

Rais Sani Muharrami

ANALISA PEMBIAYAAN BANK SYARIAH



Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam
Institut Agama Islam Negeri Surakarta

Rais Sani Muharrami

ANALISA PEMBIAYAAN BANK SYARIAH



Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam
Institut Agama Islam Negeri Surakarta

ANALISA PEMBIAYAAN BANK SYARIAH

Rais Sani Muharrami © Penulis 2020

Hak cipta dilindungi oleh undang-undang. Dilarang mengutip atau memperbanyak sebagian Atau seluruh buku ini Tanpa seijin tertulis dari penerbit.

ANALISA PEMBIAYAAN BANK SYARIAH /Rais Sani Muharrami
—cet.1.—Yogyakarta : gerbang media aksara, 2020
vi + 110 hal. 15,5 x 23 cm

ISBN:978-602-6248-81-7

Cetakan 1 Juni 2020

CV Gerbang Media Aksara Bekerjasama dengan
Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam IAIN Surakarta
Alamat. Jl sampangan No 58A, Rt 01 Banguntapan,
Bantul, Yogyakarta Telp. (0274) 4353651

Kata Pengantar

Assamualaukum Wr.wb

Alhamdulillah puji syukur kita panjatkan kehadiran Allah SWT yang telah melimpahkan rahmat dan hidayahnya, sehingga penyusunan Buku Daras Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam IAIN Surakarta tahun Anggaran 2020 dapat terselesaikan dengan baik.

Penyusunan Buku Daras ini memiliki maksud adalah sebagai acuan dan refrensi bagi seluruh civitas Akademika di lingkungan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam khususnya bagi Mahasiswa yang sedang menyelesaikan mata kuliah yang tertera dalam judul buku daras ini. Selain itu buku daras ini digunakan sebagai panduan bagi Dosen dalam melaksanakan pembelajaran dan pengajaran kepada mahasiswa.

Buku Daras ini merupakan salah satu program tahunan dilaksanakan di Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam yang bersumber dari anggaran PNBP yang tertera dalam daftar isian pelaksanaan anggaran tahun 2020

Besar harapan kami buku daras ini memberikan manfaat kepada Dosen, Mahasiswa dan seluruh civitas akademika yang sedang melakukan proses pembelajaran dan perkuliahan pada mata kuliah yang tertera dalam buku ini

Dengan mengucapkan Alhamdulillah dengan hadirnya buku daras ini semoga memberikan manfaat yang sangat besar kepada peningkatan kualitas dan mutu pembelajaran di lingkungan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam.

Akhirnya kami ucapkan terima kasih kepada seluruh pihak yang membantu dalam proses penyelesaian buku dasar ini khususnya kepada para penulis.

Wassalamualaikum wr.wb

Dekan
Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam

Dr. Rahmawan Arifin, SE., M.Si

Pengantar Penulis

Assalamu'alaikum Wr. Wb.

Segala puji bagi Allah SWT, yang hanya karena rahmat dan nikmat dari-Nya lah penulis dapat menyelesaikan penulisan buku dasar “Analisa Pembiayaan Bank Syariah” ini dengan baik.. Sholawat dan salam senantiasa terkirimkan bagi nabiyullah Muhammad SAW beserta para keluarga, sahabat dan pengikut nya yang setia hingga akhir zaman.

Buku ini disusun berdasarkan sumber-sumber ilmiah yang telah dipilih dan telah dicantumkan dalam halaman pustaka pada bagian akhir dari buku ini. Buku ini terdiri dari beberapa bab, sub bab dan halaman pembahasan yang berkaitan dengan “Analisa Pembiayaan Bank Syariah”.

Tujuan dari penyusunan buku ini adalah sebagai bahan dan materi pembelajaran mahasiswa Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam IAIN Surakarta. Dengan adanya buku ini diharapkan ini diharapkan dapat menjadi acuan Dosen sebagai tenaga pengajar, serta diharapkan mahasiswa/i terbantu dalam hal melakukan pembelajaran di kelas. Selain itu, yang lebih penting guna memenuhi kompetensi lulusan yang dibebankan kepada Prodi Perbankan Syariah Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam IAIN Surakarta..

Penulis berterimakasih kepada semua pihak yang telah ikut mendukung terselesaikannya buku ini, baik kepada teman sejawat, teman seprofesi, terutama kepada keluarga yang selalu ada dan mendukung penulis.

Akhir kata, semoga buku ini bermanfaat bagi diri sendiri, orang lain (mahasiswa/i) dan institusi serta bagi ilmu perkembangan ilmu pengetahuan.

Aamiin ya Robbal 'aalamiin.

Wassalamu'alaikum Wr. Wb.

Surakarta, April 2020

Penulis

DAFTAR ISI

Kata Pengantar.....	iii
Pengantar Penulis	v
Daftar Isi	vii
BAB I PERBANKAN SYARIAH	1
I. Peraktik Perbankan di Zaman Rasulullah SAW.....	1
II. Pengertian Perbankan Syariah	2
III. Fungsi Perbankan Syariah	5
IV. Tujuan Sistem Perbankan Syariah	7
V. Kegiatan Usaha Perbankan Syariah	9
VI. Produk Penghimpunan Dana Perbankan Syariah	16
VII. Produk Penyaluran Dana Perbankan Syariah	17
VIII. Perbedaan Perbankan Syariah dengan Perbankan Konvensional	25
IX. Perkembangan Perbankan Syariah Di Indonesia	29
BAB II TEORI PERTUKARAN DAN PERCAMPURAN	35
I. Pendahuluan.....	35
II. Teori Pertukaran.....	36
III. Teori Percampuran.....	40

BAB III	DESIGNING SHARIA CONTRACTS.....	44
I.	Memahami karakteristik kebutuhan nasabah	44
II.	Memahami kemampuan nasabah.....	47
III.	Memahami karakteristik sumber Dana Pihak Ketiga (DPK) bagi bank.....	48
IV.	Memahami akad fiqih yang tepat	52
BAB IV	PRODUK PENYALURAN DANA BANK SYARIAH.....	54
I.	Prinsip Jual Beli (<i>Bai'</i>)	55
II.	Prinsip Sewa (<i>Ijarah</i>).....	62
III.	Prinsip Bagi Hasil (<i>Syirkah</i>).....	65
IV.	Akad Pelengkap	71
BAB V	ANALISA PEMBIAYAAN BANK SYARIAH.....	75
BAB VI	REGULASI PEMBIAYAAN BANK SYARIAH.....	82
I.	Ketentuan Umum Produk Pembiayaan Bank syariah.....	82
II.	Fatwa Pembiayaan Bank Syariah.....	98
	Daftar Pustaka	107

BAB I

PERBANKAN SYARIAH

I. Peraktik Perbankan di Zaman Rasulullah SAW

Secara umum, fungsi perbankan adalah menerima simpanan, meminjamkan dan memberikan jasa pengiriman uang. Praktik-praktik pengelolaan uang tersebut secara umum telah di praktikkan sejak zaman Rasulullah SAW, tentunya dengan praktik yang sesuai dengan syariat Islam.

Rasulullah SAW, dalam sejarah disebutkan bahwa beliau dijuluki dengan *laqob* (gelar) *al-amin*, yang secara bahasa berarti orang yang dikenal sebagai orang yang dapat dipercaya. Karena kepercayaan itulah, maka masyarakat Makkah saat itupun mempercayakan kepada beliau untuk menerima simpanan harta, sehingga pada terakhir sebelum hijrah ke Madinah, beliau meminta kepada Ali bin Abi Thalib r.a untuk mengembalikan semua titipan itu kepada pemiliknya¹. Dalam konsep ini, pihak yang dititipi tidak dapat memanfaatkan harta titipan².

Zubair bin al-Awwam r.a salah seorang sahabat, memilih tidak menerima titipan harta. Ia lebih suka untuk menerimanya dalam bentuk pinjaman. Pilihan ini menimbulkan implikasi yang berbeda, yaitu *pertama*, karena dalam bentuk pinjaman, maka ia punya hak untuk memanfaatkan harta tersebut. *Kedua*, sebagai konsekuensi dari pinjaman,

¹Sami Hamoud, *Islamic Banking*, (London: Arabian Information Ltd, 1985)

²Adiwarman Karim, *Bank Islam, Analisis Fiqih dan Keuangan*, Rajawali Pers, 2004, hal 18

maka ia berkewajiban untuk mengembalikannya secara utuh³.

Meningkatnya perdagangan antara negeri Syam dengan Yaman, yang paling tidak berlangsung dua kali dalam setahun, mengharuskan penggunaan cek dalam aktifitas perdagangan tersebut. Bahkan dalam pemerintahannya, khalifah Umar bin Khattab r.a menggunakan cek untuk membayar tunjangan bagi mereka yang berhak. Dengan cek inilah, mereka mengambil, gandum di Baitul Mal yang ketika itu diimpor dari negeri Mesir⁴. Disamping itu pemberian modal untuk modal kerja berbasis bagi hasil, seperti *mudharabah*, *muzara'ah musaqah*, telah dikanal sejak awal di antara kaum muhajirin dan anshar.

Beberapa aktifitas keuangan tersebut secara jelas telah menunjukkan bahwa meskipun secara kelembagaan maupun keseluruhan fungsi perbankan belum diterapkan secara resmi saat itu, namun beberapa fungsi perbankan telah dilakukan oleh masing-masing individu pada zaman Rasulullah SAW. Ada yang menjalankan fungsi menerima titipan harta, ada sahabat yang menjalankan fungsi pinjam meminjam, ada yang menjalankan fungsi pengiriman uang, ada yang memberikan modal kerja dan bahkan menggunakan fasilitas cek sudah diberlakukan.⁵

II. Pengertian Perbankan Syariah

Lembaga Keuangan Syariah merupakan salah satu bentuk implementasi sistem keuangan Islam.⁶ Bank syariah

³ Sudin haron, Prinsip dan Operasi Perbankan Islam, (Kuala Lumpur:Berita Publishing Sdn Bhd, 1996), hlm. 5

⁴ Kadim Sadr, *Money and Monetary Policies in Early Islam*, dalam Abbas Mirakhor dan Baqir Al-Hsani, *Essay on Iqtisad: An Islamic Approach to Economic Problems*, (Silver Spring: Nur Copr.,1989), hlm. 202

⁵ Adiwarman Karim, *Bank Islam, Analisis Fiqih dan Keuangan*, Rajawali Pers, 2004, hal 19

⁶ Monger dan Rawashdeh. 2008. "Islamic Finance Enters the Mainstream",

merupakan lembaga keuangan yang beroperasi dengan tujuan untuk mengimplemetasikan sistem perekonomian dan prinsip keuangan Islam (*economic and financial principles of Islam*) di sektor perbankan.⁷ Walaupun sektor keuangan lain *non* perbankan seperti Asuransi Syariah, *Baitul Maal Wa Tamwil* (BMT), Pasar Modal Syariah, Reksadana Syariah dan Pegadaian Syariah juga telah beroperasi melayani kebutuhan masyarakat.

Spesifik kepada bank syariah, Bank syariah adalah bank yang merujuk kepada ketentuan-ketentuan syariah sebagai landasan utama setiap aktifitasnya.⁸ *Islamic Banking Act* 1983 di Malaysia mendefinisikan bank syariah sebagai perusahaan yang menjalankan bisnis perbankan syariah. Definisi ini dimaknai dengan keharusan tujuan dan operasi perusahaan yang sesuai dengan agama islam.

Bank syariah atau bank Islam adalah bank yang beroperasi sesuai dengan prinsip-prinsip syariah Islam. Bank yang beroperasi sesuai dengan prinsip-prinsip syariah maksudnya adalah bank yang dalam beroperasinya itu mengikuti ketentuan-ketentuan syariah Islam, khususnya yang menyangkut tata cara bermuamalah secara Islam.⁹

Definisi di atas mengindikasikan bahwa bank syariah merupakan lembaga yang aktifitasnya berlandaskan syariah. Sehingga, dari definisi di atas dapat dirumuskan beberapa prinsip dasar bank syariah yaitu menghindari riba; melarang *gharar* (spekulasi); mementingkan aktifitas-aktifitas yang halal; dan lebih umum lagi, bank syariah bertujuan untuk menciptakan keadilan, dan tujuan etika serta

Management accounting quarterly, Vol. 9-3, hlm. 3

⁷ Zaki, Ahmad dan Mahfud Sholihin. 2010. "Pengaruh Corporate Ethical Identity terhadap Kinerja Keuangan: Studi Kasus pada Bank Syariah di Negara-negara Asia", *Journal of Islamic Economic*. hlm. 5

⁸ Khan, M. S. dan A. Mirakhor. 1994. "Monetary Management in an Islamic Economy", *Journal of King Abdulaziz University: Islamic Economics*, 6, hlm. 3-21.

⁹ Edy Wibowo dan Untung Hendy. 2005. *Mengapa Memilih Bank Syariah?*, Bogor: Ghalia Indonesia. hlm. 33

keagamaan lainnya.¹⁰

Karakteristik utama yang membedakan bank syariah dengan bank konvensional adalah larangan riba yang diikuti oleh sistem yang mendukung tujuan sosial dan ekonomi dari masyarakat.¹¹ Lebih spesifik, 5 (lima) fitur khas yang membedakan Bank Syariah dengan bank konvensional:

- 1) Filosofi dan nilai yang mendasari bank syariah;
- 2) Penyediaan produk dan jasa bebas bunga;
- 3) Pembatasan bank syariah kepada transaksi-transaksi yang diperbolehkan syariah;
- 4) Fokus kepada tujuan pengembangan dan sosial; dan
- 5) Tunduk kepada tinjauan Dewan Pengawas Syariah (DPS).¹²

Landasan hukum bank syariah di Indonesia yaitu Undang-Undang nomor 21 tahun 2008 tentang Perbankan Syariah. Didalam Undang-Undang Perbankan Syariah pasal 1 pengertian bank syariah, bank umum syariah, bank pembiayaan rakyat syariah, unit usaha syariah adalah sebagai berikut:¹³

Bank Syariah adalah Bank yang menjalankan kegiatan usahanya berdasarkan Prinsip Syariah dan menurut jenisnya terdiri atas Bank Umum Syariah dan Bank Pembiayaan Rakyat Syariah. Bank Umum Syariah adalah Bank Syariah yang dalam kegiatannya memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran. Bank Pembiayaan Rakyat Syariah adalah Bank

¹⁰ *Ibid.*, Zaki, Ahmad dan Mahfud Sholihin, "Pengaruh Corporate Ethical Identity", hlm. 6

¹¹ Haron, S. & Yamirudeng, K, 2003, "Islamic Banking in Thailand: Prospects & Challenges" *International Journal of Islamic Finance Services*, Volume 5, Number 2, hlm. 1

¹² *Ibid.*, Haniffa, R. M. dan M. A. Hudaib, 2007 "Exploring the Ethical Identity". hlm. 3

¹³ Sholohin, Ahmad Ifham. 2010. *Pedoman Lembaga Keuangan Syariah*, Jakarta, PT. Gramedia, hlm. 2

Syariah yang dalam kegiatannya tidak memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran. Unit Usaha Syariah, yang selanjutnya disebut UUS, adalah unit kerja dari kantor pusat Bank Umum Konvensional yang berfungsi sebagai kantor induk dari kantor atau unit yang melaksanakan kegiatan usaha berdasarkan Prinsip Syariah, atau unit kerja di kantor cabang dari suatu Bank yang berkedudukan di luar negeri yang melaksanakan kegiatan usaha secara konvensional yang berfungsi sebagai kantor induk dari kantor cabang pembantu syariah dan/atau unit syariah.¹⁴

Lembaga keuangan syariah dibedakan menjadi dua, yaitu: lembaga keuangan depositori syariah (*depository financial institution syariah*) yang disebut dengan lembaga keuangan bank syariah dan lembaga keuangan syariah non depositori (*non depository financial institution syariah*) yang disebut lembaga keuangan syariah bukan bank. Peranan kedua lembaga tersebut adalah sebagai intermediasi keuangan (*financial intermediation*) antara pihak yang kelebihan dana atau unit surplus (*ultimate lenders*) dan pihak yang kekurangan dana atau unit defisit (*ultimate borrowers*).¹⁵

Berdasarkan definisi-definis di atas dapat dirangkum bahwa bank syariah adalah bank yang melakukan kegiatan usaha perbankan berdasarkan prinsip-prinsip syariah.¹⁶

III. Fungsi Perbankan Syariah

Fungsi bank konvensional adalah sebagai *intermediary* (penghubung) antara pihak yang kelebihan dana dan membutuhkan dana selain menjalankan fungsi jasa keuangan, akan tetapi perbankan syariah mempunyai fungsi yang

¹⁴ *Ibid*, Sholohin, Ahmad Ifham, "Pedoman" hlm. 2

¹⁵ Rodoni dan Hamid, 2008. *Lembaga Keuangan Syariah*. Jakarta: Zikrul, hlm. 5

¹⁶ Wangsawidjaja, 2012. *Pembinaan Bank Syariah*. Jakarta: PT. Gramedia. hlm. 16

berbeda dengan bank konvensional, yaitu antara lain:¹⁷

1. Manajer Investasi, salah satu fungsi bank syariah yang sangat penting adalah sebagai manajer investasi, maksudnya adalah bahwa bank syariah tersebut merupakan manajer investasi dari pemilik dana yang dihimpun, karena besar kecilnya pendapatan (bagi hasil) yang diterima oleh pemilik dana yang dihimpun sangat tergantung pada keahlian, kehati-hatian, dan profesionalisme dari bank syariah.
2. Investor, bank-bank Islam menginvestasikan dana yang disimpan pada bank tersebut (dana pemilik bank maupun dana rekening investasi) dengan jenis dan pola investasi yang sesuai dengan syariah. Investasi yang sesuai dengan syariah tersebut meliputi akad *murabahah*, sewa menyewa, *musyarakah*, akad *mudharabah*, akad *salam* atau *istisna'*, pembentukan perusahaan atau akuisisi pengendalian atau kepentingan lain dalam rangka mendirikan perusahaan, memperdagangkan produk, dan investasi atau memperdagangkan saham yang dapat diperjualbelikan. Keuntungan dibagikan kepada pihak yang memberikan dana, setelah menerima bagian keuntungan *Mudharib* yang sudah disepakati sebelum pelaksanaan akad antara pemilik rekening investasi dan bank, sebelum pelaksanaan akad. Fungsi ini dapat dilihat dalam hal penyaluran dana yang dilakukan oleh bank syariah, baik yang dilakukan dengan mempergunakan prinsip jual beli maupun dengan menggunakan prinsip bagi hasil sendiri.
3. Jasa Keuangan, bank syariah tidak jauh berbeda dengan bank konvensional, seperti misalnya memberikan layanan kliring, transfer, inkaso, pembayaran gaji dan

¹⁷Suharto, dkk. 2001 *Konsep, Produk dan Implementasi Operasional Bank Syariah*. Jakarta: Djambatan. hlm. 50

sebagainya, hanya saja yang sangat diperhatikan adalah prinsip-prinsip syariah yang tidak boleh dilanggar.

4. Fungsi Sosial, Konsep perbankan Islam mengharuskan bank-bank Islam memberikan pelayanan sosial apakah melalui dana *Qard* (pinjaman kebajikan) atau Zakat dan dana sumbangan sesuai dengan prinsip-prinsip Islam. Fungsi ini juga yang membedakan fungsi bank syariah dengan bank konvensional, walaupun hal ini ada dalam bank konvensional biasanya dilakukan oleh individu-individu yang mempunyai perhatian dengan hal sosial tersebut, tetapi dalam bank syariah fungsi sosial merupakan salah satu fungsi yang tidak dapat dipisahkan dengan fungsi-fungsi yang lain. Fungsi ini merupakan bagian dari sistem. Perbankan Syariah harus memegang amanah dalam menerima ZIS (Zakat, Infak dan Sodaqah) atau *qardhul hasan* dan menyalurkan kepada pihak-pihak yang berhak menerimanya dan atas semuanya itu harus dibuatkan laporan keuangan sebagai pertanggungjawaban dalam memegang amanah tersebut.

IV. Tujuan Sistem Perbankan Syariah

Chapra, Lewis & Algaoud menyatakan tujuan utama perbankan dan keuangan Islam dari perspektif Islam mencakup:

- 1) penghapusan bunga dari semua transaksi keuangan dan pembaruan semua aktivitas bank agar sesuai dengan prinsip Islam;
- 2) distribusi pendapatan dan kekayaan yang wajar; dan
- 3) mencapai kemajuan pembangunan ekonomi.¹⁸

¹⁸ Lewis, Mervin K. & Algaoud, Latifa M., 2007. *Perbankan Syariah; Prinsip, Praktik dan Prospek*, Edisi terjemah, Jakarta: Serambi, hlm. 123

Lebih lanjut, Chapra memaparkan beberapa tujuan dan fungsi penting yang diharapkan dari sistem perbankan Islam menurut Chapra (2000: 2) antara lain: (a) Kemakmuran ekonomi yang meluas dengan tingkat kerja penuh dan tingkat pertumbuhan ekonomi yang optimum; (b) Keadilan sosial-ekonomi dan distribusi pendapatan serta kekayaan yang merata; (c) Stabilitas nilai uang untuk memungkinkan alat tukar tersebut menjadi suatu unit perhitungan yang terpercaya, standar pembayaran yang adil dan nilai simpan yang stabil; (d) Mobilisasi dan investasi tabungan bagi pembangunan ekonomi dengan cara-cara tertentu yang menjamin bahwa pihak-pihak yang berkepentingan mendapatkan bagian pengembalian yang adil; dan (e) Pelayanan yang efektif atas semua jasa-jasa yang biasanya diharapkan dari sistem perbankan. Dalam pandangan Chapra, jelas sekali bahwa selain memberikan jasa keuangan yang halal bagi komunitas muslim sebagai tujuan khusus, sistem keuangan dan perbankan Islam diharapkan juga memberikan kontribusi bagi tercapainya tujuan sosio-ekonomi Islam.¹⁹

Walaupun demikian, sama seperti *bisnis entity* lainnya, perbankan syariah tentu diharapkan dapat menghasilkan keuntungan dalam operasionalnya. Jika tidak, tentu perbankan syariah disebut tidak amanah dalam mengelola dana-dana yang diinvestasikan masyarakat. Maka perbankan syariah harus menyelaraskan antara tujuan profit dengan aspek moralitas Islam yang melandasi semua operasionalnya.²⁰

¹⁹ Chapra, M. Umer, 2000. *Sistem Moneter Islam*, Jakarta: Gema Insani Press & Tazkia Cendekia, hlm. 2

²⁰ Harahap, Sofyan S, 2004. *Akuntansi Perbankan Syariah*, Jakarta: LPFE Usakti, hlm. 23

V. Kegiatan Usaha Perbankan Syariah

1. Kegiatan usaha Bank Umum Syariah

Bank Umum Syariah adalah Bank Syariah yang dalam kegiatannya memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran.²¹ Kegiatan usaha Bank Umum Syariah antara lain:²²

- a) Menghimpun dana dalam bentuk Simpanan berupa Giro, Tabungan, atau bentuk lainnya yang dipersamakan dengan itu berdasarkan Akad *wadi'ah* atau Akad lain yang tidak bertentangan dengan Prinsip Syariah.
- b) Menghimpun dana dalam bentuk Investasi berupa Deposito, Tabungan, atau bentuk lainnya yang dipersamakan dengan itu berdasarkan Akad *mudharabah* atau Akad lain yang tidak bertentangan dengan Prinsip Syariah.
- c) Menyalurkan Pembiayaan bagi hasil berdasarkan Akad *mudharabah*, Akad *musyarakah*, atau Akad lain yang tidak bertentangan dengan Prinsip Syariah.
- d) Menyalurkan Pembiayaan berdasarkan Akad *murabahah*, Akad *salam*, Akad *istishna'*, atau Akad lain yang tidak bertentangan dengan Prinsip Syariah.
- e) Menyalurkan Pembiayaan berdasarkan Akad *qardh* atau Akad lain yang tidak bertentangan dengan Prinsip Syariah.
- f) Menyalurkan Pembiayaan penyewaan barang bergerak atau tidak bergerak kepada Nasabah berdasarkan Akad *ijarah dan/atau sewa beli* dalam bentuk *ijarah muntahiya bittamlik* atau Akad lain yang tidak bertentangan dengan Prinsip Syariah.

²¹ Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah, BAB I ketentuan Umum Pasal 1

²² Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah, BAB IV tentang Jenis dan Kegiatan Usaha Bank Umum Syariah Pasal 19 ayat 1

- g) Melakukan pengambilalihan utang berdasarkan Akad *hawalah* atau Akad lain yang tidak bertentangan dengan Prinsip Syariah.
- h) Melakukan usaha kartu debit dan/atau kartu pembiayaan berdasarkan Prinsip Syariah.
- i) Membeli, menjual, atau menjamin atas risiko sendiri surat berharga pihak ketiga yang diterbitkan atas dasar transaksi nyata berdasarkan Prinsip Syariah, antara lain, seperti Akad *ijarah*, *musyarakah*, *mudharabah*, *murabahah*, *kafalah*, atau *hawalah*.
- j) Membeli surat berharga berdasarkan Prinsip Syariah yang diterbitkan oleh pemerintah dan/atau Bank Indonesia.
- k) menerima pembayaran dari tagihan atas surat berharga dan melakukan perhitungan dengan pihak ketiga atau antarpihak ketiga berdasarkan Prinsip Syariah.
- l) Melakukan Penitipan untuk kepentingan pihak lain berdasarkan suatu Akad yang berdasarkan Prinsip Syariah.
- m) Menyediakan tempat untuk menyimpan barang dan surat berharga berdasarkan Prinsip Syariah.
- n) Memindahkan uang, baik untuk kepentingan sendiri maupun untuk kepentingan Nasabah berdasarkan Prinsip Syariah.
- o) Melakukan fungsi sebagai Wali Amanat berdasarkan Akad *wakalah*.
- p) Memberikan fasilitas *letter of credit* atau bank garansi berdasarkan Prinsip Syariah, dan
- q) Melakukan kegiatan lain yang lazim dilakukan di bidang perbankan dan di bidang sosial sepanjang tidak bertentangan dengan Prinsip Syariah dan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Selain melakukan kegiatan usaha sebagaimana tersebut di atas, Bank Umum Syariah dapat pula:²³

- a) Melakukan kegiatan valuta asing berdasarkan Prinsip Syariah.
- b) Melakukan kegiatan penyertaan modal pada Bank Umum Syariah atau lembaga keuangan yang melakukan kegiatan usaha berdasarkan Prinsip Syariah.
- c) Melakukan kegiatan penyertaan modal sementara untuk mengatasi akibat kegagalan Pembiayaan berdasarkan Prinsip Syariah, dengan syarat harus menarik kembali penyertaannya.
- d) Bertindak sebagai pendiri dan pengurus dana pensiun berdasarkan Prinsip Syariah.
- e) Melakukan kegiatan dalam pasar modal sepanjang tidak bertentangan dengan Prinsip Syariah dan ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang pasar modal.
- f) Menyelenggarakan kegiatan atau produk bank yang berdasarkan Prinsip Syariah dengan menggunakan sarana elektronik.
- g) Menerbitkan, menawarkan, dan memperdagangkan surat berharga jangka pendek berdasarkan Prinsip Syariah, baik secara langsung maupun tidak langsung melalui pasar uang.
- h) menerbitkan, menawarkan, dan memperdagangkan surat berharga jangka panjang berdasarkan Prinsip Syariah, baik secara langsung maupun tidak langsung melalui pasar modal; dan
- i) Menyediakan produk atau melakukan kegiatan usaha Bank Umum Syariah lainnya yang berdasarkan Prinsip Syariah.

²³ Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah, BAB I ketentuan Umum Pasal 20

2. Kegiatan usaha Unit Usaha Syariah (UUS)

Unit Usaha Syariah (UUS) adalah unit kerja dari kantor pusat Bank Umum Konvensional yang berfungsi sebagai kantor induk dari kantor atau unit yang melaksanakan kegiatan usaha berdasarkan Prinsip Syariah, atau unit kerja di kantor cabang dari suatu bank yang berkedudukan di luar negeri yang melaksanakan kegiatan usaha secara konvensional yang berfungsi sebagai kantor induk dari kantor cabang pembantu syariah dan/atau unit syariah.²⁴ Kegiatan usaha Unit Usaha Syariah antara lain:²⁵

- a. Menghimpun dana dalam bentuk Simpanan berupa Giro, Tabungan, atau bentuk lainnya yang dipersamakan dengan itu berdasarkan Akad *wadi'ah* atau Akad lain yang tidak bertentangan dengan Prinsip Syariah.
- b. Menghimpun dana dalam bentuk Investasi berupa Deposito, Tabungan, atau bentuk lainnya yang dipersamakan dengan itu berdasarkan Akad *mudharabah* atau Akad lain yang tidak bertentangan dengan Prinsip Syariah.
- c. Menyalurkan Pembiayaan bagi hasil berdasarkan Akad *mudharabah*, Akad *musyarakah*, atau Akad lain yang tidak bertentangan dengan Prinsip Syariah.
- d. Menyalurkan Pembiayaan berdasarkan Akad *murabahah*, Akad *salam*, Akad *istishna'*, atau Akad lain yang tidak bertentangan dengan Prinsip Syariah.
- e. Menyalurkan Pembiayaan berdasarkan Akad *qardh* atau Akad lain yang tidak bertentangan dengan Prinsip Syariah.

²⁴ Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah, BAB I ketentuan Umum Pasal 1

²⁵ Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah, BAB IV tentang Jenis dan Kegiatan Usaha Bank Umum Syariah Pasal 19 ayat 2

- f. Menyalurkan Pembiayaan penyewaan barang bergerak atau tidak bergerak kepada Nasabah berdasarkan Akad ijarah dan/atau sewa beli dalam bentuk *ijarah muntahiya bittamlik* atau Akad lain yang tidak bertentangan dengan Prinsip Syariah.
- g. Melakukan pengambilalihan utang berdasarkan Akad *hawalah* atau Akad lain yang tidak bertentangan dengan Prinsip Syariah.
- h. melakukan usaha kartu debit dan/atau kartu pembiayaan berdasarkan Prinsip Syariah.
- i. Membeli dan menjual surat berharga pihak ketiga yang diterbitkan atas dasar transaksi nyata berdasarkan Prinsip Syariah, antara lain, seperti Akad ijarah, *musyarakah*, *mudharabah*, *murabahah*, *kafalah*, atau *hawalah*.
- j. Membeli surat berharga berdasarkan Prinsip Syariah yang diterbitkan oleh pemerintah dan/atau Bank Indonesia.
- k. Menerima pembayaran dari tagihan atas surat berharga dan melakukan perhitungan dengan pihak ketiga atau antarpihak ketiga berdasarkan Prinsip Syariah.
- l. Menyediakan tempat untuk menyimpan barang dan surat berharga berdasarkan Prinsip Syariah.
- m. Memindahkan uang, baik untuk kepentingan sendiri maupun untuk kepentingan Nasabah berdasarkan Prinsip Syariah.
- n. Memberikan fasilitas *letter of credit* atau bank garansi berdasarkan Prinsip Syariah, dan
- o. Melakukan kegiatan lain yang lazim dilakukan di bidang perbankan dan di bidang sosial sepanjang tidak bertentangan dengan Prinsip Syariah dan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Selain melakukan kegiatan usaha sebagaimana tersebut di atas, Unit Usaha Syariah dapat pula:²⁶

- a. Melakukan kegiatan valuta asing berdasarkan Prinsip Syariah.
- b. Melakukan kegiatan dalam pasar modal sepanjang tidak bertentangan dengan Prinsip Syariah dan ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang pasar modal.
- c. Melakukan kegiatan penyertaan modal sementara untuk mengatasi akibat kegagalan Pembiayaan berdasarkan Prinsip Syariah, dengan syarat harus menarik kembali penyertaannya.
- d. menyelenggarakan kegiatan atau produk bank yang berdasarkan Prinsip Syariah dengan menggunakan sarana elektronik.
- e. Menerbitkan, menawarkan, dan memperdagangkan surat berharga jangka pendek berdasarkan Prinsip Syariah baik secara langsung maupun tidak langsung melalui pasar uang; dan
- f. Menyediakan produk atau melakukan kegiatan usaha Bank Umum Syariah lainnya yang berdasarkan Prinsip Syariah.

3. Kegiatan usaha Bank Pembiayaan Rakyat Syariah

Bank Pembiayaan Rakyat Syariah adalah Bank Syariah yang dalam kegiatannya tidak memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran.²⁷ Kegiatan usaha Bank Pembiayaan Rakyat Syariah, antara lain:²⁸

²⁶ Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah, BAB IV tentang Jenis dan Kegiatan Usaha Bank Umum Syariah Pasal 19 ayat 2

²⁷ Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah, BAB I ketentuan Umum Pasal 1

²⁸ Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2008 Tentang

- a. Menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk:
 1. Simpanan berupa Tabungan atau yang dipersamakan dengan itu berdasarkan Akad *wadi'ah* atau Akad lain yang tidak bertentangan dengan Prinsip Syariah; dan
 2. Investasi berupa Deposito atau Tabungan atau bentuk lainnya yang dipersamakan dengan itu berdasarkan Akad *mudharabah* atau Akad lain yang tidak bertentangan dengan Prinsip Syariah.
- b. Menyalurkan dana kepada masyarakat dalam bentuk:
 1. Pembiayaan bagi hasil berdasarkan Akad *mudharabah* atau *musyarakah*.
 2. Pembiayaan berdasarkan Akad *murabahah*, *salam*, atau *istishna'*.
 3. Pembiayaan berdasarkan Akad *qardh*.
 4. Pembiayaan penyewaan barang bergerak atau tidak bergerak kepada Nasabah berdasarkan Akad *ijarah* atau sewa beli dalam bentuk *ijarah muntahiya bittamlik*; dan
 5. Pengambilalihan utang berdasarkan Akad *hawalah*;
- c. Menempatkan dana pada Bank Syariah lain dalam bentuk titipan berdasarkan Akad *wadi'ah* atau Investasi berdasarkan Akad *mudharabah* dan/atau Akad lain yang tidak bertentangan dengan Prinsip Syariah.
- d. Memindahkan uang, baik untuk kepentingan sendiri maupun untuk kepentingan Nasabah melalui rekening Bank Pembiayaan Rakyat Syariah yang ada di Bank Umum Syariah, Bank Umum Konvensional, dan UUS; dan

- e. Menyediakan produk atau melakukan kegiatan usaha Bank Syariah lainnya yang sesuai dengan Prinsip Syariah berdasarkan persetujuan Bank Indonesia.

VI. Produk Penghimpunan Dana Perbankan Syariah

Produk penghimpunan Perbankan Syariah berupa Giro, Tabungan dan Deposito (GirTaB). Pada praktiknya, prinsip operasional syariah Giro, Tabungan dan Deposito menggunakan prinsip *Wadi'ah* dan *Mudharabah*.

1. Prinsip *Wadi'ah*

Prinsip *Wadi'ah* pada dasarnya adalah titipan dana masyarakat yang dikelola oleh perbankan syariah, disebut produk giro *Wadi'ah*. Produk giro pada perbankan syariah dibedakan menjadi dua; *wadi'ah yad amanah* dimana pihak yang menerima titipan yakni perbankan syariah tidak boleh menggunakan dan memanfaatkan dana yang dititipkan. Dan *wadi'ah yad dhamanah* dimana pihak yang menerima titipan yakni perbankan syariah boleh menggunakan dan memanfaatkan dana yang dititipkan.²⁹

2. Prinsip *Mudharabah*

Bentuk-bentuk kontrak kerjasama bagi hasil dalam perbankan syariah secara umum dapat dilakukan dalam empat akad, yaitu *Musyarakah*, *Mudharabah*, *Muzara'ah* dan *Musaqah*. *Mudharabah (Trustee Profit Sharing)* adalah suatu pernyataan yang mengandung pengertian bahwa seseorang memberi modal niaga kepada orang lain agar modal itu diniagakan dengan perjanjian keuntungannya dibagi antara dua belah pihak sesuai perjanjian, sedang kerugian ditanggung oleh pemilik modal.

²⁹ Karim, Adiwarmam, 2003. *Bank Islam: Analisis Fiqih dan Keuangan*, Jakarta: Rajawali Pers, hlm. 107

Kontrak *mudharabah* dalam pelaksanaannya pada Bank Syariah nasabah bertindak sebagai *mudharib* yang mendapat pembiayaan usaha atas modal kontrak *mudharabah*. *Mudharib* menerima dukungan dana dari bank, yang dengan dana tersebut *mudharib* dapat mulai menjalankan usaha dengan membelanjakan dalam bentuk barang dagangan untuk dijual kepada pembeli, dengan tujuan agar memperoleh keuntungan (*profit*).

Adapun bentuk-bentuk *mudharabah* yang dilakukan dalam perbankan syariah dari penghimpunan dan penyaluran dana adalah:

1. Tabungan Mudharabah. Yaitu, simpanan pihak ketiga yang penarikannya dapat dilakukan setiap saat atau beberapa kali sesuai perjanjian.
2. Deposito Mudharabah. Yaitu, merupakan investasi melalui simpanan pihak ketiga (perseorangan atau badan hukum) yang penarikannya hanya dapat dilakukan dalam jangka waktu tertentu (jatuh tempo), dengan mendapat imbalan bagi hasil.

VII. Produk Penyaluran Dana Perbankan Syariah

1. Pembiayaan dengan *Prinsip jual-beli*
 - a. *Murabahah*, jual beli antara dua orang atau lebih.
 - b. *Salam*, pembelian barang yang diserahkan di kemudian hari sementara pembayaran dilakukan di muka.
 - c. *Istishna*, kontrak penjualan antara pembeli dan pembuat barang di mana dalam pembayarannya dapat dilakukan di muka, di belakang, atau dengan diangsur.
2. Pembiayaan dengan *Prinsip sewa*
 - a. *Ijarah*, akad pemindahan hak guna atas barang atau melalui pembayaran upah sewa tanpa diikuti

dengan pemindahan kepemilikan atas barang itu sendiri.

- b. *Ijarah al-muntahia bit-tamlik*, akad pemindahan hak guna atas barang atau melalui pembayaran upah sewa diikuti dengan pemindahan kepemilikan atas barang itu sendiri.
3. Pembiayaan dengan *Prinsip bagi hasil*
 - a. *Mudharabah mutlaqah*, akad *mudharabah* yang menggunakan syarat-syarat.
 - b. *Mudharabah muqayyadah*, akad *mudharabah* dengan menggunakan syarat-syarat tertentu.
 - c. *Muzara'ah* adalah kontrak kerja sama antara dua orang atau lebih di mana lahan sepenuhnya diberikan kepada penggarap atau pekerja.
 - d. *Musaqoh* adalah kontrak kerja sama antara dua orang atau lebih di mana salah satu pihak menyediakan lahan kemudian penyiraman dan pemeliharannya di tanggung oleh penggarap.

4. Produk Jasa Perbankan Syariah

Selain melakukan kegiatan penghimpunan dan penyaluran dana, perbankan syariah juga dapat melakukan berbagai penawaran jasa perbankan, dimana jasa ini merupakan salah satu pendapatan lain yang akan diperoleh perbankan syariah atau yang disebut dengan *fee based income*.

Berdasarkan penelusuran penulis produk-produk jasa yang ditawarkan perbankan syariah bervariasi. Beberapa jasa perbankan syariah yang sering digunakan oleh masyarakat seperti, *Letter of Credit (L/C)* Impor dan Ekspor syariah, Bank Garansi Syariah dan Penukaran Valuta Asing (Sharf). Berikut definisi dan praktik masing-masing jasa perbankan syariah:

a. *Letter Of Credit (L/C) Impor Syariah*

Letter Of Credit (L/C) Impor Syariah adalah surat pernyataan akan membayar kepada Eksportir yang diterbitkan oleh Bank untuk kepentingan Importir dengan pemenuhan persyaratan tertentu sesuai dengan prinsip syariah. *L/C Impor Syariah* dalam pelaksanaannya menggunakan akad-akad: *Wakalah bil Ujrah*, *Qardh*, *Murabahah*, *Salam/Istishna'*, *Mudharabah*, *Musyarakah*, dan *Hawalah*. Ketentuan akad *Letter Of Credit (L/C) Impor Syariah* dapat digunakan dengan tujuh bentuk:³⁰

1. Akad *Wakalah bil Ujrah* dengan ketentuan:
 - i. Importir harus memiliki dana pada bank sebesar harga pembayaran barang yang diimpor;
 - ii. Importir dan Bank melakukan akad *Wakalah bil Ujrah* untuk pengurusan dokumen-dokumen transaksi impor;
 - iii. Besar *ujrah* harus disepakati di awal dan dinyatakan dalam bentuk nominal, bukan dalam bentuk prosentase.
2. Akad *Wakalah bil Ujrah* dan *Qardh* dengan ketentuan:
 - i. Importir tidak memiliki dana cukup pada bank untuk pembayaran harga barang yang diimpor;
 - ii. Importir dan Bank melakukan akad *Wakalah bil Ujrah* untuk pengurusan dokumen-dokumen transaksi impor;
 - iii. Besar *ujrah* harus disepakati di awal dan dinyatakan dalam bentuk nominal, bukan dalam bentuk prosentase;
 - iv. Bank memberikan dana talangan (*qardh*) kepada

³⁰ Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor: 34/DSN-MUI/IX/2002 Tentang *Letter of Credit (L/C) Impor Syariah*

importir untuk pelunasan pembayaran barang impor.

3. Akad *Murabahah* dengan ketentuan:
 - i. Bank bertindak selaku pembeli yang mewakili kepada importir untuk melakukan transaksi dengan eksportir;
 - ii. Pengurusan dokumen dan pembayaran dilakukan oleh bank saat dokumen diterima (*at sight*) dan/atau tangguh sampai dengan jatuh tempo (*usance*);
 - iii. Bank menjual barang secara *murabahah* kepada importir, baik dengan pembayaran tunai maupun cicilan.
 - iv. Biaya-biaya yang dikeluarkan oleh bank akan diperhitungkan sebagai harga perolehan barang.
4. Akad *Salam/Istishna'* dan *Murabahah*, dengan ketentuan:
 - i. Bank melakukan akad *Salam* atau *Istishna'* dengan mewakilkan kepada importir untuk melakukan transaksi tersebut.
 - ii. Pengurusan dokumen dan pembayaran dilakukan oleh bank;
 - iii. Bank menjual barang secara *murabahah* kepada importir, baik dengan pembayaran tunai maupun cicilan.
 - iv. Biaya-biaya yang dikeluarkan oleh bank akan diperhitungkan sebagai harga perolehan barang.
5. Akad *Wakalah bil Ujrah* dan *Mudharabah*, dengan ketentuan:
 - i. Nasabah melakukan akad *wakalah bil ujrah* kepada bank untuk melakukan pengurusan dokumen dan pembayaran.

- ii. Bank dan importir melakukan akad *Mudharabah*, dimana bank bertindak selaku *shahibul mal* menyerahkan modal kepada importir sebesar harga barang yang diimpor
- 6. Akad Musyarakah dengan ketentuan: Bank dan importir melakukan akad *Musyarakah*, dimana keduanya menyertakan modal untuk melakukan kegiatan impor barang.
- 7. Dalam hal pengiriman barang telah terjadi, sedangkan pembayaran belum dilakukan, akad yang digunakan adalah:

Alternatif 1: Wakalah bil Ujrah dan Qardh dengan ketentuan:

- i. Importir tidak memiliki dana cukup pada bank untuk pembayaran harga barang yang diimpor;
- ii. Importir dan Bank melakukan akad *Wakalah bil Ujrah* untuk pengurusan dokumen-dokumen transaksi impor;
- iii. Besar *ujrah* harus disepakati di awal dan dinyatakan dalam bentuk nominal, bukan dalam bentuk prosentase;
- iv. Bank memberikan dana talangan (*qardh*) kepada nasabah untuk pelunasan pembayaran barang impor.

Alternatif 2: Wakalah bil Ujrah dan Hawalah dengan ketentuan:

- i. Importir tidak memiliki dana cukup pada bank untuk pembayaran harga barang yang diimpor;
- ii. Importir dan Bank melakukan akad *Wakalah* untuk pengurusan dokumen-dokumen transaksi impor;

- iii. Besar ujarah harus disepakati di awal dan dinyatakan dalam bentuk nominal, bukan dalam bentuk prosentase;
- iv. Hutang kepada eksportir dialihkan oleh importir menjadi hutang kepada Bank dengan meminta bank membayar kepada eksportir senilai barang yang diimpor.

b. *Safe Deposit Box* (SDB)

Safe Deposit Box adalah jasa perbankan yang menjadi kebutuhan masyarakat untuk menyediakan tempat penyimpanan barang berharga. Berdasarkan sifat dan karakternya, *Safe Deposit Box* (SDB) dilakukan dengan menggunakan akad *Ijarah* (sewa). Barang-barang yang dapat disimpan dalam SDB adalah barang yang berharga yang tidak diharamkan dan tidak dilarang oleh negara. Besar biaya sewa ditetapkan berdasarkan kesepakatan. Hak dan kewajiban pemberi sewa dan penyewa ditentukan berdasarkan kesepakatan sepanjang tidak bertentangan dengan rukun dan syarat *Ijarah*.³¹

c. *Letter Of Credit* (L/C) Ekspor Syariah

Letter of Credit (L/C) Ekspor Syariah adalah surat pernyataan akan membayar kepada Eksportir yang diterbitkan oleh Bank untuk memfasilitasi perdagangan ekspor dengan pemenuhan persyaratan tertentu sesuai dengan prinsip syariah. L/C Ekspor Syariah dalam pelaksanaannya menggunakan akad-akad: *Wakalah bil Ujah, Qardh, Mudharabah, Musyarakah dan Al-Bai'*.³² Ketentuan akad *Letter Of Credit* (L/C) Impor Syariah dapat digunakan dengan beberapa bentuk:

³¹ Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor: 24/DSN-MUI/III/2002 Tentang *Safe Deposit Box*

³² Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor: 35/DSN-MUI/IX/2002 Tentang *Letter Of Credit* (L/C) Ekspor Syariah

1. Akad *Wakalah bil Ujrah* dengan ketentuan:
 - a) Bank melakukan pengurusan dokumen-dokumen ekspor;
 - b) Bank melakukan penagihan (*collection*) kepada bank penerbit L/C (*issuing bank*), selanjutnya dibayarkan kepada eksportir setelah dikurangi ujarah;
 - c) Besar ujarah harus disepakati di awal dan dinyatakan dalam bentuk nominal, bukan dalam prosentase.
2. Akad *Wakalah bil Ujrah* dan *Qardh* dengan ketentuan:
 - a) Bank melakukan pengurusan dokumen-dokumen ekspor;
 - b) Bank melakukan penagihan (*collection*) kepada bank penerbit L/C (*issuing bank*);
 - c) Bank memberikan dana talangan (*Qardh*) kepada nasabah eksportir sebesar harga barang ekspor;
 - d) Besar ujarah harus disepakati di awal dan dinyatakan dalam bentuk nominal, bukan dalam bentuk prosentase.
 - e) Pembayaran ujarah dapat diambil dari dana talangan sesuai kesepakatan dalam akad.
 - f) Antara akad *Wakalah bil Ujrah* dan *akad Qardh*, tidak dibolehkan adanya keterkaitan (*ta'alluq*).
3. Akad *Wakalah Bil Ujrah* dan *Mudharabah* dengan ketentuan:
 - a) Bank memberikan kepada eksportir seluruh dana yang dibutuhkan dalam proses produksi barang ekspor yang dipesan oleh importir;
 - b) Bank melakukan pengurusan dokumen-dokumen ekspor;

- c) Bank melakukan penagihan (collection) kepada bank penerbit L/C (issuing bank).
 - d) Pembayaran oleh bank penerbit L/C dapat dilakukan pada saat dokumen diterima (*at sight*) atau pada saat jatuh tempo (*usance*);
 - e) Pembayaran dari bank penerbit L/C (*issuing bank*) dapat digunakan untuk:
 - 1) Pembayaran ujarah;
 - 2) Pengembalian dana mudharabah;
 - 3) Pembayaran bagi hasil.
 - f) Besar *ujrah* harus disepakati di awal dan dinyatakan dalam bentuk nominal, bukan dalam bentuk prosentase.
4. Akad Musyarakah dengan ketentuan:
- a. Bank memberikan kepada eksportir sebagian dana yang dibutuhkan dalam proses produksi barang ekspor yang dipesan oleh importir;
 - b. Bank melakukan pengurusan dokumen-dokumen ekspor;
 - c. Bank melakukan penagihan (collection) kepada bank penerbit L/C (issuing bank);
 - d. Pembayaran oleh bank penerbit L/C dapat dilakukan pada saat dokumen diterima (*at sight*) atau pada saat jatuh tempo (*usance*);
 - e. Pembayaran dari bank penerbit L/C (*issuing bank*) dapat digunakan untuk:
 - 1) Pengembalian dana musyarakah;
 - 2) Pembayaran bagi hasil.
5. Akad Al-Bai' (Jual-beli) dan *Wakalah* dengan ketentuan:
- a. Bank membeli barang dari eksportir;

- b. Bank menjual barang kepada importir yang diwakili eksportir;
- c. Bank membayar kepada eksportir setelah pengiriman barang kepada importir;
- d. Pembayaran oleh bank penerbit L/C (*issuing bank*) dapat dilakukan pada saat dokumen diterima (*at sight*) atau pada saat jatuh tempo (*usance*).

VIII. Perbedaan Perbankan Syariah Dengan Perbankan Konvensional

Perbedaan antara Perbankan Syariah dengan Perbankan Konvensional dapat dilihat pada tabel berikut di bawah ini:³³

BANK SYARIAH	BANK KONVENSIONAL
1. Melakukan investasi-investasi yang halal saja.	1. Investasi yang halal dan haram.
2. Berdasarkan prinsip bagi hasil, jual-beli, atau sewa.	2. Memakai perangkat bunga.
3. Profit dan falah oriented (mencari kemakmuran di dunia dan kebahagiaan di akhirat).	3. Profit oriented
4. Hubungan dengan nasabah dalam bentuk kemitraan.	4. Hubungan dengan nasabah dalam bentuk hubungan sesama debitor.
5. Penghimpunan dan penyaluran dana harus sesuai dengan fatwa Dewan Pengawas Syariah.	5. Tidak terdapat dewan sejenis.

³³ Antonio, Syafi, 2001. *Bank Syariah dari Teori ke Praktik*, Jakarta: Gema Insani, hlm. 34

Berdasarkan temuan lain tentang perbedaan antara perbankan syariah dengan perbankan konvensional, yaitu diungkapkan oleh Hendy Herijanto antara lain:³⁴

	Bank Konvensional	Bank Syariah
Hukum atau ketentuan yang mengatur	Hukum positif dan perbankan yang dirancang dan ditetapkan oleh manusia	Hukum tuhan yang dituangkan dalam al-Qur'an dan Hadis yang berlaku secara umum dimanapun bank beroperasi; dan hukum positif dan perbankan yang berlaku dimana bank beroperasi
Filosofi (per-ekonomian yang melatar-belakangi)	Pererekonomian bersifat kapitalistik atau bersifat transisi	Perekonomian bersifat Islami, yang mengikuti ketentuan al-Qur'an dan Hadis
Fungsi Uang	Berfungsi untuk transaksi atau <i>medium of exchange</i> , berjaga-jaga dan spekulasi	Terutama sebagai <i>medium of exchange</i> , tetapi juga dapat untuk berjaga-jaga melalui tabungan tetapi bukan bersifat ' <i>hoarding</i> ', karena uang harus masuk ke dalam sirkulasi yang berkaitan dengan kegiatan perekonomian demi kemaslahatan umat
Bunga	Uang sebagai komoditas, sehingga memiliki harga atau bunga	Uang bukan sebagai komoditi, sehingga tidak memiliki harga atau bunga

³⁴Hendy, Herijanto, 2013. *Selamatkan Perbankan! Demi Perekonomian Indonesia*, Jakarta: expose, hlm. 30-32

	Dari pinjaman yang diberikan bank memperoleh bunga, dan dana masyarakat yang dihimpun bank harus membayar bunga	Dari pembiayaan yang disalurkan bank syariah memperoleh marjin / keuntungan, dan untuk pengelolaan dana bank syariah membagi keuntungan dengan pemilik dana
	Bunga cenderung bersifat tetap / ditentukan dimuka	Marjin / keuntungan bersifat variabel atau tidak tetap, bergantung dari hasil usaha riil
Sektor Keuangan vs Sektor Riil	Karena sektor keuangan dan sektor riil dapat tidak selalu bersatu, sehingga menimbulkan dikotomi bagi keduanya	Sektor keuangan melekat dengan sektor riil, sehingga tidak menimbulkan dikotomi seperti pada perbankan konvensional
Pendanaan	Dana masyarakat yang dihimpun bersifat utang. Tingkat bunga bagi para deposan bersifat tetap / ditentukan dimuka	Dana masyarakat yang dihimpun tidak bersifat utang, melainkan merupakan titipan, atau bersifat dana investasi dan harus dikelola bank syariah sebagai manajer investasi atas persetujuan pemiliki dana
Kredit vs pembiayaan	Melakukan pemberian pinjaman, dengan menghimpun dana masyarakat sebagai utang	Melakukan pembiayaan dengan mengelola dana masyarakat yang dihimpun

	Sifat hubungan merupakan debitor dan kreditor	Bertindak sebagai manajer investasi, mitra atau shahibul maal dan atau kustodian dari dana
	Pemberian kredit dimungkinkan untuk membiayai kegiatan bukan riil dan bahkan dapat digunakan untuk spekulasi	Tidak dapat digunakan untuk membiayai kegiatan yang tidak ada hubungan dengan sektor riil
		Tidak dapat membiayai transaksi yang bersifat <i>ribawi</i> , <i>gharar</i> , dan <i>maysir</i> atau barang dan jasa yang dilarang
		Pembiayaan sektor riil dimungkinkan dengan bentuk transaksi jual beli (<i>murabahah</i> , <i>istishna</i> , dan <i>salam</i>), sewa menyewa (<i>ijarah</i>) dan kerja sama (<i>mudharabah</i> dan <i>musyarakah</i>)
		Sedangkan pinjam meminjam uang bukan merupakan transaksi komersial, tetapi bersifat sosial (Qardh atau Qardhul Hasan)

Penciptaan Kredit	Dengan konsep <i>reserve requirement</i> , bank menciptakan kredit lebih besar dari dana yang dihimpun ditinjau dari totalitas perbankan	Tidak menciptakan kredit seperti bank konvensional, karena dana yang didapat digunakan untuk pembiayaan adalah yang berjumlah sama dengan jumlah diperoleh dari masyarakat pemilik dana dan yang digunakan seizin memiliki dana
	Sedangkan dana yang digunakan banyak berasal dari dana masyarakat yang bersifat utang, atau menggunakan konsep <i>leverage</i>	Karena dana masyarakat yang dihimpun bukan bersifat utang, maka tidak menggunakan prinsip <i>leverage</i>
Kedudukan dalam Kontrak	Hubungan debitor dan kreditor	Sebagai sesama mitra atau sebagai pengusaha dan pemodal

IX. Perkembangan Perbankan Syariah Di Indonesia

1. Perkembangan Perbankan Syariah³⁵

a. Pertumbuhan Volume dan Struktur Usaha Perbankan Syariah (BUS + UUS)

Perkembangan perbankan syariah selama satu tahun terakhir, sampai dengan bulan Oktober 2012 (yoy) cukup menggembirakan. Perbankan syariah mampu tumbuh $\pm 37\%$ sehingga total asetnya menjadi Rp174,09 triliun. Pembiayaan telah mencapai Rp135,58 triliun (40,06%, yoy) dan penghimpunan dana menjadi Rp134,45 triliun (32,06%). Strategi edukasi dan sosialisasi perbankan syariah yang di-

³⁵ Outlook Perbankan Syariah Tahun 2013

tempuh dilakukan bersama antara Bank Indonesia dengan industri dalam bentuk *iB campaign* baik untuk *funding* maupun *financing* telah mampu memperbesar *market share* perbankan syariah menjadi $\pm 4,3\%$.

Penghimpunan dana masyarakat terbesar dalam bentuk deposito yaitu Rp78,50 triliun (58,39%) diikuti oleh Tabungan sebesar Rp40,84 triliun (30,38%) dan Giro sebesar Rp15,09 triliun (11,22%). Penyaluran dana masih didominasi piutang Murabahah sebesar Rp80,95 triliun atau 59,71% diikuti pembiayaan Musyarakah yang sebesar Rp25,21 triliun (18,59%) dan pembiayaan Mudharabah sebesar Rp11,44 triliun (8,44%), dan piutang Qardh sebesar Rp11,19 triliun (8,25%).

Sebagaimana pencapaian pada tahun lalu, perbankan syariah tetap berkomitmen untuk menggerakkan sektor riil dan mengoptimalkan pencapaian tersebut. Pembiayaan sebagai upaya lembaga finansial dalam menggerakkan sektor riil telah mendapat perhatian tinggi dari perbankan syariah. Sebesar 80,85% dari total penyaluran dana perbankan syariah atau Rp135,58 triliun diinvestasikan ke dalam aktivitas pembiayaan, lalu Penempatan pada Bank Indonesia dalam bentuk Surat Berharga Bank Indonesia Syariah (SBIS), giro dan Fasilitas Bank Indonesia (FASBI) sebesar Rp18,52 triliun (11,04%), kemudian penempatan pada Surat Berharga yang dimiliki sebesar Rp7,82 triliun (4,66%) serta penempatan pada Bank Lain sebesar Rp5,16 triliun (3,08%).

- b. Struktur dan pertumbuhan Sumber Dana dan Penyaluran Dana (BUS + UUS)

Penghimpunan dana masyarakat meningkat $\pm 32\%$ yang sebagian besar (58,39%) terhimpun dalam Deposito. Sedangkan dari sisi penyaluran dana meningkat $\pm 40\%$ menjadi Rp135,58 triliun dimana piutang Murabahah paling mendominasi dengan portofolio sebesar 59,71%. Hal ini mengindikasikan bahwa perbankan syariah masih didominasi oleh dana mahal dalam penghimpunan dan menyalurkannya dalam *pricing* (margin dari piutang Murabahah) yang cukup tinggi dibandingkan dengan rata-rata suku bunga (rata-rata tahun 2012 s.d September 2012 *equivalent rate* sebesar 14,31%). Atas hal tersebut perlu dikaji kembali faktor-faktor yang berpengaruh dalam menggeser struktur bisnis perbankan syariah sehingga menjadi lembaga keuangan yang efisien dan dapat memberikan kemanfaatan yang lebih besar.

Dari sisi preferensi masyarakat terhadap produk-produk perbankan syariah, masyarakat masih cenderung memilih produk yang memberikan imbal hasil yang tinggi. Imbal hasil deposito berfluktuasi antara 5,74% sampai dengan 6,28% (*equivalent rate*), sedangkan imbal hasil tabungan sekitar 2,32% dan giro sekitar 0,88% (*equivalent rate*). Produk simpanan berjangka (deposito) lebih diminati dibandingkan produk tabungan.

Pertumbuhan penghimpunan dana cukup baik diimbangi dengan pertumbuhan penyaluran dana kepada sektor riil baik berupa pembiayaan (Mudharabah dan Musyarakah), piutang (Murabahah, Istisna, dan Qardh), dan dalam bentuk pembiayaan Ijarah. Dengan demikian fungsi intermediasi perbankan dapat relatif terjaga yang tercermin dari FDR agregat perbankan syariah tercatat cukup

tinggi yaitu sebesar 100,84% meningkat lebih tinggi dari tahun sebelumnya yang tercatat sebesar 95,08%. Selain fungsi intermediasi, untuk memberikan pelayanan dengan jangkauan yang lebih luas bagi masyarakat, akses jaringan perkantoran meningkat menjadi 2.188 (29,31%) dari 1.692 kantor pada tahun sebelumnya. Perluasan jaringan kantor tersebut telah mampu meningkatkan pengguna bank syariah yang tercermin dari peningkatan jumlah total rekening (pembiayaan + DPK) yaitu sebesar 3,4 juta rekening dari 9 juta rekening menjadi 12,4 juta rekening (Oktober 2012, yoy).

c. Perkembangan Kelembagaan (BUS + UUS)

Selama periode tahun 2012, jumlah Bank Umum Syariah (BUS) dan Unit Usaha Syariah (UUS) sampai dengan Oktober 2012 tidak mengalami perubahan, namun demikian jumlah jaringan kantor meningkat. Meskipun dengan jumlah BUS (11 buah) maupun UUS (24 buah) yang sama, namun pelayanan kebutuhan masyarakat akan perbankan syariah menjadi semakin meluas yang tercermin dari bertambahnya Kantor Cabang dari sebelumnya sebanyak 452 menjadi 508 Kantor, sementara Kantor Cabang Pembantu (KCP) dan Kantor Kas (KK) telah bertambah sebanyak 440 kantor pada periode yang sama (Oktober 2012, yoy). Secara keseluruhan jumlah kantor perbankan syariah yang beroperasi sampai dengan bulan Oktober 2012 dibandingkan tahun sebelumnya meningkat dari 1.692 kantor menjadi 2.188 kantor.

d. Perkembangan Permodalan dan Rentabilitas Perbankan Syariah (BUS + UUS)

Permodalan perbankan syariah dapat dijaga se-

hingga dapat menyerap potensi kerugian. Rasio kecukupan modal perbankan syariah cukup baik secara rata-rata tercatat sebesar 15,63%. Kegiatan sosialisasi dan edukasi perbankan syariah yang telah dilakukan bersama antara regulator dengan industri perbankan syariah melalui berbagai kegiatan expo, penayangan iklan dan liputan kegiatan oleh media massa telah dapat meningkatkan pembiayaan dari perbankan syariah.

Peningkatan pembiayaan ini terjadi dengan tetap memperhatikan prinsip kehati-hatian sehingga *Non Performing Financing* (NPF) dapat dijaga dalam kisaran yang stabil. Secara rerata NPF *gross* menurun dari 3,11 % pada tahun lalu menjadi 2,58% tahun ini. Meningkatnya pembiayaan dan perbaikan kualitas pembiayaan telah mendorong perolehan laba dan efisiensi biaya, sehingga rentabilitas dapat terjaga dan bahkan meningkat, yang selanjutnya akan meningkatkan akumulasi laba yang dapat memperkuat permodalan.

Tingkat rentabilitas perbankan syariah terhadap penggunaan asetnya cukup baik yang tercermin dari rasio ROA dan ROE yang masing-masing sebesar 2,11% dan 25,51% yang lebih baik dari tahun lalu sebesar 1,75% dan 17,43%. Jumlah pembiayaan yang meningkat diiringi dengan membaiknya kinerja telah mampu menurunkan rasio BOPO menjadi 75,04% dari posisi tahun lalu 79,17%.

e. Perkembangan Bank Pembiayaan Rakyat Syariah (BPRS)

BPRS sebagai bagian dari lembaga perbankan syariah juga mengalami perkembangan yang cukup menggembirakan. Aset BPRS selama kurun waktu

satu tahun terakhir meningkat sebesar 33,09% menjadi sebesar Rp4,46 triliun (yoy), dengan *share* pembiayaan merupakan 77,68% dari total aktiva. Penghimpunan dana BPRS juga meningkat tinggi yaitu sebesar 41,47% menjadi Rp2,77 triliun. BPRS telah menjalankan fungsi intermediasi perbankan dengan baik, tercermin dari rasio FDR agregat BPRS yang mencapai 124,80%. Pertumbuhan penyaluran dana tersebut cukup terkendali dengan kualitas pembiayaan yang baik dengan penurunan rasio NPF (*net*) dari 5,90% menjadi 5,60%. Rasio permodalan BPRS cukup memadai yang tercermin dari agregat rasio CAR yang tinggi mencapai 25%.

Keunggulan karakteristik BPRS yang beroperasi di daerah-daerah terpencil bahkan sampai pada daerah *remote area* sehingga dapat memberikan pelayanan dengan jangkauan yang lebih luas kepada masyarakat. Luasnya demografi BPRS ternyata berperan cukup signifikan dalam perolehan laba untuk menjaga tingkat rentabilitas. Rasio ROE meningkat dari 16,10% menjadi 22,30%, ROA meningkat dari 2,40% menjadi 2,80%, meskipun rasio BOPO lebih tinggi dari rata-rata BUS dan UUS, namun dapat dijaga dalam kisaran 86,20%.

BAB II

TEORI PERTUKARAN DAN PERCAMPURAN

I. Pendahuluan

Berdasarkan tingkat kepastian dari hasil yang diperolehnya, kontrak/akad dapat dibagi dalam 2 kelompok besar, yaitu :

1. *Natural Certainty Contracts*
2. *Natural Uncertainty Contracts*

Natural certainty contracts adalah kontrak/akad dalam bisnis yang memberikan kepastian pembayaran, baik dari segi jumlah (*amount*) maupun waktu (*timing*)nya. Cash flow-nya dapat diprediksi secara pasti, karena sudah disepakati sejak awal dilakukan. Kontrak-kontrak ini secara *sunna-tullah (by their nature)* menawarkan return yang tetap dan pasti. Jadi sifatnya *fixed and predetermined*. Adapun objek pertukarannya (baik barang maupun jasa) harus ditetapkan diawal akad, baik dari sisi jumlah (*quantity*), mutu (*quality*), harga (*price*) dan waktu penyerahannya (*time of delivery*). Adapun kontrak-kontrak yang masuk dalam kategori ini adalah jual-beli, upah-mengupah dan sewa-menyewa.

Dalam kontrak ini, pihak-pihak yang bertransaksi saling memepertukarkan assetnya (*real asset* dan *financial asset*) sendiri, bukan saling mencampurkan asset, sehingga tidak terjadi pertanggungansan risiko bersama. Juga tidak ada percampuran asset si A dengan asset si B. Sebagai contoh adalah si A memberikan barang kepada si B, kemudian seba-

gai gantinya, si B memberikan menyerahkan uang kepada si A, sehingga terjadilah kontrak jual-beli. Kontrak-kontrak *natural certainty* ini dapat diterangkan dengan sebuah teori umum yang diberi nama teori pertukaran (*the theory of exchange*).

Sedangkan *natural uncertainty contracts* adalah kontrak/ akad dalam bisnis yang tidak memberikan kepastian pendapatan (return) baik dari segi jumlah (*amount*) maupun waktu (*timing*)nya. Ketidak pastian ini karena return yang akan didapatkan bisa positif, bisa juga negative, ataupun bahkan nol. Yang termasuk dalam kategori kontrak ini adalah kontrak-kontrak investasi. Kontrak investasi ini secara sunnatullah (*by their nature*) tidak menawarkan return yang tetap dan pasti. Jadi sifatnya tidak *fixed* dan *predetermined*.

Dalam kontrak jenis ini, pihak-pihak yang bertransaksi saling mencampurkan asetnya (baik *real asset* maupun *financial asset*) menjadi satu kesatuan, kemudian bersama menanggung risiko untuk memperoleh keuntungan. Di sini, baik keuntungan maupun kerugian, ditanggung bersama. kontrak ini dapat diterangkan pula dengan sebuah teori umum yang diberi nama teori percampuran (*the theory of venture*)

II. Teori Pertukaran

Teori pertukaran terdiri dalam dua pilar, yaitu :

1. Objek pertukaran
2. Waktu pertukaran

1. Teori Pertukaran

Fiqh membedakan dua jenis objek pertukaran, yaitu:

- *Ayn (real asset)* berupa barang dan jasa
- *Dayn (Financial asset)* berupa uang dan surat berharga

2. Waktu Pertukaran

Fiqh membedakan dua waktu pertukaran, yaitu:

- *Naqdan (Immediate delivery)* yang berarti tunai/diserahkan saat itu juga
- *Ghairu Naqdan (Deferred delivery)* yang berarti penyerahan kemudian

Dari segi objek pertukaran, dapat diidentifikasi 3 jenis pertukaran, yaitu:

1. Pertukaran *real asset (ayn)* dengan *real asset (ayn)*
2. Pertukaran *real asset (ayn)* dengan *financial asset (dayn)*
3. Pertukaran *financial asset (dayn)* dengan *financial asset (dayn)*

1. Pertukaran *ayn* dengan *ayn*

a. Lain Jenis

Dalam pertukaran *ayn* dengan *ayn*, bila jenisnya berbeda (misalnya upah tenaga kerja yang dibayar dengan sejumlah beras) maka tidak ada masalah (dibolehkan)

b. Sejenis

Namun bila jenisnya sama, fiqh membedakan antara *real asset* yang secara kasat mata dapat dibedakan mutunya dengan *real asset* yang secara kasat mata tidak dapat dibedakan mutunya. Pertukaran kuda dengan kuda diperbolehkan, karena secara kasat mata dapat dibedakan mutunya. Sedangkan pertukaran gandum dengan gandum, karena secara kasat mata tidak bisa dibedakan mutunya.

Satu-satunya kondisi yang memperbolehkan pertukaran anata yang sejenis dan secara kasat mata tidak dapat dibedakan mutunya adalah:

- 1) *Sawa-an bi sawa-in* (sama jumlahnya)
- 2) *Mitslan bi mitslin* (sama mutunya)
- 3) *Yadan bi yadin* (sama waktu penyerahannya)

Dalam hadits diberikan contoh barang-barang sejenis yang secara kasat mata tidak dapat dibedakan mutunya, yaitu emas dengan emas, perak dengan perak, gandum dengan gandum, tepung dengan tepung, kurma dengan kurma dan garam dengan garam.

2. Pertukaran *ayn* dengan *dayn*

Dalam pertukaran *ayn* dengan *dayn*, maka yang dibedakan adalah jenis *ayn*nya. Bila *ayn*nya adalah barang, maka pertukaran *ayn* dengan *dayn* itu disebut jual beli (*al bai'*). Sedangkan bila *ayn*nya adalah jasa, maka pertukaran tersebut disebut sewa-menyewa/upah-mengupah (*ijarah*).

Dari segi metode pembayarannya, fiqh membolehkan jual beli dilakukan secara tunai (*now for now*), *bai' naqdan* atau secara tangguh bayar (*deferred delivery payment*, *bai' muajjal*), atau secara Tangguh serah (*deferred delivery*, *bai' salam*). *Bai' muajjal* dapat dibayar secara penuh (*muajjal*) atau secara cicilan (*taqsith*). Jual beli Tangguh serah dibedakan menjadi 2, pertama, pembayaran dilakukan secara penuh (*bai' salam*) dan kedua, pembayaran dilakukan secara cicilan dengan harus lunas Ketika barang diserahkan (*bai' istishna'*).

Jual beli dapat dilakukan secara lazim tanpa si penjual menyebutkan keuntungannya. Akan tetapi jika dalam kondisi tertentu, misal bertransaksi dengan anak kecil maupun orang yg kurang akal, maka jual beli yang dilakukan ada jual beli *muraabahah*, yaitu si penjual menyebutkan keuntungan-

nya. Dalam praktik perbankan, praktik jual beli inilah yang dilakukan. Meskipun transaksi yang dilakukan tidak dilakukan dengan anak kecil maupun orang yang kurang akal, namun karena transaksi perbankan memiliki karakteristik yang cukup berbeda dengan jual beli pada umumnya, misalnya metode penghitungan flat, anuitas, efektif, sliding, progresif yang tidak semua masyarakat memahaminya, maka praktik murabahah menjadi dirasa tepat untuk diterapkan.

Dalam transaksi jasa (*ijarah*), bila bertujuan untuk mendapatkan manfaat disebut sewa menyewa, dan bila bertujuan untuk mendapat manfaat orang disebut upah-mengupah. *Ijarah* dapat dibedakan menjadi 2, yaitu *ijarah* yang pembayarannya tergantung pada kinerja yang disewa (*ju'alah/success fee*) dan *ijarah* yang tidak tergantung dengan kinerja yang disewa (*ijarah/ gaji/ sewa*).

Dalam praktik perbankan, akad *ijarah* digunakan untuk memenuhi kebutuhan nasabah, misalnya untuk menyewa ruko, yang pembayarannya harus dilakukan secara lump-sum di muka untuk periode tertentu. Bank akan menyewa ruko tersebut dengan membayar secara lump-sum dimuka untuk periode tertentu, kemudian akan menyewakan kembali pada nasabah dengan pembayaran bulanan, tentu dengan mengambil keuntungan dari transaksi sewa menyewa tersebut.

Dalam perkembangannya, muncul kebutuhan nasabah yang menyewa untuk memiliki barang yang disewanya diakhir periode sewa. Maka kemudian muncullah akad *ijarah muntahia bi tamlik*.

3. Pertukaran *dayn* dengan *dayn*

Dalam kategori ini, maka perlu dibedakan *dayn* yang berupa uang dan *dayn* yang tidak berupa uang (selanjutnya disebut surat berharga). Saat ini uang bukan lagi terbuat dari emas maupun perak, bahkan tidak pula dipersamakan nilainya dengan emas. Sehingga uang yang saat ini beredar adalah uang kartal yang berbahan kertas dan logam.

Yang membedakan antara uang dengan surat berharga adalah uang dinyatakan secara oleh pemerintah sebagai alat tukar. Sedangkan surat berharga hanya dianggap berharga dan memiliki nilai bagi mereka yang mau menerimanya.

Pertukaran antara uang dengan uang dibedakan antara uang yang sejenis dan tidak sejenis. Pertukaran uang sejenis harus memenuhi syarat *sawa-an bi sawa-in* (*same quantity*) dan *yaddan bi yaddin* (*same time of delivery*). Misal penukaran uang lembar 100.000, ditukar dengan uang lembar 10.000 sebanyak 10 lembar, maka harus dilakukan pada saat yang sama.

Adapun untuk pertukaran uang yang tidak sejenis, maka harus memenuhi syarat *yaddan bi yaddin* (*same time of delivery*). Misal penukaran uang USD 1.000 dengan Rp. 13.000.000, maka penyerahannya harus dilakukan pada saat yang sama.

III. Teori Percampuran

Teori percampuran terdiri dari 2 pilar

1. Objek percampuran
2. Waktu percampuran

1. Objek Percampuran

Sebagaimana dalam teori pertukaran, fiqh juga membedakan 2 jenis objek percampuran:

- *Ayn (real asset)* berupa barang dan jasa
- *Dayn (financial asset)* berupa uang dan surat berharga

2. Waktu Percampuran

Dari segi waktunya, sebagaimana dalam teori pertukaran, dalam fiqh juga dibagi menjadi 2:

- *Naqdan (immediate delivery)* yakni penyerahan saat itu juga
- *Ghoiru naqdan (deferred delivery)* yakni penyerahan kemudian

Selanjutnya dari segi objek percampuran, dibagi menjadi 3 jenis percampuran:

1. Percampuran *real asset (ayn)* dengan *real asset (ayn)*
2. Percampuran *real asset (ayn)* dengan *financial asset (dayn)*
3. Percampuran *financial asset (dayn)* dengan *financial asset (dayn)*

Dari segi waktunya, baik dalam teori percampuran maupun pertukaran, dapat dibedakan menjadi dua, *immediate delivery (naqdan, penyerahan saat itu juga)* dan *deferred delivery (muajjal, penyerahan kemudian)*. Sementara itu dari segi objeknya, dalam kedua teori ini dapat dibedakan menjadi dua pula: *ayn (real asset, barang dan jasa)* dan *dayn (financial asset, uang dan non uang)*.

1. Percampuran *ayn* dengan *ayn*

Percampuran antara *ayn* dengan *ayn* dapat terjadi, misalnya adalah kerjasama antara tukang kayu dengan tukang bangunan. Mereka bekerjasama

dengan tenaga dan keahliannya untuk membuat usaha bersama berupa proyek bangunan. Tukang kayu mengerjakan tugas sesuai keahlian pertukangannya (*jasa ayn*), dan tukang bangunan mengerjakan tugas sesuai keahlian membuat bangunannya (*jasa ayn*). Bentuk percampuran ini disebut *syirkah 'abdan*.

2. Percampuran *ayn* dengan *dayn*

Percampuran jenis ini dapat mengambil dua bentuk:

a. Syirkah Mudharabah

Dalam *syirkah* ini, uang (*financial asset*) dicampurkan dengan jasa keahlian (*real asset*). Hal ini terjadi ketika ada seorang pemilik modal yang memberikan sejumlah uangnya kepada pihak yang memiliki keahlian untuk menjalankan usaha. Pemilik modal memberikan *dayn* (modal/uang/*financial asset*) dan penerima modal memberikan *ayn* (keahlian/*real asset*)

b. Syirkah Wujuh

Dalam *syirkah wujuh* juga terjadi percampuran antara *ayn* dengan *dayn*. Dalam percampuran ini, si A seorang pemilik modal (*dayn*) memberikan sejumlah dana/modalnya kepada seseorang untuk menjalankan usaha, dan si B menyumbangkan reputasi/nama baiknya (*ayn*)

3. Percampuran *dayn* dengan *dayn*

Percampuran antara *dayn* dengan *dayn* dapat mengambil beberapa bentuk :

a. Syirkah Mufawadhah

Bentuk syirkah ini terjadi ketika para pemilik modal saling bekerjasama, dengan sama-sama memberikan uang/modalnya dalam jumlah

yang sama. Percampuran ini memberikan konsekuensi untuk pembagian keuntungan dan pertanggungjawaban risiko yang sama antar pemilik modal.

b. Syirkah Inan

Bentuk syirkah ini terjadi ketika para pemilik modal saling bekerjasama, dengan sama-sama memberikan uang/modalnya dalam jumlah yang berbeda. Percampuran ini memberikan konsekuensi untuk pembagian keuntungan dan pertanggungjawaban risiko yang disesuaikan sesuai dengan kontribusi modal antar pemilik modal.

Untuk memudahkan memahami teori percampuran, berikut tabel jenis teori percampuran

Jenis	A	B
AI - Mufawadha	Rp. X	Rp. X
AI - Inan	Rp. X	Rp. Y
AI - Wujuh	Rp. X	
AI - 'Abdan		
AI - Mudharabah	Rp. X	

BAB III

DESIGNING SHARIA CONTRACTS

Perbankan syariah memiliki karakteristik yang berbeda dengan perbankan konvensional. Karakteristik fundamental yang dimiliki perbankan syariah adalah adanya underlying asset dalam setiap transaksi yang dilakukan. Semua transaksi didasarkan pada kebutuhan nasabah. Oleh karena itu, diperlukan beberapa hal yang harus diperhatikan sebelum mendesain suatu akad di perbankan syariah, yaitu sebagai berikut:

I. Memahami karakteristik kebutuhan nasabah

Teknik pertama yang harus dilakukan dalam mendesain akad pembiayaan syariah adalah memahami karakteristik kebutuhan nasabah. Terdapat dua hal yang harus diperhatikan

I. Objek

Hal pertama yang harus dilihat dalam memahami karakteristik kebutuhan adalah objek. Apabila objek dibutuhkan adalah barang, maka harus dilihat, apakah barang yang dibutuhkan tersebut *ready stock* ataukah *goods in process*. Jika barang tersebut *ready stock*, maka pembiayaan yang tepat adalah pembiayaan *murabahah*. Namun jika barang masih *goods in process*, maka harus dilihat, apakah waktu yang diperlukan dalam proses barang tersebut pendek atau panjang. Jika proses

barang tersebut pendek, maka pembiayaan yang tepat adalah pembiayaan *salam*, dengan asumsi nasabah mampu menyelesaikan kewajibannya dalam satu kali pembayaran sekaligus. Sebaliknya, jika proses barang tersebut panjang, maka pembiayaan yang diberikan adalah pembiayaan *istishna'* dengan asumsi baru akan mampu menyelesaikan kewajibannya setelah melakukan beberapa kali pembayaran.

Apabila objek pembiayaan yang dibutuhkan nasabah berupa jasa, pembiayaan yang harus diberikan adalah pembiayaan *ijarah*.

II. Kegunaan

Hal berikutnya yang perlu diperhatikan dalam memahami karakteristik kebutuhan nasabah selain objek adalah kegunaan barang atau jasa yang dibutuhkan. Dalam hal ini yang harus diperhatikan adalah, apakah barang atau jasa yang dibutuhkan nasabah akan digunakan untuk kegiatan produktif atau konsumtif. Apabila barang atau jasa yang dibutuhkan nasabah digunakan untuk kegiatan produktif, maka harus dilihat dari sisi apakah digunakan untuk modal kerja atau investasi.

a. Modal Kerja

Jika barang dan jasa yang dibutuhkan digunakan untuk modal kerja, maka harus dilihat, apakah nasabah telah mempunyai kontrak dengan pihak ketiga atau tidak. Jika nasabah telah mempunyai kontrak dengan pihak ketiga, maka harus dilihat, apakah pembiayaan tersebut digunakan untuk pekerjaan konstruksi atau pengadaan barang. Jika untuk pekerjaan konstruksi, maka pembiayaan yang tepat adalah pembiayaan *istishna'*. Namun jika digunakan untuk pengadaan barang, maka pembiayaan yang

diberikan adalah pembiayaan *mudharabah*, kecuali pembiayaan produktif berskala kecil. Pengecualian ini dilakukan hanya sebagai sebuah strategi untuk menghindari risiko yang tinggi. Namun jika nasabah belum mempunyai kontrak dengan pihak ketiga, maka perlu dilihat, apakah pembiayaan tersebut digunakan untuk *ready stock* atau *goods in process*. Jika digunakan untuk *ready stock*, maka pembiayaan yang diberikan adalah pembiayaan *murabahah*. Namun jika digunakan untuk *goods in process*, maka perlu dilihat apakah proses barang tersebut membutuhkan waktu pendek atau Panjang. Jika berjangka pendek, maka digunakan pembiayaan salam. Namun jika proses barang tersebut memerlukan waktu panjang, pembiayaan yang diberikan adalah pembiayaan *istishna'*.

b. Investasi

Dalam hal ini jika pembiayaan digunakan untuk investasi, maka harus dilihat apakah pembiayaan tersebut dimaksudkan untuk *ready stock* atau *goods in process*. Jika untuk *ready stock*, hal lain perlu dilihat adalah apakah barang tersebut berjangka waktu panjang atau tidak. Jika berjangka waktu panjang, maka pembiayaan yang diberikan adalah pembiayaan *ijarah muntahia bi tamlik*. Namun jika berjangka waktu pendek, maka diberikan pembiayaan *murabahah*. Selanjutnya, jika pembiayaan investasi tersebut dimaksudkan untuk *goods in process*, maka harus dilihat lagi, apakah proses barang tersebut memerlukan waktu pendek atau panjang. Jika berjangka waktu pendek, pembiayaan yang diberikan adalah pembiayaan salam. Sebaliknya, jika berjangka waktu Panjang, pembiayaan yang diberikan adalah pembiayaan *istishna'*.

Apabila pembiayaan yang dibutuhkan nasabah digunakan untuk kegiatan konsumtif, maka perlu dilihat terlebih dahulu, apakah pembiayaan tersebut berbentuk pembelian barang atau jasa. Jika untuk pembelian barang, maka harus dilihat, apakah barang tersebut berbentuk *ready stock* atau *goods in process*. Jika *ready stock*, maka pembiayaan yang diberikan adalah pembiayaan *murabahah*. Namun jika *goods in process*, maka yang selanjutnya yang harus dilihat adalah apakah proses barang tersebut memerlukan waktu pendek atau panjang. Jika proses barang tersebut memerlukan waktu pendek, maka pembiayaan yang diberikan adalah pembiayaan salam. Sebaliknya jika proses barang tersebut memerlukan waktu panjang, maka pembiayaan yang diberikan adalah pembiayaan *istishna'*. Selanjutnya jika pembiayaan tersebut dimaksudkan untuk memenuhi kebutuhan nasabah dalam bidang jasa, maka pembiayaan yang diberikan adalah pembiayaan *ijarah*.

II. Memahami kemampuan nasabah

Setelah memahami kebutuhan nasabah, maka teknik kedua adalah memahami kemampuan nasabah. Dalam memahami kemampuan nasabah, maka perlu diperhatikan dari sisi *highly predictable*, yakni apakah pendapatan nasabah masuk kategori sangat dapat diprediksi atau tidak. Jika nasabah masuk kategori *highly predictable*, maka perlu dilihat lagi, apakah pembiayaan tersebut untuk pekerjaan konstruksi atau pengadaan barang. Jika untuk pekerjaan konstruksi, pembiayaan yang diberikan adalah pembiayaan *istishna'*. Namun jika untuk pengadaan barang, maka pembiayaan yang diberikan adalah pembiayaan

mudharabah, kecuali produksi usaha kecil. Jika pendapatan nasabah tidak masuk dalam kategori *highly predictable*, maka perlu dilihat terlebih dahulu, apakah pembiayaan tersebut untuk *ready stock* atau *goods in process*. Jika *ready stock*, pembiayaan yang diberikan adalah pembiayaan *murabahah*. Namun jika *goods in process*, maka perlu dilihat dari segi waktu proses barang. Jika kurang dari 6 bulan, maka pembiayaan yang diberikan adalah pembiayaan *salam*. Sebaliknya jika lebih dari 6 bulan, maka pembiayaan yang diberikan adalah pembiayaan *istishna'*.

III. Memahami karakteristik sumber Dana Pihak Ketiga (DPK) bagi bank

Teknik ketiga yang perlu diperhatikan adalah memahami karakteristik sumber DPK bagi bank. Hakikat dari analisis terhadap kebutuhan sumber DPK ditujukan untuk mendapatkan :

1. Kepastian bank terhadap pemenuhan kebutuhan *cash out* bank dalam memberikan pembiayaan dapat tertutupi oleh pembayaran (*cash in*) dari debitur
2. Kepastian bank terhadap kewajiban pemberian bagi hasil yang harus diberikan kepada pemegang dana (pihak ketiga) dapat ditutupi oleh pembayaran (*cash in*) dari debitur.

Maka berdasarkan atas dua tujuan diatas, dalam memahami karakteristik sumber dana pihak ketiga harus melakukan analisis arus kas, baik dari sisi *cash in* bank (berarti juga sebagai *cash out* debitur) dan arus kas dari sisi *cash out* bank (berarti juga sebagai *cash in* debitur)

Dalam hal *cash in* bank (*cash out* nasabah), faktor yang harus diperhatikan adalah apakah berbentuk *grace period* atau tidak.

Yang dimaksud *grace period* adalah tenggang waktu yang diberikan bank kepada debitur untuk tidak melakukan pembayaran cicilan sampai waktu tertentu. Contoh, pada tanggal 1 Maret 2020, Bank Kita Syariah (BKS) memberikan pembiayaan kepemilikan mesin pemotong kayu kepada Fulan. Fulan memproyeksikan, mesin tersebut baru dapat memberikan manfaat secara ekonomi setelah tiga bulan mendatang, sehingga ia meminta kepada bank untuk memberikan penangguhan cicilan pertama pada tanggal 1 Juni 2020, dan dalam contoh kasus ini, BKS menyetujui pengajuan penangguhan pembayaran cicilan tersebut. Rentang waktu antara 1 Maret 2020 sampai 1 Juni 2020 inilah yang disebut *grace period*.

Konsekuensi dari *grace period* ini adalah, bank tidak mendapatkan cash in dari debitur selama rentang waktu tersebut, dengan demikian bank tidak mampu untuk memberikan bagi hasil kepada nasabah penyimpan dana. Jika bank mengalami hal ini, maka bank harus mencermati, apakah pembayaran tersebut dilakukan secara *installment* atau tidak. Apabila tidak, maka nasabah hanya akan melakukan pembayaran satu kali saja, yaitu diakhir masa periode. Model pembayaran seperti ini mengandung risiko yang sangat tinggi bagi bank, sehingga, jika terjadi kasus pengajuan seperti ini, debitur menginginkan pembayaran dilakukan secara *lump sum* di akhir kontrak, maka lebih baik pembiayaan tersebut tidak di setujui.

Jika pembayaran dilakukan secara *installment*, maka bank masih memungkinkan memerikan bagi hasil kepada deposan sesuai dengan termin *installment* tersebut, baik bulanan maupun nonbulanan. Maka selanjutnya yang perlu diperhatikan adalah apakah pembayaran tersebut dilakukan secara bulanan atau tidak. Jika pembayaran dilakukan bulanan, maka bank syariah menggunakan *multiple akad*, yakni terdiri ijarah dan akad lainnya. *Multiple akad* atau

yang disebut *akad murakab/al-uquud al-murakkabah* adalah akad gabungan yang terdiri dari dua akad atau lebih, seperti akad *ijarah bil istishna' wal murabahah*. Dengan menggunakan *multiple akad*, maka walaupun ada masa *grace period* bank tetap mampu mendapat *cash in* dari debitur setiap bulannya. Hal ini berarti bank tetap mampu untuk memberikan bagi hasil kepada deposan.

Namun jika pembayaran tidak dilakukan secara bulanan, maka bank dapat menggunakan sumber dana RIA (*Restricted Investment Account*) atau yang biasa kita sebut *mudharabah muqayyadah*, yaitu akad *mudharabah* terikat, yaitu sumber dana yang hanya dapat digunakan pada waktu, tempat atau objek tertentu.

Dalam hal *cash in* bank (*cash out* nasabah) tidak berbentuk *grace period*, yang berarti sejak awal masa pembiayaan, bank langsung mendapatkan cicilan pembayaran (*cash in*) dari debitur, maka diklasifikasikan dalam dua kelompok, yaitu dengan pembayaran *installment* atau tidak. Apabila pembayaran dilakukan tidak secara *installment*, maka bank dapat menggunakan akad *murabahah muajjal* (tunai sekaligus di akhir masa perjanjian). Sebaliknya apabila pembayaran debitur dilakukan dengan *installment*, bank dapat menggunakan pembiayaan *murabahah taqsith*, dan untuk menerapkan pembiayaan, bank dapat mengelompokkan dalam dua hal, apakah pembayaran dilakukan bulanan atau tidak. Jika dibayarkan bulanan, maka bank dapat memberikan bagi hasil kepada deposan secara bulanan, dan untuk sumber pendanaannya bisa mengambil dari unit pendanaan URIA (*Unrestricted Investment Account*), sedangkan jika tidak dibayarkan secara bulanan, maka mengambil dari unit pendanaan RIA.

Dalam hal *cash out* bank (*cash in* nasabah), maka yang harus diperhatikan adalah apakah berbentuk *lump sum*

atau tidak. Jika berbentuk *lump sum*, maka perlu dilihat apakah pembiayaan tersebut untuk kebutuhan barang atau jasa. Jika dalam bentuk barang, maka perlu dilihat, apakah *ready stock* ataukah *goods in process*. Jika *ready stock*, maka pembiayaan yang diberikan adalah pembiayaan *murabahah*. Sebaliknya jika masih *goods in process*, perlu dilihat, dari segi waktu proses barang, jika berjangka waktu pendek, maka pembiayaan yang diberikan adalah pembiayaan *salam*. Namun jika berjangka waktu panjang, maka diberikan pembiayaan *istishna'*.

Jika untuk memenuhi kebutuhan jasa, pembiayaan yang diberikan adalah *ijarah*. Namun jika yang dibutuhkan bukan barang dan jasa, melainkan modal (*syirkah*), maka yang perlu dilihat adalah apakah *syirkah* tersebut berbentuk sindikasi atau tidak. Sindikasi adalah kelompok investor yang secara bersama membiayai suatu proyek. Jika berbentuk sindikasi, maka pembiayaan yang diberikan adalah *musyarakah*. Sebaliknya jika bukan sindikasi, maka pembiayaan yang diberikan adalah *mudharabah*.

Jika *cash out bank* (*cash in nasabah*) tidak berbentuk *lump sum*, melainkan termin, maka yang perlu dilihat adalah, apakah pembiayaan tersebut digunakan untuk memenuhi kebutuhan barang atau jasa. Jika barang, maka perlu dilihat, apakah barang tersebut *ready stock* atau *goods in process*. Jika *ready stock*, maka diberikan pembiayaan *murabahah*. Namun jika masih *goods in process*, maka perlu kita lihat dari segi waktu proses barang. Jika kurang dari 6 bulan, maka pembiayaan yang diberikan adalah *salam*. Sebaliknya jika lebih dari 6 bulan, diberikan pembiayaan *istishna'*.

Jika pembiayaan tersebut digunakan untuk memenuhi kebutuhan jasa, maka diberikan pembiayaan *ijarah*. Namun jika bukan untuk memenuhi kebutuhan barang maupun jasa, melainkan untuk modal (*syirkah*) maka yang perlu di-

lihat adalah apakah *syirkah* tersebut berbentuk sindikasi atau tidak. Sindikasi adalah kelompok investor yang secara bersama membiayai suatu proyek. Jika berbentuk sindikasi, maka pembiayaan yang diberikan adalah *musyarakah*. Sebaliknya jika bukan sindikasi, maka pembiayaan yang diberikan adalah *mudharabah*.

IV. Memahami akad fiqih yang tepat

Teknik keempat yang perlu dilakukan dalam mendesain suatu akad pembiayaan syariah adalah memahami akad fiqih yang tepat. Secara umum transaksi yang diperbolehkan tidak boleh bertentangan dengan syariah Islam. Baik haram karena selain dzatnya, seperti *tadlis*, *ihtikar*, *bai' najasy*, *gharar* dan *riba*, maupun karena tidak sah akadnya, seperti tidak terpenuhinya akad maupun karena terjadinya *ta'alluq*.

Di sisi lain, perlu diperhatikan juga karakteristik akad yang digunakan, apakah masuk kategori akad *tabarru'* atau akad *tijarah*. Jika akadnya *tabarru'*, atau sosial, maka bank tidak boleh meminta kompensasi atas dilakukannya transaksi tersebut. Sebaliknya jika akadnya *tijarah*, atau akad bisnis, maka bank berhak untuk meminta kompensasi atas transaksi bisnis yang dilakukan. Dengan memahami karakteristik ini, maka kita bisa menentukan, pembiayaan manakah yang bisa kita harapkan kompensasinya dan mana yang tidak.

Lebih lanjut, jika kita menerapkan akad *tijarah*, maka perlu kita tentukan, apakah akad *tijarah* yang kita lakukan masuk dalam kelompok *Natural Certainty Contracts* (NCC) atautkah *Natural Uncertainty Contracts* (NUC).

Akad pembiayaan yang masuk dalam kategori NCC adalah *murabahah*, *ijarah*, *ijarah muntahia bi tamlik*, *salam* dan

istishna'. Sedangkan akad pembiayaan yang masuk kategori NUC adalah *mudharabah, musyarakah, muzara'ah, musaqah* dan *mukhabarah*.

BAB IV

PRODUK PENYALURAN DANA BANK SYARIAH

Secara prinsip, produk penyaluran dana bank syariah dibagi kedalam empat kategori yang dibedakan berdasarkan tujuan penggunaannya, yaitu

- I. Pembiayaan dengan prinsip jual-beli
- II. Pembiayaan dengan prinsip sewa
- III. Pembiayaan dengan prinsip bagi hasil
- IV. Pembiayaan dengan akad pelengkap

Pada pembiayaan dengan prinsip jual beli, maka objek transaksi adalah barang, sedangkan untuk pembiayaan dengan prinsip sewa, maka objek transaksi adalah jasa. Berbeda dengan pembiayaan prinsip bagi hasil, maka digunakan untuk usaha kerjasama yang ditujukan guna mendapatkan barang dan jasa sekaligus.

Pada kategori pertama dan kedua, tingkat keuntungan bank di depan dan menjadi bagian harga atas barang atau jasa yang dijual. Adapun pembiayaan yang termasuk dalam kategori ini adalah *murabahah*, *salam*, dan *istishna'* yang berprinsip jual beli, dan yang berprinsip sewa adalah pembiayaan *ijarah* dan *ijarah muntahia bi tamlik*.

Sedangkan untuk kategori ketiga, tingkat keuntungan bank tidak bisa dipastikan diawal, karena keuntungan ditentukan besarnya keuntungan usaha sesuai dengan prinsip bagi hasil. Pada kategori ini, maka yang disepakati

diawal adalah nisbah bagi hasil, sedangkan nominal dan besaran keuntungan disesuaikan dengan keuntungan usaha nasabah, produk pembiayaan yang masuk dalam kategori ini adalah *mudharabah* dan *musyarakah*. Sedangkan pembiayaan dengan akad pelengkap ditujukan untuk memperlancar pembiayaan dengan menggunakan tiga prinsip sebelumnya. Selanjutnya akan kita bahas masing-masih produk secara rinci pada uraian berikut:

I. Prinsip Jual Beli (*Bai'*)

Secara prinsip, jual beli merupakan perpindahan kepemilikan barang atau benda (*transfer of property*). Tingkat keuntungan ditentukan didepan, dan menjadi bagian harga atas barang yang dijual. Tingkat jual beli dapat dibedakan berdasarkan bentuk pembayarannya dan waktu penyerahan barangnya, yakni sebagai berikut :

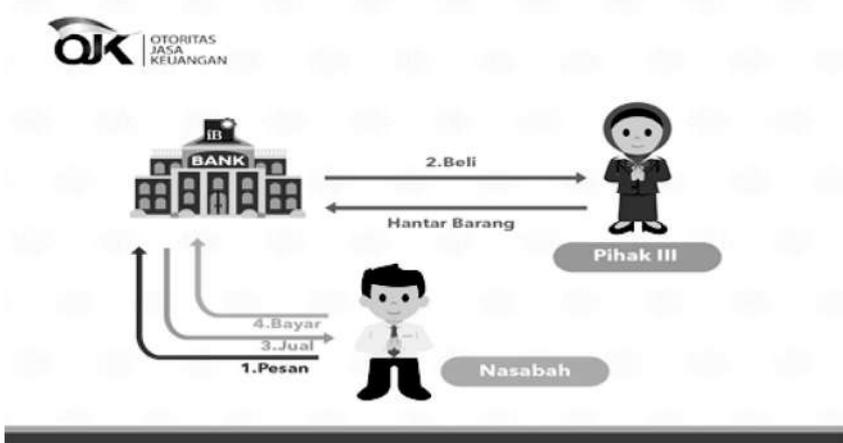
1. Pembiayaan *Murabahah*

Murabahah berasal dari kata *ribhu* yang berarti keuntungan, adalah transaksi jual beli, dimana bank menyebut jumlah keuntungannya. Bank bertindak sebagai penjual, dan nasabah sebagai pembeli. Harga jual adalah harga beli bank ditambah dengan keuntungan (*margin*).

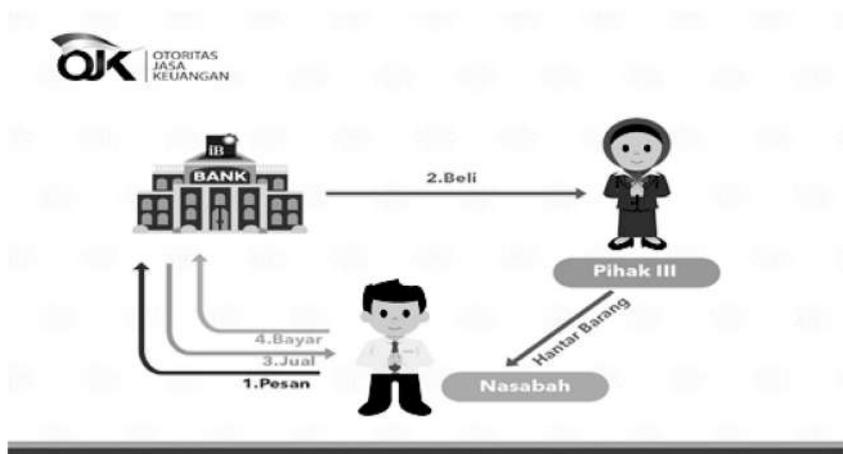
Berdasarkan Peraturan Bank Indonesia No.7/46/PBI/05 tentang Akad Penghimpunan Dana dan Penyaluran Dana, dan fatwa DSN MUI No.04/DSN-MUI/IV/2000 ditegaskan bahwa terdapat 2 hal yang harus menjadi kesepakatan antara bank selaku penjual dengan nasabah selaku pembeli. Kedua hal tersebut adalah harga dan jangka waktu. Harga jual yang terdiri dari harga beli bank ditambah dengan margin, harus disepakati dan dicantumkan dalam akad pembiayaan *murabahah*. Kesepakatan tidak boleh berubah selama berlakunya akad. Dalam transaksi ini barang

diserahkan setelah akad, sementara pembayarannya dilakukan kemudian secara angsur.

Skema pembiayaan *murabahah* di bank syariah, terdapat dua alternative penerapannya. *Murabahah muni*, dan *murabahah bi al-wakalah*. Berikut ini adalah skema penerapan *murabahah murni*:



Berikut adalah penerapan *murabahah bi al-wakalah*:



Dalam pasal 9 PBI No.7/46/PBI/05, terdapat beberapa ketentuan yang harus dilakukan dalam penerapan akad *murabahah* ini, ketentuan tersebut adalah sebagai berikut :

- a. Bank menyediakan dana pembiayaan berdasarkan perjanjian jual beli barang
- b. Jangka waktu pembayaran harga barang oleh nasabah kepada Bank ditentukan berdasarkan kesepakatan Bank dan nasabah
- c. Bank dapat membiayai sebagian atau seluruh harga pembelian barang yang telah disepakati kualifikasinya
- d. Dalam hal Bank mewakilkan kepada nasabah (wakalah) untuk membeli barang, maka akad Murabahah harus dilakukan setelah barang secara prinsip menjadi milik bank (qabdh hukmi)
- e. Bank dapat meminta nasabah untuk membayar uang muka atau urbun saat menandatangani kesepakatan awal pemesanan barang oleh nasabah
- f. Bank dapat meminta nasabah untuk menyediakan agunan tambahan selain barang yang dibiayai Bank
- g. Kesepakatan margin harus ditentukan satu kali pada awal akad dan tidak berubah selama periode akad
- h. Angsuran pembiayaan selama periode akad harus dilakukan secara proporsional

Ketentuan tersebut diperkuat dengan ketentuan yang terdapat dalam fatwa DSN MUI No.04/DSN-MUI/IV/2000 sebagai berikut:

- a. Bank dan nasabah harus melakukan akad murabahah yang bebas riba.
- b. Barang yang diperjualbelikan tidak diharamkan oleh syari'ah Islam.
- c. Bank membiayai sebagian atau seluruh harga pembelian barang yang telah disepakati kualifikasinya.
- d. Bank membeli barang yang diperlukan nasabah atas nama bank sendiri, dan pembelian ini harus sah dan bebas riba.

- e. Bank harus menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian, misalnya jika pembelian dilakukan secara utang.
- f. Bank kemudian menjual barang tersebut kepada nasabah (pemesan) dengan harga jual senilai harga beli plus keuntungannya. Dalam kaitan ini Bank harus memberitahu secara jujur harga pokok barang kepada nasabah berikut biaya yang diperlukan.
- g. Nasabah membayar harga barang yang telah disepakati tersebut pada jangka waktu tertentu yang telah disepakati.
- h. Untuk mencegah terjadinya penyalahgunaan atau kerusakan akad tersebut, pihak bank dapat mengadakan perjanjian khusus dengan nasabah.

2. Pembiayaan *Salam*

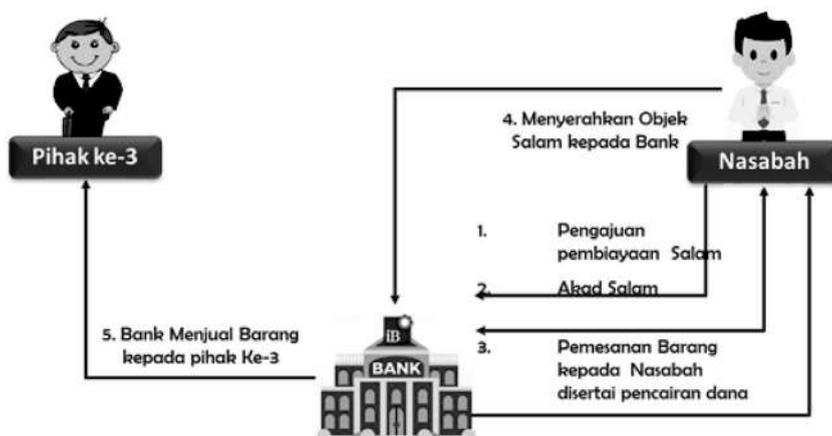
Salam adalah transaksi jual beli yang mana barang yang diperjual belikan belum tersedia. Barang akan diserahkan secara tangguh dan pembayaran dilakukan diawal secara tunai. Berbeda dengan *murabahah*, dalam transaksi ini bank berlaku sebagai pembeli, dan nasabah berlaku sebagai penjual. Praktik jual beli ini sekilas mirip dengan jual beli *ijon*. Praktik jual beli *ijon* ini biasa dilakukan misalnya dalam transaksi jual beli buah yang masih diatas pohon, sehingga baik penjual maupun pembeli tidak mengetahui secara pasti kualitas maupun kuantitas buah yang akan dibeli. Berbeda dengan *salam*, dalam transaksi ini kuantitas, kualitas, harga dan waktu penyerahan barang harus sudah ditentukan di awal secara pasti.

Dalam praktik perbankan, ketika barang telahn diserahkan kepada bank, maka bank akan menjualnya kepada rekanan nasabah atau kepada nasabah itu sendiri secara tunai atau secara cicilan. Harga jual yang ditetapkan oleh

bank adalah harga beli bank dari nasabah ditambah keuntungan. Dalam hal bank menjualnya secara tunai biasanya disebut pembiayaan talangan (*bridging financing*). Sedangkan dalam hal bank menjualnya secara cicil, kedua pihak harus menyepakati harga jual dan jangka waktu pembayaran.

Harga jual dicantumkan dalam akad jual beli dan jika sudah disepakati tidak dapat berubah selama berlakunya akad. Umumnya transaksi ini diterapkan dalam pembiayaan barang yang belum ada seperti pembelian komoditi pertanian oleh bank untuk kemudian dijual kembali secara tunai atau secara cicil.

Berikut skema penerapan pembiayaan *salam* di bank syariah:



Adapun ketentuan umum pembiayaan salam sesuai dengan ketentuan yang ada di pasal 11 PBI No.7/46/PBI/05, sebagai berikut :

- a. Bank membeli barang dari nasabah dengan spesifikasi, kualitas, jumlah, jangka waktu, tempat, dan harga yang disepakati;
- b. Pembayaran harga oleh Bank kepada nasabah harus dilakukan secara penuh pada saat Akad disepakati;

- c. Pembayaran oleh Bank kepada nasabah tidak boleh dalam bentuk pembebasan kewajiban nasabah kepada Bank;
- d. Alat bayar harus diketahui jumlah dan bentuknya sesuai dengan kesepakatan;
- e. Bank sebagai pembeli tidak boleh menjual barang yang belum diterima;
- f. dalam rangka.meyakinkan bahwa penjual dapat menyerahkan barang sesuai kesepakatan maka Bank dapat meminta jaminan pihak ketiga sesuai ketentuan yang berlaku; dan
- g. Bank hanya dapat memperoleh keuntungan atau kerugian pada saat barang yang dibeli Bank telah dijual kepada pihak lain, kecuali terdapat perubahan harga pasar terhadap harga perolehan, sebelum barang dijual kepada pihak lain.

Dalam penerapannya, pembiayaan salam dilakuakn dengan menggunakan skema salam parallel. Adapun ketentuan umum pembiayaan salam parallel sesuai dengan ketentuan yang ada di pasal 12 PBI No.7/46/PBI/05, sebagai berikut :

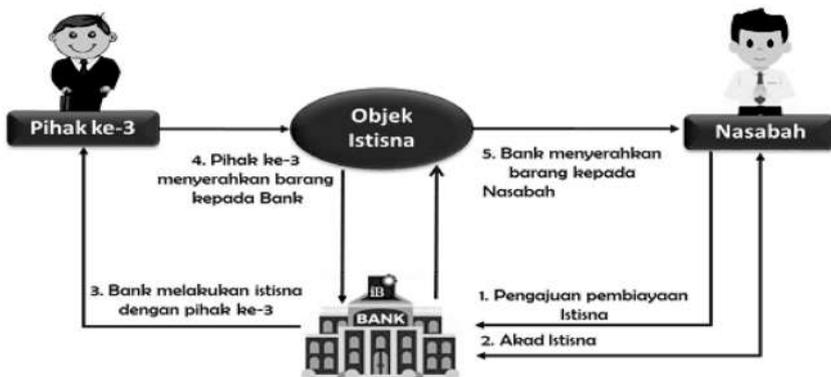
- a. Bank sebagai pembeli dalam Akad Salam dapat rnebuat Akad Salam parallel dengan pihak lainnya dimana Bank bcrtindak sebagai penjual;
- b. kewajiban dan hak dalam kedua Akad Salam tersebut harus terpisah;
- c. Pelaksanaan kewajiban salah satu Akad Salam tidak boleh tergantung pada Akad Salam lainnya;
- d. Bank yang bertindak sebagai penjual dalam Akad Salam parallel harus memenuhi kewajibannya kepada pihak lainnya apabila nasabah dalam Akad Salam tidak memenuhi Akad Salam;

- e. Bank menjual barang kepada nasabah pemesan dengan spesifikasi, kualitas, jumlah, jangka waktu, tempat, dan harga yang disepakati;

3. Pembiayaan *Istishna'*

Produk pembiayaan *istishna'* memiliki karakteristik yang mirip dengan pembiayaan salam, yang membedakan adalah dari sisi pembayarannya. Dalam pembiayaan *istishna'* pembayarannya dapat dilakukan oleh bank dalam beberapa kali (*termin*) pembayaran. Jenis pembiayaan ini, oleh bank syariah diaplikasikan pada pembiayaan manufaktur dan konstruksi.

Berikut skema penerapan pembiayaan *istishna'* di bank syariah:



Adapun ketentuan umum pembiayaan *istishna'* sesuai dengan ketentuan yang ada di pasal 13 PBI No.7/46/PBI/05, sebagai berikut :

- a. Bank menjual barang kepada nasabah dengan spesifikasi, kualitas, jumlah, jangka waktu, tempat, dan harga yang disepakati;

- b. pembayaran oleh nasabah kepada Bank tidak boleh dalam bentuk pembebasan hutang nasabah kepada Bank;
- c. alat bayar harus diketahui jumlah dan bentuknya sesuai dengan kesepakatan;
- d. pembayaran oleh nasabah selaku pembeli kepada Bank dilakukan secara bertahap atau sesuai kesepakatan;

Dalam penerapannya, pembiayaan salam dilakukan dengan menggunakan skema salam parallel. Adapun ketentuan umum pembiayaan salam parallel sesuai dengan ketentuan yang ada di pasal 14 PBI No.7/46/PBI/05, sebagai berikut :

- a. Bank sebagai penjual dalam Akad *Istishna'* dapat membuat Akad *Istishna'* parallel dengan pihak lainnya dimana Bank bertindak sebagai pembeli;
- b. kewajiban dan hak dalam kedua Akad *Istishna'* tersebut harus terpisah;
- c. pelaksanaan kewajiban salah satu Akad *Istishna'* tidak boleh tergantung pada Akad *Istishna'* parallel atau sebaliknya;
- d. dalam hal Bank yang bertindak sebagai pembeli dalam Akad *Istishna'* parallel harus memenuhi kewajibannya kepada pihak lainnya apabila nasabah dalam Akad *istishna'* tidak memenuhi Akad *istishna'*
- e. Dalam hal pembayaran dilakukan secara angsuran, harus dilakukan secara proporsional.

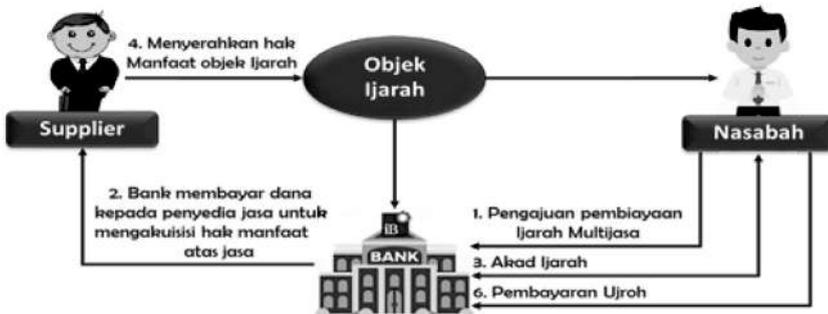
II. Prinsip Sewa (*Ijarah*)

Berbeda dengan pembiayaan yang berprinsip jual beli, transaksi berprinsip sewa dilandasi adanya perpindahan manfaat, sehingga perbedaan antara keduanya terletak pada

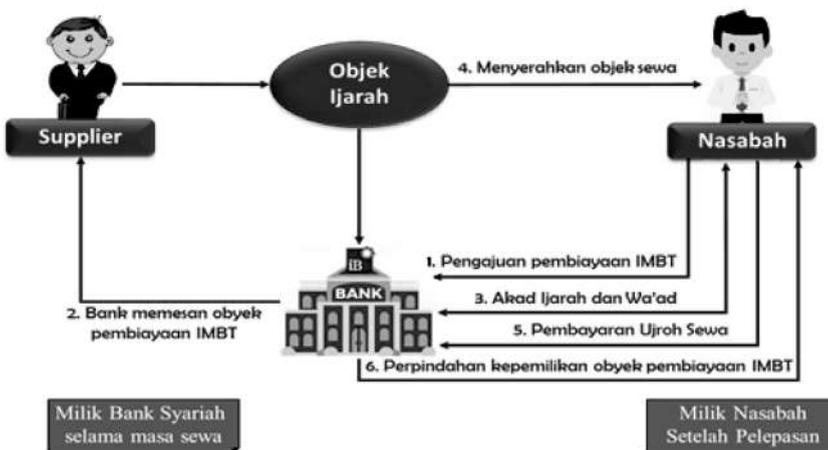
objek transaksinya. Pada transaksi jual beli, maka objek transaksinya adalah barang. Sedangkan pada transaksi sewa, objek transaksinya adalah jasa.

Pada masa akhir sewa, bank dapat saja menjual barang yang disewakannya kepada nasabah. Karena itu dalam perbankan syariah dikenal *ijarah muntahia bi tamlik* (sewa yang diikuti dengan berpindahnya kepemilikan).

Terdapat dua skema pembiayaan berakad *ijarah*. Yang pertama adalah pembiayaan *ijarah* murni, adapun skema penerapan pembiayaan *ijarah* adalah sebagai berikut:



Yang kedua adalah pembiayaan *ijarah muntahia bi tamlik*, Adapun skemanya adalah sebagai berikut:



Adapun ketentuan umum pembiayaan ijarah sesuai dengan ketentuan yang ada di pasal 15 PBI No.7/46/PBI/05, sebagai berikut :

- a. Bank dapat membiayai pengadaan objek sewa berupa barang yang telah dimiliki Bank atau barang yang diperoleh dengan menyewa dari pihak lain untuk kepentingan nasabah berdasarkan kesepakatan;
- b. objek, dan manfaat barang sewa harus dapat dinilai dan diidentifikasi secara spesifik dan dinyatakan dengan jelas termasuk pembayaran sewa dan jangka waktunya;
- c. Bank wajib menyediakan barang sewa, menjami pemenuhan kualitas maupun kuantitas barang sewa serta ketepatan waktu penyediaan barang sewa sesuai kesepakatan;
- d. Bank wajib menanggung biaya pemeliharaan barang/ aset sewa yang sifatnya materiil dan struktural sesuai kesepakatan;
- e. Bank dapat mewakilkan kepada nasabah untuk mencari barang yang akan disewa oleh nasabah;
- f. nasabah wajib membayar sewa secara tunai, menjaga keutuhan barang sewa, dan menanggung biaya pemeliharaan barang sewa sesuai dengan kesepakatan;
- g. nasabah tidak bertanggungjawab atas kerusakan barang sewa yang terjadi bukan karena pelanggaran perjanjian atau kelalaian nasabah

Sedangkan untuk pembiayaan *ijarah muntahia bi tamlik*, terdapat beberapa ketentuan tambahan yang juga diatur dalam pasal 15 PBI No.7/46/PBI/05 sebagai berikut:

- a. IMBT .harus disepakati ketika Akad Ijarah ditandatangani dan kesepakatan tersebut wajib dituangkan dalam Akad Ijarah dimaksud;

- b. Pelaksanaan IMBT hanya dapat dilakukan setelah Akad Ijarah dipenuhi;
- c. Bank, wajib mengalihkan kepemilikan barang sewa kepada nasabah berdasarkan hibah, pada akhir periode perjanjian sewa;
- d. Pengalihan kepemilikan barang sewa kepada penyewa dituangkan dalam Akad tersendiri setelah masa Ijarah selesai;

III. Prinsip Bagi Hasil (*Syirkah*)

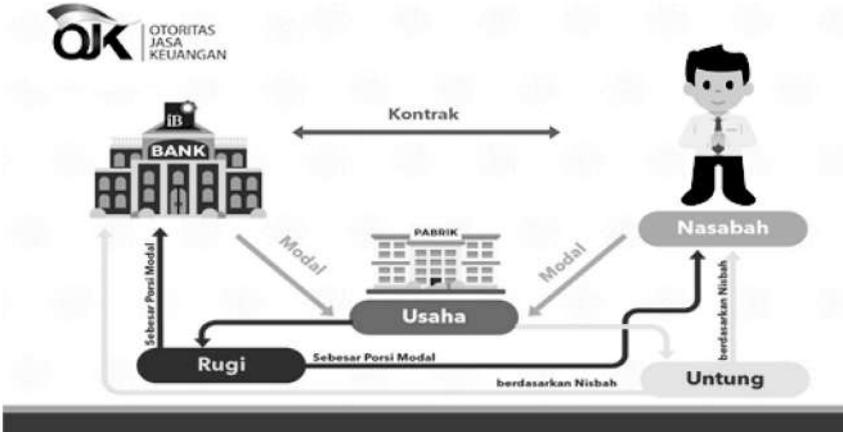
Prinsip pembiayaan syariah yang didasarkan atas prinsip bagi hasil adalah sebagai berikut :

1. Pembiayaan *Musyarakah*

Secara umum, akad-akad berprinsip bagi hasil adalah musyarakah (*syirkah* atau *syarikah*). Secara umum prinsip musyarakah dilandasi oleh keinginan para pihak yang ber-*syirkah* untuk meningkatkan nilai aset yang mereka miliki secara bersama. semua bentuk usaha yang melibatkan dua pihak atau lebih dimana mereka secara bersama-sama memadukan seluruh bentuk sumber daya baik yang berwujud maupun tidak berwujud.

Bentuk kontribusi dari pihak yang bekerjasama dapat berupa dana, barang perdagangan (*trading asset*), kewira-swastaan (*entrepreneurship*). Kepandaian (*skill*), kepemilikan (*property*), peralatan (*equipment*), atau *intangible asset* (seperti hak paten atau *goodwill*), kepercayaan /reputasi (*credit-worthiness*) dan barang-barang lainnya yang dapat dinilai dengan uang. Dengan merangkum seluruh kombinasi dari bentrisk kontribusi masing-masing pihak dengan atau tanpa batasan waktu menjadikan produk ini sangat fleksibel.

Adapun skema penerapan akad *musyarakah* di bank syariah adalah sebagai berikut:



Adapun ketentuan umum pembiayaan *musyarakah* sesuai dengan ketentuan yang ada di pasal 8 PBI No.7/46/PBI/05, sebagai berikut :

- Bank dan nasabah masing-masing bertindak sebagai mitra usaha dengan bersama-sama menyediakan dana dan/atau barang untuk membiayai suatu kegiatan usaha tertentu
- Nasabah bertindak sebagai pengelola usaha dan Bank sebagai mitra usaha dapat ikut serta dalam pengelolaan usaha sesuai dengan tugas dan wewenang yang disepakati
- Bank berdasarkan kesepakatan dengan nasabah dapat menunjuk nasabah untuk mengelola usaha
- Pembiayaan diberikan dalam bentuk tunai dan/atau barang
- Dalam hal pembiayaan diberikan dalam bentuk barang, maka barang yang diserahkan harus dinilai secara tunai berdasarkan kesepakatan

- f. Jangka waktu pembiayaan, pengembalian dana, dan pembagian keuntungan ditentukan berdasarkan kesepakatan antara Bank dan nasabah
- g. Biaya operasional dibebankan pada modal bersama sesuai dengan kesepakatan
- h. Pembagian keuntungan dari pengelolaan dana dinyatakan dalam bentuk nisbah yang disepakati
- i. Bank dan nasabah menanggung kerugian secara proporsional menurut porsi modal masing-masing, kecuali jika terjadi kecurangan, lalai, atau menyalahi perjanjian dari salah satu pihak
- j. Nisbah bagi hasil yang disepakati tidak dapat diubah sepanjang jangka waktu investasi, kecuali atas dasar kesepakatan para pihak dan tidak berlaku surut
- k. Nisbah bagi hasil dapat ditetapkan secara berjenjang yang besarnya berbeda-beda berdasarkan kesepakatan pada awal akad
- l. Pembagian keuntungan dapat dilakukan dengan metode untung atau rugi atau metode bagi pendapatan
- m. Pembagian keuntungan berdasarkan hasil usaha sesuai dengan laporan keuangan nasabah
- n. Pengembalian pokok pembiayaan dilakukan pada akhir periode akad atau dilakukan secara angsuran berdasarkan aliran kas masuk usaha
- o. Bank dapat meminta jaminan atau agunan untuk mengantisipasi risiko apabila nasabah tidak dapat memenuhi kewajiban sebagaimana dimuat dalam akad karena kelalaian dan atau kecurangan,

2. Pembiayaan *Mudharabah*

Secara teori, mudharabah merupakan salah satu bentuk dari syirkah. Mudharabah adalah bentuk kerjasama antara

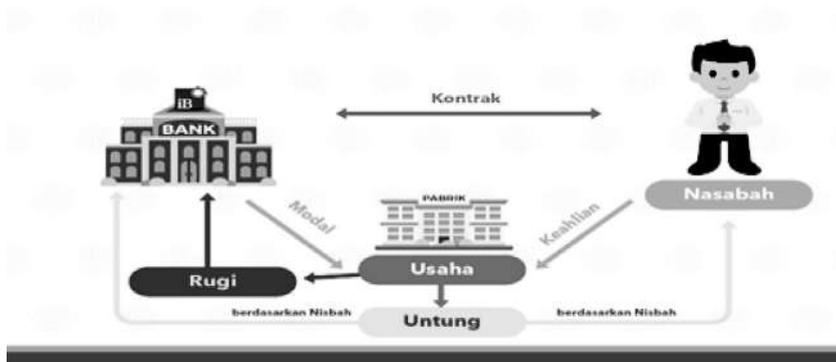
pemilik modal (*shahib al-maal*) dengan pengelola modal (*mudharib*) dengan suatu perjanjian pembagian keuntungan. Berdasarkan definisi tersebut, maka modal 100% berasal dari *shahib al-maal* dan pengelolaan sepenuhnya dilakukan oleh *mudharib*. Dalam hal ini, bank bertindak sebagai *shahib al-maal* dan nasabah sebagai *mudharib*.

Dalam transaksi ini, tidak disyaratkan adanya wakil *shahib al-maal* dalam manajemen proyek. Sebagai orang kepercayaan, *mudharib* harus bertindak hati-hati dan bertanggung jawab atas usaha yang dijalankan, termasuk bila terjadi kerugian akibat kelalaian. Sedangkan sebagai *shahib al-maal* dia diharapkan untuk mengelola modal dengan cara tertentu untuk menciptakan laba optimal. Ketika terjadi kerugian yang bukan disebabkan kelalaian pengelolaan oleh *mudharib*, maka yang menanggung kerugian adalah *shahib al-maal*.

Perbedaan esensial dari *musyarakah* dan *mudharabah* adalah terletak pada kontribusi atas kerjasama, baik dalam bentuk keuangan dan manajemen atau salah satu diantaranya. Dalam *mudharabah*, modal hanya berasal dari salah satu pihak, yaitu *shahibul maal*, dan pengelolaan sepenuhnya dilakukan oleh *mudharib*. Sedangkan *musyarakah* modal dan pengelolaan (manajemen) berasal dan dilakukan oleh dua pihak atau lebih yang bekerjasama.

Musyarakah dan *mudharabah* dalam literatur fiqih berbentuk perjanjian kepercayaan (*uqud al-amanah*) yang menuntut tingkat kejujuran yang tinggi dan menjunjung keadilan. Karenanya masing-masing pihak dituntut menjaga kejujuran untuk kepentingan bersama dan setiap usaha dari masing-masing pihak untuk melakukan kecurangan dan ketidakadilan pembagian pendapatan betul-betul akan merusak ajaran Islam.

Adapun skema penerapan akad *mudharabah* di bank syariah adalah sebagai berikut:



Adapun ketentuan umum pembiayaan *mudharabah* sesuai dengan ketentuan yang ada di pasal 6 PBI No.7/46/PBI/05, sebagai berikut :

- Bank bertindak sebagai SM (shahibul maal) yang menyediakan dana secara penuh dan nasabah bertindak sebagai *mudharib* yang mengelola dana dalam kegiatan usaha
- Jangka waktu pembiayaan, pengembalian dana dan pembagian keuntungan ditentukan berdasarkan kesepakatan Bank dan nasabah
- Bank tidak ikut serta dalam pengelolaan usaha nasabah tetapi memiliki hak dalam pengawasan dan pembinaan usaha nasabah
- Pembiayaan diberikan dalam bentuk tunai dan/atau barang
- Pembiayaan diberikan dalam bentuk tunai dan/atau barang
- Dalam hal pembiayaan diberikan dalam bentuk tunai harus dinyatakan jumlahnya
- Dalam hal pembiayaan diberikan dalam bentuk barang, maka barang diserahkan harus dinilai berdasarkan

- harga perolehan atau harga pasar wajar
- h. Pembagian keuntungan dari pengelolaan dana dinyatakan dalam bentuk nisbah yang disepakati
 - i. Bank menanggung risiko kerugian usaha yang dibiayai kecuali jika nasabah melakukan kecurangan, lalai, atau menyalahi perjanjian, yang mengakibatkan kerugian usaha
 - j. Nisbah bagi hasil yang disepakati tidak dapat diubah sepanjang jangka waktu investasi, kecuali atas dasar kesepakatan para pihak dan tidak berlaku surut
 - k. Nisbah bagi hasil dapat ditetapkan secara berjenjang (tiering) yang besarnya berbeda-beda berdasarkan kesepakatan pada awal akad;
 - l. Pembagian keuntungan dilakukan dengan menggunakan metode bagi untung dan rugi (*profit and loss sharing*) atau metode bagi pendapatan (*revenue sharing*)
 - m. Pembagian keuntungan berdasarkan hasil usaha dari mudharib sesuai dengan laporan hasil usaha dari usaha mudharib
 - n. Dalam hal nasabah ikut menyertakan modal dalam kegiatan usaha yang dibiayai Bank, maka berlaku ketentuan: *Nasabah bertindak sebagai mitra usaha dan mudharib. Atas keuntungan yang dihasilkan dari kegiatan usaha yang dibiayai tersebut, maka nasabah mengambil bagian keuntungan dari porsi modalnya, sisa keuntungan dibagi sesuai kesepakatan antara bank dan nasabah*
 - o. Pengembalian pembiayaan dilakukan pada akhir periode akad untuk pembiayaan dengan jangka waktu sampai dengan satu tahun atau dilakukan secara angsuran berdasarkan aliran kasa masuk (cash in flow) usaha nasabah;
 - p. Bank dapat meminta jaminan atau agunan untuk

mengantisipasi risiko apabila nasabah tidak dapat memenuhi kewajiban sebagaimana dimuat dalam akad karena kelalaian dan/atau kecurangan

IV. Akad Pelengkap

Untuk mempermudah pelaksanaan pembiayaan, maka diperlukan akad pelengkap. Akad pelengkap ini tidak ditujukan untuk memperoleh keuntungan, tapi ditujukan untuk mempermudah pelaksanaan akad utama pembiayaan. Meskipun tidak ditujukan untuk memperoleh keuntungan, akan tetapi bank syariah diperkenankan untuk meminta pengganti biaya-biaya yang dikeluarkan untuk melaksanakan akad. Nominal biaya yang dibebankan kepada nasabah hanya diperkenankan sekedar untuk menutupi biaya yang benar-benar timbul dari pelaksanaan akad pelengkap tersebut. Akad pelengkap ini masuk dalam kategori akad *tabarru'*. Berikut adalah akad pelengkap yang ada di bank syariah:

a. *Hilawah* (Alih Utang-Piutang)

Tujuan akad *hiwalah* ini adalah untuk membantu supplier mendapatkan modal tunai agar dapat melanjutkan produksinya. Bank diperkenankan membebaskan ganti biaya atas jasa pemindahan piutang. Untuk mengantisipasi risiko kerugian yang akan timbul, bank perlu melakukan penelitian atas kemampuan pihak yang berutang dan kebenaran transaksi antara yang memindahkan piutang dengan yang berutang. Sebagai contoh, seorang supplier bahan bangunan menjual barangnya kepada pemilik proyek yang akan dibayar dua bulan kemudian. Karena kebutuhan supplier akan likuiditas, maka ia meminta bank untuk mengambil alih piutangnya. Bank akan menerima pembayaran dari pemilik proyek.

b. *Rahn* (Gadai)

Tujuan akad *rahn* adalah untuk memberikan jaminan pembayaran kembali kepada bank dalam memberikan pembiayaan. Barang yang digadaikan wajib memenuhi kriteria sebagai berikut:

- Milik nasabah sendiri
- Jelas ukuran, sifat dan nilainya ditentukan berdasarkan nilai riil pasar
- Dapat dikuasai namun tidak boleh dimanfaatkan oleh bank

Atas izin bank, nasabah dapat menggunakan barang tertentu yang digadaikan dengan tidak mengurangi nilai dan merusak barang yang digadaikan. Apabila barang yang digadaikan rusak atau cacat, maka nasabah harus bertanggung jawab.

Apabila nasabah melakukan wanprestasi, bank dapat melakukan penjualan barang yang digadaikan atas perintah hakim. Nasabah mempunyai hak untuk menjual barang tersebut dengan seizin bank. Apabila hasil penjualan barang melebihi kewajibannya, maka kelebihan tersebut menjadi milik nasabah. Dalam hal hasil penjualan tersebut lebih kecil dari kewajibannya, maka nasabah harus menutupi kekurangannya.

c. *Qardh*

Qardh adalah pinjaman uang. Aplikasi *qardh* dalam perbankan biasanya dalam empat hal, yaitu:

- Sebagai pinjaman talangan haji, di mana nasabah calon haji diberikan pinjaman talangan untuk memenuhi syarat penyeteroran biaya perjalanan haji. Nasabah akan melunasinya sebelum keberangkatannya ke haji

- Sebagai pinjaman tunai (*cash advanced*) dari produk kartu kredit syariah, dimana nasabah diberi keleluasaan untuk menarik uang tunai milik bank melalui ATM. Nasabah akan mengembalikannya sesuai waktu yang ditentukan.
- Sebagai pinjaman kepada pengusaha kecil, di mana menurut perhitungan bank akan memberatkan si pengusaha bila diberikan pembiayaan dengan skema jual beli, ijarah atau bagi hasil
- Sebagai pinjaman kepada pengurus bank, di mana bank menyediakan fasilitas ini untuk memastikan terpenuhinya kebutuhan pengurus bank. Pengurus bank akan mengembalikan dana pinjamna itu secara cicilan melalui pemotongan gajinya

d. Wakalah

Wakalah dalam aplikasi perbankan terjadi apabila nasabah memberikan kuasa kepada bank untuk mewakili dirinya melakukan pekerjaan jasa tertentu, seperti pembukaan L/C, inkaso dan transfer uang.

Bank dan nasabah yang dicantumkan dalam akad pemberian kuasa harus cakap hukum. Khusus untuk pembukaan L/C, apabila dana nasabah ternyata tidak cukup, maka penyelesaian L/C (*settlement L/C*) dapat dilakukan dengan pembiayaan murabahah, salam, ijarah, mudharabah atau musyarakah.

Kelalaian dalam menjalankan kuasa menjadi tanggung jawab bank, kecuali kegagalan karena *force majeure*, maka menjadi tanggung jawab nasabah.

Apabila bank yang ditunjuk lebih dari satu, maka masing-masing bank tidak boleh bertindak sendiri-sendiri tanpa musyawarah dengan bank yang lain, kecuali dengan seizin nasabah. Tugas, wewenang dan tanggung jawab bank

harus jelas sesuai kehendak nasabah bank. Setiap tugas yang dilakukan harus mengatas namakan nasabah dan harus dilaksanakan oleh bank. Alas pelaksanaan tugasnya tersebut, bank mendapat pengganti biaya berdasarkan kesepakatan bersama. pemberian kuasa berakhir setelah tugas dilaksanakan dan disetujui bersama antara nasabah dengan bank.

e. Kafalah

Garansi bank dapat diberikan dengan tujuan untuk menjamin pembayaran suatu kewajiban pembayaran. Bank dapat mensyaratkan nasabah untuk menempatkan sejumlah dana untuk fasilitas ini sebagai rahn. Bank dapat pula menerima dana tersebut dengan prinsip wadi'ah. Untuk jasa-jasa ini bank mendapatkan pengganti biaya atas jasa yang diberikan.

BAB V

ANALISA PEMBIAYAAN BANK SYARIAH

Keuntungan terbesar bank syariah didapatkan dari keuntungan dari produk pembiayaan (financing). Potensi keuntungan besar tersebut, sejalan dengan risiko yang dihadapi oleh bank syariah terkait dengan pembiayaan yang di salurkan kepada para nasabah. Sehingga dibutuhkan sebuah strategi untuk dapat meminimalisir risiko pembiayaan. Langkah yang harus dilakukan bank syariah adalah dengan melakukan analisa pembiayaan.

Merupakan suatu proses analisis yang dilakukan oleh bank syariah untuk menilai suatu permohonan pembiayaan yang telah diajukan oleh calon nasabah. Dengan melakukan analisis permohonan pembiayaan, bank syariah akan memperoleh keyakinan bahwa proyek/nasabah yang akan dibiayai layak (feasible).

Bank melakukan analisis pembiayaan dengan tujuan untuk mencegah secara dini kemungkinan terjadinya default oleh nasabah. Analisis pembiayaan merupakan salah satu faktor yang sangat penting bagi bank syariah dalam mengambil keputusan untuk menyetujui/menolak permohonan pembiayaan. Analisis yang baik akan menghasilkan keputusan yang tepat. Analisis pembiayaan merupakan salah satu faktor yang dapat digunakan sebagai acuan bagi bank syariah untuk meyakini kelayakan atas permohonan

pembiayaan nasabah.¹

Pada pasal 29 ayat (3) Undang-undang perbankan menentukan bahwa dalam memberikan kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah dan melakukan kegiatan usaha lainnya, bank wajib menempuh cara-cara yang tidak merugikan bank dan kepentingan nasabah yang mempercayakan dananya kepada bank. Agar tidak sampai merugikan bank dan kepentingan nasabah yang mempercayakan dananya kepada bank itu, Undang-undang perbankan memberikan pedoman yang harus dipatuhi oleh bank dalam rangka pemberian kredit atau pembiayaan. Pedoman tersebut dicantumkan dalam pasal 8 ayat (1).

Sesuai denganketentuan pasal 8 ayat (1) Undang-undang perbankan, bank syariah dalam memberikan pembiayaan wajib mempunyai keyakinan berdasarkan analisis yang mendalam atas itikad dan kemampuan serta kesanggupan nasabah untuk mengembalikan pembiayaan dimaksud sesuai dengan perjanjian antara bank sebagai *shahib Al-mal* dan nasabah sebagai *mudharib*. Dalam hubunagan itu, bank syariah wajib memiliki dan menerapkan pedoman pembiayaan berdasarkan Prinsip Syariah sesuai dengan ketentuan yang diterapkan oleh Bank Indonesia, demikian menurut pasal 8 ayat (2).²

Beberapa prinsip dasar yang perlu dilakukan sebelum memutuskan permohonan pembiayaan yang akan diajukan oleh calon nasabah antara lain dikenal dengan prinsip 5C. Penerapan prinsip dasar dalam pemberian pembiayaan serta analisis yang mendalam terhadap calon nasabah, perlu dilakukan oleh bank syariah agar bank tidak salah memilih dalam menyalurkan dananya sehingga dana yang disalurkan kepada nasabah dapat terbayar kembali sesuai

¹ Amir Machmud, Bank Syariah (bandung: Erlangga, 2010), hlm:87-88

² Sutan Remy Sjahdeini, Perbankan Islam (Jakarta: Pustaka Utama Grafiti, 1999), hlm:174-175

dengan jangka waktu yang diperjanjikan. Prinsip 5C tersebut adalah:

1. *Character*

Menggambarkan watak dan kepribadian calon nasabah. Bank perlu melakukan analisis terhadap karakter calon nasabah dengan tujuan untuk mengetahui bahwa calon nasabah mempunyai keinginan untuk memenuhi kewajiban membayar kembali pembiayaan yang telah diterima hingga lunas. Bank ingin meyakini *willingness to repay* dari calon nasabah, yaitu keyakinan bank terhadap kemauan calon nasabah mau memenuhi kewajibannya sesuai dengan jangka waktu yang telah diperjanjikan. Bank ingin mengetahui bahwa calon nasabah mempunyai karakter yang baik, jujur dan mempunyai komitmen terhadap pembayaran kembali pembiayaannya.

Cara yang perlu dilakukan oleh bank untuk mengetahui karakter calon nasabah antara lain:

a. Sistem Informasi Debitur

Salah satu cara untuk mengetahui karakter nasabah, bisa dilihat dari riwayat kepatuhan nasabah dalam transaksi kreditnya di lembaga keuangan. Sistem informasi debitur adalah sebuah system yang berisi riwayat perbankan masyarakat yang pernah melakukan layanan kredit/pembiayaan di perbankan. Bank dapat melakukan penelitian terkait dengan riwayat perbankan calon nasabah pembiayaan (debitur) dengan melakukan pengecekan data riwayat perbankan nasabah. Informasi riwayat perbankan dapat dilihat oleh bank melalui layanan Sistem Layanan Informasi Keuangan (SLIK) yang dikeluarkan oleh Otoritas Jasa Keuangan (OJK).

Sistem Layanan Informasi Keuangan atau SLIK sendiri merupakan sistem informasi yang pengelolaannya dibawah tanggung jawab OJK yang bertujuan untuk melaksanakan tugas pengawasan dan pelayanan informasi keuangan, yang salah satunya berupa penyediaan informasi debitur (iDeb).

SLIK memperluas cakupan iDeb yaitu melingkupi lembaga keuangan bank dan lembaga pembiayaan (finance) dan juga ke lembaga keuangan non-bank yang mempunyai akses data debitur dan kewajiban melaporkan data debitur ke Sistem Informasi Debitur (SID). Selain itu, SLIK juga dipakai untuk melaporkan, fasilitas penyediaan dana, data agunan, dan data terkait lainnya dari berbagai jenis lembaga keuangan, masyarakat, Lembaga Pengelolaan Informasi Perkreditan (LPIP) dan pihak lainnya.

Dari SID ini, maka kita akan mengetahui karakter dan keamanan nasabah dalam memenuhi kewajibannya dengan pihak perbankan

b. Informasi pihak ketiga

Dalam hal calon nasabah masih belum memiliki pinjaman di bank lain, maka cara yang efektif ditempuh yaitu dengan meneliti calon nasabah melalui pihak-pihak lain yang mengenal dengan baik calon nasabah. Misalnya, mencari informasi tentang karakter calon nasabah melalui pihak-pihak yang diyakini memiliki kedekatan dan intensitas interaksi langsung dengan calon nasabah. Diantaranya adalah saudara, tetangga, teman kerja, atasan langsung, ataupun rekan usaha. Informasi dari pihak lain tentang calon nasabah, akan lebih meyakini bagi bank untuk mengetahui karakter calon nasabah. Karakter merupakan faktor yang sangat penting dalam evaluasi calon nasabah.

c. Wawancara langsung

Setelah melihat karakter calon nasabah melalui SID dan pihak ketiga, maka yang selanjutnya perlu dilakukan konfirmasi ulang adalah dengan melakukan wawancara langsung dengan calon nasabah. Dengan wawancara langsung ini, maka seorang analis akan mengetahui tingkat kejujuran nasabah dengan melihat bahasa tubuh dan cara calon nasabah dalam menjawab beberapa pertanyaan.

2. *Capacity*

Analisis terhadap capacity ini ditujukan untuk mengetahui kemampuan keuangan calon nasabah dalam memenuhi kewajibannya sesuai jangka waktu pembiayaan. Bank perlu mengetahui dengan pasti kemampuan keuangan calon nasabah dalam memenuhi kewajibannya setelah bank syariah memberikan pembiayaan. Kemampuan keuangan calon nasabah sangat penting karena merupakan sumbu utama pembiayaan. Semakin baik kemampuan keuangan calon nasabah, maka akan semakin baik kemungkinan kualitas pembiayaan, artinya dapat dipastikan bahwa pembiayaan yang diberikan bank syariah dapat dibayar sesuai dengan jangka waktu yang diperjanjikan.

3. *Capital*

Capital atau modal yang perlu disertakan dalam objek pembiayaan perlu dilakukan analisis yang lebih mendalam. Modal merupakan jumlah modal yang dimiliki oleh calon nasabah atau jumlah dana yang akan disertakan dalam proyek yang dibiayai. Semakin besar modal yang dimiliki dan disertakan oleh calon nasabah dalam objek pembiayaan akan semakin meyakinkan bagi bank dan keseriusan calon nasabah dalam mengajukan dan pembayaran kembali.

Cara yang ditempuh oleh bank untuk mengetahui *capital* antara lain:

- a. Dalam hal calon nasabah adalah perusahaan, maka struktur modal ini penting untuk menilai tingkat *debt to equity ratio*. Perusahaan dianggap kuat dalam menghadapi berbagai macam risiko apabila jumlah modal sendiri yang dimiliki cukup besar. Analisis rasio keuangan dapat dilakukan oleh bank untuk dapat mengetahui modal perusahaan. Analisis rasio keuangan ini dilakukan apabila calon nasabah merupakan perusahaan.
- b. Uang muka yang dibayarkan dalam memperoleh pembiayaan. Dalam hal calon nasabah adalah perorangan, dan tujuan penggunaannya jelas, misalnya pembiayaan untuk pembelian rumah, maka analisis *capital* dapat diartikan sebagai jumlah uang muka yang dibayarkan oleh calon nasabah kepada pengembang atau uang muka yang telah disiapkan. Semakin besar uang muka yang dibayarkan oleh calon nasabah untuk membeli rumah, semakin meyakinkan bagi bank bahwa pembiayaan yang akan disalurkan kemungkinan akan lancar.

4. *Collateral*

Merupakan agunan yang diberikan oleh calon nasabah atas pembiayaan yang diajukan. Agunan merupakan sumber pembayaran kedua. Dalam hal nasabah tidak dapat membayar agunannya. Maka bank syariah dapat melakukan penjualan terhadap agunan. Hasil penjualan agunan digunakan sebagai sumber pembayaran kedua untuk melunasi pembiayaan.

Bank tidak akan memberikan pembiayaan yang melebihi dari nilai agunan, kecuali untuk pembiayaan tertentu yang dijamin pembayarannya oleh pihak tertentu.

Dalam analisis agunan, faktor yang sangat penting dan harus diperhatikan adalah purnajual dari agunan yang diserahkan kepada bank. Bank syariah perlu mengetahui minat pasar terhadap agunan yang diserahkan oleh calon nasabah. Bila agunan merupakan barang yang diminati oleh banyak orang (*marketable*), maka bank yakin bahwa agunan yang diserahkan calon nasabah mudah diperjualbelikan. Pembiayaan yang ditutup oleh agunan yang purnajualnya bagus, risikonya rendah

5. *Condition of Economy*

Merupakan analisis terhadap kondisi perekonomian. Bank perlu mempertimbangkan sektor usaha calon nasabah dikaitkan dengan kondisi ekonomi. Bank perlu melakukan analisis dampak kondisi ekonomi terhadap usaha calon nasabah di masa yang akan datang, untuk mengetahui pengaruh kondisi ekonomi terhadap usaha calon nasabah.³

Dalam prinsip 5C, setiap permohonan pembiayaan, telah dianalisis secara mendalam sehingga hasil analisis sudah cukup memadai. Dalam analisis 5C yang dilakukan secara terpadu, maka dapat dilakukan secara terpadu, maka dapat digunakan sebagai dasar untuk memutuskan permohonan pembiayaan. Analisis 5C perlu dilakukan secara keseluruhan. Namun demikian, dalam praktiknya, bank syariah akan memfokuskan terhadap beberapa prinsip antara lain *character*, *capacity*, dan *collateral*. Ketiga prinsip dasar pemberian pembiayaan ini dianggap sebagai faktor penting yang tidak dapat ditinggalkan sebelum mengambil keputusan.⁴

³ Ismail, perbankan Syariah (Jakarta: Kencana, 2011), hlm:120-126

⁴ Husein Umar, Research Methods and Banking (Jakarta: Gramedia, 2000) hlm 111

BAB VI

REGULASI PEMBIAYAAN BANK SYARIAH

Secara umum, semua perbankan di Indonesia berada di bawah regulasi Otoritas Jasa Keuangan (OJK) dan Bank Indonesia (BI). BI mengatur perbankan secara makro melalui berbagai peraturan BI, SE (Surat Edaran) dan Undang-Undang yang berdampak secara langsung maupun tidak langsung terhadap kestabilan moneter. OJK akan mengatur Perbankan secara langsung (mikro) melalui kegiatan pengawasan, peraturan OJK, SE dan Undang-undang yang berdampak terhadap Perbankan.

Sebagai bank yang menjalankan operasionalnya berdasarkan prinsip syariah, maka selain harus sesuai dengan peraturan BI dan OJK, maka ada satu regulasi yang harus dipatuhi oleh bank syariah. Regulasi syariah tersebut dikeluarkan oleh Dewan Syariah Nasional (DSN) yang berada dibawah otoritas Majelis Ulama Indonesia (MUI). Semua produk yang akan dilakukan oleh bank syariah harus sudah dibahas dan dikeluarkan fatwa dari DSN MUI. Tanpa adanya fatwa dari DSN MUI, maka BI maupun OJK tidak bisa mengeluarkan peraturan terkait produk bank syariah.

I. Ketentuan Umum Produk Pembiayaan Bank syariah

Ketentuan umum produk pembiayaan bank syariah telah diatur oleh Bank Indonesia melalui Peraturan Bank Indonesia No. 7/46/PBI/2005 tentang Akad Penghimpunan dan

Penyaluran Dana Bagi Bank Yang Melaksanakan Kegiatan Usaha Berdasarkan Prinsip Syariah. Adapun peraturan tersebut adalah sebagai berikut:

PERATURAN BANK INDONESIA
NOMOR: 7/46/PBI/2005
TENTANG
AKAD PENGHIMPUNAN DAN PENYALURAN DANA
BAGI BANK YANG MELAKSANAKAN KEGIATAN
USAHA BERDASARKAN PRINSIP SYARIAH

Bagian Kedua
Penyaluran Dana
Paragraf 1

Penyaluran Dana Berdasarkan *Mudharabah* dan *Musyarakah*

Pasal 6

Dalam kegiatan penyaluran dana dalam bentuk pembiayaan berdasarkan *Mudharabah* berlaku persyaratan paling kurang sebagai berikut:

- a. Bank bertindak sebagai *shahibul maal* yang menyediakan dana secara penuh, dan nasabah bertindak sebagai *mudharib* yang mengelola dana dalam kegiatan usaha;
- b. jangka waktu pembiayaan, pengembalian dana, dan pembagian keuntungan ditentukan berdasarkan kesepakatan Bank dan nasabah;
- c. Bank tidak ikut serta dalam pengelolaan usaha nasabah tetapi memiliki hak dalam pengawasan dan pembinaan usaha nasabah;
- d. pembiayaan diberikan dalam bentuk tunai dan/atau barang;

- e. dalam hal pembiayaan diberikan dalam bentuk tunai harus dinyatakan jumlahnya; dalam hal pembiayaan diberikan dalam bentuk barang, maka barang yang diserahkan harus dinilai berdasarkan harga perolehan atau harga pasar wajar;
- f. pembagian keuntungan dari pengelolaan dana dinyatakan dalam bentuk nisbah yang disepakati;
- g. Bank menanggung seluruh risiko kerugian usaha yang dibiayai kecuali jika nasabah melakukan kecurangan, lalai, atau menyalahi perjanjian yang mengakibatkan kerugian usaha;
- h. nisbah bagi hasil yang disepakati tidak dapat diubah sepanjang jangka waktu investasi, kecuali atas dasar kesepakatan para pihak dan tidak berlaku surut;
- i. nisbah bagi hasil dapat ditetapkan secara berjenjang (*tiering*) yang besarnya berbeda-beda berdasarkan kesepakatan pada awal Akad;
- j. pembagian keuntungan dilakukan dengan menggunakan metode bagi untung dan rugi (*profit and loss sharing*) atau metode bagi pendapatan (*revenue sharing*);
- k. pembagian keuntungan berdasarkan hasil usaha dari *mudharib* sesuai dengan laporan hasil usaha dari usaha *mudharib*;
- l. dalam hal nasabah ikut menyertakan modal dalam kegiatan usaha yang dibiayai Bank, maka berlaku ketentuan:
 - (i) nasabah bertindak sebagai mitra usaha dan *mudharib*;
 - (ii) atas keuntungan yang dihasilkan dari kegiatan usaha yang dibiayai tersebut, maka nasabah mengambil bagian keuntungan dari porsi modalnya, sisa keuntungan dibagi sesuai kesepakatan antara Bank dan nasabah;

- m. pengembalian pembiayaan dilakukan pada akhir periode Akad untuk pembiayaan dengan jangka waktu sampai dengan satu tahun atau dilakukan secara angsuran berdasarkan aliran kas masuk (*cash in flow*) usaha nasabah; dan
- n. Bank dapat meminta jaminan atau agunan untuk mengantisipasi risiko apabila nasabah tidak dapat memenuhi kewajiban sebagaimana dimuat dalam Akad karena kelalaian dan/atau kecurangan.

Pasal 7

Dalam kegiatan penyaluran dana dalam bentuk pembiayaan berdasarkan *Mudharabah muqayyadah (restricted investment)* berlaku persyaratan paling kurang sebagai berikut:

- a. Bank bertindak sebagai agen penyalur dana investor (*channelling agent*) kepada nasabah yang bertindak sebagai pengelola dana untuk kegiatan usaha dengan persyaratan dan jenis kegiatan usaha yang ditentukan oleh investor;
- b. jangka waktu pembiayaan, pengembalian dana, dan pembagian keuntungan ditentukan berdasarkan kesepakatan antara investor, nasabah dan Bank;
- c. Bank tidak ikut serta dalam pengelolaan usaha nasabah tetapi memiliki hak dalam pengawasan dan pembinaan usaha nasabah;
- d. pembiayaan diberikan dalam bentuk tunai dan/atau barang;
- e. dalam hal pembiayaan diberikan dalam bentuk barang, maka barang yang diserahkan harus dinilai dengan harga perolehan atau harga pasar;
- f. Bank sebagai agen penyaluran dana dapat menerima *fee* (imbalan) yang perhitungannya diserahkan kepada kesepakatan para pihak;

- g. pembagian keuntungan dari pengelolaan dana investasi dinyatakan dalam bentuk nisbah yang disepakati antara investor dan nasabah; Bank sebagai agen penyaluran dana milik investor tidak menanggung risiko kerugian usaha yang dibiayai; dan
- h. investor sebagai pemilik dana *Mudharabah muqayyadah* menanggung seluruh risiko kerugian kegiatan usaha kecuali jika nasabah melakukan kecurangan, lalai, atau menyalahi perjanjian yang mengakibatkan kerugian usaha.

Pasal 8

Dalam kegiatan penyaluran dana dalam bentuk pembiayaan berdasarkan *Musyarakah* berlaku persyaratan paling kurang sebagai berikut :

- a. Bank dan nasabah masing-masing bertindak sebagai mitra usaha dengan bersama-sama menyediakan dana dan/atau barang untuk membiayai suatu kegiatan usaha tertentu;
- b. nasabah bertindak sebagai pengelola usaha dan Bank sebagai mitra usaha dapat ikut serta dalam pengelolaan usaha sesuai dengan tugas dan wewenang yang disepakati;
- c. Bank berdasarkan kesepakatan dengan nasabah dapat menunjuk nasabah untuk mengelola usaha;
- d. pembiayaan diberikan dalam bentuk tunai dan/atau barang;
- e. dalam hal pembiayaan diberikan dalam bentuk barang, maka barang yang diserahkan harus dinilai secara tunai berdasarkan kesepakatan;
- f. jangka waktu pembiayaan, pengembalian dana, dan pembagian keuntungan ditentukan berdasarkan kesepakatan antara Bank dan nasabah;

- g. biaya operasional dibebankan pada modal bersama sesuai kesepakatan; pembagian keuntungan dari pengelolaan dana dinyatakan dalam bentuk nisbah yang disepakati; Bank dan nasabah menanggung kerugian secara proporsional menurut porsi modal masing-masing, kecuali jika terjadi kecurangan, lalai, atau menyalahi perjanjian dari salah satu pihak;
- h. nisbah bagi hasil yang disepakati tidak dapat diubah sepanjang jangka waktu investasi, kecuali atas dasar kesepakatan para pihak dan tidak berlaku surut;
- i. nisbah bagi hasil dapat ditetapkan secara berjenjang (*tiering*) yang besarnya berbeda-beda berdasarkan kesepakatan pada awal Akad;
- j. pembagian keuntungan dapat dilakukan dengan metode bagi untung atau rugi (*profit and loss sharing*) atau metode bagi pendapatan (*revenue sharing*);
- k. pembagian keuntungan berdasarkan hasil usaha sesuai dengan laporan keuangan nasabah;
- l. pengembalian pokok pembiayaan dilakukan pada akhir periode Akad atau dilakukan secara angsuran berdasarkan aliran kas masuk (*cash in flow*) usaha; dan
- m. Bank dapat meminta jaminan atau agunan untuk mengantisipasi risiko apabila nasabah tidak dapat memenuhi kewajiban sebagaimana dimuat dalam Akad karena kelalaian dan atau kecurangan.

Paragraf 2

Penyaluran Dana Berdasarkan *Murabahah*, *Salam* dan *Istishma'*

Pasal 9

- (1) Kegiatan penyaluran dana dalam bentuk pembiayaan berdasarkan *Murabahah* berlaku persyaratan paling

kurang sebagai berikut :

- a. Bank menyediakan dana pembiayaan berdasarkan perjanjian jual beli barang.
 - b. jangka waktu pembayaran harga barang oleh nasabah kepada Bank ditentukan berdasarkan kesepakatan Bank dan nasabah;
 - c. Bank dapat membiayai sebagian atau seluruh harga pembelian barang yang telah disepakati kualifikasinya;
 - d. dalam hal Bank mewakilkan kepada nasabah (*wakalah*) untuk membeli barang, maka Akad *Murabahah* harus dilakukan setelah barang secara prinsip menjadi milik Bank;
 - e. Bank dapat meminta nasabah untuk membayar uang muka atau *urbun* saat menandatangani kesepakatan awal pemesanan barang oleh nasabah;
 - f. Bank dapat meminta nasabah untuk menyediakan agunan tambahan selain barang yang dibiayai Bank;
 - g. kesepakatan margin harus ditentukan satu kali pada awal Akad dan tidak berubah selama periode Akad;
 - h. Angsuran pembiayaan selama periode Akad harus dilakukan secara proporsional.
- (2) Dalam hal Bank meminta nasabah untuk membayar uang muka atau *urbun* sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf e maka berlaku ketentuan sebagai berikut:
- a. dalam hal uang muka, jika nasabah menolak untuk membeli barang setelah membayar uang muka, maka biaya riil Bank harus dibayar dari uang muka tersebut dan bank harus mengembalikan kelebihan uang muka kepada nasabah. Namun jika nilai uang muka kurang dari nilai kerugian yang harus ditanggung oleh Bank, maka Bank dapat meminta

lagi pembayaran sisa kerugiannya kepada nasabah;

- b. dalam hal *urbun*, jika nasabah batal membeli barang, maka *urbun* yang telah dibayarkan nasabah menjadi milik Bank maksimal sebesar kerugian yang ditanggung oleh Bank akibat pembatalan tersebut, dan jika *urbun* tidak mencukupi, nasabah wajib melunasi kekurangannya.

Pasal 10

- (1) Dalam pembiayaan *Murabahah* Bank dapat memberikan potongan dari total kewajiban pembayaran hanya kepada nasabah yang telah melakukan kewajiban pembayaran cicilannya dengan tepat waktu dan/atau nasabah yang mengalami penurunan kemampuan pembayaran.
- (2) Besar potongan *Murabahah* kepada nasabah tidak boleh diperjanjikan dalam Akad dan diserahkan kepada kebijakan Bank.

Pasal 11

- (1) Kegiatan penyaluran dana dalam bentuk pembiayaan berdasarkan *Salam* berlaku persyaratan paling kurang sebagai berikut:
 - a. Bank membeli barang dari nasabah dengan spesifikasi, kualitas, jumlah, jangka waktu, tempat, dan harga yang disepakati;
 - b. pembayaran harga oleh Bank kepada nasabah harus dilakukan secara penuh pada saat Akad disepakati;
 - c. pembayaran oleh Bank kepada nasabah tidak boleh dalam bentuk pembebasan kewajiban nasabah kepada Bank ;

- d. alat bayar harus diketahui jumlah dan bentuknya sesuai dengan kesepakatan;
 - e. Bank sebagai pembeli tidak boleh menjual barang yang belum diterima;
 - f. dalam rangka meyakinkan bahwa penjual dapat menyerahkan barang sesuai kesepakatan maka Bank dapat meminta jaminan pihak ketiga sesuai ketentuan yang berlaku; dan
 - g. Bank hanya dapat memperoleh keuntungan atau kerugian pada saat barang yang dibeli Bank telah dijual kepada pihak lain, kecuali terdapat perubahan harga pasar terhadap harga perolehan, sebelum barang dijual kepada pihak lain.
- (2) Dalam hal seluruh atau sebagian barang tidak tersedia sesuai dengan waktu penyerahan, kualitas atau jumlahnya sebagaimana kesepakatan maka Bank memiliki pilihan untuk:
- a. membatalkan (mem-*fasakh*-kan) Akad dan meminta pengembalian dana hak Bank;
 - b. menunggu penyerahan barang tersedia; atau
 - c. meminta kepada nasabah untuk mengganti dengan barang lainnya yang sejenis atau tidak sejenis sepanjang nilai pasarnya sama dengan barang pesanan semula;
- (3) dalam hal nasabah menyerahkan barang kepada Bank dengan kualitas yang lebih tinggi maka nasabah tidak boleh meminta tambahan harga, kecuali terdapat kesepakatan antara Bank dengan nasabah;
- (4) dalam hal nasabah menyerahkan barang kepada Bank dengan kualitas yang lebih rendah dan Bank dengan sukarela menerimanya, maka tidak boleh menuntut pengurangan harga (*discount*).

Pasal 12

- (1) Kegiatan penyaluran dana dalam bentuk pembiayaan berdasarkan *Salam* paralel berlaku persyaratan paling kurang sebagai berikut :
- a. Bank sebagai pembeli dalam Akad *Salam* dapat membuat Akad *Salam* paralel dengan pihak lainnya dimana Bank bertindak sebagai penjual;
 - b. kewajiban dan hak dalam kedua Akad *Salam* tersebut harus terpisah;
 - c. Pelaksanaan kewajiban salah satu Akad *Salam* tidak boleh tergantung pada Akad *Salam* lainnya;
 - d. Bank yang bertindak sebagai penjual dalam Akad *Salam* paralel harus memenuhi kewajibannya kepada pihak lainnya apabila nasabah dalam Akad *Salam* tidak memenuhi Akad *Salam*;
 - e. Bank menjual barang kepada nasabah pemesan dengan spesifikasi, kualitas, jumlah, jangka waktu, tempat, dan harga yang disepakati;
 - f. pembayaran harga oleh nasabah kepada Bank dilakukan secara penuh pada saat Akad disepakati;
 - g. dalam hal pembayaran harga oleh nasabah kepada Bank dilakukan secara angsuran maka wajib dilakukan dengan Akad *Murabahah*;
 - h. pembayaran oleh nasabah kepada Bank tidak boleh dalam bentuk pembebasan kewajiban Bank kepada nasabah;
 - i. alat bayar harus diketahui jumlah dan bentuknya sesuai dengan kesepakatan;
 - j. nasabah sebagai pembeli tidak boleh menjual barang yang belum diterima;
 - k. dalam rangka meyakinkan Bank dapat menyerahkan barang sesuai kesepakatan, maka nasabah dapat

meminta jaminan pihak ketiga sesuai ketentuan yang berlaku.

- (2) Dalam hal seluruh atau sebagian barang tidak tersedia sesuai dengan waktu penyerahan, kualitas atau jumlahnya sebagaimana kesepakatan maka nasabah memiliki pilihan untuk:
 - a. membatalkan (mem-*fasakh*-kan) Akad dan meminta pengembalian dana hak nasabah;
 - b. menunggu penyerahan barang tersedia; atau
 - c. meminta kepada Bank untuk mengganti dengan barang lainnya yang sejenis atau tidak sejenis sepanjang nilai pasarnya sama dengan barang pesanan semula;
- (3) Dalam hal Bank menyerahkan barang kepada nasabah dengan kualitas yang lebih tinggi maka Bank tidak boleh meminta tambahan harga, kecuali terdapat kesepakatan antara Bank dengan nasabah;
- (4) Dalam hal Bank menyerahkan barang kepada nasabah dengan kualitas yang lebih rendah dan nasabah dengan sukarela menerimanya, maka tidak boleh menuntut pengurangan harga (*discount*).

Pasal 13

- (1) Kegiatan penyaluran dana dalam bentuk pembiayaan berdasarkan *Istishna'* berlaku persyaratan paling kurang sebagai berikut :
 - a. Bank menjual barang kepada nasabah dengan spesifikasi, kualitas, jumlah, jangka waktu, tempat, dan harga yang disepakati;
 - b. pembayaran oleh nasabah kepada Bank tidak boleh dalam bentuk pembebasan hutang nasabah kepada Bank;

- c. alat bayar harus diketahui jumlah dan bentuknya sesuai dengan kesepakatan;
 - d. pembayaran oleh nasabah selaku pembeli kepada Bank dilakukan secara bertahap atau sesuai kesepakatan;
- (2) Dalam hal seluruh atau sebagian barang tidak tersedia sesuai dengan waktu penyerahan, kualitas atau jumlahnya sebagaimana kesepakatan maka nasabah memiliki pilihan untuk:
- a. membatalkan (mem-*fasakh*-kan) Akad dan meminta pengembalian dana kepada Bank;
 - b. menunggu penyerahan barang tersedia; atau
 - c. meminta kepada Bank untuk mengganti dengan barang lainnya yang sejenis atau tidak sejenis sepanjang nilai pasarnya sama dengan barang pesanan semula;
- (3) Dalam hal Bank menyerahkan barang kepada nasabah dengan kualitas yang lebih tinggi maka Bank tidak boleh meminta tambahan harga, kecuali terdapat kesepakatan antara nasabah dengan Bank;
- (4) Dalam hal Bank menyerahkan barang kepada nasabah dengan kualitas yang lebih rendah dan nasabah dengan sukarela menerimanya, maka nasabah tidak boleh menuntut pengurangan harga (*discount*).

Pasal 14

- (1) Kegiatan penyaluran dana dalam bentuk pembiayaan berdasarkan *Istishna'* paralel berlaku persyaratan paling kurang sebagai berikut :
- a. Bank sebagai penjual dalam Akad *Istishna'* dapat membuat Akad *Istishna'* paralel dengan pihak lain-

- nya dimana Bank bertindak sebagai pembeli;
- b. kewajiban dan hak dalam kedua Akad *Istishna'* tersebut harus terpisah;
 - c. pelaksanaan kewajiban salah satu Akad *Istishna'* tidak boleh tergantung pada Akad *Istishna'* paralel atau sebaliknya;
dalam hal Bank yang bertindak sebagai pembeli dalam Akad *Istishna'* paralel harus memenuhi kewajibannya kepada pihak lainnya apabila nasabah dalam Akad *Istishna'* tidak memenuhi Akad *Istishna'*;
 - d. Dalam hal pembayaran dilakukan secara angsuran, harus dilakukan secara proporsional.
- (2) Ketentuan *Istishna'* berlaku pula pada *Istishna'* Paralel sebagai berikut :
- a. Bank membeli barang dari nasabah dengan spesifikasi, kualitas, jumlah, jangka waktu, tempat, dan harga yang disepakati;
 - b. pembayaran oleh Bank kepada nasabah tidak boleh dalam bentuk pembebasan hutang nasabah kepada Bank;
 - c. alat bayar harus diketahui jumlah dan bentuknya sesuai dengan kesepakatan;
 - d. pembayaran oleh Bank selaku pembeli kepada nasabah dilakukan secara bertahap atau sesuai kesepakatan;
 - e. dalam hal nasabah menyerahkan barang kepada Bank dengan kualitas yang lebih tinggi maka nasabah tidak boleh meminta tambahan harga;
 - f. dalam hal nasabah menyerahkan barang kepada Bank dengan kualitas yang lebih rendah dan Bank dengan sukarela menerimanya, maka Bank tidak boleh menuntut pengurangan harga (*discount*).

Paragraf 3

Penyaluran dana berdasarkan Akad *Ijarah*, *Ijarah muntahiya bitamlik* dan *Qardh*

Pasal 15

Kegiatan penyaluran dana dalam bentuk pembiayaan berdasarkan *Ijarah* untuk transaksi sewa menyewa berlaku persyaratan paling kurang sebagai berikut :

- a. Bank dapat membiayai pengadaan objek sewa berupa barang yang telah dimiliki Bank atau barang yang diperoleh dengan menyewa dari pihak lain untuk kepentingan nasabah berdasarkan kesepakatan;
- b. objek dan manfaat barang sewa harus dapat dinilai dan diidentifikasi secara spesifik dan dinyatakan dengan jelas termasuk pembayaran sewa dan jangka waktunya;
- c. Bank wajib menyediakan barang sewa, menjamin pemenuhan kualitas maupun kuantitas barang sewa serta ketepatan waktu penyediaan barang sewa sesuai kesepakatan;
- d. Bank wajib menanggung biaya pemeliharaan barang/ aset sewa yang sifatnya materiil dan struktural sesuai kesepakatan;
- e. Bank dapat mewakilkan kepada nasabah untuk mencarikan barang yang akan disewa oleh nasabah;
- f. nasabah wajib membayar sewa secara tunai, menjaga keutuhan barang sewa, dan menanggung biaya pemeliharaan barang sewa sesuai dengan kesepakatan;
- g. nasabah tidak bertanggungjawab atas kerusakan barang sewa yang terjadi bukan karena pelanggaran perjanjian atau kelalaian nasabah ;

Pasal 16

- (1) Kegiatan penyaluran dana dalam bentuk Pembiayaan berdasarkan *Ijarah muntahiya bittamlik* (IMBT) berlaku persyaratan paling kurang sebagai berikut :
 - a. IMBT harus disepakati ketika Akad *Ijarah* ditandatangani dan kesepakatan tersebut wajib dituangkan dalam Akad *Ijarah* dimaksud;
 - b. pelaksanaan IMBT hanya dapat dilakukan setelah Akad *Ijarah* dipenuhi;
 - c. Bank wajib mengalihkan kepemilikan barang sewa kepada nasabah berdasarkan hibah, pada akhir periode perjanjian sewa;
 - d. pengalihan kepemilikan barang sewa kepada penyewa dituangkan dalam Akad tersendiri setelah masa *Ijarah* selesai;
- (2) Ketentuan *Ijarah* berlaku pula pada Akad IMBT sebagai berikut :
 - a. Bank dapat membiayai pengadaan objek sewa berupa barang yang telah dimiliki Bank atau barang yang diperoleh dengan menyewa dari pihak lain untuk kepentingan nasabah berdasarkan kesepakatan;
 - b. objek dan manfaat barang sewa harus dapat dinilai dan diidentifikasi secara spesifik dan dinyatakan dengan jelas termasuk pembayaran sewa dan jangka waktunya;
 - c. Bank wajib menyediakan barang sewa, menjamin pemenuhan kualitas maupun kuantitas barang sewa serta ketepatan waktu penyediaan barang sewa sesuai kesepakatan;
 - d. Bank wajib menanggung biaya pemeliharaan barang/aset sewa yang sifatnya materiil dan struktural sesuai

- kesepakatan;
- e. Bank dapat mewakilkan kepada nasabah untuk mencarikan barang yang akan disewa oleh nasabah;
 - f. nasabah wajib membayar sewa secara tunai dan menjaga keutuhan barang sewa, dan menanggung biaya pemeliharaan barang sewa sesuai dengan kesepakatan;
 - g. nasabah tidak bertanggung jawab atas kerusakan barang sewa yang terjadi bukan karena pelanggaran perjanjian atau kelalaian nasabah;

Pasal 17

Kegiatan penyaluran dana dalam bentuk pembiayaan berdasarkan *Ijarah* untuk transaksi multijasa berlaku persyaratan paling kurang sebagai berikut :

- a. Bank dapat menggunakan Akad *Ijarah* untuk transaksi multijasa dalam jasa keuangan antara lain dalam bentuk pelayanan pendidikan, kesehatan, tenaga kerja dan kepariwisataan;
- b. dalam pembiayaan kepada nasabah yang menggunakan Akad *Ijarah* untuk transaksi multijasa, Bank dapat memperoleh imbalan jasa (*ujrah*) atau *fee*;
- c. besar *ujrah* atau *fee* harus disepakati di awal dan dinyatakan dalam bentuk nominal bukan dalam bentuk prosentase.

Pasal 18

Kegiatan penyaluran dana dalam bentuk pinjaman dana berdasarkan *Qardh* berlaku persyaratan paling kurang sebagai berikut :

- a. Bank dapat memberikan pinjaman *Qardh* untuk kepentingan nasabah berdasarkan kesepakatan;

- b. nasabah wajib mengembalikan jumlah pokok pinjaman *Qardh* yang diterima pada waktu yang telah disepakati;
- c. Bank dapat membebankan kepada nasabah biaya administrasi sehubungan dengan pemberian pinjaman *Qardh*;
- d. nasabah dapat memberikan tambahan/sumbangan dengansukarela kepada Bank selama tidak diperjanjikan dalam Akad; dalam hal nasabah tidak dapat mengembalikan sebagian atau seluruh kewajibannya pada waktu yang telah disepakati karena nasabah tidak mampu, maka Bank dapat memperpanjang jangka waktu pengembalian atau menghapus buku sebagian atau seluruh pinjaman nasabah atas beban kerugian Bank;
- e. dalam hal nasabah digolongkan mampu dan tidak mengembalikan sebagian atau seluruh kewajibannya pada waktu yang telah disepakati, maka Bank dapat menjatuhkan sanksi kewajiban pembayaran atas kelambatan pembayaran atau menjual agunan nasabah untuk menutup kewajiban pinjaman nasabah;
- f. sumber dana pinjaman *Qardh* untuk kegiatan usaha yang bersifat sosial dapat berasal dari modal, keuntungan yang disisihkan dan dari dana infak;
- g. sumber dana pinjaman *Qardh* untuk kegiatan usaha yang bersifat talangan dana komersial jangka pendek (*short term financing*) diperbolehkan dari Dana Pihak Ketiga yang bersifat investasi sepanjang tidak merugikan kepentingan nasabah pemilik dana;

II. Fatwa Pembiayaan Bank Syariah

Pada pembahasan kali ini, akan dibahas beberapa fatwa pokok dalam produk pembiayaan bank syariah. Produk pembiayaan yang dimaksud adalah produk pembiayaan

utama dari masing-masing prinsip pembiayaan pada bank syariah. Untuk pembiayaan berprinsip bagi hasil, maka akan dicantumkan fatwa pokok pembiayaan mudharabah dan musyarakah. Untuk pembiayaan berprinsip jual beli akan dicantumkan fatwa pokok pembiayaan murabahah, salam dan istishna'. Dan untuk pembiayaan berprinsip sewa, akan dicantumkan fatwa pembiayaan ijarah dan ijarah muntahia bi tamlik. Sehingga masih ada beberapa fatwa turunan yang belum tercantum dalam pembahasan ini.

1. Pembiayaan Berprinsip Bagi Hasil

Secara umum pembiayaan berprinsip bagi hasil di bank syariah adalah pembiayaan mudharabah dan musyarakah. Fatwa pembiayaan mudharabah telah diatur melalui fatwa DSN MUI No. 7/DSN-MUI/IV/2000 dengan ketentuan umum sebagai berikut:

- a. Pembiayaan Mudharabah adalah pembiayaan yang disalurkan oleh LKS kepada pihak lain untuk suatu usaha yang produktif.
- b. Dalam pembiayaan ini LKS sebagai shahibul maal (pemilik dana) membiayai 100 % kebutuhan suatu proyek (usaha), sedangkan pengusaha (nasabah) bertindak sebagai mudharib atau pengelola usaha.
- c. Jangka waktu usaha, tatacara pengembalian dana, dan pembagian keuntungan ditentukan berdasarkan kesepakatan kedua belah pihak (LKS dengan pengusaha).
- d. Mudharib boleh melakukan berbagai macam usaha yang telah disepakati bersama dan sesuai dengan syari'ah; dan LKS tidak ikut serta dalam manajemen perusahaan atau proyek tetapi mempunyai hak untuk melakukan pembinaan dan pengawasan.
- e. Jumlah dana pembiayaan harus dinyatakan dengan jelas dalam bentuk tunai dan bukan piutang.

- f. LKS sebagai penyedia dana menanggung semua kerugian akibat dari mudharabah kecuali jika mudharib (nasabah) melakukan kesalahan yang disengaja, lalai, atau menyalahi perjanjian.
- g. Pada prinsipnya, dalam pembiayaan mudharabah tidak ada jaminan, namun agar mudharib tidak melakukan penyimpangan, LKS dapat meminta jaminan dari mudharib atau pihak ketiga. Jaminan ini hanya dapat dicairkan apabila mudharib terbukti melakukan pelanggaran terhadap hal-hal yang telah disepakati bersama dalam akad.

Adapun untuk fatwa pembiayaan musyarakah telah diatur melalui fatwa DSN MUI No. 7/DSN-MUI/IV/2000 dengan beberapa poin ketentuan umum sebagai berikut:

- a. Pernyataan ijab dan qabul harus dinyatakan oleh para pihak untuk menunjukkan kehendak mereka dalam mengadakan kontrak (akad)
- b. Pihak-pihak yang berkontrak harus cakap hukum
- c. Obyek akad (modal, kerja, keuntungan dan kerugian)
- d. Biaya Operasional dan Persengketaan

Dalam ketentuan tersebut, terdapat beberapa persyaratan yang harus dipenuhi baik oleh nasabah maupun bank. Persyaratan tersebut secara rinci telah dicantumkan dalam fatwa No. 8/DSN-MUI/IV/2000 tentang pembiayaan musyarakah.

2. Pembiayaan Berprinsip Jual Beli

Secara umum pembiayaan berprinsip jual beli di bank syariah adalah pembiayaan murabahah, salam dan istishna'. Fatwa pembiayaan murabahah telah diatur melalui fatwa DSN MUI No. 4/DSN-MUI/IV/2000 dengan

ketentuan umum sebagai berikut:

- a. Bank dan nasabah harus melakukan akad murabahah yang bebas riba.
- b. Barang yang diperjualbelikan tidak diharamkan oleh syari'ah Islam.
- c. Bank membiayai sebagian atau seluruh harga pembelian barang yang telah disepakati kualifikasinya.
- d. Bank membeli barang yang diperlukan nasabah atas nama bank sendiri, dan pembelian ini harus sah dan bebas riba.
- e. Bank harus menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian, misalnya jika pembelian dilakukan secara utang.
- f. Bank kemudian menjual barang tersebut kepada nasabah (pemesan) dengan harga jual senilai harga beli plus keuntungannya. Dalam kaitan ini Bank harus memberitahu secara jujur harga pokok barang kepada nasabah berikut biaya yang diperlukan.
- g. Nasabah membayar harga barang yang telah disepakati tersebut pada jangka waktu tertentu yang telah disepakati.
- h. Untuk mencegah terjadinya penyalahgunaan atau kerusakan akad tersebut, pihak bank dapat mengadakan perjanjian khusus dengan nasabah.
- i. Jika bank hendak mewakilkan kepada nasabah untuk membeli barang dari pihak ketiga, akad jual beli murabahah harus dilakukan setelah barang, secara prinsip, menjadi milik bank

Adapun untuk fatwa pembiayaan salam telah diatur melalui fatwa DSN MUI No. 5/DSN-MUI/IV/2000 dengan ketentuan umum sebagai berikut:

- a. Alat bayar harus diketahui jumlah dan bentuknya, baik berupa uang, barang, atau manfaat.
- b. Pembayaran harus dilakukan pada saat kontrak disepakati.
- c. Pembayaran tidak boleh dalam bentuk pembebasan hutang.
- d. Barang harus jelas ciri-cirinya dan dapat diakui sebagai hutang.
- e. Barang harus dapat dijelaskan spesifikasinya.
- f. Penyerahan barangnya dilakukan kemudian.
- g. Waktu dan tempat penyerahan barang harus ditetapkan berdasarkan kesepakatan.
- h. Pembeli tidak boleh menjual barang sebelum menerimanya.
- i. Tidak boleh menukar barang, kecuali dengan barang sejenis sesuai kesepakatan.

Produk pembiayaan erprinsip jual beli yang terakhir adalah pembiayaan istishna, untuk fatwa pembiayaan istishna' telah diatur melalui fatwa DSN MUI No. 6/DSN-MUI/IV/2000 dengan ketentuan umum sebagai berikut:

- a. Alat bayar harus diketahui jumlah dan bentuknya, baik berupa uang, barang, atau manfaat.
- b. Pembayaran dilakukan sesuai dengan kesepakatan.
- c. Pembayaran tidak boleh dalam bentuk pembebasan hutang.
- d. Barang harus jelas ciri-cirinya dan dapat diakui sebagai hutang.
- e. Barang harus dapat dijelaskan spesifikasinya.
- f. Penyerahan barangnya dilakukan kemudian.
- g. Waktu dan tempat penyerahan barang harus ditetapkan berdasarkan kesepakatan.

- h. Pembeli (mustashni') tidak boleh menjual barang sebelum menerimanya.
- i. Tidak boleh menukar barang, kecuali dengan barang sejenis sesuai kesepakatan.
- j. Dalam hal terdapat cacat atau barang tidak sesuai dengan kesepakatan, pemesan memiliki hak khiyar (hak memilih) untuk melanjutkan atau membatalkan akad.
- k. Dalam hal pesanan sudah dikerjakan sesuai dengan kesepakatan, hukumnya mengikat.
- l. Semua ketentuan dalam jual beli salam yang tidak disebutkan di atas berlaku pula pada jual beli istishna'.
- m. Jika salah satu pihak tidak menunaikan kewajibannya atau jika terjadi perselisihan di antara kedua belah pihak, maka penyelesaiannya dilakukan melalui Badan Arbitrasi Syari'ah (sekarang oleh Pengadilan Agama) setelah tidak tercapai kesepakatan melalui musyawarah.

3. Pembiayaan Berprinsip Sewa

Secara umum pembiayaan berprinsip sewa di bank syariah adalah pembiayaan ijarah dan ijarah muntahia bi tamlik. Fatwa pembiayaan murabahah telah diatur melalui fatwa DSN MUI No. 9/DSN-MUI/IV/2000 dengan beberapa poin ketentuan umum sebagai berikut:

- a. Rukun dan Syarat Ijarah
- b. Ketentuan Objek Ijarah
- c. Kewajiban LKS dan Nasabah dalam Pembiayaan Ijarah
- d. Jika salah satu pihak tidak menunaikan kewajibannya atau jika terjadi perselisihan di antara para pihak, maka penyelesaiannya dilakukan melalui Badan Arbitrasi Syari'ah (sekarang oleh Pengadilan Agama) setelah tidak tercapai kesepakatan melalui musyawarah

Dalam ketentuan tersebut, terdapat beberapa persyaratan yang harus dipenuhi baik oleh nasabah maupun bank. Persyaratan tersebut secara rinci telah dicantumkan dalam fatwa No. 9/DSN-MUI/IV/2000 tentang pembiayaan musyarakah.

Adapun untuk fatwa pembiayaan ijarah muntahia bi tamlik telah diatur melalui fatwa DSN MUI No. 27/DSN-MUI/III/2002 dengan ketentuan umum sebagai berikut:

- a. Semua rukun dan syarat yang berlaku dalam akad Ijarah (Fatwa DSN nomor: 09/DSN-MUI/IV/2000) berlaku pula dalam akad al-Ijarah al-Muntahiyah bi al-Tamlik.
- b. Perjanjian untuk melakukan akad al-Ijarah al-Muntahiyah bi al-Tamlik harus disepakati ketika akad Ijarah ditandatangani.
- c. Hak dan kewajiban setiap pihak harus dijelaskan dalam akad.
- d. Pihak yang melakukan al-Ijarah al-Muntahiah bi al-Tamlik harus melaksanakan akad Ijarah terlebih dahulu. Akad pemindahan kepemilikan, baik dengan jual beli atau pemberian, hanya dapat dilakukan setelah masa Ijarah selesai.
- e. Janji pemindahan kepemilikan yang disepakati di awal akad Ijarah adalah wa'd (الوعد) yang hukumnya tidak mengikat. Apabila janji itu ingin dilaksanakan, maka harus ada akad pemindahan kepemilikan yang dilakukan setelah masa Ijarah selesai.
- f. Jika salah satu pihak tidak menunaikan kewajibannya atau jika terjadi perselisihan di antara kedua belah pihak, maka penyelesaiannya dilakukan melalui Badan Arbitrasi Syari'ah setelah tidak tercapai kesepakatan melalui musyawarah.

- g. Fatwa ini berlaku sejak tanggal ditetapkan dengan ketentuan jika di kemudian hari ternyata terdapat kekeliruan, akan diubah dan disempurnakan sebagaimana mestinya.

DAFTAR PUSTAKA

- Antonio, Syafi, 2001. *Bank Syariah dari Teori ke Praktik*, Jakarta: Gema Insani
- Arifin, Zaenal. 2006. *Dasar-Dasar Manajemen Bank Syariah*. Pustaka Alvabet: Jakarta
- Achmad, T, Kusuno, 2003, *Analisis Rasio-Rasio Keuangan sebagai Indikator dalam Memprediksi Potensi Kebangkrutan Perbankan Indonesia*, Media Ekonomi dan Bisnis, Juni Vol XV, No 1.
- Bambang Riyanto. 2001. *Dasar-Dasar Pembelanjaan Perusahaan*, Jakarta: Salemba Empat
- Brigham. E.F dan Joel. F. Houston. 2010. *Dasar-dasar Manajemen Keuangan: Essentials of Financial Management*. Jakarta: Salemba Empat
- Brigham, Eugene, F dan Joel F. Houston. 2001. *Manajemen Keuangan*. Edisi kedelapan. Jakarta: Erlangga.
- Chapra, M. Umer, 2000. *Sistem Moneter Islam*, Jakarta: Gema Insani Press & Tazkia Cendekia
- Dendawijaya, Lukman. 2009. *Manajemen Perbankan*, Jakarta: Ghalia Indonesia
- Edy, Wibowo dan Untung Hendy. 2005. *Mengapa Memilih Bank Syariah?*, Bogor: Ghalia Indonesia
- Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor: 34/DSN-MUI/IX/2002 Tentang Letter of Credit (L/C) Impor Syariah

- Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor: 24/DSN-MUI/III/2002 Tentang *Safe Deposit Box*
- Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor: 35/DSN-MUI/IX/2002 Tentang *Letter Of Credit (L/C)* Ekspor Syariah
- Fatwa Dewan Syariah Nasional No: 63 /DSN-MUI/XII/2007 Tentang Surat Bank Indonesia Syariah (S B I S)
- Fatwa Dewan Syari' ah Nasional No: 37 /DSN-MUI/X/2002 Tentang Pasar Uang Antarbank Berdasarkan Prinsip Syari' ah
- Fatwa Dewan Syariah Nasional No: 36 /DSN-MUI/X/2002 Tentang Sertifikat Wadi' ah Bank Indonesia (SWBI)
- Gibson, Charles H. 2001. *Financial Reporting Analysis*. 8th edition, South Western College Publishing
- Gumanti, Tatang A. 2011. *Manajemen Investasi: Konsep, Teori, dan Aplikasi*. Jakarta: Mitra Wacana Media
- Harahap, Sofyan S. 2004. *Akuntansi Perbankan Syariah*, Jakarta: LPFE Usakti
- Khan, M. S. dan A. Mirakhor. 1994. "Monetary Management in an Islamic Economy", *Journal of King Abdulaziz University: Islamic Economics*, 6
- Haron, S. & Yamirudeng, K, 2003, "Islamic Banking in Thailand: Prospects & Challenges" *International Journal of Islamic Finance Services*, Volume 5, Number 2
- Hendy, Herijanto, 2013. *Selamatkan Perbankan! Demi Perekonomian Indonesia*, Jakarta: Expose
- Hasibuan, Malayu. 2006 . *Dasar-Dasar Perbankan*. Jakarta: PT Bumi Aksara
- Hanafi dan Halim. 2009. *Analisis Laporan Keuangan*. Yogyakarta: STIM YKPN
- <http://id.wikipedia.org/wiki/Rentabilitas>
- Jumingan, 2006, *Analisis Laporan Keuangan*, Aksara: Jakarta

- James C. Van Horne dan John M. Wachomicz. 2005. *Fundamentals of Financial Management*. Jakarta: Salemba Empat
- Karim, Adiwarmarman, 2003. *Bank Islam: Analisis Fiqih dan Keuangan*, Jakarta: Rajawali Pers
- Kasmir. 2008. *Analisis Laporan Keuangan*. Jakarta: Rajagrafindo Persada
- Kuncoro dan Suhardjono, 2002, *Manajemen Perbankan (Teori dan Aplikasi)*, Edisi Pertama, Penerbit BPFE, Yogyakarta
- Lewis, Mervin K. & Algaoud, Latifa M., 2007. *Perbankan Syariah; Prinsip, Praktik dan Prospek*, Edisi terjemah, Jakarta: Serambi
- Muhamad. 2014. *Manajemen Keuangan Syariah: Analisis Fiqh & Keuangan*. Yogyakarta: UPP STIM YKPN
- Muhammad, 2005. *Bank Syari'ah Problem dan Prospek Perkembangan di Indonesia*, Yogyakarta: Graha Ilmu
- Muchdarsyah Sinungan, 2000. *Manajemen Dana Bank*, Bumi Aksara: Jakarta
- Monger dan Rawashdeh. 2008. "Islamic Finance Enters the Mainstream", *Management accounting quarterly*, Vol. 9-3
- Mulyono, Teguh Pudjo.1996. *Manajemen Perkreditasi Bagi Bank Komersil*, BPFE: Yogyakarta
- Munawir, 2004, *Analisa Laporan Keuangan*, Liberty: Yogyakarta
- Munawir.2007. *Analisa Laporan Keuangan*.Yogyakarta: Liberty Yogyakarta
- Natalina, dkk. 2012. *Analisis Capital Adequacy Ratio (CAR) dan Aktiva Tetap terhadap Modal (ATTM) terhadap Profitabilitas pada PT. Bank Permata, Tbk*. UG Jurnal Vol. 6 No. 12
- Outlook Perbankan Syariah Tahun 2013
- Pratama, N. Ivan. 2014. *Analisis Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Capital Adequacy Ratio (Studi pada Perusahaan*

Perbankan yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia Periode Tahun 2007-2012). Skripsi Publikasi Fak. Ekonomi dan Bisnis Undip

Peraturan Bank Indonesia Nomor 10/15/PBI/2008

Peraturan Bank Indonesia Nomor 15/12/PBI/2013 Tentang Kewajiban Penyediaan Modal Minimum Bank Umum

Peraturan Bank Indonesia Nomor.9/9/PBI/2007

Peraturan Bank Indonesia Nomor: 13/13/PBI/2011 tentang Penilaian Kualitas Aktiva Produktif

Peraturan Bank Indonesia Nomor 13/23/pbi/2011 tentang Penerapan Manajemen Risiko bagi Bank Umum Syariah dan Unit Usaha Syariah

Peraturan Bank Indonesia Nomor : 11/30/PBI/2009 Tentang Fasilitas Likuiditas Intrahari Berdasarkan Prinsip Syariah

Peraturan Bank Indonesia No. 9/1/PBI/2007 Tentang Sistem Penilaian Tingkat Kesehatan Bank Umum Berdasarkan Prinsip Syariah, yang dikenal dengan metode CAMELS (*Capital adequacy, quality of productive Asset, Management risk, Earning, Liquidity, dan Sensitivity to market risk*). Lihat juga Surat Edaran Bank Indonesia Nomor 3/30/DPNP tanggal 14 Desember 2001

Peraturan Bank Indonesia Nomor: 13/19/PBI/2011 tentang Perubahan atas Peraturan Bank Indonesia Nomor 8/12/PBI/2006 tentang Laporan Berkala Bank Umum

Rodoni dan Hamid, 2008. *Lembaga Keuangan Syariah*. Jakarta: Zikrul

Rivai dan Permata.2007. *Bank and Financial Institution Management*. Jakarta: Raja Grafindo Persada

Rivai, Veithzal dkk, 2007, *Bank and Financial Institution Management, Conventional and Sharia System*, Jakarta: Raja Grafindo Persada.

- Sawir, Agnes, 2009. *Analisa Kinerja Keuangan dan Perencanaan keuangan Perusahaan*, PT. Gramedia Pustaka Utama: Jakarta
- Sofyan Harahap S, 2007, *Teori Akuntansi, Edisi Revisi Sembilan*, Jakarta: Rajagrafindo Persada
- Slamet Riyadi. 2006. *Banking Assets and Liability Management*. Jakarta: Lembaga Penerbit FE UI. hlm. 155
- Sholohin, Ahmad Ifham.2010. *Pedoman Lembaga Keuangan Syariah*, Jakarta, PT. Gramedia
- Suharto, dkk. 2001 *Konsep, Produk dan Implementasi Operasional Bank Syariah*. Jakarta: Djambatan
- Sutrisno, 2001, *Manajemen Keuangan*, Ekonesia: Yogyakarta
- Sugiyarso, G. dan F. Winarni, 2005. *Manajemen Keuangan (Pemahaman Laporan Keuangan, Pengelolaan Aktiva, Kewajiban dan Modal serta Pengukuran Kinerja Perusahaan)*, Media Pressindo, Yogyakarta
- Surat Edaran Bank Indonesia Nomor 3/30/DPNP tanggal 14 Desember 2001. Lampiran 14 tentang Pedoman Perhitungan Rasio Keuangan
- Surat Edaran Bank Indonesia No 3/30DPNP tgl 14 Desember 2001 tentang Aktiva bagi Bank Umum Syariah dan Unit Usaha Syariah
- Surat Edaran Bank Indonesia No 6/73/Intern DPNP tanggal 24 Desember 2004, Perihal Pedoman Sistem Penilaian Tingkat Kesehatan Bank Umum (CAMELS Rating)
- Surat Edaran Bank Indonesia No.9/24/DPbS tahun 2007
- Surat Edaran No. 11/8/DPM Perihal : Tata Cara Transaksi Fasilitas Simpanan Bank Indonesia Syariah dalam Rupiah (FASBIS)
- Suryani. 2011. Analisis Pengaruh Financing to Deposit Ratio (FDR) Terhadap Profitabilitas Perbankan Syariah di Indonesia. *Jurnal Walisongo*, Volume 19, No.1

SE BI No 3/30DPNP tgl 14 Desember 2001

Taswan. 2010. *Manajemen Perbankan*. Yogyakarta: UPP STIM YKPN.

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2008
Tentang Perbankan Syariah

Wangsawidjaja, 2012. *Pembiayaan Bank Syariah*. Jakarta: PT. Gramedia

Zaki, Ahmad dan Mahfud Sholihin. 2010. “Pengaruh Corporate Ethical Identity terhadap Kinerja Keuangan: Studi Kasus pada Bank Syariah di Negara-negara Asia”, *Journal of Islamic Economic*

ANALISA PEMBIAYAAN BANK SYARIAH

Buku ini disusun berdasarkan sumber-sumber ilmiah yang telah dipilih dan telah dicantumkan dalam halaman pustaka pada bagian akhir dari buku ini. Buku ini terdiri dari beberapa bab, sub bab dan halaman pembahasan yang berkaitan dengan "Analisa Pembiayaan Bank Syariah".

Tujuan dari penyusunan buku ini adalah sebagai bahan dan materi pembelajaran mahasiswa Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam IAIN Surakarta. Dengan adanya buku ini diharapkan ini diharapkan dapat menjadi acuan Dosen sebagai tenaga pengajar, serta diharapkan mahasiswa/i terbantu dalam hal melakukan pembelajaran di kelas. Selain itu, yang lebih penting guna memenuhi kompetensi lulusan yang dibebankan kepada Prodi Perbankan Syariah Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam IAIN Surakarta..



ISBN: 978-602-6248-81-7



9 786026 124881 7