

BAB II

KAJIAN PUSTAKA

2.1 Kajian Teoritis

2.1.1 Definisi Bank Syari'ah

Bank secara umum dapat diartikan lembaga keuangan yang usaha pokoknya memberikan layanan penyimpanan, pembiayaan dan jasa lalu lintas pembayaran. Salah satu peranan bank adalah memberikan kredit kepada nasabahnya baik dalam bentuk kredit modal kerja maupun kredit investasi. *Kredit* merupakan salah satu kegiatan bank yang sangat penting dan utama, sehingga pendapatan dari kredit yang berupa bunga merupakan sumber utama pendapatan bank. Namun, salah satu indikasi yang terkadang menjadi suatu masalah dalam perbankan, adalah bahwa tidak hanya sekedar menyalurkan kredit saja melainkan bagaimana kredit tersebut dapat kembali sesuai dengan jangka waktu dan imbalan bunga yang telah disepakati kedua belah pihak (Mahayoni & Mayasari, 2021).

Bank Syari'ah merupakan suatu lembaga yang dapat melakukan berbagai macam aktivitas keuangan pada negara maju maupun berkembang. Aktivitas keuangan yang bisa ditawarkan oleh bank syari'ah tidak terbatas pada aktivitas usaha, akan tetapi banyak aktivitas layanan jasa yang diberikan bank kepada nasabahnya. Berkembangnya suatu perekonomian pada suatu negara maka semakin meningkatnya kebutuhan pendanaan. Penyaluran pendanaan kepada masyarakat yang

dibutuhkan melalui bank dibutuhkan pemerintah dalam mengembangkan perekonomian nasionalnya. Bank syariah beroperasi sesuai dengan prinsip-prinsip syariah Islam, mengacu kepada ketentuan yang ada dalam Al-Qur'an dan Hadits. Dengan demikian perbankan syariah harus dapat menghindari kegiatan-kegiatan yang mengandung unsur riba dan segala hal yang bertentangan dengan syariah Islam. Adapun perbedaan pokok antara bank syariah dengan bank konvensional terdiri dari beberapa hal. Perbedaan utama adalah bank syariah tidak melaksanakan sistem bunga dalam seluruh aktivitasnya, sedangkan bank konvensional menggunakan sistem bunga. Hal ini memiliki implikasi yang sangat dalam dan berpengaruh pada aspek operasional dan produk yang dikembangkan oleh bank syariah. (Agustin, 2021)

Dalam Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah menyatakan bahwa Bank Syariah adalah bank yang menjalankan kegiatan usahanya berdasarkan prinsip syariah dan menurut jenisnya terdiri atas Bank Umum Syariah dan Bank Pembiayaan Rakyat Syariah. Sedangkan yang dimaksud dengan perbankan syariah adalah segala sesuatu yang menyangkut tentang Bank Syariah dan Unit Usaha Syariah, mencakup kelembagaan, kegiatan usaha serta cara dan proses dalam melaksanakan kegiatan usahanya.

Menurut M. Syafii Antonio (2020), pakar keuangan syariah, bank syariah adalah "lembaga keuangan yang usaha pokoknya memberikan

pembiayaan dan jasa-jasa lainnya dalam lalu lintas pembayaran serta peredaran uang yang pengoperasiannya disesuaikan dengan prinsip-prinsip syariat Islam".

Menurut Adiwarmanto A. Karim, bank syariah adalah "lembaga keuangan yang beroperasi dengan prinsip-prinsip syariah Islam, yaitu mengacu pada ketentuan-ketentuan Al-Quran dan Hadist". Bank syariah bertujuan untuk menyediakan layanan perbankan yang sesuai dengan prinsip-prinsip Islam.

Menurut Ascarya peneliti senior di Bank Indonesia (2022), "Bank syariah adalah bank yang melaksanakan kegiatan usahanya berdasarkan prinsip syariah, yaitu aturan perjanjian berdasarkan hukum Islam antara bank dan pihak lain untuk menyimpan dana dan/atau pembiayaan kegiatan usaha, atau kegiatan lainnya yang dinyatakan sesuai dengan syariah."

Dapat disimpulkan bahwa secara umum bank syariah dapat didefinisikan sebagai lembaga keuangan yang menjalankan kegiatan usahanya berdasarkan prinsip-prinsip syariah Islam, dengan tujuan untuk menyediakan layanan perbankan yang sesuai dengan ketentuan dan nilai-nilai syariah.

Pernyataan diatas sesuai dengan firman Allah SWT dalam Al-Qur'an, Surah Al-Baqarah ayat 275 yang berbunyi:

الَّذِينَ يَأْكُلُونَ الرِّبَا لَا يَقُومُونَ إِلَّا كَمَا يَقُومُ الَّذِي يَتَخَبَّطُهُ الشَّيْطَانُ مِنَ الْمَسِّ ۚ ذَٰلِكَ بِأَنَّهُمْ قَالُوا إِنَّمَا الْبَيْعُ
مِثْلُ الرِّبَا ۗ وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا ۚ فَمَنْ جَاءَهُ مَوْعِظَةٌ مِنْ رَبِّهِ فَانْتَهَىٰ فَلَهُ مَا سَلَفَ وَأَمْرُهُ إِلَىٰ
اللَّهِ ۗ وَمَنْ عَادَ فَأُولَٰئِكَ أَصْحَابُ النَّارِ ۖ هُمْ فِيهَا خَالِدُونَ

Artinya: "Orang-orang yang makan (mengambil) riba tidak dapat berdiri melainkan seperti berdirinya orang yang kemasukan syaitan lantaran (tekanan) penyakit gila. Keadaan mereka yang demikian itu, adalah disebabkan mereka berkata (berpendapat), sesungguhnya jual beli itu sama dengan riba, padahal Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba. Orang-orang yang telah sampai kepadanya larangan dari Tuhannya, lalu terus berhenti (dari mengambil riba), maka baginya apa yang telah diambilnya dahulu (sebelum datang larangan); dan urusannya (terserah) kepada Allah. Orang yang kembali (mengambil riba), maka orang itu adalah penghuni-penghuni neraka; mereka kekal di dalamnya." (Hawari, 2024)

Bank syariah juga dapat bertindak sebagai perantara antara investor yang menanamkan dana mereka di bank dan bank itu sendiri, yang kemudian mengalokasikan dana tersebut kepada pihak lain yang membutuhkan. Investor yang menanamkan dana mereka akan menerima imbalan dari bank, yang bisa berupa bagi hasil atau metode lain yang sesuai dengan prinsip syariah islam. Bank syariah mengalokasikan dana tersebut kepada pihak yang membutuhkan, biasanya melalui transaksi jual beli dan kerjasama usaha. Imbalan yang diperoleh meliputi margin atau keuntungan, bagi hasil, serta metode lain yang sesuai dengan prinsip syariah Islam.

PT Bank Sumut merupakan salah satu Bank Umum Milik Daerah (BUMD), yang mengalami transformasi signifikan dengan adanya membuka Unit Usaha Syariah pada tanggal 4 November 2004. Keputusan ini didorong oleh tingginya minat masyarakat Sumatra Utara

terhadap layanan keuangan yang berbasis syariah. Pendirian Kantor Cabang Syariah Bank Sumut di Kota Baru Marelan, yang kemudian dikenal sebagai PT Bank Sumut KCPSY Kota Baru Marelan, menjadi langkah terpenting dalam pengembangan layanan syariah. Bank Sumut menetapkan target untuk menjadi pemain utama di industri perbankan syariah di Sumatera Utara dengan pangsa pasar terbesar. Fokus utama dalam bank ini adalah menjalankan operasional yang sehat, menjadi sumber daya utama dalam aspek *profitabilitas* bagi Bank Sumut, dan menyajikan layanan terbaik kepada masyarakat. Visi ini sejalan dengan tujuan umum perbankan syariah, yaitu memberikan kontribusi dalam meningkatkan kesejahteraan masyarakat dan mendukung pembangunan ekonomi berkelanjutan. Salah satu jasa yang diberikan oleh pihak Bank Sumut syari'ah yaitu pembiayaan tentunya sesuai dengan prinsip syari'ah.

2.1.2 Konsep Pembiayaan

Pembiayaan adalah yang menyediakan fasilitas dana dari debitur yang diberikan kepada pembiayaan dengan kesepakatan dalam jangka waktu tertentu.

Menurut (Ulpah, 2020) Pembiayaan atau *financing* merupakan 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.

Menurut Karim (2023) seorang pakar di bidang Perbankan Syari'ah, Pembiayaan di bank syariah didefinisikan sebagai penyediaan dana atau tagihan yang diberikan oleh bank syariah kepada nasabah, baik dalam bentuk tunai maupun barang, dengan menggunakan skema-skema pembiayaan yang sesuai dengan prinsip syariah dan tujuan pemberdayaan ekonomi masyarakat.

Pembiayaan menurut UU Perbankan No. 10 Tahun 1998 ayat 12 berbunyi: penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai untuk mengembalikan uang atau tagihan tersebut setelah jangka waktu yang tertentu dengan imbalan atau bagi hasil.

Pembiayaan juga melibatkan beberapa elemen penting dalam implementasinya. Sebagai entitas ekonomi, bank syari'ah memberikan pinjaman kepada mitra usaha dengan kepercayaan bahwa mitra usaha akan memenuhi kewajibannya mengembalikan dana sesuai kontrak. Akad ini menjadi dasar hukum pembiayaan sebagai perjanjian antara pihak bank syari'ah dan juga nasabah ataupun mitra usaha. Jangka waktu pinjaman menjadi faktor penentu, bisa pendek, menengah, ataupun panjang. Bagian dari proses pembiayaan melibatkan layanan yang diterima nasabah dengan imbalan uang sesuai kontrak.

Secara teknis bank memberikan pembiayaan untuk mendukung investasi atau berjalannya suatu usaha yang telah direncanakan antara

kedua belah pihak dengan kesepakatan bagi hasil di dalamnya.

Sebagaimana dalam Al-Qur'an surah Al-Maidah ayat 1 :

الصَّيِّدَ لِيْ مُدْ غَيْرَ عَلَيْكُمْ يُتْلَى مَا إِلَّا الْآنَعَامِ بِهِيْمَةً لَّكُمْ أَحَلَّتْ بِالْعُقُودِ أَوْفُوا أَمَنُوا الَّذِينَ يَأْتِيهَا
يُرِيدُ مَا يَحْكُمُ اللَّهُ إِنَّ حُرْمَ وَأَنْتُمْ

“Wahai orang-orang yang beriman! Penuhilah janji-janji. Hewan ternak dihalalkan bagimu, kecuali yang akan disebutkan kepadamu, dengan tidak menghalalkan berburu ketika kamu sedang berhram (haji atau umrah). Sesungguhnya Allah menetapkan hukum sesuai dengan yang Dia kehendaki”.

Berdasarkan hasil wawancara oleh Bapak Muhammad Syafi'i selaku *Account Office* (AO) di Bank Sumut KCPSY Kota Baru Marelan bahwa pembiayaan adalah suatu bentuk penyediaan dana atau tagihan yang diberikan oleh pihak penyedia dana kepada pihak yang membutuhkan dana untuk membiayai sesuatu, dengan kewajiban mengembalikan dana tersebut beserta bagi hasil dalam jangka waktu yang telah disepakati, berdasarkan kesepakatan atau akad yang telah ditetapkan bersama.

2.1.2.1 Jenis-jenis Pembiayaan

Menurut sifat penggunaannya, pembiayaan dapat dibagi menjadi dua kategori, yaitu sebagai berikut:

2.1.2.1.1 Pembiayaan Produktif

Pembiayaan yang dimaksudkan untuk memenuhi kebutuhan produksi secara menyeluruh, merujuk pada upaya untuk meningkatkan usaha, termasuk dalam bidang produksi, perdagangan, dan investasi pembiayaan yang

dimaksudkan untuk memenuhi kebutuhan produksi secara menyeluruh, merujuk pada upaya untuk meningkatkan usaha, termasuk dalam bidang produksi, perdagangan, dan investasi.

Menurut Irfan Syauqi Beik (2020), pembiayaan produktif di bank syariah adalah pembiayaan yang ditujukan untuk mendukung kegiatan usaha dan investasi yang dapat meningkatkan produktivitas dan memberikan dampak positif bagi perekonomian.

Menurut Ascarya (2021) mendefinisikan pembiayaan produktif sebagai pembiayaan yang diberikan bank syariah untuk membiayai kegiatan-kegiatan produktif, seperti perdagangan, industri, pertanian, dan jasa, dengan tujuan meningkatkan pendapatan dan kesejahteraan masyarakat.

2.1.2.1.2 Pembiayaan Konsumtif

Pembiayaan konsumtif dibutuhkan oleh individu untuk memenuhi kebutuhan konsumsi mereka dan akan habis digunakan untuk memenuhi keperluan tersebut. Kebutuhan konsumsidapat diklasifikasikan menjadi dua jenis, yaitu kebutuhan primer dan kebutuhan sekunder. Kebutuhan primer merujuk pada kebutuhan dasar, seperti makanan, minuman, pakaian, tempat tinggal, pendidikan dasar, dan layanan kesehatan. Sementara itu, kebutuhan sekunder

adalah kebutuhan tambahan yang lebih mewah atau lebih tinggi secara kualitatif maupun kuantitatif daripada kebutuhan primer. Ini mencakup barang-barang seperti makanan, minuman, pakaian, perhiasan, properti, kendaraan, serta layanan seperti pendidikan, kesehatan, pariwisata, dan hiburan.

Menurut Ascarya (2021) mendefinisikan pembiayaan konsumtif sebagai pembiayaan yang diberikan bank syariah untuk memenuhi kebutuhan konsumsi, baik kebutuhan primer maupun sekunder, dengan tujuan meningkatkan kesejahteraan dan kualitas hidup nasabah.

Menurut Muhamad Firdaus (2023) mendefinisikan pembiayaan konsumtif sebagai pembiayaan yang diberikan bank syariah untuk memenuhi kebutuhan konsumsi nasabah, baik kebutuhan primer maupun sekunder, dengan tetap memperhatikan prinsip-prinsip syariah.

2.1.2.2 Konsep Pembiayaan Kepemilikan Rumah

Untuk bisa memiliki rumah membutuhkan dana ratusan juta bahkan triliunan. Namun, ketika dana mereka tidak mencukupi untuk membeli rumah dengan harga yang tersedia, adapun cara yang lain yang dilakukan untuk bisa membeli rumah dengan cara berhutang kepada lembaga atau perseorangan. (Sarmila, 2021).

Rumah merupakan suatu kebutuhan pokok yang memiliki peran penting dalam kehidupan manusia. Selain menjadi salah satu kebutuhan primer, perumahan dan pemukiman berfungsi strategis sebagai pusat pendidikan keluarga, pewaris budaya, serta faktor penting dalam pembentukan identitas dan peningkatan kualitas generasi mendatang. Namun, meskipun penting, masalah perumahan seringkali masih dianggap sebagai beban atau sekadar kebutuhan berlebihan. Namun tidak semua orang dapat membelinya karena daya beli rendah disebabkan harga rumah yang tidak murah dan selalu naik. Adapun faktor utama dalam kenaikan harga tersebut disebabkan oleh tanah yang dimana rumah itu sendiri. Dari sinilah bank muncul menjembatani kepentingan pembeli dan penjual rumah dengan cara menawarkan fasilitas Pembiayaan Kepemilikan Rumah.

Membeli rumah juga termasuk dengan sistem Pembiayaan Kepemilikan Rumah yang merupakan tujuan dan target yang dimiliki oleh setiap orang. Oleh sebab itu, syarat dari pembiayaan kepemilikan rumah tersebut sangatlah penting untuk dapat diketahui dan juga dipahami. Untuk melakukan prosesnya juga perlu *verifikasi* banyak data agar semua pihak dapat merasa terjamin sampai proses pembiayaan tersebut selesai.

Menurut OJK, Pembiayaan Kepemilikan Rumah adalah sebuah fasilitas atau fitur pembiayaan ataupun cicilan yang diberikan oleh pihak bank kepada nasabahnya secara perorangan yang ingin membeli rumah ataupun melakukan renovasi rumah.

Menurut Irfan Syauqi Beik (2020), pembiayaan kepemilikan rumah di bank syariah adalah pembiayaan yang diberikan untuk membantu nasabah dalam membeli atau memiliki rumah, dengan menggunakan akad sesuai prinsip syariah, seperti murabahah, ijarah muntahiya bit-tamlik, atau musyarakah mutanaqishah.

Muhamad Firdaus (2023) mendefinisikan bahwa pembiayaan kepemilikan rumah sebagai pembiayaan yang diberikan bank syariah untuk memfasilitasi kepemilikan rumah bagi nasabah, dengan menggunakan skema pembiayaan yang sesuai dengan prinsip syariah, seperti akad murabahah, ijarah muntahiya bit-tamlik, atau musyarakah mutanaqishah.

Menurut Edi Setiadi (2024), pembiayaan kepemilikan rumah di bank syariah adalah pembiayaan yang diberikan untuk membantu nasabah dalam memiliki rumah, baik untuk tempat tinggal maupun investasi, dengan menggunakan skema pembiayaan yang sesuai dengan prinsip-prinsip syariah, serta dapat meningkatkan akses masyarakat terhadap kepemilikan rumah yang layak.

Dapat disimpulkan bahwa pembiayaan kepemilikan rumah merupakan suatu solusi yang penting untuk memenuhi kebutuhan pokok masyarakat akan rumah, dengan memanfaatkan skema pembiayaan syariah yang sesuai.

2.1.2.2.1 Jenis Pembiayaan Kepemilikan Rumah

Ada 2 jenis Pembiayaan Kepemilikan Rumah yang tersedia di Indonesia, yaitu Pembiayaan Kepemilikan Rumah Komersil (non subsidi) dan juga Pembiayaan Kepemilikan Rumah Subsidi. Pembiayaan Kepemilikan Rumah Komersil adalah jenis pembiayaan yang prosesnya tidak memanfaatkan bantuan dari pemerintah. Sedangkan, Pembiayaan Kepemilikan Rumah Subsidi adalah jenis pembiayaan yang prosesnya mendapatkan bantuan dana subsidi dari pemerintah. Banyak bank menawarkan fasilitas Pembiayaan Kepemilikan Rumah , salah satunya PT. Bank Sumut KCPSY Kota Baru Marelan.

Menurut Rina Destiana (2020), "Pembiayaan Kepemilikan Rumah Komersil (*non subsidi*) adalah *skema* pembiayaan yang diberikan oleh bank syariah untuk membantu masyarakat membeli rumah tanpa adanya bantuan pemerintah, dengan persyaratan dan ketentuan yang ditetapkan oleh bank. Sementara Pembiayaan Kepemilikan Rumah Subsidi adalah *skema* pembiayaan

yang diberikan dengan adanya bantuan atau subsidi dari pemerintah, baik dalam bentuk pembiayaan murah maupun bantuan uang muka, untuk membantu masyarakat berpenghasilan rendah memiliki rumah."

Menurut Irfan Syauqi Beik (2021), "Pembiayaan Kepemilikan Rumah Komersil (*non subsidi*) adalah pembiayaan yang diberikan bank syariah dengan skema pembiayaan sesuai prinsip syariah, seperti *murabahah* atau *ijarah*, tanpa adanya bantuan atau subsidi dari pemerintah. Sementara Pembiayaan Kepemilikan Rumah Subsidi adalah pembiayaan yang diberikan dengan adanya bantuan atau subsidi dari pemerintah, baik dalam bentuk pembiayaan dengan margin atau sewa yang rendah maupun bantuan uang muka, untuk memfasilitasi kepemilikan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah."

Menurut Muhamad Firdaus (2024), "Dua jenis pembiayaan kepemilikan rumah di Indonesia tetap tersedia, yaitu Pembiayaan Kepemilikan Rumah Komersil (*non subsidi*) dan Pembiayaan Kepemilikan Rumah Subsidi. Pembiayaan Kepemilikan Rumah Komersil diberikan bank syariah tanpa subsidi pemerintah, sementara Pembiayaan Kepemilikan Rumah Subsidi difasilitasi dengan adanya

bantuan atau subsidi dari pemerintah untuk membantu masyarakat berpenghasilan rendah dalam memiliki rumah."

PT Bank Sumut KCPSY Kota Baru Marelان merupakan bank yang memiliki Produk Pembiayaan Kepemilikan Rumah Komersil dengan prinsip syari'ah. Produk ini menggunakan akad Murabahah, yaitu akad jual beli dimana Bank membeli rumah dari si penjual dan kemudian menjualnya kembali kepada nasabah dengan harga yang lebih tinggi secara mengangsur.

Hal tersebut dikarenakan pembiayaan sangat membantu masyarakat dalam memenuhi kebutuhan sandang, pangan, dan pangan sebagai salah satu sektor utama setiap manusia, sektor rumah merupakan salah satu sektor bisnis yang menarik pertumbuhan manusia yang semakin berkembang yang menyebabkan semakin bertambahnya kebutuhan akan perumahan tersebut.

2.1.2.2.2 Syarat Pembiayaan Kepemilikan Rumah Komersil

Adapun Syarat Pembiayaan Kepemilikan Rumah Komersil diantaranya yaitu:

a. Memiliki Pendapatan yang Stabil

Hal tersebut perlu dibuktikan dengan adanya bukti pendapatan yang stabil dari calon nasabah. Biasanya, calon nasabah harus memiliki pekerjaan

yang tetap ataupun memiliki usaha yang menghasilkan pendapatan yang mencukupi untuk membayar cicilan Pembiayaan Kepemilikan Rumah.

b. Umur Minimum

Adapun syarat Pembiayaan Kepemilikan Rumah Komersil yang selanjutnya adalah calon nasabah yang sudah berusia 21 – 25 tahun. Hal ini dikarenakan bank menginginkan nasabah memiliki kestabilan financial yang cukup dan masa kerja yang memadai.

c. Laporan Keuangan

Syarat Pembiayaan Kepemilikan Rumah Komersil selanjutnya yaitu laporan keuangan pribadi yang jelas dan terperinci. Bank ingin memastikan bahwa pemohon memiliki catatan keuangan yang baik, termasuk tabungan, asset, dan kewajiban keuangan lainnya.

d. Uang Muka

Uang muka yang harus dibayar oleh calon pemohon dengan sejumlah uang yang harus dibayarkan oleh nasabah pada saat pembelian rumah. Persentase uang muka yang lebih besar dapat mengurangi jumlah pinjaman dan juga cicilan bulanan yang harus dibayarkan.

e. Catatan Pembiayaan yang Baik

Bank akan memeriksa melalui catatan pembiayaan calon nasabah melalui lembaga informasi kredit seperti BI *Checking* atau *SLIK*. Nasabah dengan catatan pembiayaan yang baik dan riwayat pembayaran yang lancar dan memiliki peluang lebih besar untuk disetujui dalam pengajuan Pembiayaan Kepemilikan Rumah.

f. Dokumen Pendukung

Dokumen-dokumen pendukung dalam pengajuan Pembiayaan Kepemilikan Rumah seperti: Fotocopy KTP, NPWP, Surat Nikah (jika ada), dan dokumen pendukung lainnya yang diminta oleh bank.

g. Kemampuan Membayar

Pembuktian calon nasabah mempunyai kemampuan untuk membayar cicilan Pembiayaan Kepemilikan Rumah setiap bulannya. Hal ini biasa dilakukan dengan menghitung rasio pembayaran, yaitu perbandingan antara cicilan bulanan dengan pendapatan bulanan. Bank umumnya menetapkan batasan maksimum rasio pembayaran misalnya itu tidak melebihi 30% dari pendapatan bulanan.

h. Agunan

Rumah yang dibeli melalui Pembiayaan Kepemilikan Rumah akan menjadi agunan bagi bank. Oleh karena itu, calon nasabah harus memiliki kepemilikan atau hak atas rumah yang akan dibeli sebagai syarat Pembiayaan Kepemilikan Rumah Komersil. Bank akan memeriksa keabsahan dan kejelasan dokumen-dokumen kepemilikan rumah tersebut.

Menurut Rina Destiana (2020), "Syarat-syarat Pembiayaan Kepemilikan Rumah Komersil yang dijabarkan, seperti memiliki pendapatan stabil, usia minimum, laporan keuangan, uang muka, catatan pembiayaan baik, dokumen pendukung, kemampuan membayar, dan agunan, adalah hal-hal yang wajar dan umum diterapkan oleh bank syariah dalam menyalurkan pembiayaan perumahan. Hal ini untuk memastikan kemampuan *finansial* calon nasabah dalam memenuhi kewajibannya selama jangka waktu pembiayaan."

2.1.2.3. Proses Pembiayaan

Proses pembiayaan merupakan serangkaian tahapan yang dilakukan oleh lembaga keuangan syariah, seperti bank syariah, dalam menyalurkan dana kepada nasabah. Menurut Rina

Destiana (2020), proses pembiayaan meliputi pengajuan permohonan pembiayaan, analisis kelayakan, persetujuan, pencairan, dan pemantauan hingga pelunasan pembiayaan oleh nasabah.

Menurut Irfan Syauqi Beik (2022) mendefinisikan proses pembiayaan sebagai mekanisme yang diterapkan oleh bank syariah dalam menyalurkan dana kepada nasabah. Proses ini dimulai dari pengajuan permohonan, *verifikasi* dokumen, analisis risiko dan kelayakan, persetujuan, akad pembiayaan, pencairan dana, hingga *monitoring* dan penagihan angsuran oleh bank syariah.

Menurut Muhamad Firdaus (2024), proses pembiayaan di bank syariah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan untuk menyalurkan dana kepada nasabah. Secara umum, proses ini terdiri dari pengajuan permohonan pembiayaan, evaluasi kelayakan, persetujuan, penandatanganan akad, pencairan dana, serta pengawasan dan penyelesaian pembiayaan. Proses ini dirancang untuk memastikan *transparansi*, kepatuhan syariah, dan mitigasi risiko dalam penyaluran pembiayaan oleh bank syariah.

Secara garis besar, proses pembiayaan di bank syariah meliputi pengajuan permohonan, analisis kelayakan, persetujuan, akad, pencairan, serta *monitoring* dan penagihan

angsuran. Proses ini diterapkan untuk memastikan *prudensialitas* dan kepatuhan syariah dalam penyaluran pembiayaan oleh bank syariah kepada nasabah.

2.1.2.3.1 Pengajuan Permohonan Pembiayaan

Pengajuan permohonan pembiayaan merupakan tahapan awal dalam proses pembiayaan di bank syariah. Berikut definisi pengajuan permohonan pembiayaan menurut beberapa ahli:

Menurut Ismail Nawawi (2020), "Pengajuan permohonan pembiayaan adalah langkah pertama di mana calon nasabah mengajukan permohonan untuk memperoleh pembiayaan dari bank syariah. Pada tahap ini, calon nasabah mengisi formulir permohonan dan melengkapi persyaratan dokumentasi yang diperlukan.

Menurut Bambang Rianto Rustam (2022) mendefinisikan bahwa "Pengajuan permohonan pembiayaan adalah proses di mana nasabah mengajukan permintaan pembiayaan kepada bank syariah. Nasabah akan menyerahkan formulir aplikasi beserta dokumen-dokumen pendukung yang diperlukan, seperti identitas, jaminan, dan informasi bisnis.

Menurut Rini Setiawati (2024) bahwa "Pengajuan permohonan pembiayaan adalah tahap awal di mana

calon nasabah mengajukan permohonan pembiayaan kepada bank syariah. Pada tahap ini, calon nasabah harus melengkapi formulir permohonan dan menyerahkan dokumen-dokumen yang dibutuhkan, seperti identitas diri, informasi usaha, dan agunan, sebagai dasar bagi bank untuk mengevaluasi kelayakan permohonan”.

Secara umum, pengajuan permohonan pembiayaan merupakan langkah awal di mana calon nasabah mengajukan permohonan pembiayaan kepada bank syariah dengan mengisi formulir dan melengkapi dokumen-dokumen yang diperlukan untuk proses *evaluasi* selanjutnya.

2.1.2.3.2 Analisis Kelayakan

Analisis kelayakan dalam proses pembiayaan di bank syariah merupakan tahapan penting untuk mengevaluasi kemampuan dan kesiapan nasabah dalam memperoleh pembiayaan. Berikut definisi analisis kelayakan menurut beberapa ahli:

Menurut Nurhayati (2020), analisis kelayakan dalam proses pembiayaan adalah Serangkaian kegiatan untuk menilai dan menganalisis kondisi, kemampuan, dan *prospek* usaha nasabah pembiayaan, untuk

memastikan bahwa nasabah mampu memenuhi kewajibannya sesuai akad pembiayaan yang disepakati.

Menurut Adiwarman A. Karim (2022), mendefinisikan analisis kelayakan sebagai: Proses *evaluasi komprehensif* terhadap aspek-aspek yang mempengaruhi kemampuan nasabah dalam memperoleh dan melunasi pembiayaan, seperti karakter, kapasitas, modal, agunan, dan kondisi ekonomi. Analisis ini bertujuan untuk memastikan kelayakan dan memitigasi risiko pembiayaan.

Menurut Ascarya (2024), analisis kelayakan pembiayaan adalah Tahapan kunci dalam proses pembiayaan di bank syariah untuk menilai prospek usaha, kemampuan membayar, dan kepatuhan syariah nasabah pembiayaan. Analisis ini mencakup *evaluasi* berbagai aspek, termasuk karakter, kapasitas, modal, agunan, dan kondisi usaha, untuk memastikan pembiayaan yang diberikan sesuai prinsip syariah dan dapat dilunasi nasabah.

2.1.2.3.3 Persetujuan Pembiayaan

Persetujuan pembiayaan merupakan tahapan penting dalam proses pembiayaan di bank syariah, di mana bank memberikan keputusan atas pengajuan pembiayaan

nasabah. Berikut definisi persetujuan pembiayaan menurut beberapa ahli:

Menurut Ika Yunia Fauzia (2020), Persetujuan pembiayaan adalah tahap di mana bank syariah memberikan keputusan atas pengajuan pembiayaan nasabah setelah melalui proses analisis dan evaluasi. Pada tahap ini, bank akan memutuskan apakah menyetujui atau menolak permohonan pembiayaan nasabah berdasarkan hasil analisis kelayakan.

Menurut Muhammad Syafi'i Antonio (2022) mendefinisikan bahwa Persetujuan pembiayaan adalah proses di mana bank syariah memberikan persetujuan atas pengajuan pembiayaan nasabah setelah melakukan analisis komprehensif terhadap berbagai aspek, seperti karakter, kapasitas, modal, agunan, dan prospek usaha. Persetujuan ini menjadi dasar untuk melanjutkan proses pencairan dana pembiayaan.

Menurut Doddy Ariefianto (2024) "Persetujuan pembiayaan adalah tahapan di mana bank syariah memberikan keputusan atas pengajuan pembiayaan nasabah. Pada tahap ini, bank akan menilai dan memutuskan apakah menyetujui atau menolak

permohonan pembiayaan berdasarkan hasil analisis kelayakan yang telah dilakukan sebelumnya”.

Secara umum, persetujuan pembiayaan adalah tahapan di mana bank syariah memberikan keputusan atas pengajuan pembiayaan nasabah setelah melakukan analisis dan evaluasi *komprehensif* terhadap berbagai aspek terkait, sehingga dapat memastikan kelayakan dan *mitigasi* risiko pembiayaan.

2.1.2.3.4 Akad

Akad dalam *konteks* perbankan syariah merupakan komponen penting dalam setiap transaksi pembiayaan. Berikut definisi akad menurut beberapa ahli:

Menurut Zainul Arifin (2020), Akad adalah kontrak atau perjanjian tertulis yang dibuat antara bank syariah dan nasabah pembiayaan, yang memuat kesepakatan dan komitmen antara kedua belah pihak untuk melaksanakan transaksi pembiayaan sesuai prinsip-prinsip syariah.

Menurut Ascarya (2022) mendefinisikan akad sebagai Perjanjian atau kesepakatan tertulis antara bank syariah dan nasabah pembiayaan yang mengikat kedua belah pihak untuk melaksanakan hak dan kewajiban sesuai dengan prinsip-prinsip syariah. Akad menjadi

dasar hukum yang mengatur hubungan dan transaksi antara bank dan nasabah.

Menurut Irfan Syauqi Beik (2024) bahwa “Akad dalam perbankan syariah adalah kontrak atau perjanjian tertulis yang dibuat antara bank dan nasabah, yang memuat ketentuan, hak, dan kewajiban masing-masing pihak sesuai dengan prinsip-prinsip syariah. Akad menjadi landasan hukum yang mengikat bank dan nasabah dalam melakukan transaksi pembiayaan”.

Secara umum, akad dalam perbankan syariah adalah perjanjian tertulis yang berisi kesepakatan dan komitmen antara bank syariah dan nasabah pembiayaan untuk melaksanakan transaksi sesuai prinsip-prinsip syariah. Akad menjadi dasar hukum yang mengatur hubungan dan hak-kewajiban kedua belah pihak.

2.1.2.3.5 Pencairan

Pencairan pembiayaan adalah tahapan dimana fasilitas pembiayaan diserahkan kepada nasabah dalam bentuk pencairan dana pembiayaan. Sebelum melakukan proses pencairan, maka harus dilakukan pemeriksaan kembali semua kelengkapan yang harus dipenuhi sesuai disposisi Komite Pembiayaan pada proposal pembiayaan.

Apabila semua persyaratan pembiayaan telah dipenuhi nasabah maka proses pencairan fasilitas dapat diberikan.

Menurut Adiwarman A. Karim (2020) bahwa “Pencairan pembiayaan adalah proses di mana bank syariah merealisasikan pembiayaan yang telah disetujui dengan memberikan dana kepada nasabah. Pencairan dana dilakukan setelah seluruh persyaratan dan dokumen yang diperlukan terpenuhi”.

Menurut Muhamad (2022) mendefinisikan bahwa “pencairan sebagai Proses pengeluaran atau penyaluran dana pembiayaan oleh bank syariah kepada nasabah setelah adanya persetujuan atas pengajuan pembiayaan dan seluruh persyaratan terpenuhi. Pencairan merupakan tahap akhir dalam penyaluran pembiayaan”.

Menurut Sutan Remy Sjahdeini (2024) bahwa “Pencairan pembiayaan adalah tahapan di mana bank syariah mencairkan atau menyalurkan dana pembiayaan kepada nasabah setelah pengajuan pembiayaan disetujui dan seluruh persyaratan terpenuhi. Pencairan dana merupakan *realisasi* pemberian pembiayaan oleh bank syariah kepada nasabah”.

Secara umum, pencairan pembiayaan adalah proses di mana bank syariah merealisasikan pemberian dana

pembiayaan kepada nasabah setelah pengajuan pembiayaan disetujui dan seluruh persyaratan terpenuhi. Pencairan merupakan tahap akhir dalam penyaluran pembiayaan oleh bank syariah.

2.1.2.3.6 *Monitoring dan Penagihan Angsuran.*

Monitoring dan penagihan angsuran merupakan tahapan penting dalam manajemen pembiayaan di bank syariah. Berikut definisi monitoring dan penagihan angsuran:

a. *Monitoring*

Monitoring dapat dilakukan dengan memantau realisasi pencapaian target usaha dengan bisnis plan yang telah dibuat sebelumnya. Apabila terjadi tidak tercapainya target, maka *officer* bank harus segera melakukan tindakan penyelamatan dengan langsung turun ke lapangan menemui nasabah untuk mengetahui permasalahan utama yang dialami oleh nasabah, kemudian memberikan solusi penyelesaian masalah.(Indriani, 2021)

Rizal Yaya, dkk (2020) mendefinisikan monitoring sebagai Proses pengawasan dan pemantauan yang dilakukan oleh bank syariah terhadap nasabah penerima pembiayaan untuk

memastikan bahwa pelaksanaan pembiayaan sesuai dengan kesepakatan akad dan rencana yang telah disetujui."

Menurut Veithzal Rivai, dkk (2022) menyatakan bahwa "Monitoring adalah kegiatan pengawasan dan pemantauan yang dilakukan oleh bank syariah untuk memastikan nasabah melaksanakan kewajibannya sesuai dengan ketentuan akad pembiayaan."

b. Penagihan Angsuran

Menurut Ismail (2024), "penagihan angsuran adalah Proses penagihan pembayaran kewajiban angsuran pembiayaan yang harus dibayar oleh nasabah kepada bank syariah sesuai dengan jadwal dan jumlah yang telah disepakati dalam akad".

Menurut Irfan Syauqi Beik (2022) mendefinisikan "Penagihan angsuran adalah kegiatan bank syariah untuk menagih pembayaran kewajiban nasabah sesuai dengan jadwal angsuran yang telah ditetapkan dalam akad pembiayaan".

2.1.2.4 Konsep Pembiayaan Bermasalah

Dalam penyaluran pembiayaan, tidak selamanya pembiayaan yang diberikan kepada debitur akan berjalan

sesuai dengan yang diharapkan di dalam perjanjian pembiayaan. Gagalnya pengembalian sebagian pembiayaan yang diberikan dan menjadi pembiayaan bermasalah sehingga mengurangi pendapatan.

Berdasarkan pasal 23 dan penjelasan pasal 37 ayat (1) UU No. 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah, dapat disimpulkan bahwa penyaluran dana oleh Bank Syariah mengandung risiko kegagalan atau kemacetan dalam pelunasannya, sehingga dalam pelaksanaannya bank harus benar benar memperhatikan asas-asas penyaluran dana atau pembiayaan yang sehat. Risiko-risiko tersebut dapat mengakibatkan timbulnya pembiayaan bermasalah, yang pada akhirnya dapat menurunkan tingkat kesehatan bank dan juga akan berpengaruh kepada keamanan dana masyarakat yang ada di bank tersebut. Oleh karena itu, memahami sebab-sebab timbulnya pembiayaan bermasalah menjadi dua hal yang penting. Pembiayaan bermasalah yang lebih spesifik yaitu, pembiayaan kurang lancar, dimana nasabahnya tidak memenuhi persyaratan yang telah dituangkan dalam akad. Pembiayaan yang tidak menepati jadwal angsuran, sehingga terjadinya penunggakan, pembiayaan bermasalah adalah pembiayaan yang tidak menepati janji pembayaran sehingga memerlukan tindakan hukum untuk menagihnya.

Kemudian Mahmoeeddin juga menyimpulkan bahwa pembiayaan bermasalah adalah pembiayaan yang berpotensi untuk merugikan bank sehingga berpengaruh terhadap kesehatan bank itu sendiri. Yang di maksud pembiayaan bermasalah yang merupakan pembiayaan bermasalah terhadap total pembiayaan, adalah pembiayaan yang kualitasnya berada dalam golongan kurang lancar, lancar, diragukan, dan macet. Dalam pengertian lain pembiayaan bermasalah adalah pembiayaan Non-Lancar mulai dari kurang lancar sampai macet(Inaeny, 2022).

Menurut Muhammad Syafi'i Antonio (2020), Pembiayaan bermasalah adalah pembiayaan yang tidak lancar atau pembiayaan di mana nasabah tidak dapat memenuhi kewajiban pembayaran angsuran pokok atau bagi hasil sesuai dengan jadwal yang telah disepakati dalam akad pembiayaan.

Menurut Adiwarmen A. Karim (2022) mendefinisikan bahwa "Pembiayaan bermasalah adalah pembiayaan yang tidak dapat ditagih kembali oleh bank syariah karena nasabah tidak dapat atau tidak mau memenuhi kewajiban pembayaran angsuran pokok dan/atau bagi hasil sesuai dengan akad pembiayaan".

Menurut Ismail (2024) Pembiayaan bermasalah adalah pembiayaan yang tidak dapat dilunasi oleh nasabah sesuai dengan jadwal pembayaran angsuran yang telah disepakati

dalam akad, sehingga bank syariah mengalami kerugian *potensial*.

Dalam Pembiayaan tersebut, tidak selamanya pembiayaan yang di lakukan oleh PT Bank Sumut KCPSY Kota Baru Marelan berjalan dengan lancar, banyak si peminjam yang tidak dapat mengembalikan pinjamannya yang biasa disebut pembiayaan bermasalah atau kredit macet. Termasuk pada Pembiayaan Kepemilikan Rumah.

Adapun resiko yang berkaitan dengan pembayaran pada pembiayaan, yakni nasabah yang tidak melakukan pembayaran dengan baik sebagian ataupun sepenuhnya sesuai dengan jadwal pembayaran yang sudah ditentukan oleh pihak bank. Pada jangka waktu pembiayaan tidak mustahil terjadinya suatu penyimpangan utama dalam perihal pembayaran yang menyebabkan keterlambatan dalam pembayaran, dalam hal itu biasa disebut dengan pembiayaan bermasalah.

Pembiayaan bermasalah merupakan salah satu resiko pembiayaan yang disebabkan oleh faktor-faktor yang berkaitan dengan proses pembiayaan. Adapun penyebab terjadinya pembiayaan bermasalah yaitu dikarenakan kesulitan keuangan yang dihadapi oleh setiap nasabah. Ketidاكلancaran nasabah dalam membayar angsuran pokok maupun bagi hasil ataupun *profit margin* pembiayaan menyebabkan adanya kolektabilitas

pembiayaan. *Kolektabilitas* pembiayaan adalah gambaran kesehatan pembiayaan dari nasabah.

Hal-hal yang dapat menjadi penyebab pembayaran bermasalah itu seperti: faktor kebijakan-kebijakan cacat yang bisa membuat pembayaran bermasalah, maksudnya adalah bisa jadi bank tidak mempunyai kebijakan yang kurang jelas, dan bisa juga bank memiliki kebijakan namun bisa dilonggarkan. Pembiayaan bermasalah itu sendiri sangat rentan terjadi ketika pembiayaan direlasasikan, hal ini dapat terjadi akibat kurangnya pengawasan dari petugas, kurangnya ketelitian dalam menganalisa permohonan pembiayaan nasabah, dan sebagainya.

Pembiayaan bermasalah ini timbul tidak begitu saja secara tiba – tiba tetapi umumnya melalui suatu periode secara bertahap. Hal ini mengakibatkan penurunan berbagai aspek yang dimiliki oleh nasabah yang nantinya berakhir dengan ketidakmampuan nasabah tersebut untuk membayar. (Simarmata, 2021)

Dapat disimpulkan bahwa Secara umum, pembiayaan bermasalah adalah pembiayaan di mana nasabah tidak dapat memenuhi kewajibannya membayar angsuran pokok dan/atau bagi hasil sesuai jadwal yang disepakati dalam akad, sehingga menimbulkan kerugian potensial bagi bank syariah. Pembiayaan

bermasalah merupakan salah satu risiko utama yang harus dikelola dengan baik oleh bank syariah.

2.1.2.4.1 Prinsip-Prinsip Pembiayaan Syariah

Dalam perbankan syariah, terdapat beberapa prinsip-prinsip pembiayaan syariah yang menjadi pedoman dalam menyalurkan dana kepada nasabah. Berikut definisi prinsip-prinsip pembiayaan syariah menurut beberapa ahli:

a. Prinsip Keadilan (*Justice*)

Menurut Adiwarman A. Karim (2020), prinsip keadilan adalah "Pembagian keuntungan dan risiko yang seimbang antara bank syariah dan nasabah dalam setiap transaksi pembiayaan."

b. Prinsip Kemitraan (*Partnership*)

Irfan Syauqi Beik (2022), mendefinisikan prinsip kemitraan sebagai "Hubungan antara bank syariah dan nasabah yang saling berbagi risiko dan keuntungan dalam setiap transaksi pembiayaan."

c. Prinsip Keterbukaan (*Transparency*)

Menurut Ismail (2024), prinsip keterbukaan adalah "Adanya informasi yang jelas dan transparan antara bank syariah dan nasabah terkait syarat, ketentuan, dan pelaksanaan pembiayaan."

d. Prinsip Universalitas (*Universality*)

Rizal Yaya, dkk (2020) menyatakan bahwa prinsip universalitas adalah "Pembiayaan yang disalurkan oleh bank syariah dapat dimanfaatkan oleh seluruh kalangan masyarakat tanpa membedakan suku, agama, ras, dan golongan."

e. Prinsip Nonriba (*Non-Usury*)

Menurut Veithzal Rivai, dkk (2021-2022), prinsip non riba adalah "Pembiayaan yang diberikan oleh bank syariah bebas dari unsur *riba* (bunga) dan transaksi yang dilarang dalam Islam."

Secara umum, prinsip-prinsip pembiayaan syariah mencakup keadilan, kemitraan, keterbukaan, universalitas, dan nonriba. Prinsip-prinsip ini menjadi landasan bagi bank syariah dalam menjalankan kegiatan pembiayaan yang sesuai dengan prinsip-prinsip syariah.

2.1.2.4.2 Faktor – Faktor Penyebab Pembiayaan Bermasalah

Pembiayaan bermasalah biasanya disebabkan oleh kesulitan keuangan yang dialami nasabah. Kesulitan keuangan perusahaan nasabah dapat disebabkan oleh faktor *internal* dan *eksternal*. Berikut penjelasannya:

a. Faktor *Internal*

Faktor internal berasal dari dalam perusahaan itu sendiri, dengan faktor utama yang paling dominan adalah manajemen. Kesulitan keuangan yang disebabkan oleh faktor *manajerial* dapat terlihat dari beberapa aspek, seperti :

1) Kebijakan pembiayaan yang kurang tepat:

Menurut Ismail (2024) mendefinisikan bahwa "Kebijakan pembiayaan bank syariah yang tidak sesuai dengan prinsip-prinsip pembiayaan syariah dan karakteristik nasabah, sehingga menimbulkan pembiayaan bermasalah."

2) Lemahnya sistem *monitoring* dan pengendalian:

Menurut Veithzal Rivai, dkk (2022) menyatakan "Ketidakefektifan pengawasan dan pengendalian bank syariah terhadap perkembangan pembiayaan yang diberikan kepada nasabah."

3) Analisis pembiayaan yang kurang akurat:

Menurut Rizal Yaya, dkk (2020) mendefinisikan "Proses analisis pembiayaan

yang dilakukan oleh bank syariah tidak tepat sehingga tidak dapat mengidentifikasi risiko pembiayaan secara dini."

b. Faktor *Eksternal*

Faktor *eksternal* adalah faktor-faktor di luar kendali manajemen perusahaan, seperti bencana alam, peperangan, perubahan teknologi, dan lain-lain.

Berikut penjelasan menurut para ahli :

1) Kondisi Ekonomi Yang Memburuk:

Menurut Irfan Syauqi Beik (2022) menjelaskan bahwa "Perubahan kondisi ekonomi makro yang tidak terduga, seperti resesi, inflasi, atau kebijakan pemerintah yang berdampak negatif pada usaha nasabah."

2) Bencana alam atau force majeure:

Menurut Adiwarman A. Karim (2020), bahwa "Terjadinya bencana alam atau peristiwa di luar kendali nasabah yang menyebabkan nasabah tidak dapat memenuhi kewajibannya."

3) Karakter buruk nasabah:

Muhammad Syafi'i Antonio (2023-2024) mendefinisikan "Sifat dan perilaku nasabah yang tidak jujur, tidak amanah, atau lalai dalam memenuhi kewajibannya kepada bank syariah."

Dapat disimpulkan bahwa secara umum, faktor-faktor penyebab pembiayaan bermasalah dapat berasal dari *internal* bank syariah maupun eksternal dari nasabah dan kondisi lingkungan. *Identifikasi* dan pengelolaan faktor-faktor tersebut merupakan kunci dalam *meminimalisir* risiko pembiayaan bermasalah.

2.1.3 Konsep Akad *Murabahah*

2.1.3.1 Definisi Akad *Murabahah*

Murabahah merupakan suatu akad yang dijalankan menggunakan instrumen jual beli dengan mengambil keuntungan. Nilai keuntungan yang didapat perbankan bergantung pada margin laba. Pembiayaan akad *Murabahah* ini dijalankan dengan *basis ribhun* (laba) melalui jual beli secara cicil maupun tunai.

Akad *Murabahah* termasuk ke dalam *bai'ul amanah* yang berarti sebuah transaksi jual-beli amanah yaitu di mana penjual memberikan *transparansi* terkait harga modal dan *margin* secara jelas.

Berdasarkan pemahaman dari berbagai sumber, definisi akad *murabahah* dalam perbankan syariah adalah sebagai berikut:

Menurut Muhammad Syafi'i Antonio (2020) bahwa "*Murabahah* adalah akad jual beli barang dengan menyatakan harga perolehan dan keuntungan (*margin*) yang disepakati oleh penjual dan pembeli."

Ismail (2022) mendefinisikan bahwa "*Murabahah* adalah akad jual beli di mana bank syariah bertindak sebagai penjual dan nasabah sebagai pembeli, dengan harga jual bank adalah harga beli dari pemasok ditambah dengan margin keuntungan yang disepakati."

Menurut Adiwarman A. Karim (2024) bahwa "*Murabahah* adalah akad jual beli barang dengan menyatakan harga perolehan dan keuntungan (*margin*) yang disepakati oleh bank syariah dan nasabah, di mana bank syariah informasi terkait harga pokok barang dan tingkat keuntungan yang diinginkan."

Dapat disimpulkan secara umum, akad *murabahah* dalam perbankan syariah dapat didefinisikan sebagai akad jual beli barang di mana bank syariah bertindak sebagai penjual dan nasabah sebagai pembeli, dengan harga jual bank adalah harga beli dari pemasok ditambah dengan *margin* keuntungan yang disepakati bersama. Dalam akad *murabahah*, bank syariah harus menyampaikan secara jujur harga pokok barang dan tingkat

keuntungan yang diinginkan kepada nasabah. Hal ini merupakan salah satu ciri khas dari akad *murabahah* yang membedakannya dengan jual beli *konvensional*.

2.1.3.2 Dasar Hukum Murabahah

Landasan hukum islam berdasarkan Al-Qur'an (surah Al Baqarah: 275) dan *Hadits* tentang jual beli yang mengacu pada pembiayaan dengan prinsip *murabahah* yaitu:

2.1.3.2.1 Surah Al Baqarah: 275

الَّذِينَ يَأْكُلُونَ الرِّبَا لَا يَقُومُونَ إِلَّا كَمَا يَقُومُ الَّذِي يَتَخَبَّطُهُ الشَّيْطَانُ مِنَ الْمَسِّ ذَلِكَ بِأَنَّهُمْ قَالُوا إِنَّمَا الْبَيْعُ مِثْلُ الرِّبَا ۗ وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا ۚ فَمَنْ جَاءَهُ مَوْعِظَةٌ مِنْ رَبِّهِ فَاتَّقَها ۚ فَلَهُ مَا سَلَفَ وَأَمْرُهُ إِلَى اللَّهِ ۗ وَمَنْ عَادَ فَأُولَٰئِكَ أَصْحَابُ النَّارِ ۖ هُمْ فِيهَا خَالِدُونَ

“Orang-orang yang makan (mengambil) riba tidak dapat berdiri melainkan seperti berdirinya orang yang kemasukan syaitan lantaran (tekanan) penyakit gila. Keadaan mereka yang demikian itu, adalah disebabkan mereka berkata (berpendapat), sesungguhnya jual beli itu sama dengan riba, padahal Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba. Orang-orang yang telah sampai kepadanya larangan dari Tuhannya, lalu terus berhenti (dari mengambil riba), maka baginya apa yang telah diambilnya dahulu (sebelum datang larangan); dan urusannya (terserah) kepada Allah. Orang yang kembali (mengambil riba), maka orang itu adalah penghuni-penghuni neraka; mereka kekal di dalamnya”.(Q.S Al-Baqarah : 275).)

Ayat tersebut menjelaskan bahwa Allah SWT mempertegas legalitas dan juga keabsahan jual beli secara

umum serta menolak dan melarang konsep ribawi. Berdasarkan ketentuan tersebut, jual beli murabahah mendapat pengakuan dan juga legalitas dari syara' dan sah untuk dioperasinalisasikan dalam praktik pembiayaan BMT karena ia merupakan salah satu bentuk jual beli dan tidak mengandung riba.

2.1.3.2.2 Surah An Nisa' ayat 29

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

“Wahai orang-orang yang beriman, janganlah kamu memakan harta sesamamu dengan cara yang bathil (tidak benar), kecuali berupa perniagaan atas dasar suka sama suka di antara kamu. Janganlah kamu membunuh dirimu. Sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu”.(Surah An Nisa' ayat 29)

Ayat tersebut menjelaskan tentang larangan segala bentuk *transaksi* yang bathil. Diantara transaksi yang dikategorikan *bathil* adalah yang mengandung bunga (riba) sebagaimana terdapat pada sistem *kredit konvensional* karena akad yang digunakan adalah utang. Berbeda dengan *murabahah*, dalam akad ini tidak ditemukannya unsur bunga, karena menggunakan akad jual beli.

Disamping itu, ayat ini juga mewajibkan untuk keabsahan setiap transaksi murabahah harus berdasarkan prinsip kesepakatan antara para pihak yang dituangkan dalam suatu perjanjian yang menjelaskan dan dipahami

segala sesuatu yang menyangkut hak dan kewajiban masing-masing.

2.1.3.2.3 Hadits

Dari Suhaib Ar Rumi r.a., bahwa *Rasulullah Saw bersabda*

“Tiga hal yang didalamnya terdapat keberkatan: jual-beli secara tangguh, muqaradhah (mudharabah), dan mencampur gandum dengan tepung untuk keperluan rumah bukan untuk dijual. (HR. Ibnu Majah)

Hadits riwayat Ibnu Majah tersebut menjelaskan mengenai dalil lain diperbolehkannya murabahah yang dilakukan secara jatuh tempo. Meskipun kedudukan hadits ini lemah, namun banyak ulama' yang menggunakan dalil ini sebagai dasar hukum akad murabahah ataupun jual beli jatuh tempo. Ulama menyatakan bahwa arti tumbuh dan menjadi lebih baik terdapat pada perniagaan. Terlebih pada jual beli yang dilakukan secara jatuh tempo atau akad murabahah. Dengan menunjuk adanya keberkahan ini, hal ini dapat mengindikasikan diperbolehkannya praktik jual beli yang dilakukan secara jatuh tempo. Begitu juga dengan akad murabahah yang dilakukan secara jatuh tempo. Dalam arti, nasabah diberi jangka waktu untuk melakukan pelunasan atas harga komoditas sesuai dengan kesepakatan.

2.1.3.2.4 *Ijma'*

Selain Al-Qur'an dan juga hadits, Rasulullah SAW yang dijadikan landasan sebagai dasar hukum murabahah, maka ijma' ulama' juga dapat dijadikan acuan hukum murabahah. Hal ini sesuai dengan yang dikemukakan Abdullah Syeed :

"Al-Qur'an tidak membuat acuan langsung berkenaan dengan murabahah, walaupun ada beberapa acuan di dalamnya untuk menjual, keuntungan, kerugian dan perdagangan. Karena nampaknya tidak ada acuan langsung kepadanya dalam Al-Qur'an atau hadits yang diterima umum, para ahli hukum harus membenarkan murabahah berdasarkan landasan lain."

Menurut imam Malik, *murabahah* itu dibolehkan (mubah) dengan berlandaskan pada orang-orang Madinah, yaitu ada konsensus pendapat di Madinah mengenai hukum tentang orang yang membeli baju di sebuah kota, dan mengambilnya ke kota lain untuk menjualnya berdasarkan suatu kesepakatan berdasarkan keuntungan. Imam Syafi'i mengatakan jika seorang menunjukkan komoditas kepada seseorang dan mengatakan "kamu beli untukku, aku akan memberikan keuntungan begini, begitu", kemudian orang itu membelinya, maka transaksi itu sah. Sedangkan Marghinani seorang fiqih mazhab Hanafi membenarkan keabsahan murabahah berdasarkan kondisi penting bagi validitas penjualan di dalamnya. Demikian pula Nawawi

dari *mazhab* Syafi'i, secara sederhana mengemukakan bahwa penjualan murabahah sah menurut hukum tanpa bantahan. Dengan demikian dapat dikatakan bahwa landasan hukum pembiayaan murabahah adalah Al-Qu'an dan hadits Rasulullah SAW serta Ijma' ulama'.

2.1.3.2.5 Fatwa Dewan Syariah Nasional (DSN) Majelis Ulama Indonesia (MUI)

- a. Fatwa DSN-MUI No. 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang Murabahah.
- b. Fatwa DSN-MUI No. 111/DSN-MUI/IX/2017 tentang Akad Jual Beli Murabahah.

2.1.3.2.6 Peraturan Bank Indonesia (PBI) dan Otoritas Jasa Keuangan (OJK)

- a. PBI No. 7/46/PBI/2005 tentang Akad Penghimpunan dan Penyaluran Dana bagi Bank yang Melaksanakan Kegiatan Usaha Berdasarkan Prinsip Syariah.
- b. POJK No. 21/POJK.03/2014 tentang Penerapan Manajemen Risiko pada Bank yang Melakukan Kegiatan Usaha Berdasarkan Prinsip Syariah.

2.1.3.3 Rukun dan Syarat Murabahah

Berdasarkan pemahaman dari berbagai sumber, berikut rukun dan syarat akad murabahah dalam perbankan syariah:

2.1.3.3.1 Rukun Murabahah

Adapun rukun-rukun murabahah sebagai berikut:

- a. Penjual (bank syariah)
- b. Pembeli (nasabah)
- c. Barang/objek yang diperjualbelikan
- d. Harga beli
- e. Keuntungan (margin)
- f. Ijab dan Kabul

2.1.3.3.2 Syarat-Syarat Murabahah

Adapun syarat-syarat murabahah sebagai berikut:

- a. Penjual (bank syariah) harus memberitahu biaya perolehan barang kepada nasabah.
- b. Kontrak pertama harus sah sesuai dengan rukun yang ditetapkan.
- c. Kontrak harus bebas dari riba.
- d. Penjual harus menjelaskan kepada pembeli bila terjadi cacat atas barang sesudah pembelian.
- e. Penjual harus menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian, misalnya jika pembelian dilakukan secara utang.

- f. Barang yang diperjualbelikan tidak boleh barang haram dan riba.
- g. Bank syariah sebagai penjual harus menyediakan barang yang diperjualbelikan.
- h. Harga jual bank syariah adalah harga beli dari supplier ditambah keuntungan (margin) yang disepakati.
- i. Kesepakatan margin harus dituangkan dalam akad jual beli.
- j. Bank syariah harus menjelaskan semua hal yang terkait dengan pembelian, misalnya jika pembelian dilakukan secara utang.

Dapat disimpulkan secara umum, rukun dan syarat akad murabahah bertujuan untuk memastikan akad jual beli yang dilakukan antara bank syariah dan nasabah sesuai dengan prinsip-prinsip syariah dan memberikan manfaat yang optimal bagi kedua belah pihak.

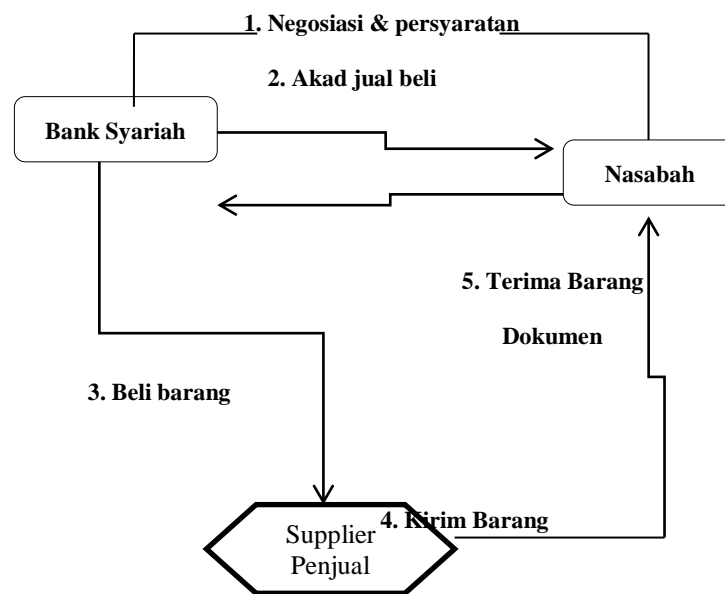
2.1.3.4 Skema Murabahah

Menurut Adiwarman A. Karim (2022), skema murabahah terdiri dari: negosiasi persyaratan, akad jual beli, pengadaan barang, penyerahan barang, dan pembayaran.

Menurut Sri Susilo dan Dodik Siswantoro (2023), skema murabahah meliputi: identifikasi kebutuhan, akad murabahah, pembelian barang, penjualan barang, dan pembayaran angsuran.

Menurut Ismail (2024), skema akad murabahah pada perbankan syariah meliputi: pengajuan pembiayaan, analisis kelayakan, akad murabahah, pembelian barang oleh bank, penjualan barang kepada nasabah, dan angsuran pembayaran.

Berikut gambar skema murabahah di bawah ini :



Gambar 2.1 Skema Murabahah

Berdasarkan gambar *skema murabahah* di atas, dapat didefinisikan sebagai berikut:

2.1.3.4.1 *Negosiasi dan Persyaratan*

Pada tahap ini, nasabah dan bank syariah melakukan negosiasi dan menetapkan persyaratan terkait pembiayaan murabahah, seperti jenis barang, harga, margin keuntungan, dan jangka waktu pembayaran.

2.1.3.4.2 Akad Jual Beli

Setelah *negosiasi*, bank syariah dan nasabah menandatangani akad jual beli murabahah.

2.1.3.4.3 Beli Barang

Selanjutnya, bank syariah membeli barang yang dibutuhkan nasabah dari *supplier* atau pemasok.

2.1.3.4.4 Kirim Barang

Setelah bank syariah membeli barang, *supplier* atau pemasok mengirimkan barang tersebut kepada nasabah.

2.1.3.4.5 Terima Barang

Nasabah menerima barang yang dibeli dari bank syariah.

2.2 Penelitian Terdahulu

Tabel 2.1 Penelitian Terdahulu

No	Nama peneliti	Judul	Hasil Penelitian	Persamaan	Perbedaan
1	Athiya Shinta Wulandari dan Arin Setiyowa, (2023)	Analisis Penanganan Pembiayaan Bermasalah Murabahah Pada Kspps Al Hikmah Cabang Karangjati	Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa Beberapa ragam persoalan dalam proses pembiayaan pemilikan rumah (PPR) dan Penangan yang dilakukan oleh pihak BSI Surabaya Rungkut 1 sebagai berikut: Jika nasabah telat mengangsur dalam jangka waktu yang lama maka pihak BSI KCP Surabaya Rungkut 1 akan melakukan restrukturisasi atau rekondisi, jika nasabah melakukan take	Penelitian ini sama- sama meneliti mengenai strategi atau analisis penanganan pembiayaan bermasalah pada lembaga keuangan syariah. Dan pembiayaan bermasalah dengan akad murabahah.	Penelitian ini terdapat perbedaan seperti 1. Objek penelitian: "Analisis Strategi Penanggulangan Pembiayaan Bermasalah Kepemilikan Rumah Komersil dengan Akad Murabahah Pada PT Bank Sumut KCPSY Kota Baru Marelan" berfokus pada PT Bank Sumut KCPSY Kota Baru Marelan. Sedangkan, "Analisis Penanganan

No	Nama peneliti	Judul	Hasil Penelitian	Persamaan	Perbedaan
			over pembiayaan diperbolehkan asalkan tujuannya untuk pelunasan pembiayaan (selain tujuan itu tidak diperbolehkan), dan jika ada musibah yang mendadak seperti nasabah meninggal dunia atau mengalami kebakaran rumah. Maka pihak Bank akan mengklaim asuransi nasabah ditujukan dalam hal melunasi pembiayaan yang masih tersisa.		<p>Pembiayaan Bermasalah Murabahah Pada Kspps Al Hikmah Cabang Karangjati" berfokus pada KSPPS Al Hikmah Cabang Karangjati.</p> <p>2. Jenis pembiayaan bermasalah: "Analisis Strategi Penanggulangan Pembiayaan Bermasalah Kepemilikan Rumah Komersil dengan Akad Murabahah Pada PT Bank Sumut KCPSY Kota Baru Marelان" berfokus pada pembiayaan kepemilikan rumah komersial. Sedangkan "Analisis Penanganan Pembiayaan Bermasalah Murabahah Pada Kspps Al Hikmah Cabang Karangjati" tidak menyebutkan jenis pembiayaan bermasalah secara spesifik.</p>
2	Siti Sarmila (2021)	Implementasi Akad Murabahah Pada Produk Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (Kpr) Pada Bank Syariah Indonesia Cabang Panyabungan	Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa produk pembiayaan KPR di Bank Syariah Indonesia Cabang Panyabungan tidak hanya menggunakan akad <i>murabahah</i> tetapi juga menggunakan akad <i>wakalah</i> dan menggunakan analisis 5C.	Penelitian ini sama -sama meneliti mengenai pembiayaan bermasalah pada akad murabahah. Dan pembiayaan kepemilikan rumah (KPR).	<p>Penelitian ini terdapat perbedaan seperti</p> <p>1. Objek penelitian: "Analisis Strategi Penanggulangan Pembiayaan Bermasalah Kepemilikan Rumah Komersil dengan Akad Murabahah Pada PT Bank Sumut KCPSY Kota Baru Marelان" berfokus pada PT Bank</p>

No	Nama peneliti	Judul	Hasil Penelitian	Persamaan	Perbedaan
					<p>Sumut KCPSY Kota Baru Marelan. Sedangkan, "Implementasi Akad Murabahah Pada Produk Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (Kpr) Pada Bank Syariah Indonesia Cabang Panyabungan" berfokus pada Bank Syariah Indonesia Cabang Panyabungan.</p> <p>2. Jenis pembiayaan bermasalah: "Analisis Strategi Penanggulangan Pembiayaan Bermasalah Kepemilikan Rumah Komersil dengan Akad Murabahah Pada PT Bank Sumut KCPSY Kota Baru Marelan" berfokus pada pembiayaan kepemilikan rumah komersial. Sedangkan, "Implementasi Akad Murabahah Pada Produk Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (Kpr) Pada Bank Syariah Indonesia Cabang Panyabungan" berfokus pada pembiayaan kredit kepemilikan rumah (KPR).</p> <p>3. Fokus pembahasan: "Analisis Strategi Penanggulangan</p>

No	Nama peneliti	Judul	Hasil Penelitian	Persamaan	Perbedaan
					<p>Pembiayaan Bermasalah Kepemilikan Rumah Komersil dengan Akad Murabahah Pada PT Bank Sumut KCPSY Kota Baru Marelan" berfokus pada strategi penanggulangan pembiayaan bermasalah.</p> <p>Sedangkan, "Implementasi Akad Murabahah Pada Produk Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (Kpr) Pada Bank Syariah Indonesia Cabang Panyabungan" berfokus pada implementasi akad murabahah pada produk pembiayaan KPR.</p>
3	Asmawati Halilah Damanik, Eve Ida Malau, dan Richard Berlien, (2020)	Analisis Pemberian Kredit Pada PT Bank Sumut Pematangsiantar	Hasil penelitian menunjukkan bahwa menganalisis prosedur pemberian kredit di PT Bank Sumut Cabang Pematangsiantar dan faktor-faktor yang mempengaruhi terjadinya kredit macet. Bank telah memiliki prosedur yang cukup rinci untuk setiap tahap pemberian kredit, mulai dari pengajuan hingga pencairan. Prinsip 5C (Character, Capacity, Capital, Condition, Collateral) diterapkan untuk menilai kelayakan debitur. Adapun faktor-faktor Penyebab Kredit	Penelitian ini sama-sama meneliti mengenai kegiatan perbankan, khususnya pemberian pembiayaan/kredit. Dan Keduanya melakukan analisis atau pembahasan terkait aktivitas perkreditan pada lembaga perbankan.	<p>Penelitian ini terdapat perbedaan seperti:</p> <p>1. Objek penelitian: "Analisis Strategi Penanggulangan Pembiayaan Bermasalah Kepemilikan Rumah Komersil dengan Akad Murabahah Pada PT Bank Sumut KCPSY Kota Baru Marelan" berfokus pada PT Bank Sumut KCPSY Kota Baru Marelan. Sedangkan "Analisis Pemberian Kredit Pada PT Bank Sumut Pematangsiantar" berfokus pada PT Bank</p>

No	Nama peneliti	Judul	Hasil Penelitian	Persamaan	Perbedaan
			<p>Macet: Kelemahan dalam sistem, prosedur, sumber daya manusia, dan kebijakan bank. Kondisi ekonomi, bencana alam, dan masalah pada bisnis debitur. Upaya Pencegahan: Bank telah melakukan berbagai upaya untuk mencegah kredit macet, seperti survey lapangan, pengawasan debitur, dan restrukturisasi kredit.</p>		<p>Sumut Pematangsiantar.</p> <p>2. Jenis pembiayaan/kredit: "Analisis Strategi Penanggulangan Pembiayaan Bermasalah Kepemilikan Rumah Komersil dengan Akad Murabahah Pada PT Bank Sumut KCPSY Kota Baru Marelan" berfokus pada pembiayaan kepemilikan rumah komersial dengan akad murabahah. Sedangkan, "Analisis Pemberian Kredit Pada PT Bank Sumut Pematangsiantar" tidak menyebutkan jenis pembiayaan/kredit secara spesifik.</p> <p>3. Fokus pembahasan: "Analisis Strategi Penanggulangan Pembiayaan Bermasalah Kepemilikan Rumah Komersil dengan Akad Murabahah Pada PT Bank Sumut KCPSY Kota Baru Marelan" berfokus pada strategi penanggulangan pembiayaan bermasalah. Sedangkan, "Analisis Pemberian Kredit Pada PT Bank Sumut Pematangsiantar" berfokus pada analisis pemberian kredit secara</p>

No	Nama peneliti	Judul	Hasil Penelitian	Persamaan	Perbedaan
					umum.
4	Kusuma Wijaya, (2019)	Analisis Strategi 5C dalam Penyelesaian Kredit Bermasalah Bank Perkreditan Rakyat MD di Lamongan Jawa Timur	Hasil penelitian ini menjelaskan bahwa Prosedur pemberian kredit yang dilakukan oleh BPR MD Lamongan adalah permohonan kredit oleh debitur, penelitian berkas, pencairan informasi bank, kunjungan lapangan, dan analisis penilaian kredit. Bila disetujui maka akan dilakukan perjanjian atau pengikatan agunan. Setelah itu dilakukan pengawasan kredit atau pembinaan direktur. Untuk mengatasi kredit bermasalah perlu dilakukan upaya membuat rescheduling (penjadwalan kembali), membuat reconditioning (persyaratan kembali), dan melakukan restructuring (penataan kembali). Dengan ini dapat disimpulkan bahwa PT. BPR MD Lamongan telah efektif menerapkan strategi 5C dalam menyelesaikan kredit bermasalah dapat dilihat pada laporan kredit bermasalah/macet tahun 2012-2014 mengalami penurunan. Mensurvey dan menganalisa kemampuan/modal calon nasabah secara teliti agar	Penelitian ini sama-sama meneliti mengenai strategi penyelesaian kredit/pembiayaan bermasalah.. Dan upaya yang dilakukan oleh institusi keuangan (bank) untuk mengatasi kredit/pembiayaan bermasalah.	Penelitian ini terdapat perbedaan seperti: 1. Objek penelitian: Judul pertama, PT Bank Sumut KCPSY Kota Baru Marelan. Sedangkan, Judul kedua Bank Perkreditan Rakyat MD di Lamongan Jawa Timur 2. Jenis pembiayaan/kredit: Judul pertama, Pembiayaan kepemilikan rumah komersil dengan akad murabahah. Sedangkan, Judul kedua, Kredit secara umum 3. Strategi yang digunakan Judul pertama yaitu Tidak disebutkan secara spesifik. Sedangkan Judul kedua, Strategi 5C (Character, Capacity, Capital, Collateral, Condition) 4. Lingkup geografis: Judul pertama, Kota Baru Marelan. Sedangkan, Judul kedua yaitu di Lamongan, Jawa Timur.

No	Nama peneliti	Judul	Hasil Penelitian	Persamaan	Perbedaan
			kredit bermasalah/macet dapat di minimalisir.		
5	Kharis Fadlullah Hana & Yoga Raunaqa, (2022).	Peran Komite Pembiayaan dalam Menangani Pembiayaan Bermasalah di Bank Syariah Indonesia	Hasil penelitian menunjukkan bahwasanya peran Komite pembiayaan sangat penting untuk men-cegah terjadinya pembiayaan yang bermasalah, hal itu sesuai dengan penelitian oleh Ifah Latifah yang berjudul “Peranan account officer pembiayaan bermasalah di PT. BPR Syariah harta insan karimah” dengan hasil analisis pembiayaan adalah proses menganalisis permohonan pembiayaan yang dilakukan oleh debitur untuk pemberian kelayakan pembiayaan.	Penelitian ini sama- sama meneliti mengenai e-commerce dan penelitian ini juga sama- sama mengguna- kan jenis kualitatif	Penelitian ini terdapat perbedaan seperti: 1. Objek Penelitian: Judul pertama yaitu PT Bank Sumut KCPSY Kota Baru Marelan. Sedangkan, Judul kedua yaitu Bank Syariah Indonesia 2. Jenis Pembiayaan: Judul pertama yaitu Pembiayaan kepemilikan rumah komersil dengan akad murabahah. Sedangkan, judul keduayaitu Pembiayaan secara umum di bank syariah 3. Strategi/Pendekatan yang Digunakan: Judul pertama yaitu tidak disebutkan secara spesifik. Sedangkan, Judul keduayaitu Peran Komite Pembiayaan 4. Lingkup Geografis: Judul pertama yaitu di Kota Baru Marelan. Sedangkan, Judul kedua yaitu tidak disebutkan secara spesifik 5. Perspektif: Judul pertama yaitu analisis strategi penanggulangan. Sedangkan, Judul kedua yaitu Peran Komite Pembiayaan

2.3 Model Brainware Analysis Awal

Dalam menganalisis strategi penanggulangan pembiayaan bermasalah pada kepemilikan rumah komersil dengan akad murabahah di PT Bank Sumut KCPSY Kota Baru Marelan, model brainware analysis awal menjadi sangat penting. Analisis ini berfokus pada sumber daya manusia (brainware) yang terlibat dalam proses penanganan pembiayaan bermasalah.

Kompetensi dan *kapabilitas* karyawan yang bertanggung jawab menjadi titik kunci dalam model ini. Faktor-faktor seperti *kualifikasi*, pengalaman, dan pelatihan yang dimiliki oleh karyawan akan menentukan *efektivitas* strategi yang diterapkan. Selain itu, struktur organisasi dan pembagian tugas terkait penanganan pembiayaan bermasalah juga dianalisis, untuk memastikan *koordinasi* dan komunikasi yang baik antar unit/divisi terkait.

Selain analisis *brainware*, model ini juga mengkaji pembiayaan bermasalah secara *komprehensif*. Identifikasi penyebab terjadinya pembiayaan bermasalah, kategorisasi, dan analisis tingkat pembiayaan bermasalah menjadi landasan bagi pengembangan strategi penanggulangan yang tepat. Dampak pembiayaan bermasalah terhadap kinerja keuangan bank juga perlu dipertimbangkan dalam analisis ini.

Selain itu, model ini juga menganalisis lingkungan *eksternal* yang dapat mempengaruhi pembiayaan bermasalah, seperti kondisi ekonomi, sosial, dan *regulasi*. *Tren* dan perkembangan industri perbankan syariah juga menjadi pertimbangan penting dalam menentukan strategi yang tepat dan adaptif.

Dengan menggunakan model brainware analisis awal, PT Bank Sumut KCPSY Kota Baru Marelan dapat memperoleh gambaran yang *komprehensif* mengenai faktor-faktor kunci yang mempengaruhi strategi penanggulangan pembiayaan bermasalah pada kepemilikan rumah komersil dengan akad murabahah. Hal ini akan membantu dalam pengembangan dan implementasi strategi yang lebih efektif dan sesuai dengan kebutuhan organisasi.