

Hak Cipta Diindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

BAB III

TINJAUAN TEORITIS

A. Efektivitas

1. Pengertian Efektivitas

Dalam sebuah perusahaan sangat dibutuhkan totalitas kerja dari karyawan, agar pekerjaan yang dikerjakan dapat mencapai target yang telah ditentukan. Maka dari itu karyawan dituntut bekerja secara efektif. Kata efektif memiliki kaitan dengan banyaknya hasil yang dicapai, sehingga efektif atau efektivitas dapat diartikan sebagai tindakan atau derajat pencapaian hasil yang diharapkan. Semakin besar hasil yang di raih berarti semakin efektif.

Efektivitas yang berasal dari efektif, yaitu suatu pekerjaan dikatakan efektif jika suatu pekerjaan dapat menghasilkan satu unit keluaran (*output*). Suatu pekerjaan dikatakan efektif jika suatu pekerjaan dapat diselesaikan tepat, ada waktunya sesuai dengan rencana yang telah ditetapkan.²¹ Efektivitas biasa dilakukan untuk mengukur sejauh mana kelompok atau organisasi efektif mencapai suatu tujuan. Soewarno Handyaningrat mengemukakan bahwa efektivitas adalah bila sasaran atau tujuan telah tercapai sesuai dengan rencana ditetapkan sebelumnya, jika sasaran itu tidak sesuai dengan waktu yang telah ditentukan maka pekerjaan itu dikatakan tidak efektif.²²

²¹ Richard M. Stress, *Efektivitas Organisasi*, (Jakarta: Air Langga, 1990), Cet ke 1, h. 1.

²² Soewarno Handyaningrat, *Pengantar Ilmu Administrasi Negara dan Manajemen*, (Jakarta: PT Gunung Agung, 1996), Cet ke 1, h. 15.

Hak Cipta Diindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

Efektif adalah tercapainya berbagai sasaran yang ditentukan tepat pada waktunya dengan menggunakan sumber-sumber tertentu yang sudah dialokasikan untuk melakukan berbagai kegiatan tertentu.²³ Gie (2000:24) menyatakan efektivitas adalah keadaan atau kemampuan kerja yang dilaksanakan oleh manusia untuk memberi nilai guna yang diharapkan. Gibson (2000:28) menyatakan efektivitas adalah konteks perilaku organisasi yang merupakan hubungan antara produksi, kualitas, efisiensi, fleksibilitas, kepuasan, sifat keunggulan, dan pengembangan.²⁴

Efektivitas mudah dimengerti bila dipandang sebagai kemampuan organisasi, mendapatkan dan memanfaatkan sumber daya yang ada atau tersedianya mencapai tujuannya.²⁵ Selanjutnya efektivitas menurut komaruddin, adalah suatu keadaan yang menunjukkan tingkat keberhasilan atau kegagalan kegiatan dalam manajemen dalam mencapai tujuan yang ditetapkan terlebih dahulu.²⁶

2. Ukuran Efektivitas

Menurut pendapat Gibson Ivancevich Donnelly (1985:34) menyebutkan bahwa ukuran efektivitas organisasi, sebagai berikut:

- b. Produksi adalah merupakan kemampuan organisasi untuk memproduksi jumlah dan mutu output sesuai dengan permintaan lingkungan

²³ T. Hani Handoko, *Organisasi Perusahaan Teori, Struktur, dan Perilaku*, (Yogyakarta: BPF, 2000), Cet ke 2, h. 50.

²⁴ Donni Juni Priansa, *Op.Cit*, h. 11

²⁵ Richard M. Stress, *Op.cit*, h. 159.

²⁶ Komaruddin, *Ensiklopedia Manajemen*, (Jakarta: Bina Aksara, 1994), Cet ke 1, Edisi 2, h. 269.

Hak Cipta Diindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

- c. Efisiensi merupakan perbandingan (ratio) antara output dengan input
- d. Kepuasan merupakan ukuran untuk menunjukkan tingkat dimana organisasi dapat memenuhi kebutuhan masyarakat
- e. Adaptasi merupakan tingkat dimana organisasi dapat dan benar-benar tanggap terhadap perubahan internal dan eksternal
- f. Pengembangan adalah merupakan mengukur kemampuan organisasi untuk meningkatkan kapasitasnya dalam menghadapi tuntutan masyarakat.

Efektivitas dikatakan berhasil apabila memenuhi kriteria produktivitas, kemampuan berlabar, dan kesejahteraan pegawai. Sementara dalam konteks perkantoran, efektivitas dapat diukur dengan kriteria kejelasan tujuan yang hendak dicapai, kejelasan strategi pencapaian tujuan, proses analisa dan perumusan kebijakan yang mantap, perencanaan yang matang, penyusunan program yang tepat, tersedianya sarana dan prasarana kerja, pelaksanaan yang efektif dan efisien, sistem pengawasan dan pengendalian yang mendidik.²⁷

Dengan demikian dapat dijelaskan bahwa efektivitas sejauh mana suatu organisasi dapat melakukan tingkat keefektifan dalam mencapai tujuan secara optimal dalam mengukur kemampuan efisiensi.²⁸ Berdasarkan para ahli dapat diketahui bahwa efektivitas merupakan suatu konsep yang sangat penting karena mampu memberikan gambaran mengenai keberhasilan suatu organisasi dalam mencapai sasarannya atau

²⁷ Donni Juni Priansa, *Op.Cit*, h. 15

²⁸ Sutrisno, Edy, *Budaya Organisasi*, (Jakarta: Kencana Perdana Media Group, 2010), h.

Hak Cipta Diindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

dapat dikatakan bahwa efektivitas adalah merupakan tingkat ketercapaian tujuan dari aktivasi-aktivasi yang telah dilaksanakan dibandingkan dengan target yang telah ditetapkan sebelumnya.

1. Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Efektivitas²⁹

a. Karakteristik Organisasi

Yang dimaksud dengan karakteristik organisasi terutama berkenaan dengan struktur dan teknologi yang digunakan didalamnya. Efektivitas ini dipengaruhi oleh tingkat kompleksitas dan formalitas struktur serta sistem kewenangan dalam pengambilan keputusan (sentralisasi versus desentralisasi).

Namun demikian, secara umum dapat dikemukakan bahwa kondisi yang memberikan peluang lebih besar daripada tercapainya tingkat efektivitas yang tinggi ialah apabila sebuah organisasi menggunakan struktur yang memiliki tingkat kompleksitas rendah, formalitas rendah, dan sistem desentralisasi.

b. Karakteristik Lingkungan

Keberhasilan sebuah organisasi dalam mencapai tujuannya dipengaruhi oleh kemampuannya berinteraksi dengan lingkungan. Dimensi-dimensi lingkungan yang mempengaruhi efektifitas sebuah organisasi meliputi:

1. Tingkat keterpaduan keadaan lingkungan
2. Ketepatan persepsi atas keadaan lingkungan
3. Tingkat rasionalitas organisasi

²⁹ <http://peppyku.blogspot.co.id/2012/05/efektivitas-organisasi.html>

Atas dasar ketepatan tanggapan terhadap rangsangan lingkungan tersebut diperoleh tingkat efektivitas tertentu bagi organisasi yang bersangkutan. Dengan kata lain, efektivitas sebuah organisasi dipengaruhi oleh tingkat ketepatannya dalam menanggapi lingkungan. Oleh karena itu organisasi (dalam hal ini pimpinan) dituntut untuk melakukan pemantauan terhadap perubahan lingkungan secara terus menerus dan berusaha menanggapi secara tepat dengan melakukan berbagai penyesuaian, baik menyangkut struktur, teknologi, proses, maupun tingkah laku anggota.

c. Faktor Pekerja

Tingkah laku anggota dapat merupakan hubungan yang sangat berarti bagi pencapaian efektivitas organisasi, tetapi dapat pula merupakan penghambat yang sanggup mengurangi bahkan menggagalkan efektivitas. Masing-masing anggota memiliki karakteristik tertentu yang tidak selalu sama dengan karakteristik anggota lain. Secara langsung ataupun tidak, setiap anggota tentu berupaya mencapai tujuan pribadinya. Konsekuensinya, tingkah laku yang mereka tunjukkan dapat berbeda-beda satu sama lain.

d. Kebijakan Manajemen

Kebijakan yang ditempuh seorang pimpinan dalam mengelola organisasi berpengaruh langsung terhadap efektivitas organisasi. Secara garis besar segi-segi yang berkaitan dengan kebijakan pimpinan mencangkup penentuan tujuan, pencarian dan pemanfaatan sumber

Hak Cipta Diindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:

a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.

b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.

2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

daya, penciptaan lingkungan yang merangsang anggota untuk berprestasi, proses komunikasi, pengambilan keputusan, dan kebijakan yang menyangkut kemampuan organisasi dalam merespon lingkungan.

B. Prosedur

1. Pengertian

Dalam perusahaan banyak kegiatan-kegiatan yang dilakukan baik berupa internal maupun eksternal, seperti pembelian barang, penerimaan piutang, pembayaran hutang, kontrak kerja dan sebagainya. Untuk melakukan itu perusahaan tidak bisa melakukan sembarangan dan ada sebuah sistem yang lebih sering disebut prosedur dalam menjalaninya, misalnya kegiatan internal di dalam perbankan yang berhubungan langsung dengan antara karyawan dengan nasabah yaitu dalam hal mengenai pemberian pembiayaan. Sehubungan kaitannya, prosedur pembiayaan yang dibahas, maka pengertian prosedur merupakan hal yang penting.

Prosedur adalah urutan-urutan pekerjaan kerani (*clerical*), biasanya melibatkan beberapa orang dalam satu bagian atau lebih, disusun untuk menjamin adanya perlakuan yang seragam terhadap transaksi-transaksi perusahaan yang terjadi.³⁰

Prosedur adalah suatu urutan kegiatan klerikal biasanya melibatkan beberapa orang dalam suatu departemen atau lebih, yang

Hak Cipta Diindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

³⁰ Revrisond Baswir, *Sistem Akuntansi*, (Jakarta: BPFE Yogyakarta, 2006), h. 126.

Hak Cipta Diindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

dibuat untuk menjamin penanganan secara seragam transaksi perusahaan yang terjadi berulang-ulang.³¹

Dari defenisi diatas tersebut dapat disimpulkan bahwa prosedur adalah suatu urutan kegiatan yang tersusun dan biasanya melibatkan beberapa orang dalam suatu departemen atau lebih yang dibuat untuk penanganan sacara seragam transaksi perusahaan yang terjadi berulang-ulang.

2. Pelayanan

Dengan demikian, untuk dapat menilai sejauhmana mutu pelayanan publik yang diberikan kepada publik, memang tidak bisa dihindari, bahkan menjadi tolok ukur kualitas pelayanan tersebut dapat ditelaah dari kriteria dimensi-dimensi kualitas pelayanan publik. Menurut Zeitham1 dkk. (1990; 58-60), Kualitas pelayanan dapat diukur dari lima dimensi, yaitu:

- a. Tangibel (Berwujud), dengan indikator:
 - Penampilan Petugas/aparatur dalam melayani pelanggan,
 - Kenyamanan tempat melakukan pelayanan,
 - Kemudahan dalam proses pelayanan,
 - Kedisiplinan petugas/aparatur dalam melakukan pelayanan,
 - Kemudahan akses pelanggan dalam permohonan pelayanan, dan
 - Penggunaan alat bantu dalam pelayanan

³¹ Mulyadi, *Sistem Akuntansi*, (Jakarta: Salemba Empat, 2005), h.5.

Hak Cipta Diindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

- b. Reliability (Kehandalan), dengan indikator:
 - Kecermatan petugas dalam melayani pelanggan,
 - Memiliki standar pelayanan yang jelas,
 - Kemampuan petugas/aparatur dalam menggunakan alat bantu dalam proses pelayanan,
 - Keahlian petugas dalam menggunakan alat bantu dalam proses pelayanan.
- c. Responsiviness (Ketanggapan), dengan indikator:
 - Merespon setiap pelanggan/pemohon yang ingin mendapatkan pelayanan,
 - Petugas/aparatur melakukan pelayanan dengan cepat,
 - Petugas/aparatur melakukan pelayanan dengan tepat,
 - Petugas/aparatur melakukan pelayanan dengan cermat,
 - Petugas/aparatur melakukan pelayanan dengan waktu yang tepat, dan
 - Semua keluhan pelanggan direspon oleh petugas.
- d. Assurance (Jaminan), dengan indikator:
 - Petugas memberikan jaminan tepat waktu dalam pelayanan,
 - Petugas memberikan jaminan biaya dalam pelayanan,
 - Petugas memberikan jaminan legalitas dalam pelayanan, dan,
 - Petugas memberikan jaminan kepastian biaya dalam pelayanan.
- e. Empathy (Empati).
 - Mendahulukan kepentingan pemohon/pelanggan,

Hak Cipta Diindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

- Petugas melayani dengan sikap ramah,
- Petugas melayani dengan sikap sopan santun,
- Petugas melayani dengan tidak diskriminatif (membeda-bedakan), dan
- Petugas melayani dan menghargai setiap pelanggan.

3. Prosedur Pembiayaan KPR PT. BANK BTN KC SYARI'AH Pekanbaru

Berikut adalah prosedur pembiayaan produk KPR di PT. BANK BTN KC Syari'ah Pekanbaru. Persyaratan untuk KPR (Kredit Pemilikan Rumah)

- a. Menghubungi Develover/ Pengembang Perumahan dan Bank pelaksana.
- b. Melengkapi persyaratan BI Cheking dengan mengumpulkan Fotcopy KTP (suami-istri) melalui Koordinasi Asosiasi Pekerja dan Pengembang sesuai dari Bank pelaksana.
- c. Setelah lolos BI Cheking memilih rumah yang di bangun dengan Pengembang yang bekerjasama.
- d. Mengajukan kredit atau pembiayaan ke Bank pelaksana melalui koordinasi Asosiasi Pekerja dan Pengembang.
- e. Nasabah mengajukan permohonan awal dengan melengkapi dokumen yang dipersyaratkan dalam pengajuan pembiayaan murabahah yang

Hak Cipta Diindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

telah disediakan oleh Bank, jika nasabah tidak dapat melampirkan maka berkas-berkas dikembalikan lagi ke nasabah. Berkas tersebut meliputi:

- 1) Form aplikasi pembiayaan
 - 2) Pas foto pemohon dan pasangan yang berlaku 2 rangkap
 - 3) Fotocopy ktp dan akta nikah / cerai pemohon dan pasangan
 - 4) Fotocopy kartu keluarga dan rekening tabungan 3 bulan terakhir
 - 5) Fotocopy pembayaran PBB terakhir
 - 6) Surat Pernyataan RSH 2 rangkap
 - 7) Berita Acara Serah Terima (BAST) RSH
 - 8) Fotocopy SHGB/SHM
 - 9) Fotocopy IMB
 - 11) Surat keterangan belum memiliki rumah
 - 12) Surat Pernyataan belum memiliki rumah sendiri³²
- f. Apabila dokumen-dokumen dan syarat-syarat yang telah diajukan tersebut telah terpenuhi, maka langsung dipelajari serta dianalisa oleh *Analysis Consumer (AC)*.
- g. Setelah dipelajari dan telah sesuai dengan standar operasional produksi (SOP) maka langsung diberikan kepada kepala *Operation Head (OH)* dengan menyertakan tanda tangannya.
- h. Apabila semua syarat telah terpenuhi, maka AC dan kepala seksi OH membuat memo dan proposal pembiayaan murabahah yang kemudian

³² Observasi, *Formulir Pembiayaan KPR PT. BANK BTN KC Syari'ah Pekanbaru*, Pekanbaru 19 Agustus 2015

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

langsung diserahkan kepada Kepala Cabang Bank BTN Syari'ah, inti dari kegiatan yang telah disebutkan di atas untuk menilai tingkat kepercayaan dan prinsip kehati-hatian bank terhadap nasabah pada pembiayaan murabahah.

- i. Kemudian proposal yang telah dibuat, kembali di analisis dan dievaluasi oleh kepala cabang apabila atau masih ada hal yang ingin dibahas di dalam memo maupun proposal tersebut maka kepala cabang dapat mengadakan rapat untuk membahas hal tersebut. Maksimal 1 (satu) minggu kepala cabang dapat memberikan keputusan apakah pembiayaan tersebut dapat dilanjutkan kerjasamanya ataupun tidak.
- j. Bila tidak disetujui bisa dilakukan pengulangan kembali oleh AC dan kepala OH atau dapat langsung menghentikan permohonan dan memberika informasi penolakan tersebut kepada nasabah. Dan apabila disetujui, maka langsung diadakan akad antara nasabah dengan nasabah dengan pihak Bank BTN Syari'ah yang mentakan bahwa perjanjian tersebut sah hingga perjanjian tersebut berakhir dan ini pula harus berpedoman pada perjanjian yang telah dibuat oleh kedua belah pihak, setelah itu AC memberikan surat SP3 kepada nasabah.
- k. Persilahkan nasabah untuk menuju petugas notaris untuk menandatangani SKMHT/APHT (surat tentang hak tanggung) dan akta-akta lain dibutuhkan.
- l. Setelah semua prosedur dilaksanakan maka nasabah sudah dapat menikmati pembiayaan murabahah KPR.³³

³³Rudi Hidayat, Analis Kredit PT. Bank BTN KC Syari'ah Pekanbaru, *Wawancara*, tanggal 19 Agustus 2016

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

C. Pembiayaan

1. Pengertian

Pembiayaan dalam perbankan syariah menurut Al-Harran dapat dibagi tiga:

- a) *Return bearing financing*, yaitu bentuk pembiayaan secara komersial menguntungkan, ketika pemilik modal mau menanggung risiko kerugian nasabah juga memberikan keuntungan.
- b) *Return free financing*, yaitu bentuk pembiayaan yang tidak mencari keuntungan yang lebih ditujukan kepada orang yang membutuhkan (*poor*), sehingga tidak ada keuntungan yang dapat diberikan.
- c) *Charity financing*, yaitu bentuk pembiayaan yang memang diberikan kepada orang miskin dan membutuhkan, sehingga tidak ada klaim terhadap pokok dan keuntungan.³⁴

Pembiayaan secara luas, berarti *financing* atau pembelanjaan, yaitu pendanaan yang dikeluarkan untuk mendukung investasi yang telah direncanakan, baik dilakukan sendiri maupun dilaksanakan orang lain. Dalam arti sempit, pembiayaan dipakai untuk mendefinisikan pendanaan yang dilakukan lembaga pembiayaan, seperti bank syari'ah, kepada nasabah.³⁵

Bagi orang-orang awam, pembiayaan syariah tampak sebagai pembiayaan konvensional yang disamarkan. Sebab, pola arus kasnya bisa

³⁴ Ascarya, *Akad dan Produk Bank Syariah*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2008), h. 122.

³⁵ Muhammad, *Manajemen Bank Syari'ah*, (Yogyakarta: UPP AMP YKPN, 2005), Edisi Revisi, h. 304.

begitu mirip. Saat kita menelaah pembiayaan syariah, penting bagi kita untuk meletakkan satu kaki secara kukuh di atas prinsip-prinsip keuangan syariah.

- a. Pembiayaan syariah tidak berhubungan *riba* (bunga). Ini adalah aturan mendasar pemberi pinjaman atau kreditor tidak boleh mendapatkan bunga dan debitor tidak boleh membayar bunga. Sebaliknya, kreditor, seperti bank, bisa mendapatkan laba dengan peratama-tama membeli dan memiliki aset (dan karenanya mengambil alih risiko kepemilikan) dan menjual aset itu kepada anda dengan selish atau margin laba tertentu. Fakta bahwa bank mengambil alih risiko kepemilikan (tanpa memedulikan seberapa pendek jangka waktunya) membuat bank berhak mendulang laba.
- b. Pembiayaan syariah tidak boleh bertujuan mendanai aset atau kegiatan *haram* (dilarang). Jadi, tidak mungkin mendapatkan pembiayaan syariah untuk membangun pabrik pembentolan bir atau membeli peternakan babi.
- c. Pembiayaan syariah menekankan kewajiban untuk mengungkapkan informasi demi melindungi yang lemah. Jadi, ketimbang mengambil peran kreditor, penyedia dana didorong bertindak sebagai investor. Dengan memiliki andil dalam proyek debitor, saling kerjasama dan memberikan keuntungan pun tercipta. Tranparansi kontrak juga meningkat karena sebagai mitra, pastilah anda ingin mitra-mitra anda yang lain untuk memiliki informasi lengkap supaya proyeknya berhasil

Hak Cipta Diindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

Hak Cipta Diindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

demis keuntungan bersama. Juga, kontrak dan transaksi distrukturkan untuk bebas dari gharar (ketidakpastian).³⁶

Pembiayaan menurut Undang-Undang Perbankan No. 7 tahun 1992 kemudian direvisi menjadi Undang-Undang Perbankan No. 10 tahun 1998 dalam pasal 1 ayat 12 menyatakan 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.³⁷

Pasal 1 ayat 13 berbunyi prinsip syariah adalah aturan perjanjian berdasarkan hukum Islam antara bank dengan pihak lain untuk menyimpan dana dan pembiayaan kegiatan usaha, atau kegiatan lainnya yang dinyatakan sesuai syariah, antara lain pembiayaan berdasarkan prinsip bagi hasil (*mudharabah*), pembiayaan berdasarkan penyertaan modal (*musyarakah*), prinsip jual beli barang dengan memperoleh keuntungan (*murabahah*), pembiayaan barang modal berdasarkan prinsip sewa murni tanpa pilihan (*ijarah*), atau dengan adanya pemindahan kepemilikan atas barang yang disewa dari pihak bank oleh pihak lain.³⁸

³⁶ Daud Vicary Abdullah, *Buku Pintar Keuangan Syari'ah*, (Jakarta: Zaman, 2012), h.177.

³⁷ Gatot Supramono, *Perbankan dan Masalah Kredit Suatu Tinjauan Bidang Yuridis*, (Jakarta: Reneka Cipta, 2009), h. 418.

³⁸ *Ibid*, h. 419.

Hak Cipta Diindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

Pembiayaan merupakan salah satu tugas pokok bank, yaitu pemberian fasilitas penyediaan dana untuk memenuhi kebutuhan pihak-pihak yang merupakan defisit unit.³⁹ Perkataan pembiayaan yang artinya kepercayaan (*trust*), berarti lembaga pembiayaan selaku shahibul maal menaruh kepercayaan kepada seseorang untuk melakukan amanah yang diberikan, dana tersebut harus digunakan dengan benar, adil harus disertai ikatan dan syarat-syarat yang jelas dan saling menguntungkan bagi kedua belah pihak.⁴⁰

Sebagaimana firman Allah dalam Surat An-Nisa' ayat 29:

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

Artinya: *Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama suka di antar kamu. Dan janganlah kamu membunuh dirimu sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu.*⁴¹

Dari pengertian pembiayaan di atas dapat disimpulkan bahwa pembiayaan adalah suatu pemberian pinjaman berdasarkan prinsip kepercayaan dan persetujuan pinjam-meminjam antara pemilik modal dan nasabah sebagai fungsi untuk menghasilkan usahanya dimana nasabah

³⁹ Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank Syariah Dari Teori Kepraktek*, (Jakarta: Gema Insani Press, 2001), h. 160.

⁴⁰ Veitzhal Rivai, dkk, *Islamic Financial Management*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2008), edisi ke 1, cet ke 1, h. 3.

⁴¹ Departemen Agama, op, cit, h. 106.

Hak Cipta Diindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

berkewajiban mengembalikan hutangnya sesuai dengan kesepakatan yang disetujui.⁴²

2. Dasar Hukum Pembiayaan

a. Landasan Hukum Secara Syariah

Ada beberapa landasan syariah dalam melakukan pembiayaan sebagai berikut:

1. Al-quran

Dalil yang terdapat menjadi landasan dari pembiayaan ini terdapat dalam QS. Al-Baqarah ayat 280 yang berbunyi:

وَإِنْ كَانَ ذُو عُسْرَةٍ فَنَظِرَةٌ إِلَىٰ مَيْسَرَةٍ وَأَنْ تَصَدَّقُوا خَيْرٌ لَّكُمْ
 إِنْ كُنْتُمْ تَعْلَمُونَ

Artinya: “Dan jika (orang yang berhutang itu) dalam kesukaran, maka berilah tenggang waktu sampai dia memperoleh kelapangan, dan jika kamu menyedekahkan, itu lebih baik bagimu, jika mengetahui”.

2. Al-Hadist

Sedangkan landasan hadist yang mendasari tentang pembiayaan ini adalah hadist yang diriwayatkan oleh Ibnu Majah, yaitu:

عَنْ صُهَيْبِ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُ أَنَّ النَّبِيَّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ قَالَ: شَلَا ثَ
 فِيهِنَّ الْبَرَكَهَ: الْبَيْعُ إِلَىٰ أَجَلٍ، وَ الْمَقَارَضَةُ، وَخَلَطُ الْبُرِّ بِالشَّعِيرِ لِلْبَيْتِ
 لِالْبَيْعِ

Artinya: “Dari Suhaib Ar-Rutni r.a Rasulullah SAW bersabda, tiga hal di dalamnya terdapat kebekahan: jual beli secara tangguh muqaradah (mudharabah), dan mencampur

⁴² Muhammad, *Manajemen Pembiayaan Bank Syariah*, (Yogyakarta: UPP AMP YKPN, 2005), h. 17.

Hak Cipta Diindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

gandum dengan tepung gandum untuk keperluan rumah, bukan untuk dijual.” (H.R Ibnu Majah)

3. Ijma’

Abdullah Saeed, bahwa Al-Quran tidak membuat acuan langsung berkenaan dengan *murabahah*, walaupun ada beberapa acuan di dalamnya untuk menjual, keuntungan, kerugian dan perdagangan. Demikian juga, tidak ada hadist yang memiliki acuan langsung kepada *murabahah*. Karena nampaknya tidak ada acuan langsung kepadanya dalam al-quran atau hadist yang diterima umum, para ahli hukum *murabahah* berdasarkan landasan lain.⁴³

e. Landasan Hukum Secara Umum

Dalam kaitan dengan kegiatan usaha memberikan kredit, bank diwajibkan untuk memilik dan menrapkan pedoman perkreditan dan pembiayaan berdasarkan prinsip syariah. Kewajiban ini disebutkan dalam ketentuan pasal 8 ayat (2) Undang-undang Nomor 7 Tahun 1992 sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998, bahwa bank Umum wajib memilki dan menerapkan pedoman perkreditan dan pembiayaan berdasarkan Prinsip Syariah sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan oleh Bank Indonesia. Ini berarti masing-masing Bank Umum berkewajiban untuk menyusun dan menerapkan pedoman perkreditan bank dalam pemberian kredit sesuai dengan pedoman perkreditan yang ditetapkan oleh Bank Indonesia.⁴⁴

⁴³ Abdullah Saeed, *Bank Islam dan Bunga Studi Kritis dan Interpretasi Kontemporer tentang Riba dan Bunga*, (Yogyakarta: PT Pustaka Pelajar, 2003), Cet. Ke-1, h. 139.

⁴⁴ Djoni S. Gazali, Rachmadi Usman, *Hukum Perbankan*, (Jakarta: Kreasindo Mediacita, 2010), h. 298

Hak Cipta Diindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

Penjelasan atas Pasal 8 ayat (2) Undang-Undang Nomor 7 tahun 1992 sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 menjelaskan pokok-pokok ketentuan yang ditetapkan oleh Bank Indonesia memuat antara lain:⁴⁵

1. Pemberian kredit atau pembiayaan berdasarkan Prinsip Syariah dibuat dalam bentuk perjanjian tertulis.
2. Bank harus memiliki keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan Nasabah Debitur yang antara lain diperoleh dari penilaian yang saksama terhadap watak, kemampuan, modal, agunan, dan prospek usaha dari Nasabah Debitur.
3. Kewajiban untuk menyusun dan menerapkan prosedur pemberian kredit atau pembiayaan berdasarkan Prinsip Syariah.
4. Kewajiban untuk memberikan informasi yang jelas mengenai prosedur dan persyaratan kredit atau pembiayaan berdasarkan Prinsip Syariah.
5. Larangan bank untuk memberikan kredit atau pembiayaan berdasarkan Prinsip Syariah dengan persyaratan yang berbeda kepada Nasabah Debitur dan/atau pihak-pihak terafiliasi.
6. Penyelesaian sengketa.

⁴⁵ *Ibid*, h. 299

Hak Cipta Diindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:

a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.

b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.

2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

3. Macam-macam Pembiayaan

a. Pembiayaan yang Diberlakukan Oleh Bank Indonesia pada Bank Umum (Termasuk Bank Konvensional dan Bank yang Berbasis Syariah)

1) Jenis Pembiayaan Dilihat dari Tujuan

a. Pembiayaan Konsumtif, yaitu bertujuan untuk memperoleh barang-barang atau kebutuhan-kebutuhan lainnya guna memenuhi keputusan dalam konsumsi. Sedangkan Adiwarmam Karim, pembiayaan konsumtif adalah jenis pembiayaan yang diberikan untuk tujuan diluar usaha dan umumnya bersifat perorangan.⁴⁶

b. Pembiayaan Produktif, yaitu bertujuan untuk memungkinkan penerima pembiayaan dapat mencapai tujuannya yang apabila tanpa pembiayaan tersebut tidak mungkin dapat diwujudkan atau dalam artian memperlancar jalannya proses produksi, mulai dari saat pengumpulan bahan mentah, pengolahan, dan sampai pada proses penjualan barang-barang yang sudah jadi.⁴⁷

2) Jenis Pembiayaan Dilihat dari Jangka Waktunya

a. *Short Term Financing* (Pembiayaan Jangka Pendek), yaitu bentuk pembiayaan yang bejangka waktu maksimum satu tahun.

⁴⁶ Adiwarmam Karim, *Bank Islam Analisis Fiqih dan Keuangan*, (Jakarta: The International Institute OF Islamic Thought, 2000) h. 244

⁴⁷ Veithzal Rivai, *Islamic Finacial Management Teori Konsep dan Aplikasi*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2008) h. 9

Hak Cipta Diindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

- b. *Intermediate Term Financing* (Pembiayaan Jangka Menengah), yaitu bentuk pembiayaan yang berjangka waktu dari satu tahun sampai tiga tahun.
 - c. *Long Term Financing* (Pembiayaan Jangka Panjang), yaitu bentuk pembiayaan yang berjangka waktu lebih dari tiga tahun.
 - d. *Demand Loan* atau *Call Loan*, yaitu bentuk pembiayaan yang setiap waktu dapat diminta kembali.⁴⁸
- 3) Pembiayaan Dilihat dari Penggunaannya:
- a. Pembiayaan eksploitasi (modal kerja), yaitu pembiayaan jangka waktu pendek (Maksimum 1 tahun) yang ditujukan untuk membiayai kebutuhan antara lain modal kerja perusahaan (nasabah) seperti pembelian bahan baku, persediaan barang, pembayaran upah/gaji buruh/karyawan. Pembiayaan modal kerja dapat menggunakan modal kerja dapat menggunakan prinsip *mudharabah*, *musyarakah*, *murabahah*, *salam* dan *qardh*.
 - b. Pembiayaan investasi, yaitu pembiayaan jangka menengah dan panjang yang ditujukan untuk melakukan investasi atau penanaman modal, seperti pembelian peralatan berat, pertambangan, renovasi gedung, barang-barang modal serta jasa yang diperlukan untuk rehabilitasi maupun ekspansi usaha yang sudah ada dengan pembelian mesin dan peralatan.

⁴⁸ *Ibid*, h. 11.

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

Pembiayaan investasi dapat menggunakan prinsip *mudharabah*, *musyarakah*, *murabahah*, *istishna*, dan *ijarah*.

- c. Pembiayaan konsumsi, yaitu pembiayaan jangka pendek dan menengah bagi perorangan untuk tujuan pembelian barang-barang konsumsi dan penarikannya pada umumnya dilakukan sekaligus. Pembiayaan konsumsi dapat menggunakan prinsip *murabahah* dan *rahn*.

b. Pembiayaan yang Khusus Berlaku Pada Bank-bank Berbasis Syariah

Pembiayaan di bank syariah terbagi atas beberapa jenis berdasarkan akadnya. Secara umum ada tiga jenis dasar transaksi transaksi pembiayaan di bank syariah yaitu:

1) Pembiayaan Berdasarkan Akad Bagi Hasil

Pembiayaan ini ditujukan guna memenuhi kepentingan nasabah akan modal atau tambahan modal untuk melaksanakan suatu usaha produktif.⁴⁹ Secara umum prinsip bagi hasil dalam perbankan syariah dapat dilakukan dalam empat akad utama, yaitu *al-mudharabah*, *al-musyarakah*, *al-muzara'ah*, *al-musaqah*. Namun prinsip yang banyak dipakai adalah *al-mudharabah* dan *al-musyarakah*, sedangkan *al-muzara'ah* dan *al-musaqah* dipergunakan khusus untuk *plantation financing* atau pembiayaan pertanian oleh beberapa bank Islam.

⁴⁹ Muhammad Nadrattuzaman, *Produk Keuangan Islam di Indonesia dan Malaysia*, (Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama, 2013), h.37

Hak Cipta Diindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:

- a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
- b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.

2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

a. Bagi Hasil Mudhrabah

Syafi'i Antonio mendefinisikan *mudharabah* adalah akad kerjasama usaha antara dua pihak dimana pihak pertama (*Shahibul maal*) menyediakan seluruh (100%) modal, sedangkan pihak lainnya menjadi pengelola. Keuntungan usaha secara *mudharabah* dibagi menurut kesepakatan yang dituangkan dalam kontrak, sedangkan apabila rugi ditanggung oleh pemilik modal selama kerugian itu bukan kelalaian si pengelola. Seandainya kerugian itu diakibatkan kecurangan atau kelalaian si pengelola, si pengelola harus bertanggung jawab atas kerugian tersebut.⁵⁰

b. Bagi Hasil Musyarakah

Musyarakah adalah akad kerjasama antara dua pihak atau lebih untuk suatu usaha tertentu dimana masing-masing pihak memberikan kontribusi dana (atau *amal/expertise*) dengan kesepakatan bahwa keuntungan dan risiko akan ditanggung bersama sesuai dengan kesepakatan.⁵¹

c. Bagi Hasil Muzara'ah

Muzara'ah adalah suatu akad kerjasama antara dua orang, di mana pihak pertama yaitu pemilik tanah menyerahkan tanahnya kepada pihak kedua yaitu penggarap, untuk diolah sebagai tanah pertanian dan hasilnya dibagi antara mereka

⁵⁰ Muhammad Syafi'I Antonio, *Loc.Cit*, h. 95

⁵¹ *Ibid*, h. 90

Hak Cipta Diindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

dengan perimbangan setengah-setengah, atau sepertiga dua pertiga atau lebih kecil atau lebih besar dari nisbah tersebut, sesuai dengan hasil kesepakatan mereka.⁵²

d. Bagi Hasil Musaqah

Musaqah adalah akad antara pemilik dan pekerja untuk memelihara pohon, sebagai upahnya adalah buah dari pohon yang diurusnya.⁵³

2) Pembiayaan Berdasarkan Akad Jual-Beli

Dalam penerapan prinsip syariah terdapat tiga jenis prinsip jual beli yang banyak dikembangkan oleh perbankan syariah dalam kegiatan pembiayaan modal kerja dan produksi, yaitu sebagai berikut:

a. Jual beli dengan akad murabahah

Bai' al-murabahah adalah jual beli pada harga asal dengan tambahan keuntungan yang disepakati. Dalam *bai' al-murabahah* penjual harus memberi tahu harga pokok yang ia beli menentukan suatu tingkat keuntungan sebagai tambahannya.⁵⁴

Murabahah adalah transaksi jual beli dimana bank menyebutkan jumlah keuntungannya. Bank bertindak sebagai

⁵² Ahmad Wardi Muslich, *Fiqh Muamalat*, (Jakarta AMZAH, 2010), h. 394

⁵³ Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2005), h. 147

⁵⁴ M. Ali Hasan, *Berbagi Macam Transaksi Dalam Islam*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 20⁵⁴ 04), h. 143

Hak Cipta Diindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

penjual sementara nasabah sebagai pembeli. Harga jual adalah harga beli bank dari pemasok ditambah keuntungan (margin).⁵⁵

Syarat-syarat khusus transaksi murabahah adalah sebagai berikut:

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

Secara prinsip, jika syarat dalam (1), (4), dan (5) tidak dipenuhi, pembeli memiliki pilihan:

1. Melanjutkan pembelian seperti apa adanya.
2. Kembali kepada penjual dan menyatakan ketidaksetujuan atas barang yang dijual.
3. Membatalkan kontrak.⁵⁶

Penerapan akad *al-murabahah* dalam perbankan syariah digunakan dalam fungsi lindungnya Bank Syariah yang

⁵⁵ Adiwarmar Karim, *Loc. Cit.*, h. 88

⁵⁶ *Ibid*, h. 102

Hak Cipta Diindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

biasanya diterapkan dalam beberapa transaksi dan produk perbankan syariah, diantaranya:

1. Pembiayaan barang-barang konsumtif atau pembiayaan modal melalui pembelian stock dan inventori, alat ganti, bahan mentah, barang setengah jadi, dan lain-lain.
 2. Untuk transaksi *Letter Of Credit (L/C)*, *Impor* dan *Letter of Credit (L/C) Ekspor*.⁵⁷
- b. Jual beli dengan akad salam
- Bai' as-salam* adalah prinsip *bai' I* (jual beli) suatu barang tertentu antara pihak penjual dan pembeli sebesar harga pokok ditambah nilai keuntungan yang disepakati, di mana waktu penyerahan barang dilakukan dikemudian hari sementara penyerahan uang dilakukan dimuka (secara tunai).⁵⁸
- c. Jual beli dengan akad *istishna'*
- Transaksi *Bai' al-istishna'* merupakan kontrak penjualan antara pembeli dan pembuat barang. Dalam kontrak ini, pembuat barang menerima pesanan dari pembeli. Pembuat barang lalu berusaha melalui orang lain untuk membuat atau membeli barang menurut spesifikasi yang telah disepakati dan menjualnya kepada pembeli akhir. Kedua belah pihak bersepakat atas harga serta sistem pembayaran: apakah pembayaran dilakukan di muka, melalui cicilan, atau

⁵⁷ Nurnasrina, *Perbankan Syariah 1*, (Pekanbaru: Suska Press,2012), h. 152

⁵⁸ Sunarto Zulkifli, *Panduan Praktis Transaksi Perbankan Syariah*, (Jakarta: Zikrul Hakim, 2004), h. 40

Hak Cipta Diindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

ditangguhkan sampai suatu waktu pada masa yang akan datang.⁵⁹

3) Pembiayaan Berdasarkan Akad Sewa Menyewa

Dalam Islam sewa menyewa ini dibedakan menjadi dua bentuk yaitu: *al-Ijarah* dan *al-Ijarah Muntahiya Bittamlik*

a. Sewa menyewa berdasarkan akad al-Ijarah

Jenis pembiayaan ini diberikan kepada nasabah yang ingin mendapatkan manfaat atas suatu barang tertentu tanpa perlu memilikinya. Pihak bank dapat menyewakan objek sewa yang dikehendaki nasabah dan pihak bank mendapatkan uang sewa (*ujrah*) yang besarnya sesuai kesepakatan.⁶⁰

b. Sewa menyewa dengan akad ijarah muntahiya bittamlik (IMBT)

Ijarah Muntahiya Bittamlik (IMBT) adalah transaksi sewa dengan perjanjian untuk menjual atau menghibahkan objek sewa di akhir periode sehingga transaksi ini diakhiri dengan alih kepemilikan IMBT antara lain:⁶¹

1. Hibah di akhir periode
2. Harga yang berlaku pada akhir periode
3. Harga ekuivalen dalam periode sewa
4. Bertahap selama periode sewa.

⁵⁹ Muhammad Syafi'I Antonio, *Loc. Cit*, h. 113

⁶⁰ Muhammad Nadrattuzaman, *Loc.Cit*, h. 37

⁶¹ Ascarya, *Loc.Cit*, h. 103

Hak Cipta Diindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:

- a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
- b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.

2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

4) Pembiayaan Berdasarkan Akad Pinjam-Meminjam

Pembiayaan ini ditempuh oleh bank dalam keadaan darurat (*emergency situation*) karena pada prinsipnya melalui akad berdasarkan pinjam meminjam ini bank tidak boleh mengambil keuntungan dari nasabah sedikitpun, kecuali hanya sebatas biaya administrasi yang benar-benar dipergunakan oleh pihak bank dalam proses pembiayaan. Akad pinjam meminjam ini dibedakan menjadi dua yaitu, pembiayaan *qardh* dan pembiayaan *qardh al-hasan*.

a. Pinjaman berdasarkan akad qardh

Pinjaman *qardh* adalah penyediaan dana atau tagihan yang dapat disamakan dengan itu berdasarkan persetujuan (kesepakatan) antara peminjam dengan pihak pemberi pinjaman mewajibkan peminjam melunasi utangnya dalam jangka waktu tertentu.⁶² Sedangkan Syafi'I Antonio memberikan pengertian *qardh* sebagai pemberian harta kepada orang lain yang dapat ditagih atau diminta kembali. Dengan kata lain *al-qardh* berarti meminjamkan tanpa mengharapkan imbalan. Dalam literatur fiqh klasik, *qardh* dikategorikan dalam *aqd tathawwui* atau akad saling membantu dan bukan transaksi komersial.⁶³

⁶² Muhammad Nadrattuzaman, *Loc. Cit*, h. 39

⁶³ Muhammad Syafi'I Antonio, *Loc. Cit*. h. 131

Hak Cipta Diindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

- b. Pinjaman berdasarkan akad qardh al-hasan

Pinjaman *qardh al-hasan* adalah jenis pinjaman yang diberikan kepada pihak yang membutuhkan dengan kriteria tertentu. Pinjaman ini bersifat sosial.⁶⁴

4. Fungsi Pembiayaan

Fungsi Pembiayaan di dalam perekonomian atau perdagangan keuntungan dalam garis besarnya menurut Muhammad adalah:

- a. Meningkatkan daya guna uang

Para penabung menyimpan uang di dalam bank dalam bentuk giro, tabungan deposito. Uang tersebut dalam persentase tertentu ditingkatkan kegunaannya oleh bank guna suatu usaha peningkatan produktivitas.

- b. Meningkatkan daya guna barang

Produsen dengan bantuan pembiayaan bank dapat memindahkan barang dari suatu tempat ke tempat yang kegunaannya kurang ke tempat yang lebih bermanfaat. Pemindahan barang-barang tersebut tidaklah dapat diatasi oleh keuangan para distributor saja dan oleh karenanya mereka memerlukan bantuan permodalan dari bank berupa pembiayaan.

- c. Meningkatkan peredaran uang

Melalui pembiayaan peredaran uang kartal maupun uang giral akan lebih berkembang karena pembiayaan menciptakan suatu

⁶⁴ Muhammad Nadrattuzaman, *Op.Cit*, h. 39

Hak Cipta Diindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:

- a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
- b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.

2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

kegairahan berusaha sehingga penggunaan uang akan bertambah baik secara kualitatif maupun kuantitatif.

d. Menimbulkan kegairahan berusaha

Setiap manusia adalah makhluk yang selalu berusaha memenuhi kebutuhannya. Kegiatan usaha sesuai dengan dinamikanya akan selalu meningkat, akan tetapi peningkatan usaha tidaklah selalu diimbangi dengan peningkatan kemampuannya yang berhubungan dengan manusia lain yang mempunyai kemampuan. Karena itulah maka pengusaha akan selalu berhubungan dengan bank untuk memperoleh bantuan permodalan guna peningkatan usahanya.

e. Stabilitas ekonomi

Dalam keadaan ekonomi kurang sehat, langkah-langkah stabilitas pada dasarnya diarahkan pada usah-usaha untuk antara lain:

- a. Pengendalian inflasi.
- b. Peningkatan ekspor.
- c. Rehabilitas prasarana.
- d. Pemenuhan kebutuhan-kebutuhan pokok.

f. Sebagai jembatan untuk peningkatan pendapatan nasional

Berdasarkan dari kepentingan dan tujuan pembiayaan pihak bank syariah harus memperhatikan unsur-unsur yang meliputi, sebagai berikut:

- a. Kepercayaan, yaitu adanya keyakinan dari pihak bank syariah bahwa prestasi yang akan diberikan oleh nasabah, baik dalam

bentuk uang atau barang benar-benar akan diterimanya kembalidalam waktu yang telah ditentukan oleh kedua belah pihak yang terkait. Dengan demikian tidak dapat begitu saja menyalurkan dana kepada nasabah tersebut amanah dan mampu mengembalikan dana yang dipinjam dan memenuhi makna keuntungan. Hal ini dilakukan melindungi bank syariah dari kerugian karena dana yang disalurkan oleh pihak bank tersebut juga amanah dari uang masyarakat yang terhimpun di dalam bank itu sendiri.

- b. Kesepakatan, kredit juga mengandung unsur kesepakatan antara pemberi kredit dan penerima kredit yang menentukan hak dan kewajiban masing-masing pihak. Kesepakatan penyaluran kredit dituangkan dalam akad kredit yang ditandatangani oleh kedua belah pihak antara pihak bank dan nasabah.
- c. Jangka waktu, kredit memiliki jangka waktu, hal ini mencakup masa pengambilan kredit yang telah disepakati. Hampir dapat dipastikan bahwa tidak ada kredit yang tidak memiliki jangka waktu.
- d. *Degree risk*, yaitu suatu tingkat resiko yang akan di hadapi sebagai akibat dari adanya jangka waktu yang memisahkan antara pemberian prestasi yang akan diterimanya di kemudian hari, semakin lama pembiayaan yang diberikan akan semakin tinggi pula tuntutan risiko yang akan muncul.
- e. Balas jasa, adanya fasilitas pembiayaan tentunya mengharapkan imbalan atau balas jasa. Imbalan atau keuntungan atas suatu

Hak Cipta Diindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

Hak Cipta Diindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

pemberian pembiayaan dalam bank syariah disebut sebagai bagi atau margin.⁶⁵

5. Metode Analisis Pembiayaan

Analisa pembiayaan diperlukan agar bank syariah sebagai penilaian bahwa pembiayaan yang diberikan dapat dikembalikan oleh nasabahnya adalah sebagai berikut:

a. Jenis-jenis Aspek yang Dianalisa

Jenis-jenis aspek yang dianalisa secara umum dapat dibagi menjadi dua bagian yaitu:

1. Analisa terhadap kemauan bayar, disebut analisa kualitatif. Aspek yang dianalisa mencakup karakter/ watak dan komitmen dari nasabah.
2. Analisa terhadap kemampuan bayar disebut analisa kuantitatif. Yaitu untuk menentukan kemampuan bayar dan perhitungan kebutuhan modal kerja nasabah adalah dengan pendekatan pendapatan bersih.

b. Prinsip-prinsip Pemberian Pembiayaan

Dalam melakukan penilaian permohonan pembiayaan bank syariah bagian marketing harus memperhatikan beberapa prinsip utama yang berkaitan dengan kondisi secara keseluruhan calon nasabah. Di dunia perbankan syariah prinsip penilaian dikenal dengan prinsip 6C + 1 S.

⁶⁵ Muhammad, *Manajemen Dana Bank Syariah*, (Jakarta: Rajawali Pers, 20014), Ed 1, h. 304-308.

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

Adapun prinsip 6C + 1 S yang dilakukan oleh bank sebagai berikut:⁶⁶

a) *Charakter* (kepribadian)

Keperibadian adalah sifat dasar yang ada dalam hati seseorang. Keperibadian dapat berupa baik dan jelek, bahkan ada yang berada diantara baik dan jelek. Watak dari para calon peminjam merupakan salah satu pertimbangan yang terpenting dalam memutuskan pemberian pinjaman.

b) *Capital* (modal)

Sesorang atau badan usaha yang akan menjalankan usaha atau bisnis sangat memerlukan modal untuk memperlancar bisnisnya, seseorang yang akan mengajukan pinjaman baik untuk kepentingan produktif atau konsumtif maka orang itu harus memiliki modal. Modal ini menyangkut berapa banyak dan bagaimana structural modal yang telah dimiliki oleh calon peminjam.

c) *Capacity* (kemampuan)

Seorang debitur yang memiliki kepribadian baik selalu memikirkan akan pembayaran kembali hutangnya sesuai waktu yang ditentukan. Untuk dapat memenuhi kewajiban pembayaran debitur harus memiliki kemampuan yang memadai yang berasal dari pendapatan pribadi atau pendapatan perusahaan.

⁶⁶ H. Veitzhal Riva'i dkk, *Ibid*, h. 352.

Hak Cipta Diindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:

a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.

b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.

2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

d) *Collateral*

Adanya waktu dalam pembayaran hutang oleh debitur kepada nasabah mengakibatkan adanya resiko yang berupa ketidakpastian apakah hutang akan terbayar atau tidak sehingga oleh karenanya diperlukan suatu jaminan dalam pemberian pinjaman.

e) *Codition of Economy* (kondisi ekonomi)

Kondisi ekonomi adalah situasi ekonomi pada waktu dan jangka waktu tertentu, dimana pembiayaan diberikan oleh bank pada debitur. Kondisi ekonomi yang dapat mempengaruhi kemampuan pemohon pmbiaayaan mengembalikan hutangnya sering sulit untuk dipridiksi.

f) *Constraints*

Batasan dan hambatan–hambatan atau resiko yang mungkin terjadi yang tidak mungkin pembiayaan diberikan. Misalnya, pendirian suatu usaha pompa bensin yang disekitarnya banyak bengkel-bengkel las atau pembakaran batu bara.⁶⁷

g) *Syariah*

Penilaian ini dilakukan untuk menegaskan bahwa usaha yang akan dibiayai benar-benar usaha yang tidak melanggar syariah sesuai dengan fatwa DSN “*pengelola tidak boleh menyalahi hukum syariah Islam dalam tindakannya yang berhubungan dengan mudharabah*”

⁶⁷*Ibid*, h. 352

Hak Cipta Diindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

6. Prosedur Analisis Pembiayaan

Menurut syamsi, prosedur adalah suatu rangkaian metode yang telah menjadi pola tetap dalam melakukan suatu pekerjaan yang merupakan suatu kebulatan⁶⁸.

Aspek-aspek penting dalam analisis pembiayaan yang perlu dipahami oleh pengelola bank syariah yaitu sebagai berikut⁶⁹:

- a. Berkas pencatatan
- b. Data pokok dan analisis pendahuluan
 1. Realisasi pembelian, produksi dan penjualan
 2. Rencana pembelian, produksi dan penjualan
 3. Jaminan
 4. Laporan keuangan
 5. Data kualitatif dan calon debitur
- c. Penelitian data
- d. Penelitian atas realisasi usaha
- e. Penelitian atas rencana usaha
- f. Penelitian dan penilaian baran jaminan
- g. Laporan keuangan dan penelitiannya

D. Efektivitas Pembiayaan Produk KPR

Kebijakan dan prosedur yang dikembangkan oleh organisasi untuk menghadapi risiko dalam rangka mencapai tujuan organisasi. Prosedur

⁶⁸ Ibnu Syamsi, *System dan Prosedur Kerja*, (PT. Bumi Aksara: Jakarta, 2004), h. 16

⁶⁹ Muhammad, *Loc. Cit*, h. 305.

pengamanan aktiva ini bisa di buat manual ataupun otomatis dan bisa di terapkan di berbagai tingkat di dalam organisasi.

Efektivitas umumnya dipandang sebagai tingkat pencapaian tujuan operatif dan operasional. Menurut Sumaryadi (2005: 92) pengertian efektivitas adalah “Hubungan antara output dengan tujuan, semakin besar kontribusi (sumbangan) output terhadap pencapaian tujuan, maka semakin efektif organisasi, program atau kegiatan.

Adapun produk bank syariah yaitu Kredit Pemilikan Rumah (KPR) adalah pembiayaan yang diberikan bank untuk pembelian atau renovasi rumah tinggal, pembelian rumah susun/apartemen, rumah toko dan/atau rumah kantor. Pembiayaan KPR ini bisa jangka pendek, menengah, atau panjang untuk membiayai pembelian rumah tinggal (konsumer), baik baru maupun bekas, di lingkungan developer dengan akad yang digunakan adalah akad murabahah.

Dengan penerapan prosedur pengendalian fisik yang memadai, diharapkan bank umum syariah dapat menekan risiko Non Performing Finance. Di samping itu dengan efektivitas pemberian pembiayaan diharapkan dapat menekan risiko pembiayaan yang dihadapi pada saat pengembalian pinjaman. Karena efektivitas sangat berkaitan dengan tujuan pemberian pembiayaan yang akan dicapai.

Berdasarkan fungsi yang saling berkaitan dari pembiayaan (tujuan pembiayaan) yaitu pofitabilty dan safety yang telah disebutkan sebelumnya, maka efektifitas pembiayaan dapat dilihat dari pendapatan dan keuntungan

Hak Cipta Diindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

bagi hasil pembiayaan yang diberikan. Semakin meningkat pendapatan bagi hasil dari pembiayaan tersebut, maka semakin besar efektifitas pembiayaannya.

Hal ini dapat dilihat dari penilaian profitabilitas.⁷⁰

Untuk mendapatkan keuntungan yang diinginkan, maka pembiayaan yang diberikan harus terjamin tingkat pengembaliannya. Jika tingkat pengembaliannya rendah, maka keuntungan yang ingin didapatkan tidak dapat terealisasi. Hal ini sesuai dengan tujuan pembiayaan lainnya, yaitu *safety*.

1. Efektifitas Prosedur Pembiayaan

Indikator efektifitas suatu pembiayaan dapat diketahui dari:

a. Pelaksanaan Pembiayaan

Dalam setiap pemberian pembiayaan yang diberikan oleh bank, selalu ada unsur resiko. Sehingga bank harus melaksanakan pembiayaan sesuai ketentuan agar pembiayaan tersebut dapat berjalan efektif. Dalam pelaksanaan pemberian pembiayaan dan pengelolaan pembiayaannya, bank wajib memenuhi kebijaksanaan pembiayaan yang telah dibuat secara konsekuen dan konsisten. Oleh karena itu, setiap bank harus mempunyai pedoman kebijaksanaan pembiayaan yang terlaksana dalam pemberian pembiayaan.

Dikarenakan pelaksanaan pembiayaan tersebut merupakan awal dari suatu pembiayaan yang efektif, maka dapat diukur melalui pandangan nasabah terhadap pembiayaan yang diberikan.

⁷⁰ Muhammad, *Pengantar Akuntansi Syariah*, (Jakarta, Salemba Empat, 2005), Edisi Ke 2, h. 259.

Hak Cipta Diindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

b. Tingkat pengembalian pembiayaan

Penilaian profitabilitas bank tidak terlepas dari berapa keuntungan yang didapat dari pembiayaan tersebut. Keuntungan yang diinginkan dapat terwujud jika terlaksanakannya prinsip kehati-hatian dalam pelaksanaan pembiayaan. Namun dikarenakan adanya unsur resiko, baik internal maupun eksternal, dapat mengakibatkan ketersebdatan pengembalian terhadap pembiayaan yang diberikan. Jika tingkat pengembaliannya rendah, maka keuntungan yang ingin didapatkan tidak dapat terealisasi. Tingkat pengembalian pembiayaan dapat diketahui melalui laporan keuangan.

2. Metode Pembiayaan KPR

a. Akad Bai' Al-Murabahah

Bai' Al-Murabahah adalah jual-beli barang pada harga asal dengan tambahan keuntungan yang disepakati.⁷¹ Dalam *bai' al-murabahah* penjual harus memberitahu harga produk yang ia beli dan menentukan suatu tingkat keuntungan sebagai tambahannya. Di dalam akad pembiayaan KPR juga terdapat rincian mengenai jumlah total pinjaman, harga rumah, alamat/lokasi, tanggal jatuh tempo, jangka waktu pembiayaan, cicilan per bulan, denda bila terjadi tunggakan, termasuk pasal-pasal mengenai pembayaran ekstra (akan terlihat pada gambar-gambar berikut). Misalnya, bank membeli rumah dari developer dengan harga Rp80.000.000,00, kemudian ia

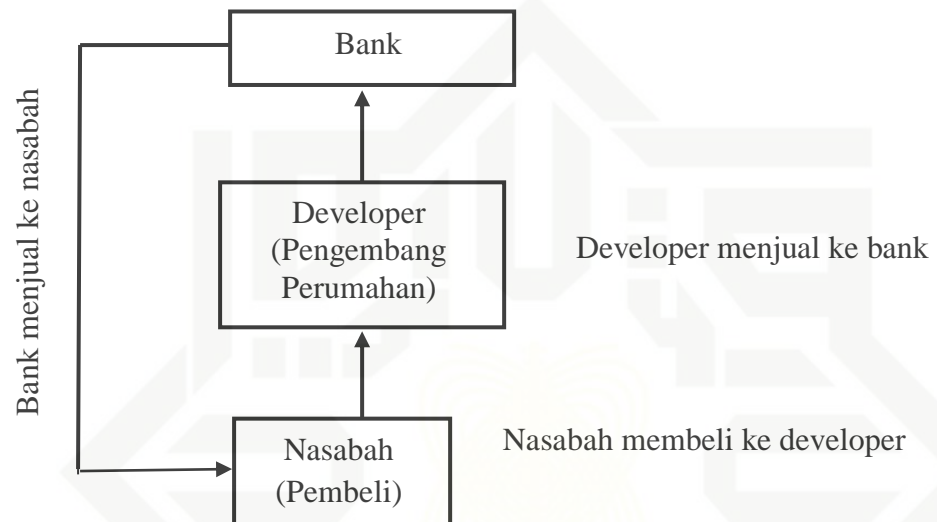
⁷¹ Muhammad Syafi'I Antonio, *Op.Cit*, h. 101

Hak Cipta Diindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

menambahkan keuntungan sebesar Rp23.603.200,00, dan ia menjual kepada nasabah dengan harga Rp100.603.200,00.⁷²

Gambar 3.1
Skema Pembiayaan Akad Murabahah



b. Akad Wakalah

Wakalah atau *wikalah* berarti penyerahan, pendelegasian, atau pemberian mandat. Dalam bahasa Arab, hal ini dapat dipahami sebagai *at-tafwidh*. Contoh kalimat “aku serahkan urusanku kepada Allah” mewakili pengertian istilah tersebut.⁷³ **Akad wakalah**, pengertiannya adalah perjanjian antara bank dan nasabah, di mana nasabah memberi kuasa pada bank untuk membeli rumah dari developer/ penjual rumah. Maka dari itu akad ini disebut wakalah, atau “mewakulkan”.⁷⁴

⁷² Rudi Hidayat, *Wawancara*, 15 September 2016

⁷³ Muhammad Syafi’I Antonio, *Loc. Cit*, h. 120

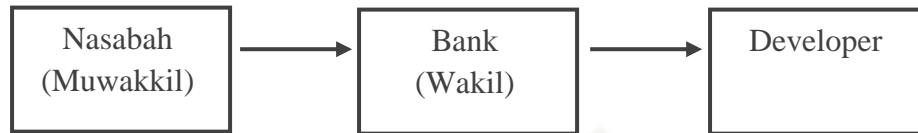
⁷⁴ Rudi Hidayat, *Wawancara*, 15 September 2015

Hak Cipta Diindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

Gambar 3.2

Skema Pembiayaan Akad Wakalah



c. Metode Perhitungan Pembiayaan KPR Akad Murabahah dan Wakalah

$$\text{Total pinjaman} = \text{pokok} + \text{margin} = \text{Rp } 80.000.000,00 + (\text{Rp}80.000.000,00 \times 2,9504\% \times 10 \text{ tahun}) = \text{Rp } 103.603.200,00$$

Harga beli bank : Rp 80.000.000,00

Margin keuntungan bank : Rp 23.603.200,00

Harga jual bank : Rp 103.603.200,00

Jangka waktu : 10 tahun (120 bulan)

Pokok cicilan : Rp 666.667,00

Margin 1 tahun : Rp 2.360.320,00

Margin 1 bulan : Rp 196.694,00

Total angsuran per bulan : Rp 863.362,00