

BAB II

Kelayakan Dalam Pembiayaan *Murābahāh*

A. Koperasi Syariah

Koperasi syariah merupakan sebuah konversi dari koperasi konvensional melalui pendekatan yang sesuai dengan syariat Islam dan peneladanan ekonomi yang dilakukan oleh Rasulullah dan para sahabatnya.

Konsep pendiri koperasi syariah menggunakan konsep *syirkah mufawadhoh*, yakni sebuah usaha yang didirikan secara bersama-sama oleh dua orang atau lebih, masing-masing memberikan kontribusi dana dalam porsi yang sama besar dan berpartisipasi dalam kerja dengan bobot yang sama pula. Masing-masing partner saling menanggung satu sama lain dalam hak dan kewajiban. Dan tidak diperkenankan salah seorang memasukan modal yang lebih besar dan memperoleh keuntungan yang lebih besar pula dibandingkan dengan partner lainnya.¹

Koperasi syariah secara teknis bisa dibilang sebagai koperasi yang kegiatan, tujuan, dan kegiatan usahanya berdasarkan pada syariah Islam yaitu Al-Qur'an dan As-Sunnah. Jadi koperasi syariah adalah badan usaha yang

¹Nur, S. Buchori, *Koperasi Syariah* (Jawa Timur: Masmedia Buana Pustaka, 2009), hlm. 15.

menjalankan usahanya menggunakan prinsip-prinsip syariah dan tidak mengandung unsur riba, maysir dan gharar.

Kelahiran koperasi syariah di Indonesia dilandasi oleh Keputusan Menteri (Kepmen) Nomor 91/ Kep/ M. KUKM/IX/2004 tanggal 10 September 2004 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Kegiatan Usaha Koperasi Jasa Keuangan Syariah. Koperasi syariah merupakan koperasi yang menghimpun dana dari anggota juga menyalurkan pembiayaan.

1. Macam-macam Koperasi

Koperasi sebagai pelaku ekonomi dapat dibedakan dan dilihat dari dua segi: Pertama, dari segi bidang usahanya, dan kedua, dari segi tujuannya.

- a. Dari segi usahanya koperasi dapat dibagi menjadi dua macam.
 - 1) Koperasi yang berusaha tunggal yaitu koperasi yang hanya menjalankan satu bidang usaha, seperti koperasi yang hanya berusaha dalam bidang konsumsi, bidang kredit, atau bidang produksi.
 - 2) Koperasi serba usaha yaitu koperasi yang berusaha dalam berbagai banyak bidang seperti koperasi yang melakukan pembelian dan penjualan.
- b. Dari segi tujuannya, koperasi dapat dibagi menjadi tiga bagian
 - 1) Koperasi produksi yaitu koperasi yang mengurus pembuatan barang-barang yang bahan-bahannya dihasilkan oleh anggota koperasi.

- 2) Koperasi konsumsi yaitu koperasi yang mengurus pembelian barang-barang guna memenuhi kebutuhan anggotanya.
- 3) Koperasi kredit yaitu koperasi yang memeberikan pertolongan kepada anggota-anggotanya yang membutuhkan modal.²

B. Pembiayaan

1. Pengertian Pembiayaan

Pembiayaan/ *financing*, adalah pendanaan yang diberikan oleh suatu pihak kepada pihak lain untuk mendukung investasi yang telah direncanakan, baik dilakukan sendiri maupun lembaga. Dengan kata lain pembiayaan adalah pendanaan yang dikeluarkan untuk mendukung investasi yang telah direncanakan.³

Pembiayaan juga diartikan sebagai suatu penyaluran dana dari pihak yang kelebihan dana untuk dikelola dan dibagi hasilnya sesuai dengan kesepakatan antara dua belah pihak tersebut atau lebih dalam jangka waktu yang telah ditentukan.⁴

²Ismail Nawawi, *Fikih Muamalah Klasik dan Kontemporer* (Bogor: PT. Ghalia Indonesia, 2012). hlm. 293-294.

³Muhammad, *Manajemen Pembiayaan Bank Syariah* (Yogyakarta: UUP-AMP YKPN, 2005), hlm. 17.

⁴Kasmir, *Manajemen Perbankan* (Jakarta: Raja Grafindo Prasada, 2000), hlm. 73.

Sedangkan menurut Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 perubahan atas Undang-undang Nomor 7 tahun 1992, 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.⁵

Dapat disimpulkan bahwa pembiayaan adalah penyaluran dana yang diberikan dari suatu pihak ke pihak lain untuk mendorong investasi yang telah direncanakan dan mengembalikan uang dengan secara cicil setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan bagi hasil.

2. Fungsi Pembiayaan⁶

Adapun Fungsi Pembiayaan sebagai berikut:

- a. Meningkatkan daya guna, peredaran dan lalu lintas uang.
- b. Meningkatkan daya guna dan peredaran barang.
- c. Meningkatkan aktivitas investasi dan pemerataan pendapat.
- d. Sebagai aset terbesar yang menjadi sumber *income* terbesar bank.

3. Jenis-Jenis Pembiayaan

Adapun Jenis Pembiayaan sebagai berikut:

- a. Pembiayaan Modal Kerja.
- b. Pembiayaan Investasi.

⁵Abdul Ghofur Anshori, *Payung Hukum Perbankan Syariah Di Indonesia* (Yogyakarta: UUI Pres, 2007), hlm. 4.

⁶Adiwarman A. Karim, *Op. Cit.*, hlm. 332.

- c. Pembiayaan Konsumtif Syariah .
- d. Pembiayaan Sinikasi.
- e. Berdasarkan *Take Over*.
- f. Pembiayaan *Letter Of Credit* (L/C)

Menurut jenis akadnya dalam produk pembiayaan syariah, pembiayaan konsumtif dapat dibagi menjadi lima (5) bagian, yaitu:

- 1) Pembiayaan konsumtif akad *Murābahāh*.
- 2) Pembiayaan konsumtif akad IMBT (*Ijarah muntahiya bittamlik*).
- 3) Pembiayaan konsumtif akad *Ijarah*.
- 4) Pembiayaan konsumtif akad *Istishna*.
- 5) Pembiayaan konsumtif akad *Qard + Ijarah*.⁷

C. *Murābahāh*

1. Pengertian

Secara bahasa *murābahāh* berasal dari kata *ribh* yang bermakna tumbuh dan berkembang dalam perniagaan. Dalam istilah syariah, konsep *murābahāh* terdapat formulasi, *murābahāh* salah satu bentuk jual beli yang mengharuskan penjual memberikan informasi kepada pembeli tentang biaya yang dikeluarkan untuk mendapatkan komoditas (harga pokok kembalian) dan tumbuh profit yang diinginkan yang tercermin dalam harga jual.⁸ Transaksi

⁷*Ibid.*, hlm. 224.

⁸Ismail Nawawi, *op., cit*, hlm. 91.

jual beli ini telah memenuhi syariat-syariat yang ditentukan syariat, sangat dibutuhkan dalam kehidupan bermasyarakat, bermanfaat bagi orang yang memiliki pengalaman terhadap kebutuhan dan barang-barang, juga bagi orang-orang yang tidak memiliki pengalaman dalam masalah jual beli, *murābahāh* adalah barang dengan harga yang jelas, sehingga boleh dipraktikkan dalam transaksi jual beli. Contohnya adalah jika seseorang berkata, “aku menjual barang ini dengan harga seratus sepuluh”. Dengan begitu, keuntungan yang diambilnya jelas. Ini tak jauh beda dengan mengatakan, berilah aku keuntungan sepuluh dirham.⁹

Menurut Undang-Undang No. 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah juga memberikan definisi tentang *murābahāh* dalam penjelasan Pasal 19 ayat (1) huruf tersebut, yang dimaksud dengan akad *murābahāh* adalah akad pembiayaan suatu barang dengan menegaskan harga belinya kepada pembeli dan pembeli membayarnya dengan harga yang lebih sebagai keuntungan yang disepakati.¹⁰

Murābahāh disini menekankan adanya pembelian komoditas berdasarkan pemerintah konsumen, dan proses penjualan kepada konsumen dengan harga jual yang merupakan akumulasi dari biaya beli dan tambahan profit yang diinginkan. Dengan demikian, bila terkait dengan pihak bank diwajibkan untuk menerangkan tentang harga beli dan tambahan keuntungan

⁹Wahbah Az- Zuhaili, *Fiqh Islam Wa Adillatuhu*, (Jakarta: Gema Insani, 2011, Cet, Ke-1), hlm. 358.

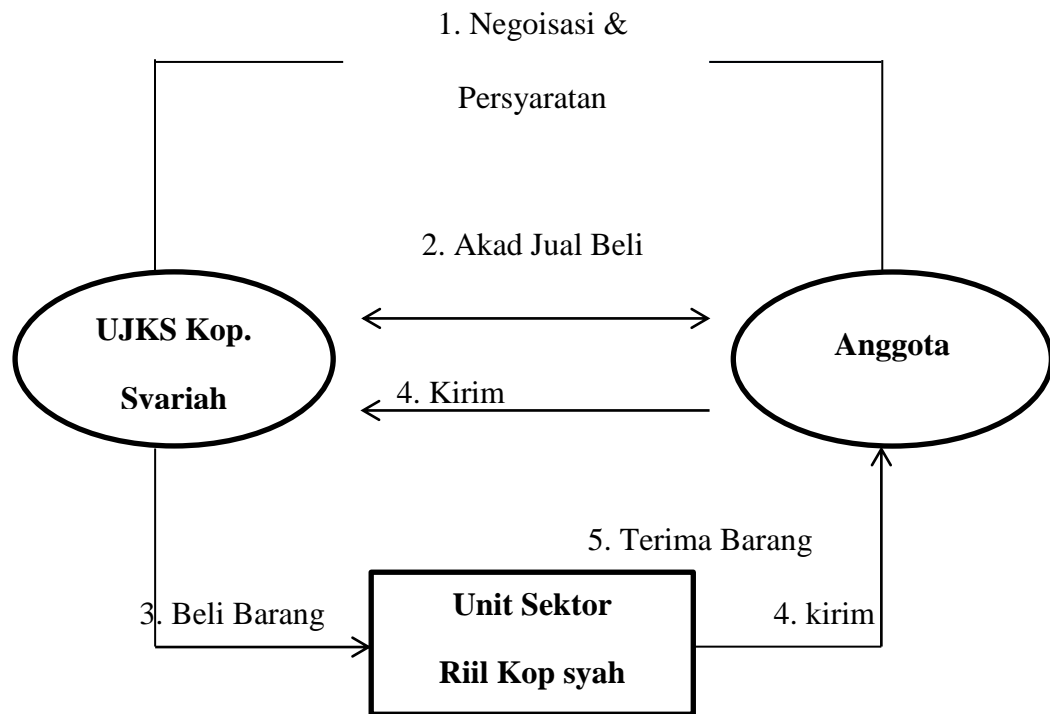
¹⁰Sutan Remy Sjahdeini, *Perbankan Syariah Produk-Produk dan Aspek-Aspek Hukumnya* (Jakarta: PT Jayakarta Agung Offset, 2004), hlm. 178.

yang diinginkan anggota/nasabah. Dalam konteks ini maka koperasi tidak meminjamkan uang kepada anggota/ nasabah untuk membeli komoditas pesanan nasabah dari pihak ketiga, dan kemudian dijual kembali kepada anggota/ nasabah dengan hal yang disepakati kedua belah pihak.¹¹ Definisi menurut teknis koperasi syariah dalam pembiayaan *murābahāh* adalah akad jual beli sebesar harga pokok barang ditambah dengan margin keuntungan yang disepakati.¹²

Pada pembiayaan ini koperasi tidak melakukan perdagangan, baik dengan pemasok maupun dengan anggota/nasabah yang melakukan pembiayaan, karena barang yang dibeli langsung diatas namakan anggota/nasabah yang melakukan pembiayaan. Harga jual adalah harga beli ditambah keuntungan yang sudah disepakati antara koperasi dan anggota/ nasabah yang melakukan pembiayaan. Sekalipun barang dibeli diatas namakan oleh nasabah yang melakukan pembiayaan, tetapi surat tanda bukti pemilik tetap dipegang koperasi selama harga pembelian belum dilunasi. Proses aplikasi pembiayaan *murābahāh* ini dapat digambarkan sebagai berikut:

¹¹*Ibid.*, hlm. 91.

¹²Nur, S. Buchori, *op.cit.*, hlm. 130.



Gambar: 2.1

Skema Bai' Al- *murābahāh*

Sumber: Nur S. Buchori, (2009: 134)

Dari gambar diatas dapat dijelaskan proses pembiayaan *murābahāh* sebagai berikut:

a. Tujuan jual beli

Akad *Murābahāh* digunakan untuk memfasilitasi anggota koperasi syariah dalam melakukan pembelian kebutuhan seperti: rumah kendaraan, elektronik, pengadaan barang dagangan, bahan baku atau bahan pembantu produksi dan barang lainnya yang tidak bertentangan dengan syariah.

b. Unit Jasa keuangan syariah (UJKS)

UJKS koperasi syariah boleh menunjuk unit sektor riil koperasi syariah sebagai supplier atas barang yang dibeli anggota dimana UJKS koperasi syariah akan mentransfer/ sektor riil. UJKS koperasi syariah dapat mewakili pembeli barang tersebut pada unit sektor riil dengan cara memberikan akad wakalah jika unit sektor riil tidak memiliki stok barang, setelah secara prinsip barang menjadi milik koperasi syariah maka baru dilaksanakan akad jual beli *murābahāh*.

c. Anggota

Anggota harus balig atau cakap hukum dan mempunyai kemampuan membayar.

d. Harga jual UJKS Koperasi Syariah

Harga jual ditentukan didepan pada awal perjanjian dan tidak boleh berubah selama jangka waktu pembayaran angsuran, termasuk jika dilakukan perpanjangan waktu.

e. Uang Muka

UJKS koperasi syariah dapat meminta uang jika diperlukan, uang muka merupakan pengurang dari kewajiban anggota kepada koperasi. Besar uang muka relative berdasarkan kesepakatan.

f. Jangka Waktu

Jangka waktu diupayakan tidak melebihi 1 (satu) tahun, jika lebih harus dikeluarkan SK dari pengurus.

g. Denda kepada Anggota

Jika anggota melakukan ingkar janji dalam pembayaran angsurannya maka koperasi syariah berhak mengenakan denda, kecuali disebabkan adanya musibah.

h. Potongan

Jika anggota melunasi kewajibannya sebelum jatuh tempo, kepadanya dapat diberikan “*muqossah*” potongan margin berdasarkan kebijakan manajemen koperasi syariah.

i. Jaminan

UJKS koperasi syariah diperbolehkan untuk meminta jaminan kepada anggota atas piutang *murābahāh*.

j. Dokumentasi

- 1) Formulir pengajuan pembiayaan.
- 2) Kelengkapan dokumen pendukung.
- 3) Surat persetujuan prinsip.
- 4) Akad jual beli .
- 5) Surat permohonan realisasi *murābahāh*.
- 6) Tanda terima barang yang ditandatangani nasabah

2. Landasan hukum *Murābahāh*

Jual beli dengan sistem *murābahāh* merupakan akad jual beli yang diperbolehkan, hal ini berlandasan pada dalil-dalil yang terdapat dalam Alquran, hadis ataupun ijma ulama.¹³ Di antara dalil yang memperbolehkan praktik akad jual beli *murābahāh* adalah firman Allah:

a. Al-Qur'an

Q.S. An-Nisa/4: 29, sebagai berikut:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ
مِنْكُمْ..... (٢٩)

“Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang bathil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama-suka di antara kamu.”¹⁴

Di dalam ayat ini terdapat isyarat adanya faedah:

- 1) Dasar halnya perniagaan adalah saling meridhai antara penjual dan pembeli.
- 2) Segala yang ada didunia berupa perdagangan dan apa yang tersimpan didalamnya yang tidak kekal dan tidak tetap.
- 3) Mengisaratkan bahwa sebgaiian besar perniagaan mengandung makna memakan harta dengan cara bathil. Sebab pembatasan nilai sesuatu menjadikan harganya sesuai dengan ukuran berdasarkan neraca yang lurus hampir-hampir merupakan sesuatu yang mustahil. Oleh karena itu, disini diterapkan adanya toleransi.¹⁵

¹³*Ibid.*, hlm. 91.

¹⁴Ahmad Musthafa Al-Maraghi, *Tafsir Al-Maraghi*, (Mesir:Musthafa Al-Halaby, 1986, Jilid V, Cet, Ke-1), hlm.16.

¹⁵Ahmad Musthafa Al-Maraghi, *Terjemahan Tafsir Al- Maraghi*, (Semarang: CV Toha Putra, 1986, Jilid V, Cet. Ke-1), hlm. 27.

Q.S. Al-Baqarah: 282

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا إِذَا تَدَايَنْتُمْ بِدَيْنٍ إِلَىٰ أَجَلٍ مُّسَمًّى فَاكْتُبُوهُ ۚ ج

“Hai orang-orang yang beriman, apabila kamu bermu’amalah tidak secara tunai untuk waktu yang ditentukan, hendaklah kamu menuliskannya”.

b. Hadits

عَنْ صُهَيْبِ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُ أَنَّ النَّبِيَّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَآلِهِ وَسَلَّمَ قَالَ: ثَلَاثٌ فِيهِنَّ الْبُرْكَاءُ: الْبَيْعُ إِلَىٰ أَجَلٍ، وَالْمُقَارَضَةُ، وَخَلْطُ الْبُرِّ بِالشَّعِيرِ لِلْبَيْتِ لَا لِلْبَيْعِ (ر) وَأَه ابن ماجه عن (صهيب)

“Dari Suhaib r.a bahwa Rasulullah saw. Bersabda “tiga hal yang mengandung berkah, jual beli tidak secara tunai, muqaradhah (murābahāh), dan mencampur gandum dengan jewawut untuk keperluan rumah tangga, bukan untuk dijual.” (HR.Ibnu Majah).¹⁶

c. Ijma

Umat islam telah berkonsesus tentang keabsahan jual beli, karena manusia sebagai anggota masyarakat selalu membutuhkan atau apa yang dihasilkan dan dimiliki oleh orang lain oleh karena itu jual beli adalah satu jalan untuk mendapatkan secara sah.¹⁷

d. Fatwa Dewan Syariah Nasional

Fatwa DSN Tentang *murābahāh* terdapat pada Fatwa Dewan Syariah Nasioanal NO: 04/DSN-MUI/IV/2000. Ketentuan tentang

¹⁶Ash-Shan’ani, Muhammad bin Ismail Al-Amir, *Subul as-Salam: Syariah Bulugh al-maram al-Maram* (Jakarta: Darus Sunnah, 2007), hlm. 511.

¹⁷Muhammad, *Sistem dan Prosedur Operasional Bank Syariah* (Yogyakarta: UUI Press, 2000), hlm. 22.

murābahāh dibuat oleh Dewan Syariah Nasional-Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI), setelah menimbang:

- 1) Bahwa masyarakat banyak memerlukan fasilitas pembiayaan dari bank berdasarkan pada prinsip jual beli.
- 2) Bahwa dalam rangka memenuhi kebutuhan masyarakat tersebut, bank syariah perlu memiliki fasilitas pembiayaan *murābahāh* bagi nasabah yang memerlukannya, yaitu menjual suatu barang dengan menegaskan harga belinya kepada pembeli, dan pembeli membayarnya dengan harga yang lebih sebagai laba;
- 3) Bahwa oleh karena itu, DSN-MUI memandang perlu menetapkan fatwa tentang *murābahāh* untuk dijadikan pedoman oleh lembaga keuangan syariah.

3. Rukun, Syarat dan ketentuan *Murābahāh*

a. Rukun *Murābahāh*

Rukun dari akad *murābahāh* yang harus dipenuhi dalam transaksi ada beberapa, yaitu:

- 1) Pelaku akad, yaitu *ba'i* (penjual) adalah pihak yang memiliki barang untuk dijual, dan *musytari* (pembeli) adalah pihak yang memerlukan dan akan membeli barang.
- 2) Objek akad, yaitu *mabi'i* (barang dagangan) dan *tsaman* (harga).

3) *Shigat*, ijab dan qabul.¹⁸

b. Syarat *murābahāh*

Syarat yang harus dipenuhi dalam transaksi *murābahāh* meliputi hal-hal sebagai berikut:¹⁹

- 1) Jual beli *murābahāh* harus dilakukan atas barang telah dimiliki (hak pemilik telah berada di tangan si penjual). Artinya keuntungan dan risiko barang tersebut ada pada penjual sebagai dari konsekuensi dari kepemilikan yang timbul dari akad yang sah. Ketentuan ini sesuai dengan kaidah, bahwa keuntungan yang terkait dengan risiko dapat mengambil keuntungan.
- 2) Adanya kejelasan informasi mengenai besarnya modal dan biaya-biaya yang lazim dikeluarkan dalam jual beli pada suatu komoditas, semua harus diketahui oleh pembeli, saat transaksi. Ini merupakan suatu syarat sah *murābahāh*.
- 3) Adanya informasi yang jelas tentang keuntungan, baik nominal maupun *presentase* sehingga diketahui oleh pembeli sebagai salah satu syarat sah *murābahāh*.
- 4) Dalam sistem *murābahāh*, penjual boleh menetapkan syarat pada pembeli untuk menjamin kerusakan yang tidak tampak pada barang,

¹⁸Ascarya, *Akad dan Produk Bank Syariah* (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2008), hlm. 82.

¹⁹Mardani, *Fikih Ekonomi Syariah: Fikih Muamalah* (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2012), hlm. 137.

tetapi lebih baik syarat seperti itu tidak ditetapkan, karena pengawasan barang merupakan kewajiban bagi penjual disamping untuk menjaga kepercayaan yang sebaik-baiknya.

D. Aspek Penilaian dalam Pembiayaan

Dalam melakukan pembuatan dan penilaian studi kelayakan melalui tahapan-tahapan yang telah ditentukan, hendaknya dilakukan secara benar dan lengkap, kemudian setiap tahapan memiliki berbagai aspek yang harus diteliti, diukur, dan dinilai sesuai dengan ketentuan yang telah ditentukan. Ada beberapa aspek yang perlu dilakukan studi untuk menentukan kelayakan suatu usaha. Masing-masing aspek tidak berdiri sendiri, akan tetapi saling berkaitan. Artinya jika salah satu aspek tidak dipenuhi maka perlu dilakukan perbaikan atau tambahan yang diperlukan.

Urutan penilaian aspek mana yang harus didahului tergantung dari kesiapan penilaian dan kelengkapan data yang ada. Tentu saja dalam hal ini dengan pertimbangan prioritas mana yang harus didahului dan mana yang berikutnya. Secara umum prioritas aspek-aspek yang perlu dilakukan studi kelayakan adalah sebagai berikut:

1. Aspek Hukum

Dalam aspek ini masalah kelengkapan dan keabsahaan dokumen perusahaan, mulai dari bentuk badan usaha sampai izin-izin yang dimiliki.

2. Aspek Pasar dan Pemasaran.

Untuk menilai apakah perusahaan yang akan melakukan investasi ditinjau dari segi pasar dan pemasaran memiliki peluang pasar yang diinginkan atau tidak.

3. Aspek Keuangan

Menilai biaya-biaya apa saja yang akan dikeluarkan dan seberapa besar biaya-biaya yang akan dikeluarkan. Kemudian meneliti seberapa besar pendapatan yang akan diterima jika proyek dijalankan.

4. Aspek Teknis/ operasi

Dalam aspek ini akan diteliti adalah mengenai lokasi usaha, baik kantor pusat, cabang, pabrik, atau gudang. Kemudian penentuan layout gedung, mesin dan peralatan serta layout ruang sampai kepada usaha perluasan selanjutnya. Penelitian mengenai lokasi meliputi berbagai pertimbangan, apakah harus dekat dengan pasar, dekat dengan bahan baku, dengan tenaga kerja, dengan pemerintah, lembaga keuangan, pelabuhan atau pertimbangan lainnya.

5. Aspek Manajemen/ organisasi

Yang dinilai dalam aspek ini adalah para pengelola usaha dan struktur organisasi yang ada. Proyek yang dijalankan akan berhasil apabila dijalankan oleh orang-orang yang professional, mulai dari merencanakan, melaksanakan sampai dengan mengendalikannya apabila terjadi penyimpangan.

6. Aspek Ekonomi Sosial

Penelitian dalam aspek ekonomi adalah untuk melihat seberapa besar pengaruh yang ditimbulkan jika proyek tersebut dijalankan. Pengaruh tersebut terutama terhadap ekonomi secara luas serta dampak sosialnya terhadap masyarakat secara keseluruhan.

7. Aspek Dampak Lingkungan

Merupakan analisis yang paling dibutuhkan karena setiap proyek yang dijalankan akan sangat besar dampaknya terhadap lingkungan disekitarnya, baik terhadap darat, air, dan udara, yang pada akhirnya akan berdampak terhadap kehidupan manusia, binatang, dan tumbuh-tumbuhan yang ada disekitarnya.²⁰

E. Mekanisme Praktik Akad Pembiayaan *Murābahāh*

Mekanisme praktek akad pembiayaan *Murābahāh* yaitu:

1. Pada setiap permohonan *murābahāh* baru, bank atau lembaga lainnya seperti berketentuan internal diwajibkan untuk menerangkan esensi dari pembiayaan *murābahāh* serta kondisi penerapannya. Hal yang wajib dijelaskan antara lain meliputi: esensi pembiayaan *murābahāh* sebagai bentuk jual beli antara koperasi dan nasabah/ anggota, definisi dan terminologi, *terms and conditional*, dan tata cara implementasinya.

²⁰Kasmir dan Jakfar, *Studi Kelayakan Bisnis*, (Jakarta:Kencana, 2007), hlm. 14-16.

2. Bank wajib meminta nasabah/ anggota untuk mengisi formulir permohonan pembiayaan *murābahāh*, dan pada formulir tersebut wajib diinformasikan:
 - a. Jenis dan spesifikasi barang yang ingin dibeli.
 - b. Perkiraan harga yang dimaksud.
 - c. Uang muka yang dimiliki, dan
 - d. Jangka waktu pembayaran.
3. Dalam proses permohonan pembiayaan *murābahāh* dimaksud bank atau lembaga lain wajib melakukan analisis mengenai:
 - a. Kelengkapan administrasi yang disyaratkan: aspek hukum, aspek personal, aspek barang yang akan dijual belikan, dan aspek keuangan.
 - b. Bank menyampaikan tanggapan atas permohonan dimaksud sebagai tanda adanya kesepakatan pra akad.
 - c. Bank meminta uang muka pembelian kepada nasabah sebagai tanda persetujuan kedua pihak untuk melakukan *murābahāh*.
 - d. Bank harus melakukan pembelian barang kepada *supplier* (penjual) terlebih dahulu sebelum akad jual beli dengan nasabah dilakukan.
 - e. Bank melakukan pembayaran langsung kepada *supplier* (penjual).
 - f. Pada waktu penandatanganan akad *murābahāh* antara nasabah dan bank, pada kontrak akad tersebut wajib diinformasikan:
 - 1) Definisi dan esensi pembiayaan *murābahāh*.
 - 2) Posisi nasabah sebagai pembeli dan bank sebagai penjual.

- 3) Kepemilikan barang oleh barang yang dibuktikan oleh dokumen pendukung.
- 4) Hak dan kewajiban nasabah dan bank.
- 5) Barang yang diperjualbelikan harus merupakan objek nyata.
- 6) Harga pembelian dan margin yang disepakati dan tidak dapat berubah.
- 7) Jangka waktu pembayaran yang disepakati.
- 8) Jaminan.
- 9) Kondisi-kondisi tertentu yang mempengaruhi transaksi jual beli tersebut antara lain:
 - a) pelarangan penerapan *buy-back guarantee* dalam perjanjian jual beli.
 - b) kontrak *murābahāh* hanya dapat di-*reschedulling*, dan
 - c) keadaan ketika seorang akibat tidak ada keinginan untuk membayar atau ketidak mampuan untuk membayar.
 - d) Definisi atau kondisi *force majeure* yang dapat dijadikan sebagai dasar acuan bahwa bank tidak akan mengalami kerugian (dirugikan) oleh faktor-faktor yang bersifat spesifikasi, dan
 - e) Lembaga yang akan berfungsi untuk menyelesaikan persengkataan antara bank dengan nasabah apabila terjadi sengketa.
- 10) Bank menyerahkan atau mengirim barang ke nasabah.

11) Bank wajib memiliki standar prosedur untuk menetapkan tindakan yang diambil dalam rangka *reschedulling* kewajiban yang belum terselesaikan.²¹

Agar pembiayaan produk yang disalurkan seperti pembiayaan *murābahāh* tidak mengalami masalah yang ditimbulkan oleh nasabah misalkan pembayaan macet, maka di butuhkan kelayakan pembiayaan *murābahāh*.

F. Kelayakan Pembiayaan *Murābahāh*

1. Kelayakan

Kelayakan adalah penelitian yang dilakukan secara mendalam bertujuan untuk menentukan apakah usaha yang dijalankan akan memberikan manfaat yang lebih besar dibandingkan dengan biaya yang akan dikeluarkan. Dengan kata lain, kelayakan dapat berarti bahwa usaha yang dijalankan akan memberikan keuntungan finansial dan nonfinansial sesuai dengan tujuan yang mereka inginkan.²²

Dalam suatu kelayakan maupun evaluasi proyek sama-sama bertujuan untuk menilai kelayakan suatu gagasan usaha/proyek dan hasil dari penilaian kelayakan ini merupakan suatu pertimbangan apakah usaha/proyek tersebut diterima atau ditolak dan sebagai perbedaan di antara kedua analisis ini dapat

²¹Kasmir, *Dasar-Dasar Perbankan* (Jakarta: Raja Grafindo Prasada, 2007), hlm. 237.

²²Kasmir, *kewirausahaan*, (jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2010), cet. Ke-5, hlm. 242-243.

dilihat dari segi ruang lingkup pembahasan serta metode penilaian yang dilakukan.²³

Berdasarkan beberapa definisi tentang kelayakan dapat disimpulkan bahwa dalam kelayakan terdapat kriteria penentuan apakah nasabah atau anggota layak untuk diberikan pembiayaan tersebut atau tidak, keyakinan bahwa anggota/nasabah akan mampu menunaikan kewajiban-kewajibannya sesuai dengan kontrak merupakan jaminan utama bagi koperasi dalam kegiatan menyalurkan dana kepada masyarakat.

2. Prinsip- prinsip penilaian pembiayaan

Prinsip penilaian pembiayaan kelayakan sangatlah penting, agar pembiayaan unit jasa keuangan syariah aman dan menguntungkan, sebaiknya petugas pembiayaan mencari calon anggota pembiayaan yang disebut *solitasi*. Kata lain dari *solitasi* adalah tindakan menjemput bola. Petugas pembiayaan pilihan dan sesuai kriteria yang layak untuk dibiayai harus memenuhi 6C yaitu²⁴:

a. *Character Behaviour* (karakter ahlakunya)

Karakter ini dapat dilihat dari interaksi kehidupan keluarga dan para tetangganya. Untuk mengetahui lebih dalam adalah dengan bertanya kepada tokoh masyarakat setempat maupun para tetangga tentang karakter calon penerima pembiayaan.

²³Yacob Ibrahim, *Studi Kelayakan Bisni*, (Jakarta: PT. Rineka Cipta, 2009), hlm. 45.

²⁴Nur, S. Buchori, *op.cit.*, hlm. 165-167.

b. *Condition of Economy* (kondisi usaha)

Usaha yang dijalankan calon anggota pembiayaan harus baik, dalam hal ini mampu mencukupi kebutuhan hidup keluarganya, menutupi biaya operasi usaha dan kelebihan dari hasil usaha dapat menjadi penambah modal usaha untuk berkembang. Apabila kelak mendapat pembiayaan dari koperasi syariah maka usaha tersebut dapat tumbuh lebih baik dan akhirnya mampu untuk melunasi kewajibannya.

c. *Capacity* (kemampuan manajerial)

Calon anggota pembiayaan mempunyai kemampuan manajerial, handal dan tangguh dalam menjalankan usaha.

d. *Capital* (modal)

Calon anggota pembiayaan harus mampu mengatur keuangannya dengan baik.

e. *Collateral* (jaminan)

Petugas pembiayaan harus dapat menganalisis usaha calon anggota pembiayaan dimana sumber utama pelunasan pembiayaan nantinya dibayarkan dari hasil keuntungan usahanya. Untuk mengatasi kemungkinan sulitnya pembayaran kembali kepada koperasi syariah maka perlu dikenakan jaminan. Ada dua fungsi jaminan. Pertama, sebagai pengganti pelunasan pembiayaan apabila nasabah tidak mampu lagi. Namun demikian koperasi syariah tidak dapat langsung mengambil alih jaminan tersebut,

tetapi memberikan tangguh atau tanggang waktu untuk mencari alternatif lain yang disepakati bersama dengan anggotanya. Kedua, sebagai pelunasan pembiayaan apabila anggota melakukan tindakan *wanprestasi*.

f. *Constrain* (keadaan yang menghambat)

Ketetapan pemberian modal usaha sangat berkaitan dengan iklim/musim suatu usaha tertentu. Sebagai contohnya meskipun seseorang berpegalaman dalam berdagang es kelapa muda, akan tetapi jika ia diberikan pembiayaan usaha pada saat musim hujan maka dapat dipastikan pengembalian angsuran kepada koperasi syariah akan bermasalah.

Dalam penerapan kelayakan pembiayaan menggunakan prinsip 6C harus memperhatikan prinsip kehati-hatian. Karena sangat diperlukan dalam hal untuk menyalurkan dana kepada masyarakat dalam bentuk kredit/pembayaran. Penilaian dalam terhadap proyek usaha calon anggota/nasabah penerima fasilitas, Koperasi harus melakukan analisis mengenai keadaan pasar, baik di dalam maupun di luar negeri, baik untuk masa yang telah lalu maupun yang akan datang sehingga dapat diketahui prospek pemasaran dari hasil proyek atau usaha calon nasabah/anggota yang akan dibiayai dengan fasilitas pembiayaan.

Keyakinan bahwa anggota/nasabah akan mampu menunaikan kewajiban-kewajibannya sesuai dengan kontrak merupakan jaminan utama bagi koperasi dalam kegiatan menyalurkan dana kepada masyarakat.²⁵

3. Analisis Kelayakan pembiayaan *Murābahāh*

Analisis pembiayaan atau penilaian pembiayaan dilakukan oleh *account officer* dari suatu lembaga keuangan yang level jabatannya adalah level seksi atau bagian, dalam kemampuan penilaian watak calon anggota/nasabah penerima fasilitas terutama didasarkan kepada hubungan yang telah terjalin antara koperasi dan calon anggota/nasabah yang bersangkutan atau informasi yang diperoleh dari pihak lain yang dapat dipercaya sehingga koperasi dapat menyimpulkan bahwa calon anggota/nasabah menerima fasilitas yang bersangkutan seperti jujur, beretikad baik, dan tidak menyulitkan koperasi dikemudian hari. Penilaian kemampuan calon anggota/nasabah penerima fasilitas terutama koperasi harus meneliti tentang keahlian nasabah penerima fasilitas dalam bidang usahanya atau kemampuan manajemen calon anggota/nasabah sehingga koperasi merasa yakin bahwa usaha yang akan dibiayai dikelola dengan orang yang tepat.²⁶

²⁵*Ibid.*, hlm. 61.

²⁶Abdul Ghofur Anshori, *Hukum Perbankan Syari'ah*, (Yogyakarta: PT. Refika Adtama, 2009), cet.ke-1, hlm. 59-60.

4. Persepektif Islam

Penilaian kelayakan nasabah perlu adanya keseimbangan, Dalam menilai kelayakan nasabah, bank atau lembaga keuangan perlu menerapkan aturan yang tidak berat sebelah dalam memberikan keputusan untuk terealisasinya.

Lembaga keuangan perlu menerapkan keadilan yang sudah terkandung dalam Al-Quran. Konsep keadilan ada dua poin yang sesuai untuk memutuskan kelayakan nasabah atau anggota dalam menerima pembiayaan, antara lain:

- a. *Muhsin* adalah orang yang merasa kehadiran Allah SWT dalam setiap aktivitasnya. Merupakan orang yang selalu introspeksi diri dalam upaya untuk tidak melakukan kesalahan. Potensi spiritual ini sudah tertanam pada hati nurani setiap manusia mengingat pada diri manusia yang selalu waspada dan berfungsi melindunginya dari perbuatan tercela.

Dapat disimpulkan bahwa, *muhsin* adalah orang yang merasakan kehadiran dan kebersamaan dengan Allah SWT. Kekuatan spiritual dapat melahirkan semangat untuk melakukan perbuatan baik. Kekuatan spiritual ini memperindah secara terus menerus serta membentengi diri dari perbuatan buruk. Perbuatan buruk berpotensi merusak eksistensinya, baik dalam dimensi hubungan dengan-Nya maupun dalam hubungan dengan

makhlukNya.²⁷ Dalam lembaga keuangan perlu menekankan hal demikian sebab kepada kepala cabang maupun staf karyawan, karena *muhsin* merupakan perbuatan yang menuntun segala sesuatu kearah kebaikan dan merasa selalu diawasi oleh Allah SWT. Kepala cabang dan staf karyawan selalu merasa diawasi oleh Allah SWT.

b. *Amanah* berasal dari bahasa arab. *Amanah* diambil dari kata “*amuna yamunu-amanah*” artinya harus ditepati atau titipan yang harus ditunaikan. Amanah memiliki arti khusus, yaitu pengambilan harta benda seseorang kepada orang lain yang menitipkan kepadanya. Maka ia wajib memelihara titipan dan bertanggung jawab atas barang titipan tersebut. Jika orang yang menitipkan barang itu minta kembali barang maka ia harus mengembalikan adalah hak dan kewajiban yang bersifat material maupun yang bersifat spiritual.²⁸ Amanah adalah perbuatan yang perlu diterapkan oleh lembaga keuangan kepada kepala cabang, staff karyawan, maupun calon nasabah atau anggota. Kepala cabang dan staf karyawan perlu adanya jalinan kerjasama yang bagus kepada nasabah atau anggota. Nasabah atau anggota perlu menerapkan amanah dalam menjalankan kewajiban kepada lembaga keuangan, sehingga akan selalu mendapatkan dalam pengembalian pembiayaan.

²⁷ Slamet Firdaus, Konsep Manusia Ideal Dalam Al-Qur'an Studi Profil Al-Muhsin Dalam Perspektif Tafsir Ayat-Ayat Ihsan, (Desertasi, Universitas Islam Negeri Syarif Hidayatullah Jakarta 2010/2011, Jakarta, 2011), hlm 80.

²⁸ Aji Maulana. “Implementasi Konsep Amanah Dan Fathanah Pada Pengelolaan Zakat Badan Amilzakat Nasional (BAZNAZ), (Laporan Hasil Penelitian Universitas Islam Negeri Syarif Hidayatullah Jakarta 2007/2008, Jakarta, 2007), hlm. 105.