetapi cukup jelas, sebaliknya jika permohonan tersebut layak untuk dikabulkan segera dituangkan dalam surat keputusan pembiayaan disertai persyaratan tertentu, surat keputusan pembiayaan pada umumnya berisi antara lain :

- a) Nama dan alamat perusahaan.
- b) Nama dan alamat pimpinan.
- c) Jenis pembiayaan.
- d) Tujuan penggunaannya.

- e) Jangka waktu.
- f) Cara penarikan.
- g) Cara pengambilan.
- h) Masa tenggang.
- i) Jaminan
- j) Pengikat jaminan.

Menurut Muhammad (2008: 55) kode etik bank mengacu pada profesionalisme bank serta nilai-nilai syariah, setiap penyalur dana wajib :

- a) Patuh dan taat kepada ketentuan perundang-undangan dan peraturan penyaluran dana yang berlaku baik eksternal dan internal.
- b) Melakukan pencatatan mengenai setiap transaksi yang terjalin dengan kegiatan bank.
- c) Menghindari diri dari persaingan tidak sehat.
- d) Tidak menyalahgunakan wewenangnya untuk kepentingan pribadi.
- e) Menghindari diri dari keterlibatan dalam pengambilan keputusan dalam hal pertentangan kepentingan.
- f) Menjaga kerahasiaan nasabah dan bank.
- g) Memperhitungkan dampak yang merugikan dari setiap kebijakan yang ditetapkan bank.
- h) Memenuhi nilai-nilai syari'ah Islam.

## 2.3 Pembiayaan Murabahah

### 2.3.1 Pengertian Murabahah

Murabahah adalah transaksi jual-beli dimana bank menyebutkan jumlah keuntungannya. Bank bertindak sebagai penjual, sementara nasabah sebagai pembeli. Kedua belah pihak harus menyepakati harga jual dan jangka waktu pembayaran. Harga jual dicantumkan dalam akad jual beli dan jika telah disepakati tidak dapat berubah selama berlakunya akad. Dalam transaksi ini barang diserahkan segera setelah akad, sementara pembayaran dilakukan secara tangguh/cicilan.

Secara etimologi istilah murabahah berasal dari kata *robiha yarbahu ribhan* yang berarti keuntungan. Dalam istilah ilmu sharaf, bila menggunakan murabahah maka berarti saling menguntungkan. Sedangkan secara terminologi penulis menambahkan menurut para ahli didalam bukunya sebagaimana dicantumkan berikut:

Menurut Muliaman D. Hadad (2007) pembiayaan murabahah merupakan bentuk pembiayaan berprinsip jual beli yang pada dasarnya merupakan penjualan dengan keuntungan tertentu yang ditambah di atas biaya perolehan, pembayaran bisa tunai ditangguhkan dan cicil. Murabahah dalam fikih islam merupakan bentuk jual beli yang tidak ada hubungannya dengan pembiayaan pada mulanya.

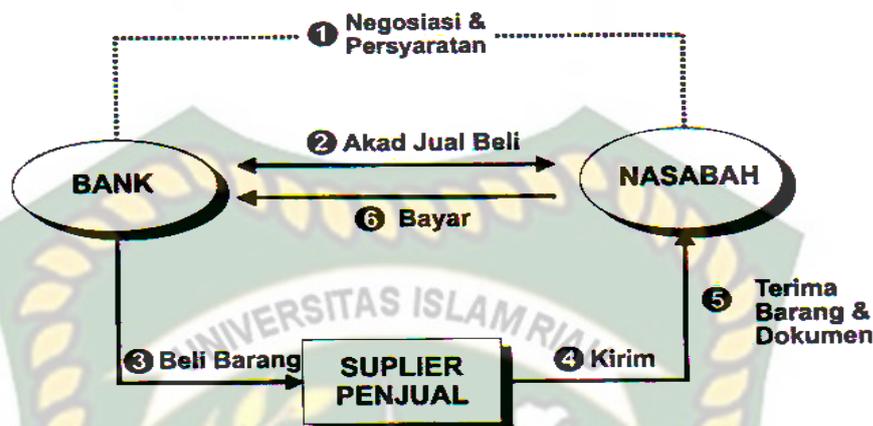
Menurut Ismail (2010) murabahah adalah akad jual beli atas barang tertentu, dimana penjual menyebutkan harga pembelian barang kepada pembeli kemudian menjual kepada pihak pembeli dengan mensyaratkan keuntungan yang diharapkan sesuai jumlah tertentu. Dalam akad murabahah, penjual menjual barangnya

dengan meminta kelebihan atas harga beli dengan harga jual. Perbedaan harga beli dengan harga jual disebut margin keuntungan.

Dalam menentukan besaran *margin*, biasanya bank menghitung sebagai persentase atas harga pokok barang. Contoh, sebuah bank syariah memiliki produk pembiayaan pemilikan kendaraan secara angsuran selama 12 bulan dengan *margin* keuntungan bank sebesar 20% dari harga perolehan mobil. Bila harga perolehan mobil Rp100 juta maka bank akan menetapkan harga jual mobil secara angsuran sebesar Rp120 juta, yakni harga perolehan Rp100 juta ditambah *margin* keuntungan bank sebesar 20%. Nasabah sebagai pembeli akan mengangsurkan harga jual tersebut sebesar Rp10 juta per bulan selama 12 bulan. (Yusak Laksmana, : 2009 : 66).

Murabahah adalah salah satu akad yang paling populer digunakan oleh perbankan syariah. Transaksi murabahah ini lazim dilakukan oleh rasullah SAW dan para sahabatnya. Secara sederhana murabahah berarti suatu penjualan barang seharga barang tersebut ditambah dengan keuntungan yang disepakati. Misalnya seorang pembeli barang menjual kembali dengan keuntungan tertentu. Berapa besar keuntungan tersebut dapat dinyatakan dalam nominal Rupiah tertentu atau dalam bentuk persentase dari harga pembelian, misalnya 10% atau 20% (Adiwarman A. Karim, 2010). Agar lebih jelasnya dapat dilihat gambar pada skema dibawah ini.

**Gambar 2.1**  
**Skema akad murabahah**



*Sumber :bank dan lembaga keuangan syariah, 2009*

Menurut Fatwa Dewan Syariah Nasional No. 04/DSN-MUI/IV/2000, untuk dapat menjalankan pembiayaan murabahah ketentuan yang harus diikuti adalah sebagai berikut :

- a. Bank dan nasabah harus melakukan akad murabahah yang bebas riba.
- b. Barang yang diperjual belikan tidak diharamkan oleh syariah islam.
- c. Bank membiayai sebagian atau seluruh harga pembelian barang yang telah disepakati kualifikasinya.
- d. Bank membeli barang yang diperlukan nasabah atas nama bank sendiri dan pembelian ini harus sah dan bebas riba.
- e. Bank harus menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian, misalnya jika pembelian dilakukan secara utang/pembayaran tangguh.
- f. Bank kemudian menjual barang tersebut dengan nasabah (pemesan) dengan harga jual senilai harga tambahan dengan keuntungannya. Dalam kaitan ini bank harus memberi tahu secara jujur harga pokok barang kepada nasabah berikut biaya yang diperlukan.

- g. Nasabah membayar harga barang yang telah disepakati tersebut pada jangka waktu tertentu yang telah ditentukan.
- h. Untuk mencegah terjadinya penyalahgunaan atau kerusakan akad tersebut, pihak bank dapat mengadakan perjanjian khusus dengan nasabah.
- i. Jika bank hendak mewakili kepada nasabah untuk membeli barang dari pihak ketiga, akad jual-beli murabahah harus dilakukan setelah barang, secara prinsip, menjadi milik bank.

### 2.3.2 Dasar Hukum Murabahah

Dasar hukum akad murabahah telah dicantumkan Allah SWT dalam firmanNya yaitu :

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا  
 أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ  
 إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا ﴿٢٩﴾

*Artinya : "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."(QS. An-Nisa' 4: Ayat 29).*

Hadis Nabi Riwayat Ibnu Majah :

Nabi bersabda, “ ada tiga hal yang mengandung berkah: jual beli tidak secara tunai (murabahah), dan mencampurkan gandum dengan jewawut untuk keperluan rumah tangga, bukan untuk dijual” (HR. Ibnu Majah dari Shuhaib).

Hadis Nabi riwayat Tirmidzi :

Nabi bersabda, “perdamaian dapat dilakukan diantara kaum muslimin kecuali perdamaian yang mengharamkan yang halal atau menghalalkan yang haram; dan kaum muslimin terikat dengan syarat-syarat mereka kecuali syarat yang mengharamkan yang halal atau menghalalkan yang haram ( HR. Tirmidzi dari ‘Mar Bin ‘Auf).

### 2.3.3 Rukun dan Ketentuan Murabahah

Rukun dari akad murabahah yang harus dipenuhi dalam transaksi, yaitu

- a. Pelaku akad, yaitu ba’i (penjual) adalah pihak yang memiliki barang untuk dijual, dan musytari (pembeli) adalah pihak yang akan membeli barang.
- b. Objek akad, yaitu mabi’ (barang dagangan) dan tsaman (harga).
- c. Shighah, yaitu Ijab dan Qabul.

Beberapa syarat pokok murabahah menurut Usmani (1999), antara lain sebagai berikut :

- a. Murabahah merupakan salah satu bentuk jual beli ketika penjual secara eksplisit menyatakan biaya perolehan barang yang akan dijualnya dan menjual kepada orang lain dengan menambahkan tingkat keuntungan yang diinginkan.
- b. Tingkat keuntungan dalam murabahah dapat ditentukan berdasarkan kesepakatan bersama dalam bentuk persentase tertentu dari biaya.
- c. Semua biaya yang dikeluarkan penjual dalam rangka memperoleh barang, seperti biaya pengiriman, pajak dan sebagainya dimasukkan ke dalam biaya perolehan untuk menentukan harga.

d. Murabahah dikatakan sah hanya ketika biaya-biaya perolehan barang dapat ditentukan secara pasti. Jika biaya-biaya tidak dapat dipastikan, barang tersebut tidak dapat dijual dengan prinsip murabahah. Contoh : A membeli sepasang sepatu seharga Rp. 100.000,-. A ingin menjual sepatu tersebut secara murabahah dengan margin 10%. Harga sepatu dapat ditentukan secara pasti sehingga jual beli murabahah tersebut sah.

#### 2.3.4 Mekanisme dan Risiko Ba'i Murabahah

Adapun mekanisme murabahah adalah sebagai berikut :

- a. Bank membeli barang yang diperlukan nasabah atas nama bank sendiri dan pembelian ini harus sah dan bebas riba.
- b. Bank harus menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian, misalnya jika pembelian dilakukan secara utang/pembayaran tangguh.
- c. Bank kemudian menjual barang tersebut dengan nasabah (pemesan) dengan harga jual senilai harga tambahan dengan keuntungannya. Dalam kaitan ini bank harus memberi tahu secara jujur harga pokok barang kepada nasabah berikut biaya yang diperlukan.
- d. Nasabah membayar harga barang yang telah disepakati tersebut pada jangka waktu tertentu yang telah ditentukan.
- e. Mencegah terjadinya penyalahgunaan atau kerusakan akad tersebut, pihak bank dapat mengadakan perjanjian khusus dengan nasabah.

Menurut Mardani (2015) diantara kemungkinan risiko yang harus diantisipasi antara lain sebagai berikut :

1. *Default* atau kelalaian, nasabah sengaja tidak membayar angsuran.

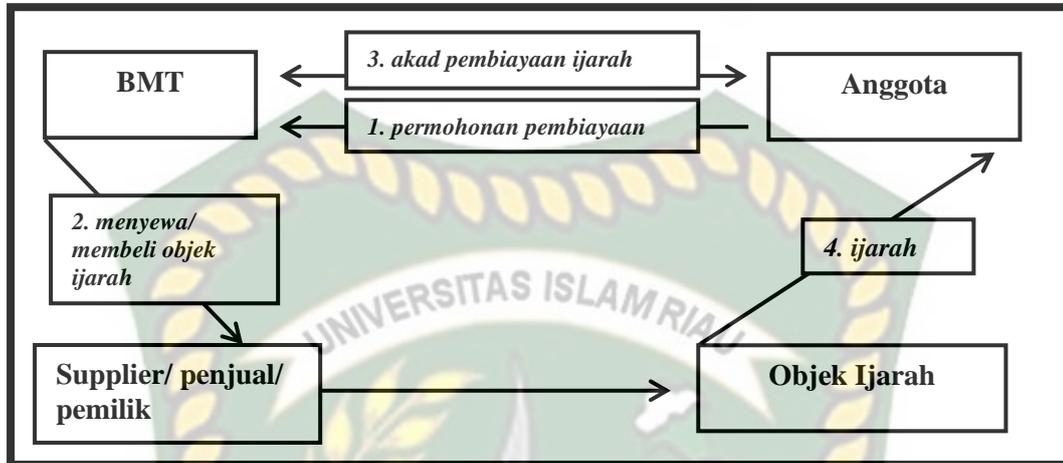
2. *Fluktuasi* harga komparatif, ini terjadi bila harga jual barang dipasar naik setelah bank membelinya untuk nasabah.
3. Penolakan nasabah, barang yang dikirim bisa saja ditolak oleh nasabah karena berbagai sebab seperti karena rusak dalam perjalanan.
4. Dijual, karena *bai' murabahah* bersifat jual beli dengan utang, maka ketika akad ditandatangani, barang itu menjadi milik nasabah.

## 2.4 Pembiayaan Ijarah

### 2.4.1 Pengertian Ijarah

*Al-ijarah* berasal dari kata *al-ajru*, yang berarti *al-iwadhu* (ganti). Menurut pengertian syariah, *al-ijarah* adalah suatu jenis akad untuk mengambil manfaat dengan jalan pengganti. *Al-ijarah* adalah akad pemindahan hak guna atas barang atau jasa melalui pembayaran upah sewa, tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan (*ownership/milkiyyah*) atas barang itu sendiri. Menurut Fatwa Dewan Syariah Nasional No.09/DSN/MUI/IV/2000, Ijarah merupakan akad pemindahan hak guna (manfaat) atas suatu barang atau jasa dalam waktu tertentu melalui pembayaran sewa/upah, tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan barang itu sendiri, dengan demikian dalam akad ijarah tidak ada perubahan kepemilikan, tetapi hanya pemindahan hak guna saja dari yang menyewakan kepada penyewa.

**Gambar 2.2**  
**Skema Akad Ijarah**



Sumber : bank dan lembaga keuangan syariah, 2009

Rukun dan ketentuan ijarah pada lembaga keuangan syariah dalam Fatwa DSN No. 6 tahun 2000 tentang pembiayaan ijarah telah dijelaskan secara rinci tentang rukun dan syarat ijarah, ketentuan objek ijarah, dan kewajiban Lembaga Keuangan Syariah dan nasabah dalam pembiayaan ijarah. Adapun rukun dan syarat ijarah menurut Fatwa DSN No. 6 tahun 2000 adalah:

1. Pernyataan Ijab dan Qabul.
2. Pihak-pihak yang berakad (berkontrak): terdiri atas pemberi sewa (lessor, pemilik aset, LKS), dan penyewa (lessee, pihak yang mengambil manfaat dari penggunaan aset, nasabah).
3. Obyek kontrak : Pembayaran (sewa) dan manfaat dari penggunaan aset.
4. Manfaat dari penggunaan aset dalam ijarah adalah obyek kontrak yang harus dijamin, karena ia rukun yang harus dipenuhi sebagai ganti dari sewa dan bukan aset itu sendiri.

5. Sighat Ijarah adalah berupa pernyataan dari kedua belah pihak yang berkontrak, baik secara verbal atau dalam bentuk lain yang equivalent, dengan cara penawaran dari pemilik aset (LKS) dan penerimaan yang dinyatakan oleh penyewa (nasabah).

#### 2.4.2 Dasar Hukum Ijarah

Dasar hukum akad ijarah telah dicantumkan Allah SWT dalam firmannya yaitu :

وَالْوَالِدَاتُ يُرْضِعْنَ أَوْلَادَهُنَّ حَوْلَيْنِ كَامِلَيْنِ لِمَنْ أَرَادَ أَنْ يُتِمَّ  
الرِّضَاعَةَ ۗ وَعَلَى الْمَوْلُودِ لَهُ رِزْقُهُنَّ وَكِسْوَتُهُنَّ بِالْمَعْرُوفِ ۗ لَا  
تُكَلِّفُ نَفْسٌ إِلَّا وُسْعَهَا ۗ لَا تَضْرِبْ وَالدَّةُ بِوَلَدِهَا وَلَا مَوْلُودٌ لَهُ  
بِوَلَدِهَا وَعَلَى الْوَارِثِ مِثْلُ ذَلِكَ ۗ فَإِنْ أَرَادَا فِصَالًا عَنْ تَرَاضٍ  
مِنْهُمَا وَتَشَاوُرٍ فَلَا جُنَاحَ عَلَيْهِمَا ۗ وَإِنْ أَرَدْتُمْ أَنْ تَسْتَرْضِعُوا  
أَوْلَادَكُمْ فَلَا جُنَاحَ عَلَيْكُمْ إِذَا سَلَّمْتُمْ مَا آتَيْتُمْ  
بِالْمَعْرُوفِ ۗ وَاتَّقُوا اللَّهَ وَاعْلَمُوا أَنَّ اللَّهَ بِمَا تَعْمَلُونَ  
بَصِيرٌ ﴿٢٢٣﴾

Artinya : "Dan ibu-ibu hendaklah menyusui anak-anaknya selama dua tahun penuh, bagi yang ingin menyusui secara sempurna. Dan kewajiban ayah menanggung nafkah dan pakaian mereka dengan cara yang patut. Seseorang tidak dibebani lebih dari kesanggupannya. Janganlah seorang ibu menderita karena anaknya dan jangan pula seorang ayah (menderita) karena anaknya. Ahli waris pun (berkewajiban) seperti itu pula. Apabila keduanya ingin menyapih dengan persetujuan dan permusyawaratan antara keduanya, maka tidak ada dosa

*atas keduanya. Dan jika kamu ingin menyusukan anakmu kepada orang lain, maka tidak ada dosa bagimu memberikan pembayaran dengan cara yang patut. Bertakwalah kepada Allah dan ketahuilah bahwa Allah Maha Melihat apa yang kamu kerjakan” (QS. Al-Baqarah 2: Ayat 23*

### **2.4.3 Rukun dan Ketentuan Akad Ijarah**

Rukun dari akad Ijarah yang harus dipenuhi dalam transaksi adalah :

1. Pelaku akad, yaitu *mustajir* (penyewa). Adalah pihak yang menyewa aset dan *mu'jir/muajir* yang menyewakan aset.
2. Objek akad, yaitu *ma'jur* (aset yang disewakan) dan *ujrah* (harga sewa).
3. Sighat yaitu Ijab dan qabul.

Syarat Ijarah yang harus ada agar terpenuhi ketentuan-ketentuan hukum islam sebagai berikut :

1. Jasa atau manfaat yang akan diberikan oleh aset yang disewakan tersebut harus tertentu dan diketahui dengan jelas oleh kedua belah pihak.
2. Kepemilikan aset tetap pada yang menyewakan yang bertanggung jawab pemeliharannya, sehingga aset tersebut harus dapat memberi manfaat kepada penyewa.
3. Akad ijarah dihentikan pada saat aset yang bersangkutan berhenti.
4. Memberikan manfaat kepada penyewa. Jika aset tersebut rusak dalam periode kontrak, akad ijarah masih tetap berlaku.

Penjelasan transaksi Ijarah :

1. Transaksi ijarah ditandai dengan adanya pemindahan manfaat. Jadi dasarnya prinsip ijarah sama saja dengan prinsip jual beli. Namun perbedaannya terletak

pada objek transaksinya adalah barang maka, pada ijarah objek transaksinya adalah jasa.

2. Pada akhir masa sewa, bank dapat saja menjual barang yang akan disewakan kepada nasabah. Karena itu dalam perbankan syariah dikenal dengan al-ijarah muntahiyah bit-tamlik (sewa yang diikuti dengan perpindahan kepemilikan).
3. Harga sewa dan harga jual disepakati pada awal perjanjian antara bank dengan nasabah.

#### 2.4.4 Implementasi Akad Ijarah

Akad-akad yang dipergunakan oleh lembaga keuangan syari'ah, terutama perbankan syari'ah di Indonesia dalam operasinya merupakan akad-akad yang tidak menimbulkan kontroversi yang disepakati oleh sebagian besar ulama dan sudah sesuai dengan ketentuan syari'ah untuk diterapkan dalam produk dan instrumen keuangan syari'ah. Akad-akad tersebut meliputi akad-akad untuk pendanaan, pembiayaan, jasa produk, jasa operasional, dan jasa investasi.<sup>15</sup> Terkait dengan itu, disini penyusun hanya menjelaskan praktek pembiayaan ijarah dan *ijarah muntahiya bit tamlik* dalam lembaga keuangan syari'ah. Menurut surat edaran No. 10/14/DPBS yang dikeluarkan Bank Indonesia tertanggal 17 Maret 2008, dalam memberikan pembiayaan ijarah Bank Syari'ah atau Unit Usaha Syariah (UUS) harus memenuhi langkah berikutini :

- a. Bank bertindak sebagai pemilik dan/atau pihak yang mempunyai hak penguasaan atas objek sewa baik berupa barang atau jasa, yang menyewakan objek sewa dimaksud kepada nasabah sesuai kesepakatan.

- b. Barang dalam transaksi ijarah adalah barang bergerak atau tidak bergerak yang dapat diambil manfaat sewanya.
- c. Bank wajib menjelaskan kepada nasabah mengenai karakteristik produk pembiayaan atas dasar ijarah, serta hak dan kewajiban nasabah sebagaimana diatur dalam ketentuan Bank Indonesia mengenai transparansi informasi produk Bank dan penggunaan data pribadi nasabah.
- d. Bank wajib melakukan analisis atas rencana pembiayaan atas dasar ijarah kepada nasabah yang antara lain meliputi aspek personal berupa analisa atas karakter dan/atau aspek usaha antara lain meliputi analisa kapasitas usaha, keuangan dan/atau prospek usaha.
- e. Objek sewa harus dapat dinilai dan diidentifikasi secara spesifik dan dinyatakan dengan jelas termasuk besarnya nilai sewa dan jangka waktunya.
- f. Bank sebagai pihak yang menyediakan objek sewa, wajib menjamin pemenuhan kualitas maupun kuantitas objek sewa serta ketepatan waktu penyediaan objek sewa sesuai kesepakatan.
- g. Bank wajib menyediakan dan untuk merealisasikan penyediaan objek sewa yang dipesan nasabah.
- h. Bank dan nasabah wajib menuangkan kesepakatan dalam bentuk perjanjian tertulis berupa akad pembiayaan atas dasar ijarah.
- i. Pembayaran sewa dapat dilakukan baik dengan angsuran maupun sekaligus.
- j. Pembayaran sewa tidak dapat dilakukan dalam bentuk piutang maupun dalam bentuk pembebasan utang.

k. Bank dapat meminta nasabah untuk menjaga keutuhan objek sewa, dan menanggung biaya pemeliharaan objek sewa sesuai dengan kesepakatan dimana uraian pemeliharaan yang bersifat material dan structural harus dituangkan dalam akad, dan Bank tidak dapat meminta nasabah untuk bertanggungjawab atas kerusakan objek sewa yang terjadi bukan karena pelanggaran akad atau kelalaian nasabah.

## 2.5 Pembiayaan Musyarakah

### 2.5.1 Pengertian Musyarakah

Pembiayaan *musyarakah* adalah kerjasama dimana dua atau lebih pengusaha bekerjasama sebagai mitra usaha dalam bisnis. Masing-masing pihak menyertakan modalnya dan ikut mengelola usaha tersebut. Keuntungan dan kerugian akan dibagi berdasarkan persentase penyertaan modalnya. (Ascarya, 2011).

**Gambar 2.3**  
**Skema Akad Musyarakah**



Sumber : Lukman Fauroni, 2008

Keterangan:

a. Nasabah (Mudharib/pengelola) mengajukan proposal ber-kaitan dengan usaha

yang akan dijalankan kepada pihak Bank karena dirinya (nasabah) tidak mempunyai modal penuh.

- b. Proposal ajuan pihak nasabah terkait dengan proyek atau usaha disetujui oleh pihak Bank dengan penyertaan modal secara bersama-sama dengan nasabah baik fifty-fifty (setengah-setengah) maupun tidak fifty-fifty (mungkin bank penyertaan modalnya 70, pihak nasabah 30) sepakat untuk membiayai suatu proyek/usaha. Karena pihak bank sudah percaya bahwa nasabah mampu menjalankannya dengan baik.
- c. Keuntungan akan dibagi kedua belah pihak sesuai dengan modal masing-masing;

Syarat akad adalah : (1) berlakunya akad, (2) sahnya akad, (3) terealisasinya akad, (4) syarat lazim. Rukun akad adalah : (1) pelaku akad, (2) objek akad, (3) ijab dengan aturan dan norma islam, ditetapkan prinsip dasar yang harus diterapkan dalam peridannya.

### 2.5.2 Dasar Hukum Musyarakah

Surat al-Maidah, ayat 1:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ ۗ أُحِلَّتْ لَكُمْ بَهِيمَةُ  
الْأَنْعَامِ إِلَّا مَا يُتْلَىٰ عَلَيْكُمْ غَيْرِ مُجْلَىٰ الصَّيْدِ وَأَنْتُمْ حُرْمٌ ۗ  
إِنَّ اللَّهَ يَحْكُمُ مَا يُرِيدُ ﴿١﴾

Artinya: “Hai orang-orang yang beriman, penuhilah akad-akad itu. Dihalalkan bagimu binatang ternak, kecuali yang akan dibacakan kepadamu. (Yang demikian

*itu) dengan tidak menghalalkan berburu ketika kamu sedang mengerjakan haji. Sesungguhnya Allah menetapkan hukum-hukum menurut yang dikehendaki-Nya”.*

Al-Hadits atau Sunnah sebagai sumber kedua yang merupakan penjelasan rinci dari sumber pertama (al-Qur'an) harus menjadi landasan dan rujukan dalam memecahkan berbagai segi kehidupan, harus diyakini bahwa bimbingan dan arahnya mampu menghantarkan manusia pada kesuksesan dan kebahagiaan lahir dan batin, dunia dan akhirat. Berkenaan dengan landasan syirkah dalam al-Hadits berarti hadits-hadits tersebut berbicara tentang syirkah sebagaimana akan dijelaskan berikut ini:

Daud berkata: "Sesungguhnya Dia telah berbuat zalim kepadamu dengan meminta kambingmu itu untuk ditambahkan kepada kambingnya. Dan Sesungguhnya kebanyakan dari orang-orang yang berserikat itu sebahagian mereka berbuat zalim kepada sebahagian yang lain, kecuali orang-orang yang beriman dan mengerjakan amal yang saleh; dan Amat sedikitlah mereka ini". Dan Daud mengetahui bahwa meminta ampun kepada Tuhannya lalu menyungkur sujud dan Kami mengujinya; Maka ia bertaubat.

Landasan hukum pembiayaan musyarakah berdasarkan Fatwa Dewan Syari'ah Nasional Majelis Ulama Indonesia Nomor 08/DSN-MUI/IV/2000 tentang pembiayaan musyarakah menimbang :

1. Bahwa kebutuhan masyarakat untuk meningkatkan kesejahteraan dan usaha terkadang memerlukan dana dari pihak lain, antara lain melalui pembiayaan musyarakah. Yaitu pembiayaan berdasarkan akad kerjasama antara dua pihak atau lebih untuk satu usaha tertentu, di mana masing-masing pihak

memberikan kontribusi dan resiko akan ditanggung sesama sesuai dengan kesepakatan.

2. Bahwa pembiayaan musyarakah yang memiliki keunggulan dari segi kebersamaan dan keadilan, baik dalam berbagi keuntungan atau resiko kerugian, kini telah dilakukan oleh lembaga keuangan syari'ah.
3. Bahwa agar cara tersebut dilakukan sesuai dengan ajaran Islam, DSN memandang perlu menetapkan fatwa tentang musyarakah untuk dijadikan pedoman oleh lembaga keuangan syari'ah.

### 2.5.3 Prinsip Dasar Musyarakah

Agar sesuai dengan aturan dan norma islam, ditetapkan prinsip dasar yang harus diterapkan dalam perilaku investasi adalah :

- a. Tidak ada transaksi keuangan berbasis bunga (riba).
- b. Pengenalan pajak religius atau pemberian sedekah, zakat.
- c. Pelarangan produksi barang dan jasa yang bertentangan dengan hukum islam (haram).
- e. Penghindaran aktivitas ekonomi yang melibatkan maysir (judi) dan gharar (transaksi yang tidak jelas).
- f. Penyediaan takaful (asuransi islam).

Jenis pembiayaan *musyarakah* adalah (1) *syirkah al-milk*, kepemilikan dua atau lebih pihak dari suatu property (2) *syirkah al-'aqd*, kemitraan terjadi karena kontrak bersama.

*Syirkah al-aqd'* ini dibagi menjadi empat, yaitu: (1) *syirkah al-amwal*, kerjasama antar mitra usaha dimana porsi penyertaan modal dan kerja tidak sama,

(2) *syirkah al-mufawadhah*, kerjasama antar mitra usaha dengan kesamaan porsi penyertaan modal, pembagian keuntungan dan pengelolaan kerja, (3) *syirkah al-a'mal*, kerjasama dimana semua mitra usaha ikut memberikan jasa pada pelanggan, (4) *syirkah al-wujuh*, kerjasama dimana mitra usaha tidak memiliki investasi sama sekali.

Teknis perbankan yang diterapkan pada pembiayaan ini adalah sama halnya dengan pembiayaan *mudharabah*, menggunakan metode *revenue sharing* dikarenakan resiko yang ditanggung kecil. Jika menggunakan metode ini, pemilik dana tidak pernah rugi atau minimal bagi hasil = 0.

#### 2.5.4 Resiko Musyarakah

Menurut Antonio (2001:94), resiko dalam penerapan *mudharabah* dalam pembiayaan relatif tinggi. Diantaranya :

- a. Side streaming, nasabah menggunakan dana itu bukan seperti yang disebut dalam kontrak.
- b. Lalai dan kesalahan yang disengaja.
- c. Penyembunyian keuntungan oleh nasabah bila nasabahnya tidak jujur.

#### 2.3.5 Penetapan Nisbah dalam Akad Musyarakah

Nisbah dapat ditentukan melalui dua cara, yaitu :

1. Pembagian keuntungan proporsional sesuai modal

Dengan cara ini, keuntungan harus dibagi diantara para mitra secara proporsional sesuai modal yang disetorkan, tanpa memandang apakah jumlah pekerjaan yang dilaksanakan oleh para mitra satu sama ataupun tidak sama.

Apabila salah satu pihak menyetorkan modal lebih besar, maka pihak tersebut akan mendapatkan proporsi laba yang lebih besar.

## 2. Pembagian keuntungan tidak proporsional dengan modal

Dengan cara ini, dalam penentuan nisbah yang dipertimbangkan bukan hanya modal yang disetorkan, tapi juga tanggung jawab, pengalaman, kompetensi, atau waktu kerja lebih panjang.

Nisbah bisa ditentukan sama untuk setiap mitra 50:50 atau berbeda 70:30 misalnya proporsional dengan modal masing-masing mitra. Begitu para mitra sepakat atas nisbah tertentu berarti dasar inilah yang digunakan untuk pembagian keuntungan.

## 2.6 Penelitian Terdahulu

Penelitian terdahulu yang digunakan sebagai bahan perbandingan dan referensi dalam penelitian ini terlihat dalam tabel 2.2 sebagai berikut:

**Tabel 2.2**  
**Penelitian Terdahulu**

No.	Nama Peneliti	Judul	Variabel	Alat Analisis	Kesimpulan
1.	Rico Sugeng Kurniawan (2014)	Analisis Prosedur Pembiayaan Murabahah Pada BMT UGT Sidogiri Pekanbaru	Pembiayaan Murabahah	Metode statistik deskriptif	Dapat disimpulkan bahwa prosedur pembiayaan murabahah pada BMT UGT Sidogiri Cabang Pekanbaru dapat dikatakan “tidak baik” karena dapat dilihat data yang diperoleh dari 78 responden maka rata-rata skor penelitian sebesar 263 terletak pada

No.	Nama Peneliti	Judul	Variabel	Alat Analisis	Kesimpulan
					daerah tidak setuju pada garis kontinum.
2.	Ria Irman Gramt (2017)	Analisis pembiayaan mudharabah, murabahah, dan musyarakah di Pt. Bank Muamalat Indonesia, tbk Cabang Pekanbaru	a. Pembiayaan Mudharabah b. Pembiayaan Murabahah c. Pembiayaan Musyarakah	Analisis deskriptif	Hasil penelitian menunjukkan bahwa pembiayaan mudharabah, murabahah, dan musyarakah yang dilaksanakan pada Bank ini sudah efektif dapat diketahui bahwa dengan meningkatnya pembiayaan mudharabah, murabahah, dan musyarakah juga akan memperoleh keuntungan yang meningkat pula setiap tahunnyadan juga dalam menyalurkan pembiayaan mudharabah, murabahah, dan musyarakah.
3.	Ardianto (2011)	Analisis pembiayaan murabahah pada BMT Mutiara Sakinah	Pembiayaan Murabahah	Analisis deskriptif	Hasil dari analisis data yang telah diolah menunjukkan bahwa pelaksanaan pembiayaan murabahah yang dilakukan oleh BMT Mutiara Sakinah dapat dikatakan “baik” karena berdasarkan hasil olahan data akhir yang penulis lakukan berada pada kisaran 67%-100% yaitu 80,92%. Dan pelaksanaan pembiayaan

No.	Nama Peneliti	Judul	Variabel	Alat Analisis	Kesimpulan
					murabahah yang dilakukan oleh BMT Mutiara Sakinah telah sesuai menurut ekonomi islam.
4.	Harun Santoso dan Anik (2015)	Analisis Pembiayaan Ijarah pada Perbankan Syariah	Pembiayaan Ijarah	Deskriptif Kualitatif	Hasil dari penelitian ini menunjukkan bahwa produk didasarkan pada prinsip-prinsip sewa pembiayaan perbankan islam yang terdiri dari sewa dan sewa murni, yang berakhir dengan pengalihan kepemilikan, yang dikenal dengan ijarah muntahiya bit tamlik. ijarah muntahiya bit tamlik atau IMBT pada dasarnya adalah campuran antara sewa dengan dengan pembelian.
5.	Mila Alfiani, Aan Zainul Anwar, dan Darwanto (2018)	Analisis Pembiayaan Murabahah pada BMT (studi kasus pada BMT AMAN UTAMA JEPARA)	Pembiayaan murabahah	Metode kualitatif	Studi ini menemukan bahwa operasionalisasi pembiayaan murabahah di KSPPS BMT Aman Utama dibedakan oleh proses pembelian barang. Ada barang yang dibeli oleh BMT dan ada barang yang dibeli oleh anggota (didelegasikan). Inilah yang membuat pembiayaan murabahah di KSPPS BMT Aman Utama tidak sepenuhnya

No.	Nama Peneliti	Judul	Variabel	Alat Analisis	Kesimpulan
					sesuai dengan fatwa dewan syari'ah nasional (DSN) tentang murabahah. Selain itu kasus lain yang tidak sesuai dengan fatwa dewan syari'ah nasional (DSN) adalah aturan tentang diskon/ cash back dan juga aturan tentang potongan pelunasan. Penelitian ini juga menemukan bahwa anggota BMT pada umumnya tidak mengerti tentang pembiayaan murabahah meskipun pihak BMT telah menjelaskan tentang pembiayaan murabahah.

### 2.7 Kerangka pemikiran

Berdasarkan rumusan masalah, telaah pustaka dengan diperketat oleh penelitian terdahulu mengenai analisis pembiayaan murabahah, ijarah dan Musyarakah. Dengan demikian dapat digambarkan model struktur penelitian ini sebagai berikut :

**Gambar 2.4**  
**Kerangka pemikiran**



Berdasarkan uraian gambar di atas terdapat empat dimensi dalam analisis pembiayaan murabahah, musyarakah dan ijarah yaitu pelaksanaan pembiayaan, syarat dan prosedur, nisbah margin, dan pelaksanaan pencairan pembiayaan.

## 2.8 Hipotesis

Berdasarkan gambar kerangka pemikiran di atas, serta dengan mengacu pada latar belakang, rumusan masalah, dan telaah pustaka maka dapat dirumuskan hipotesis sebagai berikut : “Diduga Pelaksanaan Pembiayaan Murabahah, Musyarakah dan Ijarah di Baitul Maal Wat Tamwil (BMT) MIitra Arta Pekanbaru belum efektif”.