

Elif Pardiansyah  
Mohamad Ainun Najib

# TEORI DAN IMPLEMENTASI PRODUK KEUANGAN SYARIAH (EDISI PRODUK PERBANKAN SYARIAH)



Editor: Muhammad Abduh

**TEORI DAN IMPLEMENTASI  
PRODUK KEUANGAN SYARIAH  
(EDISI PRODUK PERBANKAN SYARIAH)**

## **UU No 28 tahun 2014 tentang Hak Cipta**

### **Fungsi dan sifat hak cipta Pasal 4**

Hak Cipta sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 huruf a merupakan hak eksklusif yang terdiri atas hak moral dan hak ekonomi.

### **Pembatasan Pelindungan Pasal 26**

Ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 23, Pasal 24, dan Pasal 25 tidak berlaku terhadap:

- i Penggunaan kutipan singkat Ciptaan dan/atau produk Hak Terkait untuk pelaporan peristiwa aktual yang ditujukan hanya untuk keperluan penyediaan informasi aktual;
- ii Penggandaan Ciptaan dan/atau produk Hak Terkait hanya untuk kepentingan penelitian ilmu pengetahuan;
- iii Penggandaan Ciptaan dan/atau produk Hak Terkait hanya untuk keperluan pengajaran, kecuali pertunjukan dan Fonogram yang telah dilakukan Pengumuman sebagai bahan ajar; dan
- iv Penggunaan untuk kepentingan pendidikan dan pengembangan ilmu pengetahuan yang memungkinkan suatu Ciptaan dan/atau produk Hak Terkait dapat digunakan tanpa izin Pelaku Pertunjukan, Produser Fonogram, atau Lembaga Penyiaran.

### **Sanksi Pelanggaran Pasal 113**

1. Setiap Orang yang dengan tanpa hak melakukan pelanggaran hak ekonomi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 ayat (1) huruf i untuk Penggunaan Secara Komersial dipidana dengan pidana penjara paling lama 1 (satu) tahun dan/atau pidana denda paling banyak Rp100.000.000 (seratus juta rupiah).
2. Setiap Orang yang dengan tanpa hak dan/atau tanpa izin Pencipta atau pemegang Hak Cipta melakukan pelanggaran hak ekonomi Pencipta sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 ayat (1) huruf c, huruf d, huruf f, dan/atau huruf h untuk Penggunaan Secara Komersial dipidana dengan pidana penjara paling lama 3 (tiga) tahun dan/atau pidana denda paling banyak Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah).

**TEORI DAN IMPLEMENTASI  
PRODUK KEUANGAN SYARIAH  
(EDISI PRODUK PERBANKAN SYARIAH)**

Elif Pardiansyah  
Mohamad Ainun Najib

Penerbit



CV. MEDIA SAINS INDONESIA  
Melong Asih Regency B40 - Cijerah  
Kota Bandung - Jawa Barat  
[www.medsan.co.id](http://www.medsan.co.id)

Anggota IKAPI  
No. 370/JBA/2020

**TEORI DAN IMPLEMENTASI  
PRODUK KEUANGAN SYARIAH  
(EDISI PRODUK PERBANKAN SYARIAH)**

Elif Pardiansyah  
Mohamad Ainun Najib

Editor:  
**Muhammad Abduh**

Tata Letak:  
**Rizki R. Pratama**

Desain Cover:  
**Manda Aprikasari**

Ukuran:  
**A5 Unesco: 15,5 x 23 cm**

Halaman:  
**iv, 240**

ISBN:  
**978-623-362-793-1**

Terbit Pada:  
**November, 2022**

Hak Cipta 2022 @ Media Sains Indonesia dan Penulis

*Hak cipta dilindungi undang-undang. Dilarang keras menerjemahkan, memfotokopi, atau memperbanyak sebagian atau seluruh isi buku ini tanpa izin tertulis dari Penerbit atau Penulis.*

**PENERBIT MEDIA SAINS INDONESIA**  
(CV. MEDIA SAINS INDONESIA)  
Melong Asih Regency B40 - Cijerah  
Kota Bandung - Jawa Barat  
[www.medsan.co.id](http://www.medsan.co.id)

## **KATA PENGANTAR**

Alhamdulillah puji syukur kami panjatkan kehadirat Allah SWT, yang telah memberikan kekuatan, ketekunan dan kesabaran, nikmat dan karunianya sehingga buku ajar ini akhirnya dapat diselesaikan. buku ini diberi judul Teori dan Implementasi Produk Keuangan Syariah (Edisi Produk Perbankan Syariah) sebagai bagian dari pengembangan Mata Kuliah Teori dan Implementasi Produk keuangan Syariah.

Buku ini terdiri dari 10 bab yang sangat menarik untuk dibaca karena selain menjelaskan secara teoritis, juga terdapat berbagai contoh praktik implementasi produk keuangan syariah pada industri keuangan syariah. Perkembangan produk keuangan syariah yang sangat dinamis, pada akhirnya memerlukan referensi sebagai bahan kajian, terutama bagi akademisi, praktisi keuangan, dan masyarakat umum.

Pada kesempatan ini, izinkan penulis mengucapkan terimakasih kepada berbagai pihak yang telah membantu sehingga dapat diterbitkannya tulisan ini. Terimakasih juga kami sampaikan kepada berbagai pihak baik langsung maupun tidak langsung telah membantu upaya menerbitkan buku ini. Semoga Allah Swt membalas segala kebaikan yang telah diberikan, amin.

Izinkan juga pada kesempatan ini penulis memohon maaf atas segala kekurangan dan kealpaan yang ada pada penulisan buku ini. Penulis merasa bahwa buku ini jauh dari sempurna, oleh karena itu segala masukan baik berupa saran maupun kritik yang membangun sangat diharapkan.

Akhir kata, semoga tulisan ini dapat bermanfaat bagi siapa saja yang ingin belajar dan mendalami produk keuangan syariah di Indonesia.

Serang, 12 Agustus 2022

Elif Pardiansyah, S.Sy., M.Si.

M. Ainun Najib, Lc., M.S.I.

## DAFTAR ISI

KATA PENGANTAR.....	i
DAFTAR ISI.....	ii
<b>BAB 1 KONSEP DASAR DAN OPERASIONAL</b>	
<b>PRODUK PERBANKAN SYARIAH.....</b>	<b>1</b>
Konsep Bank Syariah .....	1
Konsep Operasional Bank Syariah.....	4
Implementasi Akad	
Pada Produk Bank Syariah .....	9
Perbedaan Bank Konvensional	
dan Bank Syariah .....	15
<b>BAB 2 PRODUK PENGHIMPUNAN DANA</b>	
<b>BERDASARKAN PRINSIP WADIAH &amp; QARDH .....</b>	<b>19</b>
Produk Penghimpunan Dana	
dengan Prinsip Wadi'ah .....	20
Produk Penghimpunan Dana	
dengan Prinsip Qardh.....	32
<b>BAB 3 PRODUK PENGHIMPUNAN DANA</b>	
<b>BERDASARKAN PRINSIP MUDHARABAH .....</b>	<b>33</b>
Produk Penghimpunan Dana	
dengan Prinsip Mudharabah.....	33
<b>BAB 4 PRODUK PEMBIAYAAN BERDASARKAN</b>	
<b>PRINSIP JUAL-BELI MURABAHAH .....</b>	<b>63</b>
Pembiayaan Murabahah .....	66
Ketentuan Fatwa Terkait Murabahah .....	71
Fitur dan Karakteristik	
Pembiayaan Murabahah .....	76
Standar Penetapan Harga Murabahah .....	83
Standar Penetapan Margin Murabahah .....	86

Aplikasi Pembiayaan Murabahah.....	86
BAB 5 PRODUK PEMBIAYAAN BERDASARKAN	
PRINSIP JUAL-BELI SALAM.....	91
Pembiayaan Salam dan Salam Pararel.....	91
BAB 6 PRODUK PEMBIAYAAN BERDASARKAN	
PRINSIP JUAL BELI ISTISHNA.....	109
Pembiayaan Istishna.....	109
BAB 7 PRODUK PEMBIAYAAN BERDASARKAN	
PRINSIP BAGI HASIL MUDHARABAH .....	131
Pengertian Mudharabah .....	132
Rukun dan Syarat Mudharabah .....	133
Fatwa DSN-MUI Terkait Mudharabah.....	136
Jenis-jenis Akad Mudharabah Kontemporer .....	140
Fitur dan Karakteristik	
Pembiayaan Mudharabah .....	142
Aplikasi Mudharabah Pada Perbankan Syariah ..	148
BAB 8 PRODUK PEMBIAYAAN BERDASARKAN	
PRINSIP BAGI HASIL: MUSYARAKAH .....	151
Produk Pembiayaan Musyarakah.....	152
BAB 9 PRODUK PEMBIAYAAN BERDASARKAN	
PRINSIP SEWA/JASA: IJARAH & IMBT.....	177
Produk Pembiayaan Ijarah.....	178
Produk Pembiayaan dengan Akad	
<i>Ijarah Muntahiya Bit Tamlik</i> (IMBT) .....	192
Produk Pembiayaan Ijarah Multijasa .....	199
Implementasi Produk Pembiayaan Ijarah,	
IMBT dan Multijasa di Perbankan Syariah.....	204
Produk Pembiayaan lainnya	
di perbankan Syariah .....	210



BAB 10 PRODUK LAYANAN & JASA PERBANKAN SYARIAH .....	215
Anjak Piutang .....	217
Letter of Credit (L/C).....	219
Bank Garansi.....	231
Jual Beli Mata Uang (Sharf) .....	234
DAFTAR PUSTAKA .....	239

# BAB 1

## KONSEP DASAR DAN OPERASIONAL PRODUK PERBANKAN SYARIAH

Sebagai industri jasa keuangan bank syariah adalah lembaga keuangan yang berfungsi memperlancar mekanisme ekonomi di sektor riil melalui aktivitas investasi atau jual beli serta memberikan pelayanan jasa simpanan/ perbankan bagi para nasabah.

### **Konsep Bank Syariah**

Pengertian Perbankan menurut pasal 1 butir 1 Undang-undang nomor 7 tahun 1992 adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak. Sedangkan dalam Undang-undang nomor 21 tahun 2008 pasal 1 memberikan penjelasan dan pengertian antara lain sebagai berikut:

1. Perbankan Syariah adalah segala sesuatu yang menyangkut tentang Bank Syariah dan Unit Usaha Syariah, mencakup kelembagaan, kegiatan usaha, serta cara dan proses dalam melaksanakan kegiatan usahanya.

2. Bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk Simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan/ atau bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat.
3. Bank Syariah adalah Bank yang menjalankan kegiatan usahanya berdasarkan Prinsip Syariah dan menurut jenisnya terdiri atas Bank Umum Syariah dan Bank Pembiayaan Rakyat Syariah.
4. Bank Umum Syariah adalah Bank Syariah yang dalam kegiatannya memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran.
5. Bank Pembiayaan Rakyat Syariah adalah Bank Syariah yang dalam kegiatannya tidak memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran.
6. 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.

Adapun penjelasan mengenai prinsip syariah dalam Undang-undang nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah adalah prinsip hukum Islam dalam kegiatan perbankan berdasarkan fatwa yang dikeluarkan oleh lembaga yang memiliki kewenangan dalam penetapan fatwa di bidang syariah.

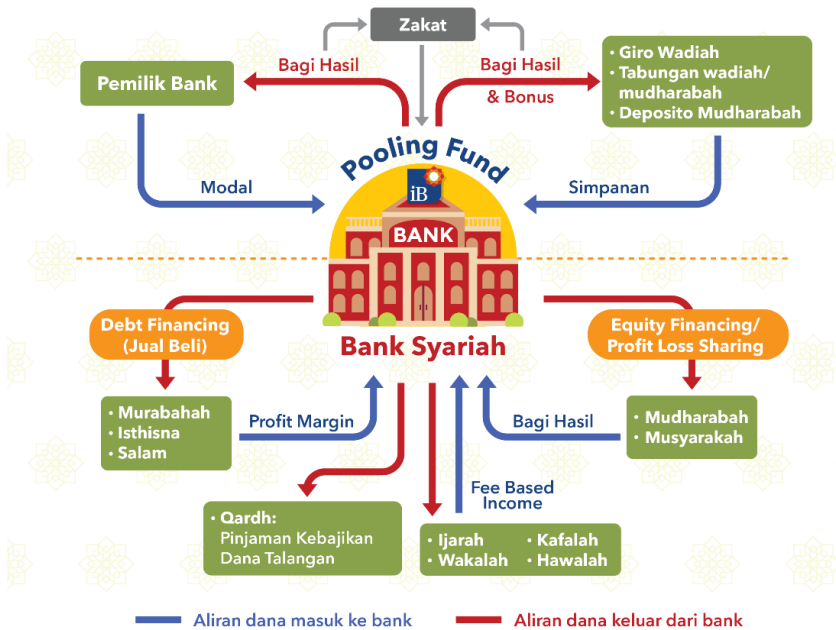
Baik dalam undang-undang nomor 10 tahun 1998 maupun dalam Undang-undang nomor 21 Tahun 2008 dijelaskan bahwa prinsip syariah adalah aturan berdasarkan hukum Islam. Ketentuan syariah didasarkan dari hukum Islam yang dituangkan dalam suatu ketentuan yang dikeluarkan oleh Majelis Ulama Indonesia yang disebut Fatwa Dewan Syariah Nasional (Fatwa DSN-MUI). Fatwa inilah yang dipergunakan sebagai referensi atau rujukan dalam melaksanakan kegiatan usaha yang dilakukan oleh Entitas Syariah, termasuk Bank Syariah.

Dengan demikian, Bank syariah adalah merupakan lembaga keuangan yang berfungsi memperlancar mekanisme ekonomi di sektor riil melalui aktivitas kegiatan usaha (investasi, jual beli, atau lainnya) berdasarkan prinsip syariah, yaitu aturan perjanjian berdasarkan hukum Islam antara bank dan pihak lain untuk penyimpanan dana dan atau pembiayaan kegiatan usaha, atau kegiatan lainnya yang dinyatakan sesuai dengan nilai-nilai syariah.

Nilai-nilai makro yang dimaksud adalah keadilan, masalah, sistem zakat, bebas dari bunga (riba), bebas dari kegiatan spekulatif yang nonproduktif seperti perjudian (maysir), bebas dari hal-hal yang tidak jelas dan meragukan (gharar), bebas dari hal-hal yang rusak atau tidak sah (bathil), dan penggunaan uang sebagai alat tukar. Sedangkan nilai-nilai mikro yang harus dimiliki oleh pelaku perbankan syariah adalah sifat-sifat mulia yang dicontohkan oleh Rasulullah SAW, yaitu jujur (shiddiq), dipercaya (amanah), menyampaikan (tabligh), dan cerdas (fathonah). Selain itu, dimensi keberhasilan bank syariah meliputi keberhasilan dunia dan akhirat (long-term oriented) yang sangat memperhatikan kebersihan sumber, kebenaran proses, dan kemanfaatan hasil.

### **Konsep Operasional Bank Syariah**

Sebagai industri jasa keuangan bank syariah adalah lembaga keuangan yang berfungsi memperlancar mekanisme ekonomi di sektor riil melalui aktivitas investasi atau jual beli serta memberikan pelayanan jasa simpanan/ perbankan bagi para nasabah. Bank Umum Syariah (BUS), Kantor Cabang Syariah bank konvensional/ Unit Usaha Syariah (UUS), Bank Perkreditan Rakyat Syariah (BPRS), dari alur operasional dan konsep syariahnya tidaklah berbeda. Secara umum alur operasional bank syariah, sebagaimana tercermin dalam gambar berikut:



Gambar 1.1 Prinsip Dasar Operasional Bank Syariah

Dalam penghimpunan dana bank syariah, yang diperhatikan bukan nama produknya namun prinsip syariah yang dipergunakan, dimana saat ini mempergunakan dua prinsip yaitu:

1. Prinsip wadiah yad dhamanah yang diaplikasikan pada giro wadiah dan tabungan wadiah dan
2. Prinsip mudharabah mutlaqah yang diaplikasikan pada produk deposito mudharabah dan tabungan mudharabah.

Selain itu bank syariah juga mempunyai sumber dana lain yang berasal dari modal sendiri. Semua penghimpunan dana atau sumber dana tersebut dicampur menjadi satu, dalam bentuk *pooling* dana. Dalam penghimpunan dana

inilah bank syariah sangat berperan sebagai manager investasi dari pemilik dana yang dihimpun, khususnya pemilik dana mudharabah, karena hasil pemilik dana mudharabah tergantung pada hasil usaha pengelolaan dana yang dilakukan oleh bank syariah.

Dana bank syariah yang dihimpun, disalurkan dengan pola-pola penyaluran dana yang dibenarkan syariah. Secara garis besar penyaluran bank syariah dilakukan dengan tiga pola penyaluran yaitu:

1. Prinsip jual beli yang meliputi murabahah, salam dan salam paralel, istishna dan istishna paralel;
2. Prinsip bagi hasil yang meliputi pembiayaan mudharabah dan pembiayaan musyarakah; dan
3. Prinsip ujroh yaitu ijarah dan ijarah muntahiyah bitamlik.

Oleh karena dana bank syariah dicampur menjadi satu dalam bentuk *pooling dana*, maka dalam penyaluran tersebut tidak diketahui dengan jelas sumber dananya dari prinsip penghimpunan dana yang mana, dari prinsip wadiah atau dari prinsip mudharabah atau dari sumber dana modal sendiri.

Atas penyaluran dana tersebut akan diperoleh pendapatan yaitu dalam prinsip jual beli lazim disebut dengan margin atau keuntungan dan prinsip bagi hasil akan menghasilkan bagi hasil usaha serta dalam dalam prinsip ujroh akan memperoleh upah (sewa). Pendapatan

dari penyaluran dana ini disebut dengan pendapatan operasi utama, merupakan pendapatan yang akan dibagi-hasilkan, pendapatan yang merupakan unsur pembagian hasil usaha (profit distribution). Disamping itu bank syariah memperoleh pendapatan operasi lainya yang berasal dari pendapatan jasa perbankan, yang merupakan pendapatan sepenuhnya milik bank syariah

Dari pendapatan operasi utama yang penerimaannya benar-benar terjadi (*cash basis*) inilah yang akan dibagi hasilkan antara pemilik dana dan pengelola dana. Secara prinsip pendapatan yang akan dibagi hasilkan antara pembilik dana dengan pengelola dana adalah pendapatan dari penyaluran dana yang sumber dananya berasal dari mudharabah mutaqilah. Pada dasarnya perhitungan distribusi hasil usaha, hanya dilakukan oleh *mudharib* karena sesuai dengan prinsip mudharabah, *mudharib* diberi kekuasaan penuh dalam mengelola dana tanpa adanya campur tangan *shahibul maal* (pemilik dana), sehingga yang mengetahui besaran hasil usaha tersebut adalah mudharib.

Dalam akad mudharabah yang dilakukan antara nasabah (deposan) dengan bank syariah sebagai mudharib, penghimpunan dana yang dilakukan oleh bank syariah, perhitungan distribusi hasil usaha dilakukan oleh bank syariah. Sedangkan dalam akan mudharabah yang dilakukan antara nasabah debitur dengan bank sebagai shahibul maal, penyaluran dana yang dilakukan oleh



bank syariah, perhitungan distribusi hasil usaha dilakukan oleh debitur sebagai mudharib.

Akad dan Produk Bank Syariah			
Pendanaan	Pembiayaan	Jasa Perbankan	Sosial
Pola Titipan <i>Wadiah yad Dhamanah</i> (giro, tabungan)	Pola Bagi Hasil <i>Mudharabah</i> <i>Musharakah</i> (Investment Financing)	Pola Lainnya <i>Wakalah, Kafalah,</i> <i>Hawalah, Rahn,</i> <i>Ujr, Sharf</i> (Jasa Keuangan)	Pola Pinjaman <i>Qardhul Hasan</i> (Pinjaman Kebajikan)
Pola Pinjaman <i>Qardh</i> (Giro, Tabungan)	Pola Jual Beli <i>Mudharabah</i> <i>Salam</i> <i>Istishna</i> (Trade Financing)	Pola Titipan <i>Wadi'ah yad Amanah</i> (Jasa Non Keuangan)	
Pola Bagi Hasil <i>Mudharabah Mutlaqah</i> <i>Mudharabah</i> <i>Muqayyadah (Executing)</i> Tabungan, Deposito, Investasi, Obligasi)	Pola Sewa <i>Ijarah</i> <i>Ijarah wa Iqtina</i> (Trade Financing)	Pola Bagi Hasil <i>Mudharabah</i> <i>Muqayyadah</i> (Chanelling) (Jasa Keuangan)	
Pola Sewa <i>Ijarah</i> (Obligasi)	Pola Pinjaman <i>Qardh</i> (Talangan)		
Pendanaan	Pembiayaan	Jasa Perbankan	Sosial

Gambar 1.2 Produk Operasional Bank Syariah

Pendapatan bank syariah tidak hanya dari bagian pendapatan pengelolaan dana mudharabah saja tetapi ada pendapatan-pendapatan yang lain yang menjadi hak sepenuhnya bank syariah, diman pendapatan-pendapatan tersebut tidak dibagi dihasilkan antara pemilik dan pengelola dana (bank). Pendapatan-pendapatan tersebut antara lain pendapatan yang berasal dari fee base income, misalnya pendapatan atas fee kliring, fee transfer, fee inkaso, fee pembayaran payroll dan fee lain dari jasa layanan yang diberikan oleh bank syariah. Disamping itu

pendapatan yang menjadi milik bank syariah sepenuhnya adalah pendapatan dari mudharabah muqayyadah dimana bank syariah bertindak sebagai agen.

Secara umum, produk operasional bank Syari'ah dapat dikelompokkan dalam 3 kelompok, yaitu: produk penghimpunan dana (*funding*), produk penyaluran dana atau pembiayaan (*financing*), dan produk layanan jasa (*service*).

### **Implementasi Akad Pada Produk Bank Syariah**

Jenis akad yang diterapkan oleh bank syariah dibagi ke dalam 2 kelompok besar, yaitu akad tabarru dan akad tijarah. Akad tabarru' adalah akad kebaikan, yaitu transaksi yang berorientasi tidak untuk mencari keuntungan. Sedangkan, akad tijarah adalah akad bisnis atau transaksi yang berhubungan dengan kegiatan komersial usaha bank syariah yang dapat digolongkan ke dalam transaksi untuk mencari keuntungan. Dari dua jenis akad tersebut, kemudian dibagi menjadi enam kelompok akad, yaitu:

1. Akad titipan, seperti akad wadiah (wadiah yad amanah dan wadiah yad dhamanah)
  - a. Akad wadiah adalah akad penitipan batang atau uang antara pihak yang mempunyai barang atau uang dan pihak yang diberi kepercayaan dengan tujuan untuk menjaga keselamatan, keamanan, serta keutuhan barang atau uang.

- b. Akad wadiah yad amanah adalah penerima titipan tidak bertanggung jawab atas kehilangan dan kerusakan yang terjadi pada barang titipan, selama hal ini bukan akibat dari kelalaian atau kecerobohan penerima titipan di dalam memelihara titipan tersebut. Penerima titipan boleh menerima biaya penitipan. Contoh: produk Save Deposit Box.
  - c. Akad wadiah yad dhamanah adalah penerima titipan dapat memanfaatkan barang titipan tersebut dengan seizin pemiliknya dan menjamin untuk mengembalikan titipan tersebut secara utuh saat pemilik menghendaknya. Penerima titipan dapat memberikan bonus kepada penitip tanpa akad perjanjian yang mengikat sebelumnya.
2. Akad Pinjaman, seperti akad qardh dan qardhul hasan
- a. Akad qardh adalah akad pinjaman dana kepada nasabah dengan ketentuan bahwa nasabah wajib mengembalikan dana yang diterimanya pada waktu yang telah disepakati.
  - b. Akad qardul hasan adalah akad yang bertujuan untuk membantu sektor usaha kecil/mikro atau membantu sektor/aktivitas sosial dan tanpa harus mengembalikannya.

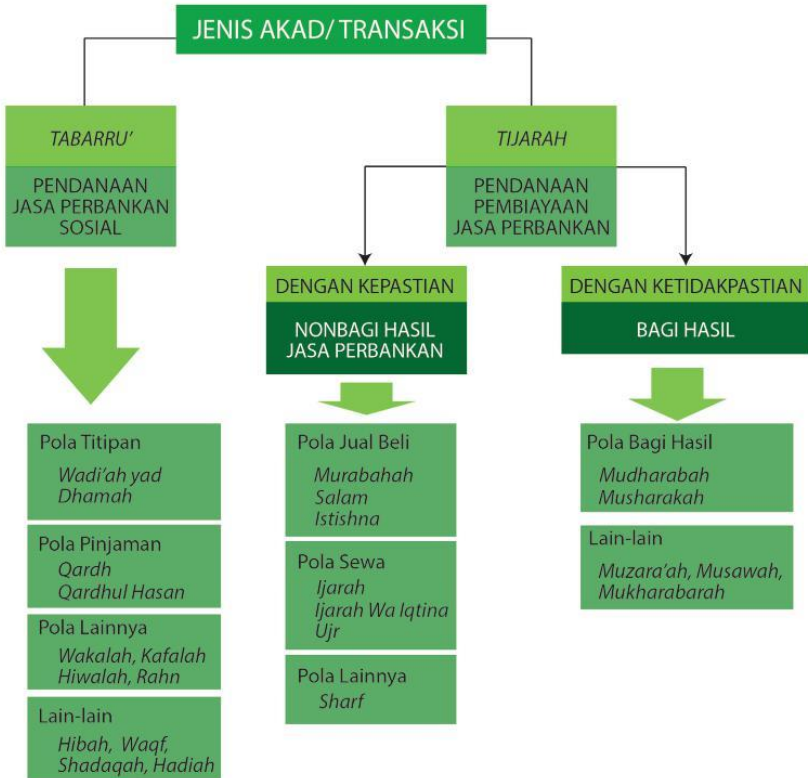
3. Akad bagi hasil, seperti akad mudharabah dan akad musyarakah
  - a. Akad mudharabah adalah kerjasama suatu usaha antara pihak pertama (*malik, shahibul mal*, atau bank syariah) yang menyediakan seluruh modal dan pihak kedua (*'amil, mudharib*, atau nasabah) yang bertindak selaku pengelola dana dengan kesepakatan yang dituangkan dalam akad, sedangkan kerugian ditanggung sepenuhnya oleh Bank Syariah kecuali jika pihak kedua melakukan kesalahan yang disengaja, lalai atau menyalahi perjanjian.
    - Mudharabah muthlaqah adalah mudharabah yang memberikan keleluasaan kepada pengelola dana (bank) untuk mempergunakan dana tersebut dalam usaha yang dianggapnya baik dan menguntungkan.
    - Mudharabah muqayyadah adalah mudharabah yang pemilik dana (nasabah) menentukan syarat dan pembatasan kepada pengelola dalam penggunaan dana tersebut, diantaranya; jangka waktu, tempat, jenis usaha, nisbah bagi hasil dan sebagainya.
  - b. Akad musyarakah adalah akad kerjasama diantara dua pihak atau lebih untuk usaha tertentu yang masing-masing pihak memberikan porsi dana masing-masing.

- Musyarakah mutanaqishah adalah akad Kerjasama antara bank dan nasabah terhadap suatu barang/usaha, dimana salah satu pihak kemudian membeli/mengambil bagian pihak lainnya secara bertahap melalui mekanisme pembayaran atas hak kepemilikan yang lain
4. Akad jual beli, seperti akad murabahah, salam, dan istishna'
- a. Akad murabahah adalah akad pembiayaan suatu barang dengan menegaskan harga belinya kepada pembeli dan pembeli membayarnya dengan harga yang lebih sebagai keuntungan yang disepakati.
  - b. Akad salam adalah akad pembiayaan suatu barang dengan ciri-ciri yang khusus dan jelas, yang diserahkan kemudian hari dengan pembayaran dilakukan dimuka secara tunai. Lazim juga disebut transaksi jual beli dengan cara pesanan.
  - c. Akad istishna' adalah akad pembiayaan barang dalam bentuk pemesanan pembuatan barang tertentu yang disepakati antara pemesan atau pembeli (*mustashni*) dan penjual atau pembuat (*shani*). Perbedaannya dengan salam hanya pada sistem pembayarannya, yaitu dapat dilakukan di awal, di tengah, atau di akhir pesanan.

5. Akad sewa, seperti akad ijarah dan IMBT
  - a. Akad ijarah adalah akad penyediaan dana dalam rangka memindahkan hak guna atau manfaat dari suatu barang atau jasa berdasarkan transaksi sewa, tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan barang itu sendiri.
  - b. Akad ijarah muntahiyah bit tamlik (IMBT) adalah Akad penyediaan dana dalam rangka memindahkan hak guna atau manfaat dari suatu barang atau jasa berdasarkan transaksi sewa dengan opsi pemindahan kepemilikan barang.
6. Akad lainnya, seperti wakalah, kafalah, hiwalah, sharf, ujra, dan rahn
  - a. Akad wakalah biasa disebut perwalian, atau pelimpahan kekuasaan oleh satu pihak kepada pihak lain dalam hal-hal yang boleh diwakilkan. Atas jasanya, maka penerima kekuasaan dapat menerima imbalan tertentu dari pemberi amanah. Contoh implementasinya dalam produk perbankan, antara lain: L/C (letter of credit), transfer, kliring, RTGS, inkaso dan pembayaran gaji.
  - b. Akad kafalah adalah mengalihkan tanggung jawab seseorang kepada orang lain dengan imbalan. Contoh implementasinya dalam produk perbankan, antara lain: Bank Garansi syariah.

- c. Akad hawalah adalah akad pengalihan utang/piutang dari orang yang berutang/berpiutang kepada orang lain yang wajib menanggungnya atau menerimanya. Contoh implementasinya dalam perbankan syariah adalah: produk anjak anjak piutang.
- d. Akad rahn adalah akad pelimpahan kekuasaan oleh satu pihak kepada pihak lain dalam hal-hal yang boleh diwakilkan. Penerima kekuasaan dapat meminta imbalan tertentu dari pemberi amanah. Contoh implementasinya dalam produk perbankan syariah adalah produk gadai syariah.
- e. Akad sharf adalah jual beli suatu valuta dengan valuta lain. Contoh implementasinya dalam produk perbankan yaitu pada fasilitas penukaran uang (*money changer*).
- f. Akad ujrah adalah imbalan yang diberikan atau yang diminta atas suatu pekerjaan yang dilakukan. Contoh implementasinya dalam perbankan yaitu *fee base income/service*, penyewaan safe deposit box, penggunaan ATM, dll.

Secara skematis keenam kelompok akad pada perbankan syariah di atas dapat digambarkan secara lebih mudah pada Gambar 1.3 di bawah ini.



Gambar 1.3 Jenis Akad Produk Perbankan Syariah

### Perbedaan Bank Konvensional dan Bank Syariah

Bank konvensional dalam menghimpun dana, dalam bentuk deposito tabungan dan giro telah menentukan besarnya bunga tetap yang diberikan kepada nasabah, apapun risiko yang dialami oleh bank konvensional, dapat menyalurkan dana atau tidak, memperoleh pendapatan besar atau tidak memperoleh pendapatan, pada saat jatuh tempo bank konvensional harus membayar bunga yang telah dijanjikan. Atas dana tersebut oleh bank konvensional disalurkan dalam bentuk kredit, dimana besarnya bunga



kredit ditentukan sebesar harga pokok dana ditambah dengan beban overhead bank ditambah dengan keuntungan yang diharapkan (yang lazimnya dikenal dengan *cost of fund*).

Sedangkan, pada bank syariah, imbalan yang diberikan kepada para deposan (penghimpunan dana) sangat tergantung pada hasil usaha yang diperoleh atas pengelolaan atau penyaluran dana yang dilakukan oleh bank syariah, khususnya hasil usaha yang telah diikuti dengan aliran kas masuk (*cash basis*), sehingga dari bulan ke bulan berikutnya penghasilannya tidak selalu sama.

Perbedaan keduanya dapat dijelaskan dalam tabel 1.1 berikut ini:

Tabel 1.1 Perbedaan Bank Konvensional dan Bank Syariah

	<b>Bank Konvensional</b>	<b>Bank Syariah</b>
Fungsi dan kegiatan bank	Intermediasi, jasa keuangan	Intermediasi, manager investasi, investor, sosial, jasa keuangan
Mekanisme dan objek usaha	Tidak anti riba dan anti maysir	Anti riba dan anti maysir
Prinsip dasar operasi	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Bebas nilai (prinsip materialis)</li> <li>○ Uang sebagai komoditas</li> <li>○ Bunga</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Tidak bebas nilai (prinsip syariah)</li> <li>○ Uang sebagai alat tukar dan bukan komoditas</li> <li>○ Bagi hasil, jual beli, sewa</li> </ul>
Prioritas pelayanan	Kepentingan pribadi	Kepentingan public
Orientasi	Keuntungan	Sosial ekonomi Islam, keuntungan

	<b>Bank Konvensional</b>	<b>Bank Syariah</b>
Bentuk	Bank komersial	Bank komersial, bank pembangunan, bank universal
Evaluasi nasabah	Kepastian pengembalian pokok dan bunga	Lebih hati-hati karena partisipasi dalam risiko
Hubungan nasabah	Terbatas debitur – kreditor	Erat sebagai mitra usaha
Sumber likuiditas jangka pendek	Pasar uang, bank sentral	Pasar uang syariah, bank sentral
Pinjaman yang diberikan	Komersial dan non-komersial berorientasi laba	Komersial dan non-komersial berorientasi laba dan non laba
Lembaga penyelesaian sengketa	Pengadilan, arbitrase	Pengadilan, Badan Arbitrase Syariah Nasional
Risiko usaha	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Risiko bank tidak terkait langsung dengan debitur, risiko debitur tidak terkait langsung dengan bank</li> <li>○ Kemungkinan terjadi negative spread</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Dihadapi bersama antara bank dan nasabah dengan prinsip keadilan dan kejujuran</li> <li>○ Tidak mungkin terjadi negative spread</li> </ul>
Struktur organisasi pengawas	Dewan komisaris	Dewan komisaris, Desan pengawas syariah, Dewan syariah nasional
Investasi	Halal dan Haram	Halal

Sumber: OJK, 2017



# BAB 2

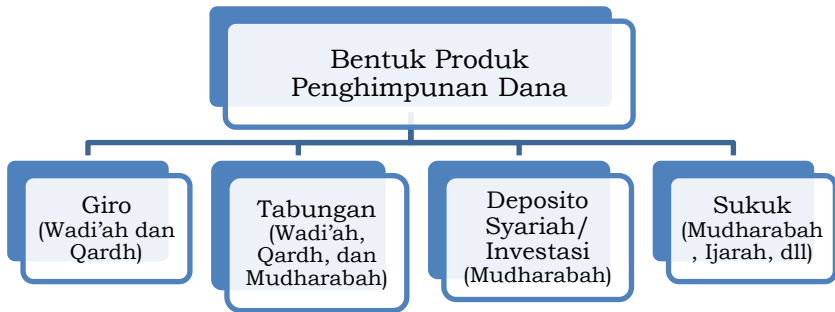
## PRODUK PENGHIMPUNAN DANA BERDASARKAN PRINSIP WADIAH & QARDH

**D**alam bab ini secara khusus akan dibahas produk penghimpunan dana di Lembaga Keuangan Syariah (LKS), terkhusus dalam praktiknya di perbankan syariah. Penghimpunan dana di Bank Syariah dapat berbentuk giro, tabungan dan deposito. Prinsip operasional sy'ariah yang diterapkan dalam penghimpunan dana masyarakat adalah prinsip Wadi'ah dan Mudharabah.

Produk penghimpunan dana di perbankan syariah bertujuan untuk memobilisasi dan menginvestasikan tabungan secara merata untuk pembangunan ekonomi sehingga menjamin pengembalian yang adil bagi semua pihak yang terlibat. Tujuan pembiayaan penting karena Islam secara eksplisit mengutuk akumulasi tabungan dan menyerukan penggunaan sumber daya keuangan secara produktif untuk mencapai tujuan sosial ekonomi Islam. Dalam hal ini, bank syariah tidak melakukan hal tersebut berdasarkan prinsip bunga (riba), tetapi menurut prinsip yang sesuai dengan hukum Islam, terutama wadi'ah (titipan), qardh (pinjaman), mudharabah (bagi hasil), dan

ijarah (sewa). Produk- produk pendanaan bank syariah dapat menggunakan empat prinsip yang berbeda, yaitu:

1. Giro syariah, dengan prinsip wadi'ah dan qardh;
2. Tabungan, dengan prinsip wadi'ah, qardh, atau mudharabah;
3. Deposito syariah/ investasi, dengan prinsip mudharabah
4. Obligasi syariah/sukuk, dengan prinsip mudharabah, ijarah, dll (Otoritas Jasa Keuangan, 2016).



Gambar 2.1 Produk Penghimpunan Dana

## **Produk Penghimpunan Dana dengan Prinsip Wadi'ah**

### **1. Definisi dan Rukun Wadi'ah**

Kata Wadi'ah berasal dari *wada asy syai-a* yaitu meninggalkan sesuatu. Sesuatu yang ditinggalkan seseorang pada orang lain agar dijaga disebut wadi'ah, karena dia meninggalkannya pada orang yang sanggup menjaga. Secara harfiah, *al-wadi'ah* dapat diartikan sebagai titipan murni dari satu pihak ke pihak yang lain, baik individu maupun badan hukum

yang harus dijaga dan dikembalikan kapan saja si penitip menghendaknya. Wadi'ah menurut pasal 20 ayat 17 Kompleksi Hukum Ekonomi Syari'ah (2009) ialah penitipan dana antara pihak pemilik dengan pihak penerima titipan yang dipercaya untuk menjaga dana tersebut.

Berdasarkan uraian di atas, wadi'ah dapat diartikan sebagai titipan dari satu pihak ke pihak lain, baik individu maupun badan hukum yang harus dijaga dan dikembalikan kapan saja si penyimpan menghendaknya. Tujuan dari akad wadi'ah adalah untuk menjaga keselamatan, keamanan dan keutuhan barang. Adapun yang dimaksud dengan "barang" disini adalah suatu yang berharga seperti uang, barang, dokumen, surat berharga, barang lain yang berharga dalam pandangan hukum Islam.

Rukun wadi'ah adalah hal-hal yang terkait atau yang harus ada didalamnya yang menyebabkan terjadinya akad wadi'ah yaitu:

- a. *Muwaddi'* (Pihak yang menitipkan/ Penitip)
- b. *Mustawda'* (Pihak yang menerima titipan)
- c. *Wadi'ah* (Barang yang dititipkan)
- d. *Shigotul aqdi* (Ijab dan qabul) (Wiroso, 2011).

## 2. Jenis Wadi'ah

Wadi'ah dapat dibedakan menjadi dua jenis, yaitu:

a. *Wadi'ah yad amanah*

*Wadiah yad amanah* adalah titipan dimana penerima titipan tidak boleh memanfaatkan barang titipan tersebut sampai diambil kembali oleh penitip. Secara umum, wadi'ah hanyalah titipan dari pihak penitip (*muwaddi*) yang memiliki barang/harta kepada penyimpan (*mustawda*) yang menerima amanat, baik perorangan maupun badan hukum. Barang titipan harus dilindungi dari kerusakan, kehilangan, keamanan dan keutuhan, serta harus dikembalikan atas permintaan penyimpan setiap saat. Barang/harta konsinyasi adalah barang berharga yang berupa uang, barang, dokumen, surat berharga, atau barang berharga lainnya.

Dalam konteks ini, pada dasarnya pihak penyimpan (*custodian*) sebagai penerima kepercayaan (*trustee*) adalah wali amanat (*yad al-amanah*), yang bertanggung jawab jika sewaktu dalam penitipan terjadi kehilangan atau kerusakan pada barang/ aset titipan, selama hal ini bukan akibat dari kelalaian atau kecerobohan yang bersangkutan dalam memelihara barang/ aset titipan. Biaya penyimpanan dapat

dibebankan kepada kustodian untuk kewajiban pemeliharaan.

Berdasarkan prinsip ini, pihak penerima titipan tidak dapat menggunakan atau memanfaatkan barang/aset titipan, tetapi hanya menjaga keamanannya. Selain itu, barang/barang berharga yang dititipkan tidak boleh bercampur dengan barang/barang berharga lainnya dan harus dipisahkan untuk masing-masing penyimpanan. Perjanjian titipan semacam ini biasa disebut dengan *wadi'ah yad al-amanah* karena menggunakan prinsip *yad al amanah*.

b. *Wadi'ah yaad dhomanah*

*Wadi'ah yad dhamanah* yaitu akad penitipan barang/uang dimana pihak penerima titipan (Wadi'i) dengan atau tanpa ijin pemilik barang/uang (Muwaddi), dapat memanfaatkannya dan bertanggung jawab terhadap kehilangan atau kerusakan barang/uang titipan tersebut. Artinya deposan bertanggung jawab atas segala kerusakan atau kerugian yang ditimbulkan terhadap barang/aset yang dititipkan.

Dengan demikian, penyimpan atau kustodian adalah wali sekaligus “penjamin” atas keamanan barang/harta yang dititipkan. Hal ini juga



memberikan hak kepada penyimpan untuk menggunakan barang/harta titipan untuk suatu kegiatan ekonomi tertentu dari kustodian, dengan ketentuan bahwa penyimpan mengembalikan barang/harta titipan tersebut secara penuh pada waktu yang dikehendaki oleh penyimpan dengan cara diterimanya. Hal ini sesuai dengan nasehat Islam bahwa kekayaan harus selalu diusahakan untuk tujuan produktif (bukan disia-siakan atau diabaikan).

Berdasarkan prinsip ini, deposit (penyimpan) dapat mencampurkan harta *custodian* (penitip) dengan harta penitip atau harta kustodian lainnya dan menggunakannya secara menguntungkan untuk tujuan produktif. Penyimpan berhak memperoleh keuntungan dari realisasi harta yang dititipkan dan bertanggung jawab penuh atas risiko kerugian yang mungkin terjadi. Selain itu, deposit dapat secara sukarela memberikan bonus kepada pemilik aset tanpa perjanjian yang mengikat terlebih dahulu. Dengan menggunakan prinsip *yad dhamanah*, kontrak titipan semacam ini biasa disebut *wadi'ah yad dhamanah*.

### **3. Aplikasi Wadi'ah Pada Produk Penghimpunan Dana**

Aplikasi wadi'ah dalam Giro dan Tabungan di LKS terdapat dalam fatwa DSN-MUI No. 01/DSN-MUI/IV/2000 tentang Giro; dan Fatwa DSN MUI No.

02/DSN-MUI/IV/2000 tentang Tabungan, Fatwa DSN No.86/DSN-MUI/XII/2012 tentang Hadiah dalam Penghimpunan Dana Lembaga Keuangan Syariah; serta Surat Edaran OJK No. 36/SEOJK.03/2015 tentang Produk dan Aktivitas Bank umum Syariah dan Unit Usaha Syariah.

**a. Giro Wadi'ah**

1) Pengertian Giro Wadi'ah

Giro wadi'ah adalah produk penghimpunan dana perbankan syariah berupa simpanan dari nasabah dalam bentuk rekening giro (*current account*) dengan akad wadi'ah (titipan) yang penarikannya dapat dilakukan setiap saat dengan menggunakan cek, bilyet giro, sarana perintah pembayaran lainnya, atau dengan perintah pemindahbukuan.

2) Ketentuan Fatwa terkait Giro Wadi'ah

Dalam Fatwa DSN-MUI No. 01/DSN-MUI/IV/2000 tentang giro ditetapkan ketentuan tentang giro wadi'ah sebagai berikut: 1) Bersifat titipan; 2) Titipan bisa diambil kapan saja (*on call*); 3) Tidak ada imbalan yang disyaratkan, kecuali dalam bentuk pemberian (*athaya*) yang bersifat sukarela dari pihak bank.

Karakteristik dari giro wadiah menurut fatwa DSN-MUI antara lain: 1) Harus dikembalikan utuh seperti semula sejumlah barang yang dititipkan sehingga tidak boleh *overdraft* (cerukan); 2) Dapat dikenakan biaya titipan; 3) Dapat diberikan syarat tertentu untuk keselamatan barang titipan misalnya dengan cara menetapkan saldo minimum; 4) Penarikan giro wadiah dilakukan dengan cek dan bilyet giro sesuai ketentuan yang berlaku; 5) Jenis dan kelompok rekening sesuai ketentuan yang berlaku dalam kegiatan usaha bank sepanjang tidak bertentangan dengan syariah; 6) Dana wadiah hanya dapat digunakan seijin penitip.

### 3) Fitur dan Karakteristik Giro Wadiah

Karakteristik giro wadiah ini mirip dengan giro pada bank konvensional. Nasabah penyimpan diberi garansi untuk dapat menarik dananya sewaktu-waktu dengan menggunakan berbagai fasilitas yang disediakan bank, seperti cek, bilyet giro, kartu ATM, atau dengan menggunakan sarana perintah pembayaran lainnya atau dengan cara pemindahbukuan tanpa biaya.

Bank dapat menggunakan dana nasabah yang terkumpul untuk menghasilkan keuntungan

dari kegiatan jangka pendek atau untuk memenuhi kebutuhan likuiditas bank, selama dana tersebut tidak ditarik. Bank pada umumnya tidak menggunakan dana tersebut untuk pinjaman bagi hasil karena sifatnya yang jangka pendek. Setiap keuntungan yang diperoleh bank dengan menggunakan dana tersebut menjadi milik bank. Demikian pula segala kerugian yang terjadi harus ditanggung sepenuhnya oleh bank. Bank diizinkan untuk menawarkan insentif kepada nasabahnya dalam bentuk bonus kecuali jika diminta terlebih dahulu. Jumlah bonus juga tidak ditentukan sebelumnya.

Dalam aplikasinya terdapat rekening giro wadi'ah yang menawarkan bonus dan rekening giro wadi'ah yang tidak menawarkan bonus. Dalam kasus pertama, giro wadi'ah menawarkan bonus karena bank dapat menggunakan giro untuk tujuan produktif untuk menghasilkan keuntungan dan bank dapat menawarkan bonus kepada penitip. Pada kasus kedua, giro wadi'ah tidak diberikan bonus karena bank hanya menggunakan dana simpanan giro ini untuk menyeimbangkan kebutuhan likuiditas bank dan untuk transaksi jangka pendek atas

tanggung jawab bank yang tidak menghasilkan keuntungan riil. Bank tidak menggunakan dana ini untuk tujuan produktif mencari keuntungan karena memandang bahwa giro wadi'ah adalah kepercayaan, yaitu dana yang dititipkan kepada bank dimaksudkan untuk diproteksi dan diamankan, tidak untuk diusahakan.

**b. Tabungan Wadi'ah**

1) Pengertian Tabungan Wadi'ah

Tabungan wadi'ah adalah produk penghimpunan dana bank syariah berupa simpanan dari nasabah dalam bentuk rekening tabungan (*savings account*) untuk keamanan dan kemudahan pemakaiannya. Tabungan wadi'ah adalah titipan pihak ketiga pada bank syariah yang penarikannya dapat dilakukan menurut syarat tertentu yang disepakati dengan kuitansi, kartu ATM, sarana perintah pembayaran lainnya atau dengan cara pemindahbukuan. Tabungan wadi'ah mirip dengan giro wadi'ah, tetapi tidak sefleksibel giro wadi'ah, karena nasabah tidak dapat menarik dananya dengan cek, bilyet giro, dan/atau alat lainnya yang dipersamakan dengan itu.

2) Ketentuan Fatwa Terkait Tabungan Wadi'ah

Dalam Fatwa DSN-MUI No. 02/DSN-MUI/IV/2000 tentang Tabungan ditetapkan ketentuan tentang tabungan wadi'ah sebagai berikut: 1) Bersifat simpanan; 2) simpanan bisa diambil kapan saja (*on call*); 3) Tidak ada imbalan yang disyaratkan, kecuali dalam bentuk pemberian (*athaya*) yang bersifat sukarela dari pihak bank.

3) Fitur dan Karakteristik Tabungan Wadi'ah

Karakteristik tabungan wadi'ah ini juga mirip dengan tabungan pada bank konvensional ketika kepada nasabah penyimpan diberi garansi untuk dapat menarik dananya sewaktu-waktu dengan menggunakan berbagai fasilitas yang disediakan bank, seperti kartu ATM, dan sebagainya tanpa biaya. Seperti halnya pada giro wadi'ah, bank juga boleh menggunakan dana nasabah yang terhimpun untuk tujuan mencari keuntungan dalam kegiatan yang berjangka pendek atau untuk memenuhi kebutuhan likuiditas bank, selama dana tersebut tidak ditarik. Biasanya bank dapat menggunakan dana ini lebih leluasa dibandingkan dana dari giro wadi'ah, karena sifat penarikannya yang tidak sefleksibel giro wadi'ah, sehingga bank

mempunyai kesempatan lebih besar untuk mendapatkan keuntungan. Oleh karena itu, bonus yang diberikan oleh bank kepada nasabah tabungan wadi'ah biasanya lebih besar daripada bonus yang diberikan oleh bank kepada nasabah giro wadi'ah. Besarnya bonus juga tidak dipersyaratkan dan tidak ditetapkan di muka.

**c. Skema Wadi'ah Pada Produk Giro dan Tabungan**

Implementasi akad wadi'ah pada produk Giro dan produk tabungan di bank syariah secara sederhana dapat digambarkan sebagaimana gambar 1.2 berikut.



Gambar 2.2 Skema Akad Wadi'ah Pada Produk Giro dan Tabungan

**Keterangan:**

- 1) Bank dan nasabah melakukan akad wadi'ah untuk produk giro atau tabungan;
- 2) Bank bertindak sebagai penerima dana titipan dan nasabah bertindak sebagai penitip dana;
- 3) Bank dapat mengelola, menggunakan atau memanfaatkan dana titipan nasabah untuk usaha produktif;
- 4) Bank diperkenankan memberikan bonus kepada nasabah dengan memenuhi syarat bonus sebagai berikut: i) Bonus merupakan kebijakan (hak prerogatif) penyimpan (LKS); ii) Bonus tidak disyaratkan atau diperjanjikan sebelumnya;
- 5) Bank menjamin pengembalian dana titipan nasabah kapan saja nasabah membutuhkan/menggunakannya dengan fasilitas tertentu sesuai karakteristik produknya (giro atau tabungan);
- 6) Bank dan nasabah menuangkan kesepakatan atas pembukaan dan penggunaan produk giro atau produk tabungan dalam bentuk perjanjian tertulis, menggunakan formulir, atau bentuk lain yang dapat dipersamakan dengan itu.



### **Produk Penghimpunan Dana dengan Prinsip Qardh**

Simpanan giro dan tabungan juga dapat menggunakan prinsip qardh, ketika bank dianggap sebagai penerima pinjaman tanpa bunga dari nasabah deposan sebagai pemilik modal. Bank dapat memanfaatkan dana pinjaman dari nasabah deposan untuk tujuan apa saja, termasuk untuk kegiatan produktif mencari keuntungan. Sementara itu, nasabah deposan dijamin akan memperoleh kembali dananya secara penuh ketika sewaktu-waktu nasabah ingin menarik dananya. Bank boleh juga memberikan bonus kepada nasabah deposan, selama hal ini tidak disyaratkan di awal perjanjian.

# BAB 3

## PRODUK PENGHIMPUNAN DANA BERDASARKAN PRINSIP MUDHARABAH

Prinsip lain yang dipergunakan Bank Syariah dalam kegiatan penghimpunan dana adalah Mudharabah. Dalam prinsip ini pemilik dana (pemodal) mendapatkan imbalan dalam bentuk bagi hasil, yaitu bagian dari hasil usaha yang diperoleh oleh bank syariah dalam pengelolaan dana mudharabah. Mudharabah ini merupakan keunikan bank syariah dan berikut akan dibahas secara rinci prinsip mudharabah tersebut.

### **Produk Penghimpunan Dana dengan Prinsip Mudharabah**

Prinsip lain yang digunakan oleh bank syariah dalam kegiatan penghimpunan dananya adalah Mudharabah. Berdasarkan prinsip ini, pemilik dana (investor) diberi imbalan dalam bentuk bagi hasil. Hal ini merupakan bagian dari prestasi yang telah dicapai Bank Syariah dalam mengelola Dana Mudharabah. Mudharabah ini unik untuk perbankan Islam dan akan dibahas secara rinci di bawah prinsip-prinsip Mudharabah.

## 1. Definisi dan Rukun Mudharabah

Istilah mudharabah atau qiradh merupakan istilah yang paling banyak digunakan oleh bank syariah. Mudharabah adalah perjanjian atas suatu jenis perkongsian, dimana pihak pertama (*shahibul maal*) menyediakan dana, dan pihak kedua (*mudharib*) bertanggung jawab atas pengelolaan usaha. Hasil usaha dibagikan sesuai dengan nisbah (porsi bagi hasil) yang telah disepakati bersama secara awal, maka kalau rugi *shahibul maal* akan kehilangan sebagian imbalan dari kerja keras dan managerial skill selama proyek berlangsung.

Mudharabah dikenal sebagai suatu akad atau perjanjian atas sekian uang untuk dipertindakan oleh amil (pengusaha) dalam perdagangan, kemudian keuntungannya dibagikan diantara keduanya menurut syarat-syarat yang ditetapkan terlebih dahulu, baik dengan sama rata, maupun dengan kelebihan yang satu atas yang lain. Contoh mudharabah pihak pemilik modal menyerahkan modalnya kepada pengusaha untuk diusahakan dalam lapangan perniagaan, perindustrian dan sebagainya.

Mudharabah adalah suatu kerjasama kemitraan yang sudah ada sejak zaman jahiliah yang tidak bertentangan dengan ajaran Islam. Diantara orang yang melakukan kegiatan mudharabah ialah Nabi

Muhammad s.a.w. sebelum beliau menjadi rasul, beliau ber mudharabah dengan calon istrinya, Khadijah dalam melakukan perniagaan antara negeri Mekkah dengan Sham (Syria).

Dalam transaksi dengan prinsip mudharabah harus dipenuhi rukun mudharabah yaitu:

- a. *Shahibul maal/ Rabulmal* (pemilik dana/nasabah)
- b. *Mudharib* (pengelola dana/ pengusaha / bank)
- c. Amal (Usaha/pekerjaan)
- d. Ijab Qabul

## **2. Jenis Mudharabah**

Dilihat dari sisi kuasa yang diberikan kepada pengusaha, mudharabah terbagi menjadi 2 jenis, yaitu:

- a. Mudharabah Muthlaqah

Mudharabah Muthlaqah, yaitu pengelola dana (bank) diberikan keleluasaan untuk mempergunakan dana tersebut dalam usaha yang dianggapnya baik dan menguntungkan dan tidak terikat dengan waktu, tempat, jenis, perusahaan dan pelanggan. Mudharabah Mutlaqah ini pada usaha perbankan syariah diaplikasikan pada tabungan, dan deposito.

b. Mudharabah Muqayyadah (Investasi Terikat)

Mudharabah muqayyadah (investasi terikat) yaitu pemilik dana (*shahibul maal*) membatasi/ memberi syarat kepada mudharib dalam pengelolaan dana. Pemilik dana (nasabah) menentukan syarat dan pembatasan kepada pengelola dalam penggunaan dana tersebut, diantaranya; jangka waktu, tempat, jenis usaha, nisbah bagi hasil dan sebagainya seperti misalnya:

- 1) Hanya untuk melakukan mudharabah bidang tertentu, cara, waktu dan tempat yang tertentu saja
- 2) Bank dilarang mencampurkan rekening Investasi Terikat dengan dana bank atau dana rekening lainnya pada saat investasi
- 3) Bank dilarang untuk investasi dananya pada transaksi penjualan cicilan, tanpa penjamin atau tanpa jaminan
- 4) Bank diharuskan melakukan investasi sendiri (tidak melalui pihak ketiga).

Disamping itu ada jenis bentuk lain mudharabah, yaitu mudharabah musytarakah yaitu mudharabah dimana pengelola dana menyertakan modal atau dananya dalam kerjasama investasi. Akad mudharabah musytarakah merupakan

perpaduan akan mudharabah dan akan musyarakah.

### **3. Ketentuan Fatwa Terkait Penghimpunan Dana Mudharabah**

Prinsip-prinsip mudharabah mutalaqah ini dapat diaplikasikan dalam kegiatan usaha perbankan untuk produk tabungan mudharabah dan deposito mudharabah.

Dalam Fatwa Dewan Syariah Nasional nomor 02/DSNMUI/IV/2000 tentang Tabungan, memberikan landasan syariah dan ketentuan tentang tabungan mudharabah sebagai berikut:

- a. Dalam transaksi ini nasabah bertindak sebagai shahibul mal atau pemilik dana, dan bank bertindak sebagai mudharib atau pengelola dana
- b. Dalam kapasitasnya sebagai mudharib, bank dapat melakukan berbagai macam usaha yang tidak bertentangan dengan prinsip syariah dan mengembangkannya, termasuk didalamnya mudharabah dengan pihak lain
- c. Modal harus dinyatakan dengan jumlahnya, dalam bentuk tunai dan bukan piutang
- d. Pembagian keuntungan harus dinyatakan dalam bentuk nisbah dan dituangkan dalam akad pembukaan rekening

- e. Bank sebagai mudharib menutup biaya operasional tabungan dengan menggunakan nisbah keuntungan yang menjadi haknya
- f. Bank tidak diperkenankan mengurangi nisbah keuntungan nasabah tanpa persetujuan yang bersangkutan.

Dalam Fatwa Dewan Syariah Nasional nomor 03/DSN-MUI/IV/2000 tentang Deposito memberikan landasan syariah dan ketentuan tentang deposito mudharabah sebagai berikut:

- a. Dalam transaksi ini nasabah bertindak sebagai shahibul maal atau pemilik dana, dan bank bertindak sebagai mudharib atau pengelola dana
- b. Dalam kapasitasnya sebagai mudharib, bank dapat melakukan berbagai macam usaha yang tidak bertentangan dengan prinsip syariah dan mengembangkannya, termasuk didalamnya mudharabah dengan pihak lain.
- c. Modal harus dinyatakan dengan jumlahnya, dalam bentuk tunai dan bukan piutang
- d. Pembagian keuntungan harus dinyatakan dalam bentuk nisbah dan dituangkan dalam akad pembukaan rekening
- e. Bank sebagai mudharib menutup biaya operasional deposito dengan menggunakan nisbah keuntungan yang menjadi haknya.

- f. Bank tidak diperkenankan untuk mengurangi nisbah keuntungan

#### **4. Fitur dan Karakteristik Mudharabah dalam Produk penghimpunan Dana**

Ketentuan, fitur dan karakteristik produk penghimpunan dana dengan prinsip mudharabah tertuang dalam Peraturan Otoritas Jasa Keuangan (POJK) No. 24/POJK.03/2015 tentang Produk dan Aktivitas Bank Syariah; kemudian diperjelas dengan Surat Edaran OJK No. 36/SEOJK.03/2015 tentang Produk dan Aktivitas BUS dan UUS. Adapun fitur, persyaratan, karakteristik, tujuan dan manfaat produk penghimpunan dana dengan prinsip mudharabah dalam produk Giro mudharabah, Tabungan Mudharabah dan Deposito mudharabah adalah sebagai berikut:

##### **a. Giro Mudharabah**

###### 1) Definisi

Investasi dana nasabah pada Bank yang penarikannya dapat dilakukan sesuai kesepakatan dengan menggunakan cek, bilyet giro, sarana perintah pembayaran lainnya, atau dengan perintah pemindahbukuan.

###### 2) Akad

Akad yang digunakan dalam produk Giro mudharabah adalah:



- a) *Mudharabah muthlaqah*
  - b) *Mudharabah muqayyadah*
- 3) Persyaratan
- a) Bank bertindak sebagai pengelola dana dan nasabah bertindak sebagai pemilik dana
  - b) Dalam hal giro menggunakan akad mudharabah mutlaqah:
    - Bank tidak dibatasi untuk menggunakan dana nasabah dalam aktivitas penyaluran dana selama tidak bertentangan dengan Prinsip Syariah; dan
    - nasabah selaku pemilik dana menanggung risiko kerugian dalam hal obyek investasi yang dibiayai atau underlying asset mengalami penurunan kualitas atau kerugian yang terjadi bukan karena kelalaian Bank sebagai pengelola dana kecuali Bank sebagai pengelola dana menjamin seluruh pokok dana nasabah.
  - c) Dalam hal giro menggunakan akad mudharabah muqayyadah:
    - nasabah selaku pemilik dana memberikan syarat-syarat dan

batasan tertentu kepada bank antara lain mengenai tempat, cara, dan/atau obyek investasi yang dinyatakan secara jelas dalam perjanjian; dan

- nasabah selaku pemilik dana menanggung risiko kerugian dalam hal obyek investasi yang dibiayai atau underlying asset mengalami penurunan kualitas atau kerugian yang terjadi bukan karena kelalaian Bank sebagai pengelola dana dan/atau menyalahi substansi perjanjian.
- d) Bank dan nasabah menyatakan pembagian keuntungan dalam bentuk nisbah yang disepakati dan dituangkan dalam akad pembukaan rekening.
- e) Bank tidak diperkenankan mengurangi nisbah keuntungan nasabah tanpa persetujuan nasabah.
- f) Bank dan nasabah menuangkan kesepakatan atas pembukaan dan penggunaan produk giro dalam bentuk perjanjian tertulis, menggunakan formulir, atau bentuk lain yang dapat dipersamakan dengan itu.

- g) Bank menerapkan transparansi informasi produk dan perlindungan nasabah sesuai ketentuan yang berlaku.
  - h) Bank memiliki kebijakan dan prosedur untuk mitigasi risiko.
  - i) Bank memiliki sistem pencatatan dan pengadministrasian rekening yang memadai.
  - j) Bank menyampaikan account statement (laporan mutasi rekening).
  - k) Persyaratan pembukaan rekening giro wajib memperhatikan ketentuan terkait:
    - Anti Pencucian Uang/Program Pemberantasan Terorisme (APU/PPT);
    - Daftar Hitam Nasional (DHN);
    - Transparansi informasi produk;
    - Perlindungan nasabah sektor jasa keuangan;
    - Penjaminan simpanan oleh Lembaga Penjamin Simpanan (LPS);
    - Kelembagaan Bank; dan
    - Ketentuan terkait lainnya.
- 4) Karakteristik
- a) Bank dapat menetapkan target nasabah yaitu perorangan dan/atau non perorangan.

- b) Bank dapat menjamin pengembalian pokok dana nasabah.
- c) Bank dapat menetapkan setoran awal tertentu.
- d) Bank dapat menetapkan saldo minimal tertentu.
- e) Bank dapat mengenakan biaya administrasi rekening berupa biaya-biaya yang terkait langsung dengan biaya pengelolaan rekening antara lain biaya cek/bilyet giro, biaya meterai, biaya cetak laporan transaksi dan saldo rekening, biaya pembukaan, dan biaya penutupan rekening.
- f) Bank dapat menerbitkan giro dalam mata uang rupiah dan valuta asing (khusus untuk giro dalam valuta asing hanya berlaku bagi Bank yang telah mendapat persetujuan untuk melakukan kegiatan usaha dalam valuta asing).
- g) Bank dapat memotong zakat atau infaq atas pokok dan/atau bagi hasil yang diterima nasabah sesuai permintaan nasabah pada perjanjian pembukaan rekening giro.
- h) Bank dapat memberikan fasilitas ATM dan/atau e-banking sesuai kebijakan Bank dan ketentuan yang berlaku.

- i) Bank dapat memberikan hadiah dalam rangka promosi dengan memenuhi persyaratan sebagai berikut:
  - hadiah promosi tidak diperjanjikan, tidak menjurus pada praktek riba terselubung dan/atau tidak menjadi kelaziman (kebiasaan);
  - hadiah promosi harus dalam bentuk barang dan/atau jasa (tidak boleh dalam bentuk uang); dan
  - dalam hal hadiah promosi dalam bentuk barang, maka hadiah promosi harus berupa benda yang wujud dan halal
- 5) Tujuan dan Manfaat
  - a) Sumber pendanaan bagi Bank.
  - b) Salah satu sumber pendapatan dari lanjutan pemanfaatan dana giro.
  - c) Memperlancar aktivitas pembayaran dan /atau penerimaan dana.
  - d) Dapat memperoleh bagi hasil
- 6) Identifikasi Risiko
  - a) Bank menghadapi potensi risiko likuiditas yang disebabkan karena adanya fluktuasi dana pada rekening giro sehingga Bank harus mencadangkan dana dengan aset

likuid tanpa mengganggu aktivitas dan kondisi keuangan Bank.

- b) Bank menghadapi potensi risiko pasar yang disebabkan karena perubahan (fluktuasi) nilai tukar apabila menerbitkan giro dalam valuta asing.
  - c) Bank menghadapi potensi risiko imbal hasil yang disebabkan karena perubahan tingkat imbal hasil yang dibayarkan Bank kepada nasabah pemilik giro sehingga mempengaruhi perilaku nasabah pemilik giro.
- 7) Fatwa Dewan Syari'ah Nasional
- a) Fatwa DSN No.01/DSN-MUI/IV/2000 tentang Giro
  - b) Fatwa DSN No.86/DSN-MUI/XII/2012 tentang Hadiah dalam Penghimpunan Dana Lembaga Keuangan Syariah.

**b. Tabungan Mudharabah**

1) Definisi

Investasi dana nasabah pada Bank yang penarikannya hanya dapat dilakukan menurut syarat tertentu yang disepakati, tetapi tidak dapat ditarik dengan cek, bilyet giro, dan/atau alat lainnya yang dipersamakan dengan itu.

2) Akad

Akad yang digunakan dalam produk Tabungan mudharabah adalah:

- a) *Mudharabah muthlaqah*
- b) *Mudharabah muqayyadah*

3) Persyaratan

- a) Bank bertindak sebagai pengelola dana dan nasabah bertindak sebagai pemilik dana
- b) Dalam hal tabungan menggunakan akad *mudharabah mutlaqah*:
  - Bank tidak dibatasi untuk menggunakan dana nasabah dalam aktivitas penyaluran dana selama tidak bertentangan dengan Prinsip Syariah; dan
  - nasabah selaku pemilik dana menanggung risiko kerugian dalam hal obyek investasi yang dibiayai atau underlying asset mengalami penurunan kualitas atau kerugian yang terjadi bukan karena kelalaian Bank sebagai pengelola dana kecuali Bank sebagai pengelola dana menjamin seluruh pokok dana nasabah.

- c) Dalam hal giro menggunakan akad mudharabah *muqayyadah*:
- nasabah selaku pemilik dana memberikan syarat-syarat dan batasan tertentu kepada bank antara lain mengenai tempat, cara, dan/atau obyek investasi yang dinyatakan secara jelas dalam perjanjian; dan
  - nasabah selaku pemilik dana menanggung risiko kerugian dalam hal obyek investasi yang dibiayai atau *underlying asset* mengalami penurunan kualitas atau kerugian yang terjadi bukan karena kelalaian Bank sebagai pengelola dana dan/atau menyalahi substansi perjanjian.
- d) Bank dan nasabah menyatakan pembagian keuntungan dalam bentuk nisbah yang disepakati dan dituangkan dalam akad pembukaan rekening.
- e) Bank tidak diperkenankan mengurangi nisbah keuntungan nasabah tanpa persetujuan nasabah.
- f) Bank dan nasabah menuangkan kesepakatan atas pembukaan dan penggunaan produk giro dalam bentuk



perjanjian tertulis, menggunakan formulir, atau bentuk lain yang dapat dipersamakan dengan itu.

- g) Bank menerapkan transparansi informasi produk dan perlindungan nasabah sesuai ketentuan yang berlaku.
- h) Bank memiliki kebijakan dan prosedur untuk mitigasi risiko.
- i) Bank Dalam hal tabungan merupakan tabungan berjangka atau berencana maka penarikan dana oleh nasabah hanya dapat dilakukan sesuai waktu yang disepakati
- j) Persyaratan pembukaan rekening tabungan wajib memperhatikan ketentuan terkait:
  - Anti Pencucian Uang/Program Pemberantasan Terorisme (APU/PPT);
  - Transparansi informasi produk;
  - Perlindungan nasabah sektor jasa keuangan;
  - Penjaminan sipanan oleh Lembaga Penjamin Simpanan (LPS);
  - Kelembagaan Bank; dan
  - Ketentuan terkait lainnya.

4) Karakteristik

- a) Bank dapat menetapkan target nasabah yaitu perorangan dan/atau non perorangan.
- b) Bank dapat memberikan buku tabungan atau account statement.
- c) Bank dapat menetapkan setoran awal tertentu.
- d) Bank dapat menetapkan saldo minimal tertentu.
- e) Bank dapat mengenakan biaya administrasi rekening berupa biaya-biaya yang terkait langsung dengan biaya pengelolaan rekening, antara lain biaya cetak laporan transaksi dan saldo rekening, biaya pembukaan, biaya penutupan rekening.
- f) Bank dapat menerbitkan tabungan dalam mata uang rupiah dan valuta asing (khusus untuk tabungan dalam valuta asing hanya berlaku bagi Bank yang telah mendapat persetujuan untuk melakukan kegiatan usaha dalam valuta asing).
- g) Bank dapat memotong zakat atau infaq atas bagi hasil yang diterima nasabah sesuai permintaan nasabah pada

perjanjian pembukaan rekening tabungan.

- h) Bank dapat menambahkan fitur pertanggung jawaban asuransi syariah (hanya berlaku bagi Bank yang telah memiliki persetujuan bancassurance).
- i) Bank dapat memberikan fasilitas ATM dan/atau e-banking sesuai kebijakan bank dan ketentuan yang berlaku.
- j) Bank dapat menerbitkan tabungan khusus untuk pelajar dengan memenuhi persyaratan:
  - Bank menetapkan kebijakan antara lain terkait pembukaan rekening, setoran awal, setoran selanjutnya, saldo minimal, biaya administrasi, pemberian bagi hasil, status rekening dormant, serta tata cara penyetoran dan penarikan tunai dari tabungan.
  - Pembukaan rekening dilakukan melalui kerjasama antara sekolah dengan Bank (bentuk kerjasama disesuaikan dengan kebijakan masing-masing Bank).
  - Satu pelajar hanya diperkenankan memiliki satu rekening tabungan di 1 (satu) Bank yang sama dan tidak diperkenankan untuk rekening

bersama (*joint account*) dengan status “dan/atau”.

- Orang tua/wali dapat memberikan kuasa kepada sekolah (pejabat sekolah yang ditunjuk) atau pihak lain untuk pembukaan rekening tabungan.
  - Penarikan, penyetoran dan pemindahbukuan dapat dilayani di sekolah dan semua channel Bank sesuai kebijakan Bank.
  - Transaksi yang dilakukan secara offline diserahkan kepada kebijakan masing-masing bank
- k) Bank dapat memberikan hadiah dalam rangka promosi dengan memenuhi persyaratan sebagai berikut:
- hadiah promosi tidak diperjanjikan, tidak menjurus pada praktek riba terselubung dan/atau tidak menjadi kelaziman (kebiasaan);
  - hadiah promosi harus dalam bentuk barang dan/atau jasa (tidak boleh dalam bentuk uang); dan
  - dalam hal hadiah promosi dalam bentuk barang maka hadiah promosi harus berupa benda yang wujud dan halal

- 1) Tabungan dapat berupa tabungan biasa atau tabungan berjangka atau berencana. Dalam hal tabungan merupakan tabungan berjangka dan berencana:
  - tabungan memiliki jangka waktu tertentu yang disepakati;
  - tabungan memiliki tujuan yang disepakati;
  - setoran tabungan dapat dilakukan melalui autodebet atau media lainnya yang disepakati (dalam hal dilakukan melalui autodebet maka Bank memberitahukan kepada nasabah apabila terdapat kegagalan proses autodebet);
  - bagi hasil tabungan dapat menambah pokok tabungan atau dipindahbukukan ke rekening yang disepakati; dan
  - media pelaporan dapat berupa account statement atau e-statement
- 5) Tujuan dan manfaat
  - a) Sumber pendanaan bagi Bank.
  - b) Salah satu sumber pendapatan dari aktivitas lanjutan pemanfaatan dana tabungan

- c) Kemudahan dalam pengelolaan likuiditas baik dalam hal penyetoran, penarikan, transfer, dan pembayaran transaksi yang fleksibel.
- d) Dapat memperoleh bagi hasil.
- 6) Identifikasi Risiko
  - a) Bank menghadapi potensi risiko likuiditas yang disebabkan karena adanya fluktuasi dana pada rekening tabungan sehingga Bank harus mencadangkan dana dengan asset likuid tanpa mengganggu aktivitas dan kondisi keuangan Bank
  - b) Bank menghadapi potensi risiko pasar yang disebabkan karena perubahan (fluktuasi) nilai tukar apabila menerbitkan tabungan dalam valuta asing.
- 7) Fatwa Dewan Syari'ah Nasional
  - a) Fatwa DSN No.02/DSN-MUI/IV/2000 tentang Tabungan
  - b) Fatwa DSN No.86/DSN-MUI/XII/2012 tentang Hadiah dalam Penghimpunan Dana Lembaga Keuangan Syariah.

**c. Deposito Mudharabah**

1) Definisi

Investasi dana nasabah pada Bank yang penarikannya hanya dapat dilakukan pada

waktu tertentu yang disepakati berdasarkan akad antara nasabah penyimpan dan Bank

2) Akad

Akad yang digunakan dalam produk Deposito mudharabah adalah:

- a) *Mudharabah muthlaqah*
- b) *Mudharabah muqayyadah*

3) Persyaratan

a) Bank bertindak sebagai pengelola dana dan nasabah bertindak sebagai pemilik dana

b) Dalam hal deposito menggunakan akad *mudharabah muthlaqah*:

- Bank tidak dibatasi untuk menggunakan dana nasabah dalam aktivitas penyaluran dana selama tidak bertentangan dengan Prinsip Syariah; dan
- nasabah selaku pemilik dana menanggung risiko kerugian dalam hal obyek investasi yang dibiayai atau underlying asset mengalami penurunan kualitas atau kerugian yang terjadi bukan karena kelalaian Bank sebagai pengelola dana kecuali Bank sebagai pengelola dana

menjamin seluruh pokok dana nasabah.

- c) Dalam hal deposito menggunakan akad *mudharabah muqayyadah*:
- nasabah selaku pemilik dana memberikan syarat-syarat dan batasan tertentu kepada bank antara lain mengenai tempat, cara, dan/atau obyek investasi yang dinyatakan secara jelas dalam perjanjian; dan
  - nasabah selaku pemilik dana menanggung risiko kerugian dalam hal obyek investasi yang dibiayai atau underlying asset mengalami penurunan kualitas atau kerugian yang terjadi bukan karena kelalaian Bank sebagai pengelola dana dan/atau menyalahi substansi perjanjian.
- d) Bank dan nasabah melakukan pembagian keuntungan dalam bentuk nisbah yang disepakati dan dituangkan dalam akad pembukaan rekening.
- e) Bank tidak diperkenankan mengurangi nisbah keuntungan nasabah tanpa persetujuan nasabah.



- f) Bank dan nasabah menuangkan kesepakatan atas pembukaan dan penggunaan produk deposito dalam bentuk perjanjian tertulis, menggunakan formulir, atau bentuk lain yang dapat dipersamakan dengan itu.
- g) Bank menerapkan transparansi informasi produk dan perlindungan nasabah sesuai ketentuan yang berlaku.
- h) Bank memiliki kebijakan dan prosedur untuk mitigasi risiko.
- i) Bank memiliki sistem pencatatan dan pengadministrasian rekening yang memadai.
- j) Persyaratan pembukaan rekening deposito wajib memperhatikan ketentuan terkait:
  - Anti Pencucian Uang/Program Pemberantasan Terorisme (APU/PPT);
  - Transparansi informasi produk;
  - Perlindungan nasabah sektor jasa keuangan;
  - Penjaminan simpanan oleh Lembaga Penjamin Simpanan (LPS);
  - Kelembagaan Bank; dan
  - ketentuan terkait lainnya

4) Karakteristik

- a) Bank dapat menetapkan target nasabah yaitu perorangan dan/atau non perorangan.
- b) Bank dapat menetapkan jangka waktu tertentu.
- c) Bank dapat menetapkan nominal tertentu.
- d) Bank dapat mengenakan biaya administrasi rekening berupa biaya-biaya yang terkait langsung dengan biaya pengelolaan rekening antara lain biaya pembukaan dan biaya penutupan rekening.
- e) Bank dapat menerbitkan deposito dalam mata uang rupiah dan valuta asing (khusus untuk deposito dalam valuta asing hanya berlaku bagi Bank yang telah mendapat persetujuan untuk melakukan kegiatan usaha dalam valuta asing).
- f) Bank dapat memotong zakat atau infaq bagi hasil yang diterima nasabah sesuai permintaan nasabah pada perjanjian pembukaan rekening deposito.
- g) Deposito yang telah jatuh tempo dapat otomatis diperpanjang (*automatic roll over*) sesuai dengan kesepakatan.

- h) Bagi hasil deposito dapat menambah pokok deposito atau dipindahbukukan ke rekening lain seperti giro atau tabungan sesuai permintaan nasabah.
- i) Deposito dapat berupa deposito biasa atau *deposit on call*:
  - Dalam hal berupa deposito biasa, Bank dapat mengenakan penalti apabila nasabah mencairkan dana sebelum jatuh tempo;
  - Dalam hal berupa *deposit on call*:
    - Nasabah harus menginformasikan sebelumnya kepada Bank apabila akan melakukan pencairan dana *deposit on call*.
    - Jangka waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari
- j) Bank dapat memberikan hadiah dalam rangka promosi dengan memenuhi persyaratan sebagai berikut:
  - hadiah promosi tidak diperjanjikan, tidak menjurus pada praktek riba terselubung dan/atau tidak menjadi kelaziman (kebiasaan);
  - hadiah promosi harus dalam bentuk barang dan/atau jasa (tidak boleh dalam bentuk uang); dan

- dalam hal hadiah promosi dalam bentuk barang maka hadiah promosi harus berupa benda yang wujud dan halal
- 5) Tujuan dan manfaat
- a) Sumber pendanaan bagi Bank
  - b) Salahsatu sumber pendapatan dari aktivitas lanjutan pemanfaatan dana deposito
  - c) Dapat memperoleh bagi hasil
- 6) Identifikasi Risiko
- a) Bank menghadapi potensi risiko likuiditas yang disebabkan karena adanya deposito yang jatuh tempo sehingga Bank harus memenuhi kewajiban atas deposito yang jatuh tempo tersebut dengan aset likuid tanpa mengganggu aktivitas dan kondisi keuangan Bank.
  - b) Bank menghadapi potensi risiko pasar yang disebabkan karena perubahan (fluktuasi) nilai tukar apabila menerbitkan deposito dalam valuta asing.
  - c) Bank menghadapi potensi risiko imbal hasil yang disebabkan karena perubahan tingkat imbal hasil yang dibayarkan Bank kepada nasabah pemilik deposito

sehingga mempengaruhi perilaku nasabah pemilik deposito.

7) Fatwa Dewan Syariah Nasional

- a) Fatwa DSN No.03/DSN-MUI/IV/2000 tentang Deposito.
- b) Fatwa DSN No.86/DSN-MUI/XII/2012 tentang Hadiah dalam Penghimpunan Dana Lembaga Keuangan Syariah.

**d. Aplikasi Prinsip Mudharabah Pada Produk Penghimpunan Dana**

Dalam transaksi mudharabah Bank Syariah bisa bertindak sebagai pengelola dana (mudharib) dan dapat bertindak sebagai pemilik dana (shahibull maal). Untuk mengetahui kedudukan Bank Syariah dalam transaksi mudharabah dapat dilihat dalam gambar berikut:



Gambar 3.1 Skema Akad Mudharabah dalam Produk Penghimpunan Dana

Berdasarkan ilustrasi gambar tersebut diatas dalam disampaikan penjelasan sebagai berikut:

- 1) Dalam penghimpunan dana, dengan prinsip mudharabah mutlaqah (investasi tidak terikat) kedudukan Bank Syariah sebagai pengelola dana (mudharib) sedangkan pemilik dana (*shahibul maal*) adalah deposan/ penabung. Pekerjaan sepenuhnya diserahkan kepada Bank Syariah *baitul qiradh* sehingga perhitungan distribusi hasil usaha dilakukan oleh bank syariah sebagai pengelola dana (mudharib).
- 2) Dalam penyaluran dana, dengan prinsip mudharabah mutlaqah, kedudukan Bank Syariah sebagai pemilik dana (*shahibul maal*) sedangkan sebagai pengelola dana (mudharib) adalah debitur. Pekerjaan sepenuhnya diserahkan kepada debitur sehingga perhitungan distribusi hasil usaha dilakukan oleh debitur (*mudharib*) sebagai pengelola dana.



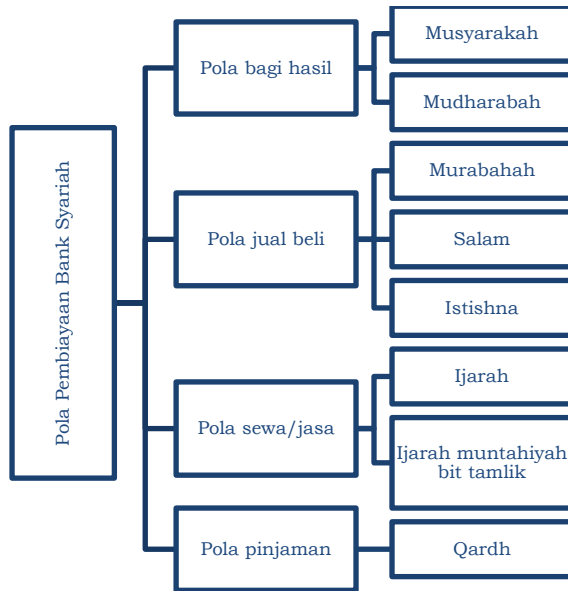
# BAB 4

## PRODUK PEMBIAYAAN BERDASARKAN PRINSIP JUAL-BELI MURABAHAH

Produk-produk penyaluran dana/pembiayaan bank syariah yaitu bentuk pembiayaan yang secara komersial menguntungkan. Pemilik modal bersedia menanggung risiko kerugian dan nasabah juga memberikan keuntungan, yang ditujukan untuk menyalurkan investasi dan simpanan masyarakat ke sektor riil dengan tujuan produktif dalam bentuk investasi Bersama (*investment financing*) yang dilakukan bersama mitra usaha (kreditor) menggunakan pola bagi hasil (mudharabah dan musyarakah) dan dalam bentuk investasi sendiri (*trade financing*) kepada yang membutuhkan pembiayaan menggunakan pola jual beli (murabahah, salam, dan isishna) dan pola sewa (ijarah dan ijarah muntahiyah bit tamlik).

Produk penyaluran dana atau produk pembiayaan bank syariah secara umum dapat menggunakan empat pola yang berbeda, yaitu:





Gambar 4.1 Pola Pembiayaan Bank Syariah

Contoh produk-produk pembiayaan bank syariah dan akad yang digunakan dapat dilihat pada table 4.1 berikut.

Table 4.1 Produk-produk Pembiayaan Bank Syariah

No	Produk Pembiayaan	Prinsip
1	Modal kerja	<i>Mudharabah, Musyarakah, Murabahah, Salam</i>
2	Investasi	<i>Mudharabah, Musyarakah, Murabahah, Istishna, Ijarah, Ijarah Muntahiya Bi Tamlik</i>
3	Pengadaan barang investasi, aneka barang	<b><i>Mudharabah, Ijarah Muntahiya Bi Tamlik, Musyarakah Mutanaqisah</i></b>
4	Perumahan, properti	<b><i>Mudharabah, Ijarah Muntahiya Bi Tamlik, Musyarakah Mutanaqisah</i></b>
5	Proyek	<i>Mudharabah, Musyarakah</i>
6	Ekspor	<i>Mudharabah, Musyarakah, Murabahah</i>
7	Produksi agribisnis/ sejenis	<i>Salam, Salam Paralel</i>
8	Manufaktur, konstruksi	<i>Istishna, Istishna Paralel</i>
9	Penyertaan	<b><i>Musyarakah</i></b>
10	Surat berharga	<i>Mudharabah, Qardh</i>
11	Sewa beli	<i>Ijarah, Muntahiya Bi Tamlik</i>
12	Akuisisi aset	<i>Ijarah, Muntahiya Bi Tamlik</i>

Transaksi yang paling banyak dilakukan oleh Bank Syariah saat ini adalah Murabahah, bahkan BPR Syariah hampir seluruhnya transaksinya adalah murabahah. Salah satu alasannya adalah dalam murabahah ini risiko bagi Bank Syariah adalah kecil, bahkan kadang-kadang disamakan kredit investasi (kredit kendaraan bermotor, kredit perumahan dan kredit investasi lainnya). Terdapat perbedaan yang mendasar antara murabahah dengan kredit investasi (misalnya kendaraan) seperti yang dilakukan oleh Bank Konvensional.

Dalam kredit investasi (kendaraan bermotor) yang dilakukan oleh Bank Konvensional, maka bank menyediakan uang kepada nasabah untuk membeli kendaraan bermotor, jadi yang diterima oleh nasabah adalah uang untuk membeli kendaraan bermotor. Sedangkan transaksi murabahah yang dilakukan oleh bank syariah, sesuai ketentuan syariahnya, bank sebagai penjual harus menyediakan kendaraan bermotor untuk dilakukan jual beli dengan nasabah, jadi yang diterima oleh nasabah adalah kendaraan bermotor dari jual beli yang dilakukan. Dalam bab ini akan dibahas pengertian dan rukun murabahah, jenis dan alur murabahah, komponen dalam murabahah seperti harga perolehan barang, keuntungan murabahah dan hutang nasabah serta penyelesaian hutang murabahah bermasalah.

## **Pembiayaan Murabahah**

### **1. Definisi Murabahah**

*Bai' al-murabahah* menurut fatwa No. 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang Murabahah dan fatwa No. 111/DSN-MUI/IX/2017 tentang Akad jual beli murabahah yaitu akad jual beli suatu barang dengan menegaskan harga belinya kepada pembeli dan pembeli membayarnya dengan hargayang lebih sebagai laba.

Dalam istilah fikih Islam, murabahah adalah suatu bentuk jual beli tertentu keika penjual menyatakan biaya perolehan barang, meliputi harga barang dan biaya-biaya lain yang dikeluarkan untuk memperoleh barang tersebut, dan ingkat keuntungan (margin) yang diinginkan (Otoritas Jasa Keuangan, 2017). Tingkat keuntungan ini bisa dalam bentuk *lumpsum* atau persentase tertentu dari biaya perolehan. Pembayaran bisa dilakukan secara *spot* (tunai) atau bisa dilakukan di kemudian hari yang disepakai bersama.

Murabahah pada awalnya merupakan konsep jual beli yang sama sekali tidak ada hubungannya dengan pembiayaan. Namun demikian, bentuk jual beli ini kemudian digunakan oleh perbankan syariah dengan menambah beberapa konsep lain sehingga menjadi bentuk pembiayaan. Dalam pembiayaan ini, bank sebagai pemilik dana membelikan barang sesuai

dengan spesifikasi yang diinginkan oleh nasabah yang membutuhkan pembiayaan, kemudian menjualnya ke nasabah tersebut dengan penambahan keuntungan tetap. Sementara itu, nasabah akan mengembalikan utangnya di kemudian hari secara tunai maupun cicil/ angsur.

## **2. Rukun dan Syarat Murabahah**

Rukun murabahah terdiri dari:

- a. Penjual dan Pembeli (*al-ba'i* dan *al-musyteri*)
  - 1) Penjual (*al-ba'i*) adalah pihak yang melakukan penjualan barang dalam akad jual beli, baik berupa orang (*syakhshiyah thabi'iyah*) maupun yang dipersamakan dengan orang, baik berbadan hukum maupun tidak berbadan hukum (*syakhshiyah i'tibariyah/syakhshiyah hukmiyah*).
  - 2) Pembeli (*al-musyteri*) adalah pihak yang melakukan pembelian dalam akad jual beli, baik berupa orang (*syakhshiyah thabi'iyah*) maupun yang dipersamakan dengan orang baik berbadan hukum maupun tidak berbadan hukum.
- b. Objek jual beli (*mabi'* atau *mustman*)

Objek jual beli murabahah (*mabi'/mustman*) adalah barang yang dijual; *mutsmam/mabi'*

merupakan imbangan atas *tsaman* yang dipertukarkan.

c. Harga (*ra'sul maal* dan *tsaman*)

- 1) Harga beli (*ra'sul maal al-murabahah*) adalah harga perolehan dalam akad jual beli murabahah yang berupa harga pembelian (pada saat belanja) atau biaya produksi berikut biaya-biaya yang boleh ditambahkan.
- 2) Harga jual (*tsaman al-murabahah*) adalah harga jual dalam akad jual beli murabahah yang berupa *ra'sul mal al-murabahah* ditambah keuntungan yang disepakati.

d. *Shigatul 'aqdi* (ijab dan qabul)

- 1) Ijab adalah kehendak atau pernyataan dari penjual untuk menyerahkan/menjual objek murabahah baik secara verbal atau dalam bentuk lain.
- 2) Qabul adalah kehendak atau pernyataan dari pihak pembeli untuk menerima/membeli objek jual beli murabahah baik secara verbal atau dalam bentuk lain.

Sedangkan syarat-syarat akad murabahah menurut Syafi'i Antonio (2004) adalah sebagai berikut:

- 1) Penjual memberitahu biaya perolehan barang kepada pembeli
- 2) Kontrak pertama harus sah sesuai dengan rukun yang ditetapkan
- 3) Kontrak harus bebas dari riba
- 4) Penjual harus menjelaskan kepada pembeli bila terjadi cacat atas barang sesudah pembelian
- 5) Penjual harus menyampaikan segala hal berkaitan dengan pembelian, misal jika pembelian dilakukan secara utang.

### **3. Jenis Murabahah**

Akad jual beli murabahah dapat dikelompokkan menjadi beberapa jenis sebagai berikut (Karim, 2010):

a. Murabahah berdasarkan jenis pemesannya

Murabahah dapat dilakukan berdasarkan pesanan atau tanpa pesanan. Murabahah tanpa pesanan atau dalam istilah fiqh disebut *bai' al-murabahah al-'adiyyah*, yaitu akad jual beli murabahah yang dilakukan atas barang yang sudah dimiliki penjual pada saat barang tersebut ditawarkan. Murabahah jenis ini bersifat tidak mengikat karena pengadaan barang sebagai objek jual beli dilakukan tanpa memperhatikan ada yang pesan atau tidak, ada yang akan membeli atau tidak.

Sedangkan murabahah berdasarkan pesanan atau dalam istilah fiqih disebut dengan *bai' al-murabahah li al-amir bi al-syira'*. Bank syariah melakukan pembelian barang setelah ada pemesanan dari nasabah. Murabahah dengan pesanan dapat bersifat mengikat atau tidak mengikat nasabah untuk membeli barang yang dipesannya. Dalam murabahah pesanan, bank syariah boleh meminta pembayaran hamish ghadiyah, yakni uang tanda jadi ketika ijab-qabul. Hal ini sekedar untuk menunjukkan bukti keseriusan si pembeli. Adapun pada murabahah jenis pesanan yang bersifat mengikat pembeli tidak dapat membatalkan pesannya.

- b. Murabahah berdasarkan metode pembayarannya  
Murabahah berdasarkan metode pembayarannya dapat dilakukan dengan cara tunai (naqdan) maupun dengan cara tangguh (tidak tunai). Pembayaran dengan cara tangguh dapat dilakukan dengan dua cara, yaitu murabahah dengan cara cicilan (*bai' taqsith*) atau dengan cara lump-sum di akhir (*bai' mu'ajjal*).
- c. Murabahah berdasarkan sumber dananya  
Berdasarkan sumber dana yang digunakan, murabahah dapat dibedakan menjadi tiga kelompok:

- 1) Pembiayaan murabahah yang didanai dengan URIA (*unrestricted Investment Account*) atau dengan investasi tidak terikat;
- 2) Pembiayaan murabahah yang didanai dengan RIA (*Restricted Investment Account*) atau dengan investasi terikat;
- 3) Pembiayaan murabahah yang didanai dengan modal bank.

### **Ketentuan Fatwa Terkait Murabahah**

Cukup banyak ketentuan-ketentuan fatwa DSN-MUI terkait produk pembiayaan murabahah. Berikut diantaranya disampaikan ketentuan murabahah dalam fatwa No. 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang murabahah, fatwa No. 111/DSN-MUI/IX/2017 tentang Akad jual beli murabahah, fatwa tentang diskon dalam murabahah, fatwa tentang potongan pelunasan dalam murabahah, serta fatwa lainnya yang terkait dengan murabahah.

#### 1. Ketentuan Hukum

- a. Akad jual beli murabahah boleh dilakukan dalam bentuk *bai' al' murabahah al-'adiyah* maupun dalam bentuk *bai' al-murabahah li al-amir bi al-syira'*
- b. Murabahah yang direalisasikan dalam bentuk pembiayaan (*al-tamwil bi al-murabahah*), berlaku ketentuan (*dhawabith*) dan batasan (*hudud*)



murabahah sebagaimana terdapat dalam fatwa DSN-MUI Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000

2. Pelaku akad
  - a. Jual beli boleh dilakukan oleh orang maupun yang dipersamakan dengan orang, baik berbadan hukum maupun tidak berbadan hukum, berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
  - b. Penjual (*al-Ba'i*) dan pembeli (*al-Musyitari*) harus cakap hukum (ahliyah) sesuai dengan syariah dan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
  - c. Penjual (*al-Ba'i*) harus memiliki kewenangan (wilayah) untuk melakukan akad jual beli, baik kewenangan yang bersifat ashliyyah maupun kewenangan yang bersifat niyabiyyah.
3. Sighat Akad (Ijab Qabul)
  - a. Akad jual beli murabahah harus dinyatakan secara tegas dan jelas serta dipahami dan dimengerti oleh penjual dan pembeli;
  - b. Akad jual beli murabahah boleh dilakukan secara lisan, tertulis, isyarat, dan perbuatan/tindakan, serta dapat dilakukan secara elektronik sesuai syariah dan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
  - c. Dalam hal perjanjian jual beli murabahah dilakukan secara tertulis, dalam akta perjanjian harus terdapat informasi mengenai harga

perolehan (*ra'sul mal al-murabahah*), keuntungan (*al-ribh*), dan harga jual (*tsaman al-murabahah*)

#### 4. Objek Akad

- a. *Mutsman/mabi'* boleh dalam bentuk barang dan/atau berbentuk hak yang dimiliki penjual secara penuh (*milk al+am*);
- b. *Mutsman/mabi'* harus berupa barang dan/atau hak yang boleh dimanfaatkan menurut syariah (*mutaqawwam*) dan boleh diperjualbelikan menurut syariah dan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
- c. *Mutsman/mabi'* harus wujud, jelas/pasti/tertentu, dan dapat diserahterimakan (*qudrat al-taslim*) pada saat akad jual beli murabahah dilakukan;
- d. Dalam hal *mabi'* berupa hak, berlaku ketentuan dan batasan sebagaimana ditentukan dalam Fatwa MUI nomor I/MUNASVII/5/2015 tentang Perlindungan Hak Kekayaan Intelektual dan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

#### 5. Ketentuan Harga

- a. Harga beli (*ra'sul maal*)
  - 1) *Ra'sul mal al-murabahah* harus diketahui (*ma'lum*) oleh penjual dan pembeli;
  - 2) Penjual (*al-ba'i*) dalam akad jual beli murabahah tidak boleh melakukan tindakan

*khiyanah/tadlis* terkait *ra'sul mal al-murabahah*.

- b. Harga jual (*tsaman*)
  - 1) Harga dalam akad jual beli murabahah (*tsaman al-murabahah*) harus dinyatakan secara pasti pada saat akad, baik ditentukan melalui tawar menawar, lelang, maupun tender;
  - 2) Pembayaran harga dalam jual beli murabahah boleh dilakukan secara tuna (*bai' al-hal*), tangguh (*bai' al-mu'ajjal*), bertahap/ cicil (*bai' al-taqsih*), dan dalam kondisi tertentu boleh dengan cara perjumpaan utang (*bai' al-muqashshah*) sesuai dengan kesepakatan.

#### 6. Ketentuan Uang Muka

- a. Dalam akad pembiayaan murabahah, LKS dibolehkan untuk meminta uang muka apabila kedua belah pihak bersepakat;
- b. Besar jumlah uang muka ditentukan berdasarkan kesepakatan;
- c. Jika nasabah membatalkan akad murabahah, nasabah harus memberikan ganti rugi kepada LKS dari uang muka tersebut;
- d. Jika jumlah uang muka lebih kecil dari kerugian, LKS dapat meminta tambahan kepada nasabah;

- e. Jika jumlah uang muka lebih besar dari kerugian, LKS harus mengembalikan kelebihanannya kepada nasabah.
7. Ketentuan Jaminan
- a. Jaminan dalam murabahah dibolehkan, agar nasabah serius dengan pesannya;
  - b. LKS dapat meminta nasabah untuk menyediakan jaminan yang dapat dipegang.
8. Pelunasan Dipercepat
- a. Jika nasabah dalam transaksi murabahah melakukan pelunasan pembayaran tepat waktu atau lebih cepat dari waktu yang telah disepakati;
  - b. LKS boleh memberikan potongan dari kewajiban pembayaran tersebut, dengan syarat tidak diperjanjikan dalam akad
  - c. Besar potongan sebagaimana dimaksud di atas diserahkan pada kebijakan dan pertimbangan LKS.
9. Diskon Murabahah
- a. Jika dalam jual beli murabahah LKS mendapat diskon dari supplier, harga sebenarnya adalah harga setelah diskon; karena itu, diskon adalah hak nasabah;
  - b. Jika pemberian diskon terjadi setelah akad, pembagian diskon tersebut dilakukan berdasarkan perjanjian (persetujuan) yang dimuat dalam akad;

- c. Pembagian diskon setelah akad hendaklah diperjanjikan dan ditandatangani.

#### 10. Denda Pembiayaan Murabahah

- a. Sanksi bagi nasabah mampu yang menunda-nunda pembayaran pada produk pembiayaan murabahah mengikuti ketentuan dalam fatwa No. 17/DSN-MUI/IX/2000
- b. Sanksi sebagai pengganti pengeluaran riil dalam pembiayaan murabahah mengikuti fatwa No. 43/DSN-MUI/VIII/2004 tentang ganti rugi (ta'widh)

### **Fitur dan Karakteristik Pembiayaan Murabahah**

Ketentuan, fitur dan karakteristik produk pembiayaan murabahah tertuang dalam Peraturan Otoritas Jasa Keuangan (POJK) No. 24/POJK.03/2015 tentang Produk dan Aktivitas Bank Syariah; kemudian diperjelas dengan Surat Edaran OJK No. 36/SEOJK.03/2015 tentang Produk dan Aktivitas BUS dan UUS.

#### 1. Definisi

Penyediaan dana atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu untuk transaksi jual beli barang sebesar harga pokok ditambah margin berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara Bank dengan nasabah yang mewajibkan nasabah untuk melunasi hutang/kewajibannya.

2. Akad murabahah

3. Persyaratan

- a. Bank bertindak sebagai penyedia dana dalam rangka membelikan barang dan nasabah sebagai pihak pembeli barang
- b. Barang yang menjadi aset murabahah harus secara jelas diketahui kuantitas, kualitas, harga perolehan dan spesifikasinya.
- c. Barang yang menjadi aset murabahah harus sudah wujud dan sudah tersedia atau siap pakai (*ready stock*) pada saat akad.
- d. Harga perolehan aset murabahah harus diberitahukan Bank kepada nasabah.
- e. Jangka waktu pembiayaan ditetapkan berdasarkan kesepakatan Bank dan nasabah.
- f. Bank melakukan analisis atas permohonan pembiayaan dari nasabah yang antara lain meliputi aspek personal berupa analisa karakter (*character*) dan/atau aspek usaha antara lain meliputi analisa kapasitas usaha (*capacity*), keuangan (*capital*), dan/atau prospek usaha (*condition*).
- g. Bank dan nasabah menuangkan kesepakatan dalam perjanjian tertulis atau bentuk lain yang dapat dipersamakan dengan itu.

- h. Bank menerapkan transparansi informasi produk dan perlindungan nasabah sesuai ketentuan yang berlaku.
  - i. Bank memiliki kebijakan dan prosedur untuk mitigasi risiko.
  - j. Bank memiliki sistem pencatatan dan pengadministrasian rekening yang memadai.
4. Karakteristik
- a. Bank dapat memberikan pembiayaan dalam mata uang rupiah atau valuta asing (khusus untuk pembiayaan dalam valuta asing hanya berlaku bagi Bank yang telah memperoleh persetujuan untuk melakukan kegiatan usaha dalam valuta asing).
  - b. Bank dapat memberikan pembiayaan untuk tujuan modal kerja, investasi, dan/atau konsumsi.
  - c. Aset yang menjadi obyek murabahah dapat berupa properti, kendaraan bermotor, atau aset lainnya.
  - d. Bank dapat membiayai sebagian atau seluruh harga pembelian barang.
  - e. Bank dapat mewakilkan kepada nasabah untuk membeli barang yang dibutuhkan oleh nasabah dari pihak ketiga untuk dan atas nama Bank. Dalam hal ini, akad murabahah baru dapat

dilakukan setelah secara prinsip barang tersebut menjadi milik Bank.

- f. Bank dapat meminta uang muka kepada nasabah sebagai bukti komitmen pembelian aset murabahah sebelum akad disepakati.
  - 1) Apabila akad murabahah disepakati maka uang muka menjadi bagian pelunasan piutang murabahah.
  - 2) Apabila akad murabahah batal, maka uang muka dikembalikan kepada nasabah setelah dikurangi kerugian riil yang ditanggung oleh Bank. Apabila uang muka lebih kecil dari kerugian riil maka Bank dapat meminta tambahan dari nasabah.
- g. Bank dapat memberikan potongan pada saat pelunasan piutang murabahah dengan syarat tidak diperjanjikan dalam akad dan besarnya potongan diserahkan kepada kebijakan bank.
- h. Bank dalam melakukan pengakuan pendapatan murabahah dapat menggunakan metode anuitas atau metode proporsional.
- i. Bank dapat memberikan potongan harga (diskon) harga barang dari pemasok (*supplier*) dengan perlakuan sebagai berikut:
  - 1) Apabila diberikan sebelum terjadi akad murabahah, maka potongan harga tersebut



- menjadi hak nasabah dan menjadi mengurangi harga jual murabahah.
- 2) Apabila diberikan setelah terjadi akad murabahah, maka dibagi sesuai kesepakatan dalam akad. Apabila tidak diatur dalam akad maka potongan harga menjadi hak Bank.
- j. Bank dapat memberikan potongan tagihan (cicilan) murabahah yang belum dilunasi apabila nasabah melakukan pembayaran cicilan tepat waktu dan/atau mengalami penurunan kemampuan membayar, dengan syarat tidak boleh diperjanjikan dalam akad dan besarnya potongan diserahkan kepada kebijakan Bank. Dalam hal Bank memberikan potongan tagihan murabahah yang belum dilunasi karena nasabah membayar cicilan tepat waktu maka Bank harus memiliki kebijakan dan kriteria mengenai nasabah yang membayar cicilan tepat waktu. Mekanisme pemberian potongan tagihan murabahah mengacu pada Pedoman Akuntansi Perbankan Syariah Indonesia (PAPSI).
- k. Bank dapat mengenakan denda kepada nasabah yang tidak dapat melakukan pembayaran angsuran piutang murabahah dengan indikasi antara lain adanya unsur kesengajaan dan adanya unsur penyalahgunaan dana.

5. Tujuan dan Manfaat

- a. Sebagai salah satu bentuk penyaluran dana.
- b. Memperoleh pendapatan dalam bentuk margin  
Merupakan salah satu alternatif untuk memperoleh barang tertentu melalui pembiayaan dari bank.
- c. Dapat mengangsur pembayaran dengan jumlah angsuran yang tidak akan berubah selama masa perjanjian.

6. Identifikasi Risiko

- a. Bank menghadapi potensi risiko kredit (credit risk) yang disebabkan oleh nasabah wanprestasi atau default.
- b. Bank menghadapi potensi risiko pasar yang disebabkan oleh pergerakan nilai tukar apabila pembiayaan diberikan dalam valuta asing.
- c. Bank menghadapi potensi risiko operasional yang diakibatkan oleh proses internal yang kurang memadai, kegagalan proses internal, kesalahan manusia, kegagalan sistem, dan/atau adanya kejadian eksternal yang mempengaruhi operasional Bank.

7. Fatwa Dewan Syari'ah Nasional

- a. Fatwa DSN No.04/DSN-MUI/IV/2000 tentang Murabahah.
- b. Fatwa DSN No.10/DSN-MUI/IV/2000 tentang Wakalah.

- c. Fatwa DSN No.13/DSN-MUI/IX/2000 tentang Uang Muka Dalam Murabahah.
- d. Fatwa DSN No.16/DSN-MUI/IX/2000 tentang Diskon dalam murabahah
- e. Fatwa DSN No.23/DSN-MUI/III/2002 tentang Potongan Pelunasan Dalam Murabahah.
- f. Fatwa DSN No.43/DSN-MUI/VIII/2004 tentang Ganti Rugi (Ta'widh).
- g. Fatwa DSN No.46/DSN-MUI/II/2005 tentang Potongan Tagihan Murabahah (Khashm Fi Al-Murabahah).
- h. Fatwa DSN No.47/DSN-MUI/II/2005 tentang Penyelesaian Piutang Murabahah Bagi Nasabah Tidak Mampu Membayar.
- i. Fatwa DSN No.48/DSN-MUI/II/2005 tentang Penjadwalan Kembali Tagihan Murabahah.
- j. Fatwa DSN No.49/DSN-MUI/II/2005 tentang Konversi Akad Murabahah.
- k. Fatwa DSN No.84/DSN-MUI/XII/2012 tentang Metode Pengakuan Keuntungan Al-Tamwil Bi Al-Murabahah (Pembiayaan Murabahah) di Lembaga Keuangan Syariah.
- l. Fatwa DSN No.90/DSN-MUI/XII/2013 tentang Pengalihan Murabahah antar Lembaga Keuangan Syariah (LKS).

### **Standar Penetapan Harga Murabahah**

1. Harga dan mata uang yang digunakan harus dinyatakan dengan jelas dan disepakati bersama dalam kontrak.
2. Dalam hal Bank ingin menjual barang (aset) kepada Nasabah menggunakan mata uang yang berbeda, Bank harus menyatakan dengan jelas harga dan mata uang yang digunakan Bank saat memperoleh Obyek Pembiayaan tersebut dari Pemasok.
3. Para pihak dibolehkan untuk melakukan pembayaran angsuran ataupun pelunasan dengan mata uang yang berbeda dari mata uang yang disepakati dalam kontrak dengan ketentuan jumlah pembayaran tersebut memiliki nilai yang sama pada tingkat nilai tukar hari (*spot exchange rate*) pembayaran yang dimaksud.
4. Bank harus menyatakan Harga Jual dari Obyek Pembiayaan yang telah dimiliki oleh Bank secara prinsip. Harga Jual Bank mencakup Harga Pokok Bank dan Margin yang diinginkan sebagai keuntungan bagi Bank.
5. Untuk menghindari mis-interpretasi Standar Penetapan Harga, maka diperlukan ilustrasi sebagai berikut:

Harga pokok barang	: Rp 100.000.000
Biaya langsung	: Rp 2.000.000
Harga perolehan	: Rp 102.000.000 (Harga pokok barang + biaya langsung)
Uang muka	: Rp 32.000.000
Harga pokok bank	: Rp 70.000.000 (Harga perolehan – uang muka)
Margin	: Rp 10.000.000
Harga jual bank	: Rp 80.000.000

6. Harga Jual Bank (selling price) adalah harga yang diberikan Bank kepada Nasabah. Harga Jual Bank didasarkan pada Harga Pokok Bank ditambah Margin (Keuntungan) yang diinginkan oleh Bank.
7. Harga Pokok Bank dapat dihitung berdasarkan Harga Perolehan Barang dikurangi dengan Uang Muka yang diberikan oleh Nasabah. Harga Pokok Bank harus diberitahukan secara eksplisit dan jujur oleh Bank kepada Nasabah dan tertera di dalam kontrak perjanjian Pembiayaan Murabahah. Harga Pokok Bank bisa juga dinyatakan sebagai plafond Pembiayaan Murabahah.
8. Harga Perolehan Barang adalah Harga Pokok Barang (baik diproduksi sendiri ataupun barang yang didatangkan dari pemasok) ditambah dengan biaya-biaya lain yang berhubungan langsung dengan pengadaan barang tersebut.

9. Margin adalah keuntungan yang diinginkan oleh Bank dan disepakati oleh para pihak dan nilainya tidak berubah selama masa kontrak perjanjian yang disepakati.
10. Biaya-biaya lain yang boleh diperhitungkan ke dalam Harga Perolehan adalah Biaya Langsung.
11. Biaya langsung (*direct expenses*) adalah biaya yang termasuk di dalamnya antara lain biaya pengiriman, biaya pemeliharaan dan biaya peningkatan nilai atau kualitas Obyek Pembiayaan
12. Biaya tidak langsung (*indirect expenses*) yang terkait dengan transaksi Murabahah seperti biaya utilitas (listrik, air, pulsa telepon), gaji pegawai, upah lembur dan hal sejenis lainnya tidak boleh dibebankan sebagai komponen biaya langsung.
13. Biaya layanan yang terintegrasi dengan aset guna mendukung kesempurnaan performa aset seperti biaya instalasi, suku cadang utama dan hal sejenis lainnya, boleh dibebankan sebagai komponen biaya langsung.
14. Seluruh biaya langsung yang terjadi setelah disepakatinya kontrak Murabahah, tidak boleh ditambahkan sebagai komponen Harga Perolehan dan selayaknya ditanggung oleh Nasabah

### **Standar Penetapan Margin Murabahah**

1. Margin jual Murabahah merupakan tingkat keuntungan yang diharapkan (expected yield) oleh Bank.
2. Margin (*mark-up price*) ditentukan berdasarkan kesepakatan antara Bank dan Nasabah.
3. Margin dinyatakan dalam bentuk nominal atau persentase tertentu dari Harga Pokok Bank.
4. Perhitungan Margin dapat mengacu pada tingkat imbalan yang berlaku umum pada pasar keuangan dengan mempertimbangkan ekspektasi biaya dana, risk premium dan tingkat keuntungan.
5. Margin tidak boleh bertambah sepanjang masa pembiayaan setelah kontrak disepakati dan ditandatangani kedua belah pihak.
6. Bank dapat memberikan potongan margin Murabahah sepanjang tidak menjadi kewajiban Bank yang tertuang dalam perjanjian

### **Aplikasi Pembiayaan Murabahah**

Dalam praktiknya di Lembaga Keuangan Syariah (LKS), murabahah dalam konsep fikih klasik mengalami beberapa penyesuaian. Bentuk dan praktik murabahah pada LKS terjadi perubahan diantaranya, transaksi nasabah dan pihak LKS untuk membeli suatu barang dengan harga dan spesifikasi tertentu dengan harga pokok disertai penambahan keuntungan yang diketahui

kedua belah pihak, kemudian akan dibayar dengan cara cicilan oleh nasabah sesuai dengan kemampuan dan kesepakatan.

Dalam praktiknya, terdapat beberapa pihak yang terlibat dalam mewujudkan pembiayaan dengan akad murabahah ini, yaitu: bank syariah, produsen/pemasok/supplier barang, dan nasabah. Pembiayaan murabahah di LKS berdasarkan jenis produknya dapat diaplikasikan diantaranya kepada beberapa produk berikut:

1. Kredit Perumahan Rakyat (KPR) Syariah
2. Pembiayaan kendaraan bermotor syariah
3. Pembiayaan multiguna
4. Pembiayaan modal kerja
5. Pembiayaan investasi
6. Kombinasi akad: *Line facility*, *Join financing*, dan pembiayaan take over

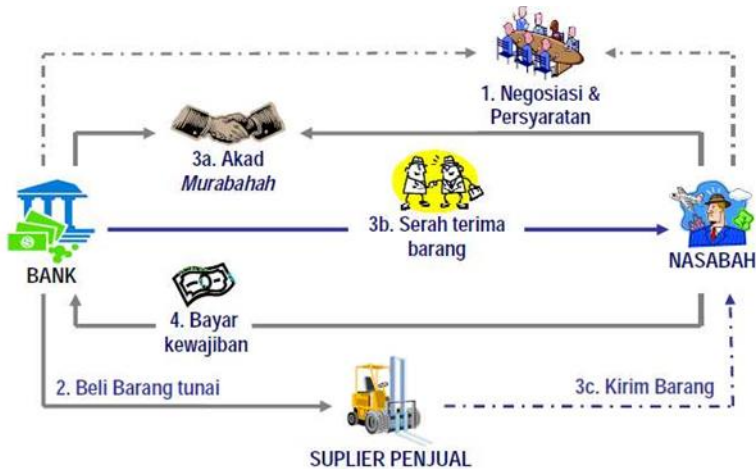
Menurut Sjahdeini (2009) terdapat tiga model implementasi jual-beli murabahah yang dapat dilakukan di Perbankan Syariah, yaitu:

1. Model pertama yaitu model yang konsisten terhadap fikih muamalah. Dalam model ini bank melakukan pembelian barang terlebih dahulu setelah sebelumnya terjadi kesepakatan perjanjian. Setelah barang tersebut dibeli atas nama bank syariah, kemudian dijual oleh bank syariah kepada nasabah dengan harga jual yaitu harga perolehan ditambah margin



- keuntungan yang disepakati antara nasabah dan bank syariah.
2. Model kedua mirip dengan model pertama, tetapi perpindahan kepemilikan terjadi secara langsung dari pemasok/produsen/supplier barang kepada nasabah. Adapun prosesnya pembayarannya dilakukan oleh bank secara langsung kepada pemasok/supplier barang tadi, kemudian barang langsung dikirim kepada nasabah.
  3. Model ketiga, Ketika terjadi perjanjian jual-beli murabahah antara bank syariah dan nasabah, pada saat itu juga bank menguasai atau mewakilkan kuasanya kepada nasabah untuk membeli sendiri barang yang akan dibelinya sesuai dengan kesepakatan tadi.

Bentuk praktik murabahah yang terjadi di LKS adalah murabahah lil amir bi al-syira dengan transaksi antara nasabah dan pihak LKS untuk membeli suatu barang tertentu dengan spesifikasi barang dan harga tertentu, kemudian dibayar oleh nasabah secara cicilan dengan ketentuan harga jual dari LKS kepada Nasabah sebesar harga pokok ditambah harga keuntungan. Untuk memberikan gambaran pembiayaan murabahah berdasarkan pesanan, diilustrasikan dengan gambar 3.1.



Gambar 4.2 Skema Pembiayaan Murabahah

Berdasarkan Gambar 4.2 diatas pembiayaan murabahah dengan pesanan dapat dijelaskan sebagai berikut:

1. Nasabah sebagai pembeli akhir memesan barang kepada Bank Syariah X (bank syariah sebagai penjual) dan dilakukan juga negosiasi harga jual, syarat pembayaran yang dilakukan dan syarat lainnya. Sebagai tanda keseriusan nasabah dapat memberikan uang muka kepada Bank Syariah X yang besarnya sesuai kesepakatan.
2. Berdasarkan pesanan nasabah tersebut Bank Syariah X melakukan pengadaan atau pemesanan kepada Suplier penjual (PT. Y) sebagai pemasok, barang yang sesuai pesanan nasabah dan syarat-syarat pembayarannya. Sebagai tanda keseriusan Bank Syariah X memberikan uang muka kepada Suplier penjual (PT. Y) yang besarnya sesuai kesepakatan.

3. Tahap berikutnya adalah Suplier penjual (PT. Y) menyerahkan barang pesanan kepada Bank Syariah X, sehingga barang tersebut menjadi penguasaan Bank Syariah X. Atas pembelian barang tersebut, Suplier penjual (PT. Y) dapat memberikan diskon kepada Bank Syariah X.
4. Oleh karena barangnya telah ada dan telah disetujui oleh nasabah, termasuk keuntungan dan harga jualnya, maka dilakukan akad Jual Beli Murabahah
5. Berdasarkan akad Jual Beli Murabahah, Bank Syariah X menyerahkan barang yang dibeli oleh Nasabah.
6. Tahap terakhir adalah nasabah melakukan pembayaran atas harga jual barang. Pembayarannya dapat dilakukan dengan tunai atau dengan tangguh/ cicilan sebesar harga jual yang disepakati.

# BAB 5

## PRODUK PEMBIAYAAN BERDASARKAN PRINSIP JUAL-BELI SALAM

### **Pembiayaan Salam dan Salam Pararel**

Transaksi dengan prinsip Salam tidak banyak digemari oleh Bank Syariah antara lain hal ini disebabkan masih melekatnya paradigma perbankan konvensional yang memiliki titik pandang uang sebagai komoditi, setiap pelepasan uang harus segera menghasilkan uang juga.

Indonesia yang merupakan negara agraris seharusnya transaksi salam ini cocok untuk dilaksanakan dalam bidang pertanian. Kegagalan program pemerintah dalam peningkatan usaha tani melalui Kredit Usaha Tani yang disalurkan melalui perbankan konvensional, bukan suatu acaman kegagalan pelaksanaannya oleh bank syariah selama dilaksanakan sesuai dengan ketentuan syariahnya (Wiroso, 2011).

#### **1. Definisi Jual Beli Salam**

Akad salam adalah sebuah istilah dalam literasi Arab yang memiliki makna secara etomologi adalah menyerahkan, memberikan, meninggalkan atau

mendahulukan. Dengan kata lain, salam dapat diartikan sebagai mendahulukan (penyerahan) modal. Salam juga dapat diistilahkan dengan kata "*Salaf*" yang artinya mendahulukan.

Secara istilah, as-salam disebut menjual suatu barang yang penyerahannya ditunda, atau menjual barang yang ciri-cirinya jelas dengan pembayaran modal lebih awal, sedangkan barangnya diserahkan di kemudian hari setelah adanya pemesanan.

Akad salam juga didefinisikan oleh para ulama terdahulu, termasuk empat imam madzhab yaitu Imam Asy-Syafi'i, Imam Malik bin Anas, Imam Abu Hanifah dan Imam Ahmad bin Hanbal (Fadhli, 2016).

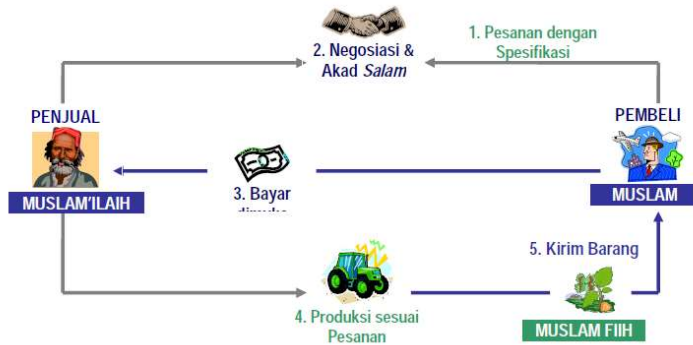
Menurut *madzhab Syafi'iyah*, salam adalah akad jual beli sebuah barang dagangan dengan menyebutkan beberapa sifat (kriteria) suatu barang yang masih menjadi tanggungan pihak penjual. Menurut *madzhab Hanafiyah*, salam adalah akad jual beli sebuah barang (dagangan) yang belum tersedia pada saat transaksi, sedangkan uang yang digunakan untuk membeli diserahkan terlebih dahulu kepada pihak penjual (orang yang dipesani).

Menurut *madzhab Malikiyah*, as-salam didefenisikan sebagai jual-beli yang modalnya dibayar dahulu, sedangkan barangnya diserahkan sesuai waktu yang disepakati. Menurut *madzhab Hanabilah*, salam

adalah akad jual beli sebuah barang pesanan yang layak diperjual belikan, dengan cara pihak pembeli memberikan beberapa sifat barang tersebut yang nantinya akan menjadi tanggungan pihak penjual, sampai batas waktu yang telah disepakati bersama.

Salam dapat didefinisikan sebagai transaksi atau akad jual beli di mana barang yang diperjual belikan belum ada ketika transaksi dilakukan, dan pembeli melakukan pembayaran dimuka sedangkan penyerahan barang baru dilakukan di kemudian hari. PSAK 103 mendefinisikan salam sebagai akad jual beli barang pesanan (*muslam fiih*) dengan pengiriman di kemudian hari oleh penjual (*muslam illaihi*) dan pelunasannya dilakukan oleh pembeli (*al muslam*) pada saat akad disepakati sesuai dengan syarat-syarat tertentu. Untuk menghindari resiko yang merugikan, pembeli boleh meminta jaminan dari penjual.

Skema sederhana dari salam, bisa kita lihat dalam ilustrasi berikut:



Gambar 5.1 Skema Akad Salam Sederhana

Penjelasan pada skema di atas secara sederhana adalah adanya dua pihak yang akan bertransaksi yaitu penjual dan pembeli. Sebut saja penjual sebagai A dan pembeli sebagai B. Si B akan membeli produk berupa traktor. Karena traktor tersebut tidak bisa disediakan secara langsung saat itu maka si B melakukan akad salam kepada si A. Si B menjelaskan secara spesifik traktor yang ia inginkan. Setelah sepakat, traktor tersebut dibuat dan pada waktu yang telah ditentukan untuk diselesaikan maka traktor tersebut dikirimkan kepada si A.

## 2. Rukun Jual Beli Salam

Sebuah transaksi dapat dikategorikan sebagai Salam jika transaksi tersebut memenuhi rukun-rukun Salam, berupa:

Tabel 5.1 Rukun Salam

<b>Rukun</b>	<b>Keterangan</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Pembeli (<i>Muslim</i>)</li> <li>▪ Penjual (<i>Muslim Ilaih</i>)</li> <li>▪ Shighat akad</li> <li>▪ Objek Transaksi</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Pihak yang membeli</li> <li>▪ Pihak yang menjual</li> <li>▪ Ijab dan qabul (pernyataan penawaran dan penerimaan)                             <ul style="list-style-type: none"> <li>• Harga barang (<i>ra's maal as-salam</i>)</li> <li>• Barang atau objek transaksi (<i>muslim fiih</i>)</li> </ul> </li> </ul>

Jika ada salah satu dari rukus salam tersebut tidak terdapat dalam suatu transaksi maka akad tersebut tidak sah sebagai akad salam, atau akad tersebut bukan termasuk akad salam.

Sementara itu, Akad Salam sah selama menggunakan kata "*Salam*" atau apapun yang memiliki makna "Menjual barang yang disifatkan dalam tanggungan, dengan pembayaran di amka (Kecuali pendapat madzhah Syafi'iyah yang menyatakan bahwa akad Salam harus dinyatakan dengan lafاده "*Salam*" dan bukan lafadz lain).

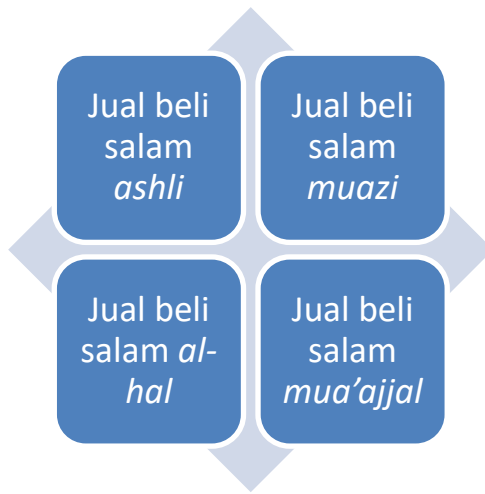
### 3. Jenis-jenis Jual Beli Salam

Terdapat 4 jenis jeual beli salam, yaitu:

- a. Jual beli salam *ashli*, yaitu jual beli salam yang dilakukan dua pihak (penjual dan pembeli secara langsung) tanpa melibatkan pihak ketiga; mewujudkan barang pesanan menjadi tanggung jawab penjual.



- b. Jual beli salam *muazi*, yaitu jual beli salam yang dilakukan dua pihak secara paralel, yaitu pihak yang menerima pesanan menggunakan jasa pihak lain (pihak ketiga) untuk mewujudkan barang yang dipesan.
- c. Jual beli salam *al-hal*, yaitu jual beli yang objeknya sudah berwujud, tetapi belum tentu, seperti jual beli semen, pasir, dan batu ditoko bangunan.
- d. Jual beli salam *mua'ajjal*, yaitu jual beli salam yang serah terima objeknya (al-mabi') dilakukan pada masa yang akan datang sesuai kesepakatan.



Gambar 5.2 Jenis-Jenis Jual Beli Salam

#### 4. Ketentuan Salam Dalam Fatwa DSN-MUI

Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI) telah menetapkan fatwa Nomor 05/DSN-MUI/IV/2000 tentang jual beli salam. Dalam fatwa

tersebut dikenalkan dan dibolehkan dilakukannya dua macam jual-beli salam, antara lain:

- a. Jual-Beli *salam* langsung, yaitu jual-beli yang pengadaan barangnya dilakukan secara langsung oleh penerima pesanan.
- b. Jual-Beli *salam* Pararel (*as-salam al-muwazi*), yaitu jual beli-barag yang pengadaan barangnya dilakukan oleh penerima pesanan (perantara) dengan cara memesan lagi kepada pihak lain.
- c. Dalam fatwa tersebut terdapat enam ketentuan, yaitu;
  - 1) Ketentuan tentang Pembayaran:
    - 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 dan bentuk pembebasan utang
  - 2) Ketentuan tentang Barang:
    - a) Harus jelas ciri-cirinya dan dapat diakui sebagai utang.
    - b) Harus dapat dijelaskan spesifikasinya.
    - c) Penyerahannya dilakukan kemudian.

- d) Waktu dan tempat penyerahan barang harus ditetapkan berdasarkan kesepakatan.
  - e) Pembeli tidak boleh menjual barang sebelum menerimanya.
  - f) Tidak boleh menukar barang, kecuali dengan barang sejenis sesuai kesepakatan.
- 3) Ketentuan tentang Salam Pararel
- Dibolehkan melakukan salam pararel dengan syarat, akad kedua terpisah dari, dan tidak berkaitan dengan akad pertama.
- 4) Penyerahan Barang Sebelum atau pada waktunya:
- a) Penjual harus menyerahkan barang tepat pada waktunya dengan kualitas dan jumlah yang telah disepakati.
  - b) Jika penjual menyerahkan barang dengan kualitas yang lebih tinggi, penjual tidak boleh meminta tambahan harga.
  - c) Jika penjual menyerahkan barang dengan kualitas yang lebih rendah, dan pembeli rela menerimanya, maka ia tidak boleh menuntut pengurangan harga (diskon).
  - d) Penjual dapat menyerahkan barang lebih cepat dari waktu yang disepakati dengan

syarat kualitas dan jumlah barang sesuai dengan kesepakatan, dan ia tidak boleh menuntut tambahan harga.

- e) Jika semua atau sebagian barang tidak tersedia pada waktu penyerahan, atau kualitasnya lebih rendah dan pembeli tidak rela menerimanya, maka ia memiliki dua pilihan:
- Membatalkan kontrak dan meminta kembali uangnya,
  - Menunggu sampai barang tersedia.

5) Pembatalan Kontrak:

Pada dasarnya pembatalan salam boleh dilakukan, selama tidak merugikan kedua belah pihak.

6) Perselisihan

Jika terjadi perselisihan di antara kedua belah pihak, maka persoalannya diselesaikan melalui Badan Arbitrasi Syaria'ah setelah tidak tercapai kesepakatan melalui musyawarah.

Akuntansi Salam diatur dalam PSAK 103: Akuntansi Salam (PSAK 103) yang dikeluarkan oleh Dewan Standar Akuntansi Keuangan Ikatan Akuntan Indonesia (DSAK IAI) pada 27 Juni 2007. PSAK 103 menggantikan pengaturan mengenai akuntansi salam dalam PSAK 59: Akuntansi Perbankan Syariah yang

dikeluarkan pada 1 Mei 2002. Standar tersebut berisikan tentang pengakuan dan pengukuran, baik sebagai pembeli maupun sebagai penjual. Pernyataan ini diterapkan untuk entitas yang melakukan transaksi salam, baik sebagai penjual atau pembeli. Pernyataan ini tidak mencakup pengaturan perlakuan akuntansi atas obligasi syariah (sukuk) yang menggunakan akad salam.

Berbagai hal yang perlu diperhatikan dalam ketentuan pengakuan dan pengukuran salam adalah terkait dengan piutang salam, modal usaha salam, kewajiban salam, penerimaan barang pesanan salam, denda yang diterima oleh pembeli dari penjual yang mampu, tetapi sengaja menunda-nunda penyelesaian kewajibannya serta tentang penilaian persediaan barang pesanan pada periode pelaporan.

## **5. Fitur dan Karakteristik Pembiayaan Salam**

Ketentuan, fitur dan karakteristik produk pembiayaan salam tertuang dalam Peraturan Otoritas Jasa Keuangan (POJK) No. 24/POJK.03/2015 tentang Produk dan Aktivitas Bank Syariah; kemudian diperjelas dengan Surat Edaran OJK No. 36/SEOJK.03/2015 tentang Produk dan Aktivitas BUS dan UUS.

a. Definisi

Penyediaan dana atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu untuk jual beli barang pesanan dengan pengiriman barang di kemudian hari oleh penjual dan pelunasannya dilakukan oleh pembeli pada saat akad disepakati sesuai dengan syarat-syarat tertentu

b. Akad salam

c. Persyaratan

- 1) Bank dapat bertindak sebagai pembeli dan atau penjual dalam suatu transaksi salam. Dalam hal Bank bertindak sebagai pembeli maka Bank melakukan transaksi salam, dan dalam hal Bank bertindak sebagai penjual maka Bank akan memesan kepada pihak lain untuk menyediakan barang pesanan dalam salam paralel.
- 2) Spesifikasi dan harga barang pesanan disepakati di awal akad oleh nasabah dan Bank pada akad pertama atau Bank dengan pemasok pada akad kedua. Ketentuan harga barang pesanan tidak dapat berubah selama jangka waktu akad.
- 3) Barang pesanan harus diketahui karakteristiknya secara umum yang meliputi: jenis, macam, kualitas dan kuantitasnya.

- 4) Barang pesanan harus sesuai dengan karakteristik yang telah disepakati antara nasabah dan Bank atau Bank dan pemasok. Dalam hal barang pesanan yang dikirim salah atau cacat maka Bank atau pemasok harus bertanggung jawab atas kelalaiannya.
- 5) Pembayaran oleh nasabah kepada Bank tidak boleh dalam bentuk pembebasan utang nasabah atau dalam bentuk pemberian piutang.
- 6) Pendapatan salam diperoleh dari selisih harga jual kepada nasabah dan harga beli dari pemasok.
- 7) Bank melakukan analisis atas permohonan pembiayaan dari nasabah yang antara lain meliputi aspek personal berupa analisa karakter (*character*) dan/atau aspek usaha antara lain meliputi analisa kapasitas usaha (*capacity*), keuangan (*capital*), dan/atau prospek usaha (*condition*).
- 8) Bank dan nasabah menuangkan kesepakatan dalam perjanjian tertulis atau bentuk lain yang dapat dipersamakan dengan itu.
- 9) Bank menerapkan transparansi informasi produk dan perlindungan nasabah sesuai ketentuan yang berlaku.
- 10) Bank memiliki kebijakan dan prosedur untuk mitigasi risiko.

- 11) Bank memiliki sistem pencatatan dan pengadministrasian rekening yang memadai.

d. Karakteristik

- 1) Bank dapat memberikan pembiayaan dalam mata uang rupiah atau valuta asing (khusus untuk pembiayaan dalam valuta asing hanya berlaku bagi Bank yang telah memperoleh persetujuan untuk melakukan kegiatan usaha dalam valuta asing).
- 2) Dalam hal Bank bertindak sebagai pembeli, Bank dapat meminta jaminan kepada pemasok untuk menghindari risiko yang merugikan Bank.
- 3) Bank dapat mengenakan denda kepada pemasok.

e. Tujuan/manfaat

- 1) Sebagai salah satu bentuk penyaluran dana
- 2) Memperoleh pendapatan
- 3) Memperoleh barang yang dibutuhkan sesuai spesifikasi tertentu.

f. Identifikasi Risiko

- 1) Bank menghadapi potensi risiko kredit (credit risk) yang disebabkan oleh nasabah wanprestasi atau default.
- 2) Bank menghadapi potensi risiko operasional yang diakibatkan oleh proses internal yang kurang memadai, kegagalan proses internal,



kesalahan manusia, kegagalan sistem, dan/atau adanya kejadian eksternal yang mempengaruhi operasional Bank.

g. Fatwa Desan Syariah nasional

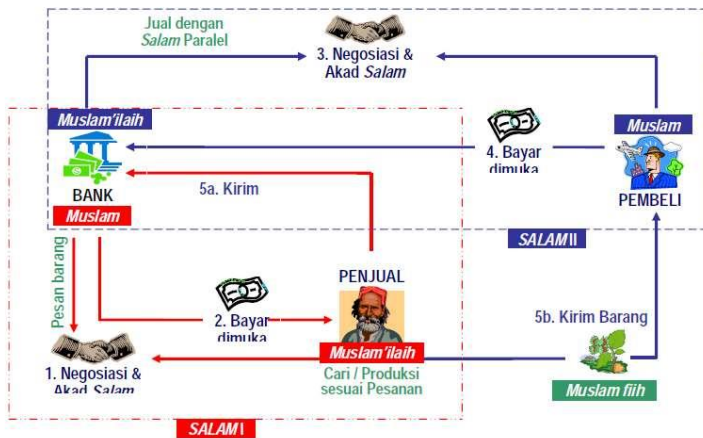
Fatwa DSN No.05/DSN-MUI/IV/2000 tentang Jual Beli Salam.

h. Sistem Akuntansi/ Pencactatan

- 1) PSAK No.106 tentang Akuntansi Musyarakah.
- 2) Pedoman Akuntansi Perbankan Syariah Indonesia (PAPSI).

**6. Aplikasi Jual-Beli Salam Pada Produk Pembiayaan**

Untuk memberikan gambaran pembiayaan salam di perbankan syariah, diilustrasikan dengan gambar berikut:



5.3 Skema Pembiayaan Salam Pararel

Penjelasan dari skema salam paralel diatas adalah:

- a. Pihak yang terlibat dalam alur salam paralel disini adalah nasabah X sebagai pembeli, LKS Y sebagai pembuat sekaligus pembeli, serta Suplier Z sebagai pembuat/produsen.
- b. Nasabah X memesan barang kepada LKS Y sebagai pembuat (akad 1), selanjutnya nasabah X melakukan pembayaran kepada LKS Y dilanjut akad ke-2 LKS sebagai pembeli, melakukan pemesanan barang kepada Suplier Z, dan modal yang diperoleh dari nasbah X diberikan kepada Suplier Z sesuai kesepakatan.
- c. Setelah barang tersedia, Suplier Z mengirimkan barang tersebut kepada LKS sebagai pembeli.
- d. Yang terakhir pihak LKS sebagai penjual menyerahkan barang tersebut kepada nasabah X.

## **7. Aplikasi Salam Dalam Praktik Bisnis Kontemporer**

*Dropshipping* adalah salah satu jenis sistem transaksi yang mulai sering diterapkan sejak keberadaan media sosial dan situs jual beli online (*e-commerce*) mulai dikenal secara luas oleh masyarakat. *Dropshipping* merupakan salah satu sistem penjualan online dimana penjual tidak memiliki atau menyimpan stok barang. Pihak penjual hanya menawarkan spesifikasi dan contoh gambar atau penampakan barang kepada calon pembeli. Setelah pembeli mengajukan pesanan dan membayar harganya ke penjual, penjual tersebut

langsung membeli barang tersebut dari *supplier* kemudian meneruskan pesanan dan data pengiriman barangnya ke *supplier* tersebut. Pihak *supplier* adalah pihak yang memiliki produk. *Supplier* dapat berupa produsen, distributor maupun pedagang grosir.

Dalam skema transaksi *dropshipping*, pihak *supplier* memiliki peran dalam penyediaan barang, packaging hingga pengiriman barang kepada pembeli. Pelaku *dropshipping* disebut *dropshipper*, yaitu pihak yang memasarkan produk milik *supplier* (tanpa janji untuk mewakili) secara online maupun offline agar mendapatkan pembeli. Dalam skema transaksi *dropshipping*, *dropshipper* membeli produk dari *supplier* setelah mendapat pesanan dari pembeli. Sementara itu, dalam skema *dropshipping* pembeli (*buyer*) memesan dan membayar barang kepada pihak *dropshipper* serta menunggu konfirmasi pengiriman barang, yang sebenarnya dikirim oleh *Supplier*, atas konfirmasi pihak *dropshipper*.

Dalam banyak kasus, penjual tidak pernah menerima barang tersebut secara fisik terlebih dahulu dari *supplier*, melainkan pihak *supplier* langsung mengirimkan barang ke *buyer* (pihak yang memesan ke *dropshipper*) berdasarkan informasi dari pihak *dropshipper*. Hal tersebut dilakukan pihak *supplier* setelah menerima pembayaran atas barangnya dari pihak *dropshipper*. Dengan kata lain, status barang

tersebut sebenarnya sudah menjadi hal milik pihak *dropshipper* namun tidak pernah menerimanya secara fisik, karena barang tersebut langsung dikirimkan ke *buyer*. Jadi dalam kasus ini pihak *supplier* untuk menjual produknya, melainkan hubungan transaksi antara keduanya hanyalah sebatas hubungan transaksi jual beli biasa.

Sistem *dropshipping* banyak diterapkan dalam perdagangan kontemporer, terutama perdagangan melalui media sosial atau *e-commerce*, karena menawarkan kemudahan dan keuntungan baik dari pihak *dropshipper* maupun *supplier*. Dengan sistem ini pihak *supplier* memperoleh kemudahan dalam memperluas jaringan pasarnya. Di sisi lain, bagi *dropshipper*, *dropshipping* merupakan aktivitas bisnis yang dapat dimulai tanpa harus memiliki banyak modal awal dan tanpa harus melakukan tugas *packaging* dan pengiriman barang. Mereka hanya perlu menawarkan produk dan berkomunikasi kepada calon pembeli secara online maupun *offline*.



# BAB 6

## PRODUK PEMBIAYAAN BERDASARKAN PRINSIP JUAL BELI ISTISHNA

### **Pembiayaan Istishna**

Transaksi dengan prinsip Salam tidak banyak digemari oleh Bank Syariah antara lain hal ini disebabkan masih melekatnya paradigma perbankan konvensional yang memiliki titik pandang uang sebagai komoditi, setiap pelepasan uang harus segera menghasilkan uang juga.

Indonesia yang merupakan negara agraris seharusnya transaksi salam ini cocok untuk dilaksanakan dalam bidang pertanian. Kegagalan program pemerintah dalam peningkatan usaha tani melalui Kredit Usaha Tani yang disalurkan melalui perbankan konvensional, bukan suatu acaman kegagalan pelaksanaannya oleh bank syariah selama dilaksanakan sesuai dengan ketentuan syariahnya (Wiroso, 2011).

#### **1. Definisi Istishna'**

Istishna' secara bahasa, lafadz tersebut berasal dari kata shana'a yang memiliki kesamaan arti dengan kata ja'ala yang artinya membuat atau menciptakan.

Istishna' menurut Rafiq Yunus al-Mishri, didefinisikan sebagai membeli sesuatu kepada *shani'* (pengrajin), dimana sesuatu tersebut sebelumnya telah diminta untuk dibuatkan jadi barang tersebut tidak siap untuk langsung di jual namun masih harus dibuat dahulu. Dari sini dapat diambil pengertian bahwa istishna' adalah memproduksi suatu barang hanya untuk pelanggan tertentu, tidak seperti jual-beli di pasar yang diproduksi dan dijual untuk siapapun tanpa ada ketentuan. Istishna' pada dasarnya berlaku pada pembuatan barang kerajinan tangan.

Akad istishna' mempunyai kesamaan dengan akad salam dan ijarah. Adapun kesamaan dengan akad salam adalah pada barang sebagai objek akadnya (*ma'qud alaih*) yang saat dilakukan akad, barang tersebut belum ada tapi baru berupa bahan baku. Kemudian penyerupaan dengan akad ijarah adalah pada saat pemesanan (*mustahni'*) atau pembeli (*musytari*) berakad bersama pengrajin untuk dibuatkan sesuatu disini pengrajin serupa dengan penyewa (*ajjin*).

## **2. Rukun Istishna'**

Menurut pendapat Antonio (2001), rukun istishna' adalah sebagai berikut:

- a. *Al-mustashni* (pembeli/pemesan)
  - 1) Hendaknya menentukan jenis. Bentuk dan sifat yang dipesan
  - 2) Tidak boleh menjual barang sebelum menerimanya
  - 3) Dalam hal terdapat cacat atau barang tidak sesuai dengan kesepakatan, pemesan memiliki hak pemilih untuk melanjutkan atau membatalkan akad
- b. *As-shani* (penjual)
  - 1) Boleh menjual barang yang dibuat oleh orang lain yang mempunyai kualitas dan kuantitas yang dihendaki oleh pemesan
  - 2) Tidak boleh menukar barang kecuali dengan barang yang sejenis sesuai
- c. *Al-mashu* (barang yang dijual)
  - 1) Harus jelas ciri-cirinya
  - 2) Barang yang dipesan hendaknya barang yang biasa dijual belikan secara pesanan oleh banyak orang
  - 3) Harus dapat dijelaskan spesifikasinya
  - 4) Penyerahannya dilakukan kemudian
  - 5) Waktu dan tempat penyerahan barang harus ditentukan berdasarkan kesepakatan
  - 6) Bahan-bahan untuk membuat barang hendaknya dari pihak penjual



d. Harga

- 1) Harga barang yang dipesan boleh dibayar semua pada saat akad
- 2) Harga barang yang dipesan boleh dibayar semua pada saat penyerahan barang
- 3) Secara angsuran sesuai dengan kesepakatan
- 4) Pembayaran tidak boleh dalam bentuk pembebasan utang

e. sighth atau ucapan/ijab kabul

**3. Perbandingan Istishna' dan Salam**

Perbedaan antara akad istishna' dan salam antara lain sebagai berikut (Mubarak dan Hasanudin, 2017):

a. Perbedaan pihak yang memiliki kebutuhan (*al-hajah/hajat al-nas*), yaitu:

- 1) Akad salam dipraktikan masyarakat karena adanya kebutuhan bagi penjual (dalam hal ini petani (penerima pesanan/penjual/muslim ilaih)), yaitu mereka membutuhkan dana mendesak untuk memenuhi kebutuhan diri dan keluarganya atau kelangsungan usahannya. Oleh karena itu, jual-beli salam disebut juga dengan jual-beli bangkrut (*bai'al-mafalis/jual-beli yang dilakukan orang yang tidak mempunyai uang*).
- 2) Akad istishna' dilakukan dalam ranah bisnis (*tijari*) yang masing-masing pihak (*mustshni'*

- dan shani') mengharapkan adanya keuntungan (al-ribh). Maka kebutuhannya (al-hajah) berada pada sisi pemesan (mustashni') buka karena kebutuhan pihak yang menerima pesanan (shani'/musytari/penjual)
- b. Perbedaan konsep akad salam dan akad istishna' yaitu:
- 1) Akad salam lebih diindikasikan kedekatannya kepada akad mudharabah, oleh karena itu dalam akad salam terdapat konsep modal usaha (ra's al-mal al-salam)
  - 2) Akad istishna' diindikasikan kedekatannya dengan akad ijarah. Karenanya, dalam akad *istishna'* terdapat pekerjaan (*al-'amal*) sebagaimana terdapat pada konsep akad ijarah atas jasa (*ijara al-asykhash*)
- c. Dengan dua perbedaan tersebut, yakni dari sisi pihak yang membutuhkan dana dan keuntungan serta dari sisi konsep akad, dapat diterima berdasarkan istishna' terkait ketentuan bahwa:
- 1) Pembayaran harga (al-tsaman) dalam akad islam wajib dilakukan secara tunai (dalam menjelaskan akad) karena kebutuhan (al-hajjah) terdapat pada sisi penjual (muslim ilaih). Kosepnya didekatkan pada akad mudharabah, yaitu model usaha wajib

- diserahkan pemilik kepada pengelola secara tunai.
- 2) Pembayaran harga (al-tsaman) dalam akad istishna' tidak wajib dilakukan secara tunai, boleh dibayar tangguh atau angsur (al-ta'jil atau al-taqsith) karena kebutuhan (al-hajjah) terdapat pada sisi pembeli (mustshni/musyitari). Konsepnya didekatkan kepada akad jual-beli atau ijarah, yaitu tidak wajib membayar harga atau ujarah secara tunai.

Tabel 6.1 Perbandingan Istishna' dan Salam

<b>Subjek</b>	<b>Salam</b>	<b>Istishna'</b>	<b>Aturan dan keterangan</b>
<b>Pokok kontrak</b>	<i>Muslim fih</i>	Mashnu'	Barang ditangguhkan dengan spesifikasi
<b>Harga</b>	Dibayar saat kontrak	Bisa saat kontrak, bisa diangsur, bisa di kemudian hari	Cara penyelesaian pembayaran merupakan perbedaan utama antara salam istishna'
<b>Sifat kontrak</b>	Mengikat secara asli ( <i>thabi'i</i> )	Mengikat secara ikutan ( <i>taba'i</i> )	Salam mengikat semua pihak sejak semula, sedangkan istishna' menjadi pengikat untuk melindungi produsen sehingga tidak ditinggalkan begitu saja dan

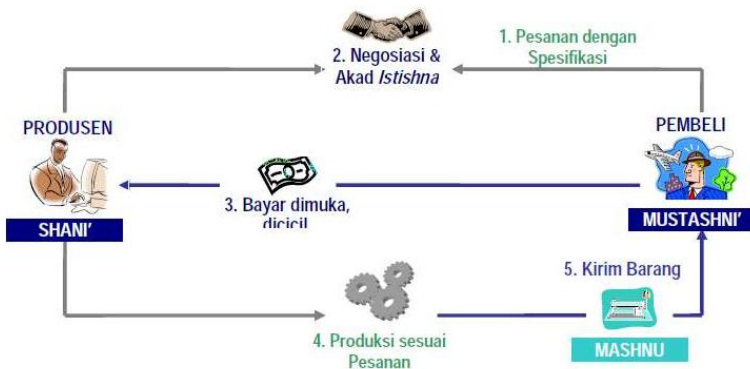
Subjek	Salam	Istishna'	Aturan dan keterangan
			konsumen secara tidak bertanggung jawab
<b>Kontak paralel</b>	Salam paralel	Istishna' paralel	Baik salam paralel mauun istishna' paralel sah asalkan kedua kontrak secara hukum adalah terpisah

#### 4. Ketentuan Salam Dalam Fatwa DSN-MUI

Dalam fatwa Dewan Syari'ah Nasional (DSN) No. 06/DSN-MUV/IV/2000 tentang Jual Beli Istishna', jual beli istishna' dianggap perlu untuk dibuatkan ketentuan ketentuannya dikarenakan kebutuhan masyarakat untuk memperoleh sesuam. sering memerlukan pihak lain untuk membuatnya, dan hal seperti itu dapat dilakukan melalui jual beli istishna', yaitu akad jual beli dalam bentuk pemesanan pembuatan barang tertentu dengan kriteria dan persyaratan tertentu yang disepakati antara pemesan (pembeli, mustashni') dan penjual (pembuat, shani"); dan transaksi istishna' pada saat ini telah dipraktekkan oleh lembaga keuangan syari'ah yang tidak menyalahi aturan syariat

- a. Ketentuan tentang pembayaran:
  - 1) Alat bayar harus diketahui jumlah dan bentuknya, baik berupa uang, barang, atau manfaat
  - 2) Pembayaran dilakukan sesuai dengan kesepakatan.
  - 3) Pembayaran tidak boleh dalam bentuk pembebasan utang
- b. Ketentuan tentang barang:
  - 1) Harus jelas ciri-cirinya dan dapat diakui sebagai utang.
  - 2) Harus dapat dijelaskan spesifikasinya.
  - 3) Penyerahannya dilakukan kemudian.
  - 4) Waktu dan tempat penyerahan barang harus ditetapkan berdasarkan kesepakatan.
  - 5) Pembeli (mustashni') tidak boleh menjual barang sebelum menerimanya.
  - 6) Tidak boleh menukar barang, kecuali dengan barang sejenis sesuai kesepakatan.
  - 7) Dalam hal terdapat cacat atau barang tidak sesuai dengan kesepakatan, pemesan memiliki hak khiyar (hak memilih) untuk melanjutkan atau membatalkan akad
- c. Ketentuan Lain:
  - 1) Dalam hal pesanan sudah dikerjakan sesuai dengan kesepakatan, hukumnya mengikat

- 2) Semua ketentuan dalam jual beli salam yang tidak disebutkan di atas berlaku pula pada jual beli istishna'
- 3) 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.



Gambar 6.1 Skema akad *Istishna'*

Pembiayaan dengan akad *istishna'* adalah pembiayaan bank dengan akad transaksi jual beli barang dalam bentuk pemesanan pembuatan barang dengan kriteria dan persyaratan tertentu yang disepakati dengan pembayaran di awal dan penyerahan di belakang dengan mekanisme akad *istishna'* sebagai berikut (Ikatan Bankir Indonesia, 2014):

- a. Nasabah mengajukan permohonan kepada bank untuk membeli barang;
- b. Bank dan nasabah melakukan negosiasi harga barang, persyaratan, dan cara pembayaran;
- c. Bank dan nasabah sepakat melakukan transaksi dengan akad istishna';
- d. Bank membeli barang dari penjual/supplier sesuai spesifikasi yang diminta nasabah;
- e. Nasabah melakukan pembayaran sebesar pokok dan margin kepada bank dengan mengangsur

## **5. Istishna' Pararel**

### **a. Definisi istishna' pararel**

Pengertian Istishna paralel menurut AAOIFI adalah keadaan dimana kontrak istishna' dilakukan ketika pembeli mengizinkan penjual untuk menggunakan subkontraktor dalam pelaksanaan kontrak tersebut, sehingga penjual membuat kotrak istishna' kedua untuk memenuhi kewajiban kontrak pertama.

### **b. Fatwa DSN MUI Mengenai Istishna Pararel**

Fatwa DSN-MUI No. 22/DSN-MUVIII/2002 Tentang Jual Beli Istisha' Pararel memberikan ketentuan sebagai berikut:

1) Ketentuan Umum

- a) Jika LKS melakukan transaksi Istishna' untuk memenuhi kewajibannya kepada nasabah ia dapat melakukan istishna' lagi dengan pihak lain pada obyek yang sama, dengan syarat istishna' pertama tidak bergantung (mu'allaq) pada istishna' kedua.
- b) LKS selaku mustashni tidak diperkenankan untuk memungut MDC (margin during construction) dari nasabah (shani) karena hal ini tidak sesuai dengan prinsip syariah.
- c) Semua rukun dan syarat yang berlaku dalam akad Istishna' (Fatwa DSN nomor 06/DSN-MUL/TV/2000) berlaku pula dalam Istishna' Paralel.

2) Ketentuan Lain

- a) 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.
- b) Fatwa ini berlaku sejak tanggal ditetapkan dengan Ketentuan jika di kemudian hari



ternyata terdapat kekeliruan, akan diubah dan disempurnakan sebagaimana mestinya.

- c) Aplikasi Akad Istishna Produk istishna menyerupai produk salam. tetapi dalam istishna pembayarannya dapat dilakukan oleh bank dalam beberapa kali (termin) pembayaran.

## **6. Fitur dan Karakteritik Produk Pembiayaan Istishna'**

Ketentuan, fitur dan karakteristik produk pebiayaan istishna' tertuang dalam Peraturan Otoritas Jasa Keuangan (POJK) No. 24/POJK.03/2015 tentang Produk dan Aktivitas Bank Syariah; kemudian diperjelas dengan Surat Edaran OJK No. 36/SEOJK.03/2015 tentang Produk dan Aktivitas BUS dan UUS.

### a. Definisi

Penyediaan dana atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu untuk transaksi jual beli barang dalam bentuk pemesanan pembuatan barang tertentu dengan kriteria dan persyaratan tertentu yang disepakati antara pemesan atau pembeli dan penjual atau pembuat.

### b. Akad: Jual beli Istishna'

### c. Persyaratan

- 1) Bank bertindak sebagai pihak penyedia dana maupun penjual untuk kegiatan transaksi istishna' dengan nasabah sebagai pihak pembeli.
- 2) Spesifikasi dan harga barang pesanan dalam istishna disepakati oleh nasabah dan Bank di awal akad.
- 3) Barang pesanan harus diketahui karakteristiknya secara umum yang meliputi: jenis, macam, kualitas dan kuantitasnya. Barang pesanan harus sesuai dengan karakteristik yang telah disepakati antara nasabah dan Bank. Dalam hal barang pesanan yang dikirimkan salah atau cacat maka Bank harus bertanggung jawab atas kelalaiannya.
- 4) Pembayaran oleh nasabah kepada Bank tidak boleh dalam bentuk pembebasan utang nasabah atau dalam bentuk pemberian piutang.
- 5) Bank tidak dapat meminta tambahan harga apabila nasabah menerima barang dengan kualitas yang lebih tinggi, kecuali terdapat kesepakatan kedua belah pihak.
- 6) Bank tidak harus memberikan potongan harga (diskon) apabila nasabah menerima barang dengan kualitas yang lebih rendah,

kecuali terdapat kesepakatan kedua belah pihak.

- 7) Jangka waktu pembiayaan ditetapkan berdasarkan kesepakatan Bank dan nasabah.
- 8) Bank melakukan analisis atas permohonan pembiayaan dari nasabah yang antara lain meliputi aspek personal berupa analisa karakter (character) dan/atau aspek usaha antara lain meliputi analisa kapasitas usaha (capacity), keuangan (capital), dan/atau prospek usaha (condition).
- 9) Bank dan nasabah menuangkan kesepakatan pembiayaan dalam perjanjian tertulis atau bentuk lain yang dapat dipersamakan dengan itu.
- 10) Bank menerapkan transparansi informasi produk dan perlindungan nasabah sesuai ketentuan yang berlaku.
- 11) Bank memiliki kebijakan dan prosedur untuk mitigasi risiko.
- 12) Bank memiliki sistem pencatatan dan pengadministrasian rekening yang memadai.

d. Karakteristik

- 1) Bank dapat memberikan pembiayaan dalam mata uang rupiah atau valuta asing (khusus untuk pembiayaan dalam valuta asing hanya

- berlaku bagi Bank yang telah memperoleh persetujuan untuk melakukan kegiatan usaha dalam valuta asing).
- 2) Bank dapat memberikan untuk tujuan modal kerja, investasi, atau konsumsi.
  - 3) Obyek istishna' dapat berupa properti, kendaraan bermotor, atau aset lainnya.
  - 4) Mekanisme pembayaran istishna' disepakati dalam akad dan dapat dilakukan dengan cara:
    - a) Pembayaran dimuka secara keseluruhan atau sebagian setelah akad namun sebelum pembuatan barang.
    - b) Pembayaran saat penyerahan barang atau selama dalam proses pembuatan barang (pembayaran per termin).
    - c) Pembayaran ditangguhkan setelah penyerahan barang.
    - d) Kombinasi dari cara pembayaran di atas.
  - 5) Metode pengakuan pendapatan istishna' dapat dilakukan dengan menggunakan metode persentase penyelesaian atau metode akad selesai.
  - 6) Dalam hal seluruh atau sebagian barang tidak tersedia sesuai dengan waktu penyerahan, kualitas atau jumlahnya sebagaimana

kesepakatan maka nasabah memiliki pilihan untuk:

- a) membatalkan 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.
- e. Tujuan/manfaat
- 1) Sebagai salah satu bentuk penyaluran dana.
  - 2) Memperoleh pendapatan dalam bentuk margin
  - 3) Memperoleh barang yang dibutuhkan sesuai spesifikasi tertentu

## **7. Aplikasi Istishna pada Produk Pembiayaan**

Ada beberapa konsekuensi saat bank Islam menggunakan kontrak istishna" paralel (Antonio, 2011):

- a. Bank Islam sebagai pembuat pada kontrak pertama tetap merupakan satu-satunya pihak yang bertanggung jawab terhadap pelaksanaan kewajibannya. Istishna'paralel atau subkontrak untuk sementara harus dianggap tidak ada. Dengan demikian, sebagai shahi pada kontrak

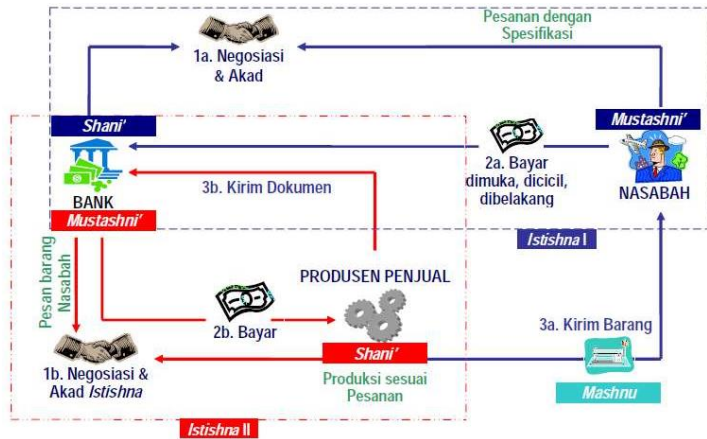
pertama, bank tetap bertanggung jawab atas setiap kesalahan, kelalaian, atau pelanggaran kontrak yang berasal dari kontrak parallel.

- b. Penerima subkontrak pembuatan pada istishna' parallel bertanggung jawab terhadap bank Islam sebagai pemesan. Dia tidak mempunyai hubungan hukum secara langsung dengan nasabah pada kontrak pertama akad. Bai' al istishna' kedua merupakan kontrak parallel, tetaou bukan merupakan bagian atau syarat untuk kontrak pertama. Dengan demikian kedua kontrak tersebut tidak mempunyai kaitan hukum sama sekali.
- c. Bank sebagai shani' atau pihak yang siap untuk membuat atau mengadakan barang, bertanggung jawab kepada nasabah atas kesalahan pelaksanaan subkontraktor dan jaminan yang timbul darinya. Kewajiban inilah yang membenarkan keabsahan istishna' parallel, juga menjadi dasar bahwa bank bolch memungut keuntungan jika ada.

Selain jual beli istishna dengan cara pembelian barang oleh LKS, LKS juga bisa mewakili pembelian barang kepada nasabah. Praktik semacam ini hampir sama dengan jual beli sitishna sebelumnya, hanya ada sedikit perbedaan. Yaitu dengan tahap (Mustofa, 2016):

- a. Nasabah (mustashni') mengajukan pemesanan barang dengan menjelaskan spesifikasinya kepada LKS.
- b. Kemudian melakukan akad istishna antara LKS dan nasabah.
- c. Kemudian LKS mewakili pembelian barang kepada nasabah (mustashni") dengan memberikan uang.
- d. Nasabah memesan barang pada produsen.
- e. Nasabah membayar harga barang pada LKS dengan cara angsur.

Persyaratan dalam istishna dan istishna paralel ini tidak jauh berbeda. Perbedaan. paling tidak terdapat dalam hal posisi bank dan sifat akad. dalam istishna', posisi bank adalah penjual, sedangkan dalam istishna paralel, bank tidak hanya sebagai penjual tetapi juga pembeli. Selain itu dalam istishna hanya berlaku satu transaksi sedangkan dalam istishna paralel ada dua transaksi dimana kontrak kedua tidak boleh tergantung atas kontrak pertama, dan oleh karenanya, kedua kontrak ini harus terpisah (Abd dan Hakim, 2011).



Gambar 6.2 Aplikasi Akad Istishna' Pararel di LKS Ringkasan Tahapan Akad Istishna' dan Istishna' Paralel Menurut SOP Bank Syariah (Ascarya, 2011):

- Adanya permintaan barang tertentu dengan spesifikasi yang jelas, oleh nasabah pembeli kepada bank syariah sebagai mustashni'.
- Wa'ad nasabah untuk membeli barang dengan harga dan waktu tangguh pengiriman barang yang disepakati.
- Mencari produsen yang sanggup untuk menyediakan barang yang dimaksud (sesuai batas waktu yang disepakati dengan harga yang lebih rendah).
- Pengikatan antara bank dan nasabah untuk membeli barang dengan spesifikasi tertentu yang akan diserahkan pada waktu yang telah ditentukan.



- e. Pembayaran oleh nasabah dilakukan sebagian di awal akad dan sisanya sebelum barang di terima (atau sisanya di sepakati untuk di angsur).
- f. Pengikatan II antara bank dan produsen untuk membeli barang dengan spesifikasi tertentu yang akan diserahkan pada waktu yang telah ditentukan.
- g. Pembayaran dilakukan secara bertahap bank kepada produsen setelah pengikatan dilakukan.
- h. Pengiriman barang dilakukan langsung oleh produsen kepada nasabah.

Pembiayaan yang dilakukan pada akad istishna dapat menimbulkan beberapa titik risiko pembiayaan bagi bank Islam, seperti kegagalan kontraktor menyerahkan rumah pada waktu yang dijanjikan, tidak sepenuhnya spesifikasi rumah atau gagal bayarnya debitur selama masa kontrak. Adapun faktor penentu risiko gagal bayar pada akad istishna adalah sebagai berikut (Lestari, 2013):

- a. Bank bukan pemilik material yang digunakan developer (produsen dan subkontraktor) untuk memproduksi aset dalam kasus istishna paralel, sehingga bank tidak memiliki hak klaim atas aset jika terjadi kasus wanprestasi. Cara mitigasi risikonya adalah bank perlu mengikat produsen atau subkontaktor untuk memaksanya memenuhi kontrak.

- b. Risiko pengiriman yang terjadi akibat bank tidak mampu menyelesaikan produksi barang sesuai jadwal akibat keterlambatan pengiriman barang dari subkontraktor Cara mitigasi risikonya adalah bank perlu melakukan pengawasan ketat agar tidak terjadi wanprestasi atau keterlambatan pengiriman barang dari subkontraktor.
- c. Bank mengalami risiko kualitas atas pengiriman barang inferior oleh subkontraktor Cara mitigasinya adalah bank dapat meminta jaminan kualitas dari subktraktor.



# BAB 7

## PRODUK PEMBIAYAAN BERDASARKAN PRINSIP BAGI HASIL MUDHARABAH

**T**ransaksi dalam ekonomi syariah tidak terlepas dari akad-akad yang senantiasa melatarbelakanginya. Dari akad tersebut kemudian dapat ditentukan status dari suatu transaksi tersebut. Baik akad *tabarru* (sosial) maupun akad *tijari* (bisnis) keduanya memiliki implikasi berbeda dari sisi ketentuan dan implementasinya.

Setelah dibahas akad *tijari* dengan prinsip jual beli pada produk perbankan syariah di bab-bab sebelumnya, pada bab ini akan disajikan pembahasan mengenai akad mudharabah. System akad mudharabah ini menjadi akad pertama yang diterapkan pada produk perbankan syariah yang diharapkan pengaplikasiannya dapat menggantikan system bunga. Kemudia seiring berkembangnya kebutuhan masyarakat, akad mudharabah pun mengalami berbagai perkembangan yang melahirkan berbagai jenis mudharabah baru yang tidak hanya berlaku pada produk *funding* (pendanaan), tetapi juga pada produk *financing* (pembiayaan)

Bab ini akan membahas konsep mudharabah dengan sub-topik karakteristik, jenis akad, prinsip bagi hasil, serta implementasi akad mudharabah dalam entitas keuangan syariah.

### **Pengertian Mudharabah**

Mudharabah berasal dari bahasa arab, dharaba yang memiliki arti yang beraagam tergantung dengan kata atau kalimat yang mengikuti setelahnya. Menurut Wahbah Zuhaily, mudharabah secara harfiah adalah melakukan perjalanan di muka bumi (*al-sir fil al-ardh*). Sedengan dalam konteks muamalah, mudharabah merupakan bagian dari syirkah atau kerjasama antara dua belah pihak yang selanjutnya keuntungan dibagi antara keduanya. Istilah lain dari mudharabah adalah *qiradh* atau *muqaradhah*.

Secara istilah mudharabah diartikan sebagai akad kerjasama antara dua pihak atau lebih dimana modal usaha diberikan oleh salah satu pihak yang disebut *rabbul maal* atau *shahibul maal*, sedangkan pihak lain berperan sebagai pengelola (*mudharib*) yang memiliki kewajiban untuk memproduksi harta tersebut. Secara praktis, Otoritas Jasa Keuangan (OJK) dalam laman resminya memberikan definisi mudharabah yaitu akad kerjasama suatu usaha antara pihak pertama (*malik, shahibul mal*, atau bank syariah) yang menyediakan seluruh modal dan pihak kedua (*'amil, mudharib*, atau nasabah) yang

bertindak selaku pengelola dana dengan kesepakatan yang dituangkan dalam akad, sedangkan kerugian ditanggung sepenuhnya oleh Bank Syariah kecuali jika pihak kedua melakukan kesalahan yang disengaja, lalai atau menyalahi perjanjian.

## **Rukun dan Syarat Mudharabah**

### **1. Rukun mudharabah**

Menurut jumhur ulama, rukun mudharabah adalah:

- a. Para pihak (*shahibul mal* dan *mudharib*)
- b. Objek akad (*ma'qul*) yaitu modal (*ra'sul mal*), usaha (*'amal*), dan keuntungan (*ribhun*)
- c. *Shigat* akad (*ijab* dan *qabul*)

Menurut Zaid (2000) rukun mudharabah adalah:

- a. *Aqidain* (dua belah pihak yang berakad)
- b. *Shigat* akad (*ijab* dan *qabul*)
- c. *Al-mal* (modal)
- d. *Al-ribh* (keuntungan/ nisbah bagi hasil)
- e. *Al-'amal* (usaha produktif)

### **2. Syarat mudharabah**

- a. Syarat bagi para pihak
  - 1) Memiliki keahlian (cakap hukum/ *ahliyat al-wujud wa al-'ada*) untuk mewakilkan/ memberikan kuasa (*shahib al-mal*) dan menerima kuasa sebagai *mudharib* untuk mengembangkan usaha.

- 2) Mudharabah boleh dilakukan antara muslim dan non-muslim di negara muslim
- b. Syarat untuk modal
- 1) Harus berupa alat tukar (nuqud/ uang) bukan berupa barang
  - 2) Dapat diketahui dan terukur
  - 3) Harus tunai (bukan berbentuk piutang)
  - 4) Dapat diserahkan-terimakan oleh *shahibul al-mal* kepada *mudharib*

Dalam ketentuan nomor 3 standar AAOIFI (Accounting and Auditing Organization for Islamic Financial Institution) terdapat ketentuan mudharabah sebagai berikut:

- a. Ketentuan akad mudharabah
- 1) Akad mudharabah harus menggunakan kata atau kalimat yang menunjukkan maksud Kerjasama usaha, baik secara jelas (*sharih*) maupun tersurat (*dilalah*)
  - 2) Akad dilakukan dalam satu mejelis akad yang menunjukkan tercapainya kesepakatan antara *ijab* dan *qabul*
  - 3) Akad dapat dilakukan secara lisan maupun tulisan, baik dilakukan secara langsung maupun tidak langsung

b. Ketentuan modal mudharabah

- 1) Jumlah modal dari pemilik modal kepada pengelola harus diketahui jumlahnya
- 2) Bentuk modal harus berupa uang (*al-nuqud*). Sejumlah ulama membolehkan modal usaha berupa barang dengan syarat barang tersebut ditaksir terlebih dahulu agar diketahui harganya
- 3) Modal harus berupa uang atau barang yang wujud pada saat akad (*tunai*)
- 4) Modal harus dapat diserahterimaka antara shahibul mal dan mudharib, baik serahterima beserta perpindahan tanggungjawab pemeliharaan maupun tidak

c. Ketentuan keuntungan mudharabah

- 1) Keuntungan hak Bersama antara pemilik modal dan pengelola usaha
- 2) Nisbah bagi hasil harus disepakati pada saat akaddan dikethui oleh para pihak
- 3) Kerugian usaha menjadi tanggungjawab pemilik modal, selama bukan disebabkan oleh kelalaian (*al-taqshir*) mudharib (pengelola) atau melampaui batas (*al-ta'addi*)

d. Ketentuan pelaku usaha mudharabah

- 1) Usaha mudharabah hanya boleh dilakukan oleh mudharib tanpa campur tangan shahibul



- mal, tetapi ulama hanabilah membolehkan campur tangan pemilik modal
- 2) Pemilik modal tidak boleh membatasi ruang lingkup usaha sehingga menyebabkan tidak tercapainya keuntungan yang diharapkan
  - 3) Pelaku usaha tidak boleh melanggar ketentuan-ketentuan syariah dan kebiasaan bisnis yang berlaku umum dalam melakukan mudharabah

### **Fatwa DSN-MUI Terkait Mudharabah**

Fatwa DSN yang secara khusus membahas mudharabah adalah fatwa No. 07/DSN-MUI/IV/2000 tentang pembiayaan mudharabah dan fatwa No. 115/DSN-MUI/IX/2017 tentang akad mudharabah.

### **Fatwa No. 07/DSN-MUI/IV/2000 tentang pembiayaan mudharabah:**

1. Ketentuan pembiayaan mudharabah
  - 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
- h. Kriteria pengusaha, prosedur pembiayaan, dan mekanisme pembagian keuntungan diatur oleh LKS dengan memperhatikan fatwa DSN.
- i. Biaya operasional dibebankan kepada mudharib.

- j. Dalam hal penyandang dana (LKS) tidak melakukan kewajiban atau melakukan pelanggaran terhadap kesepakatan, mudharib berhak mendapat ganti rugi atau biaya yang telah dikeluarkan
2. Rukun dan syarat pembiayaan:
    - a. Penyedia dana (sahibul maal) dan pengelola (mudharib) harus cakap hukum
    - b. Pernyataan ijab dan qabul harus dinyatakan oleh para pihak untuk menunjukkan kehendak mereka dalam mengadakan kontrak (akad), dengan memperhatikan hal-hal berikut:
      - 1) Penawaran dan penerimaan harus secara eksplisit menunjukkan tujuan kontrak (akad} Penerimaan dari penawaran dilakukan pada saat kontrak.
      - 2) Akad dituangkan secara tertulis, melalui korespondensi, atau dengan menggunakan cara-cara komunikasi modern.
    - c. Modal ialah sejumlah uang dan/atau aset yang diberikan oleh penyedia dana kepada mudharib untuk tujuan usaha dengan syarat sebagai berikut:
      - 1) Modal harus diketahui jumlah dan jenisnya.
      - 2) Modal dapat berbentuk uang atau barang yang dinilai. Jika modal diberikan dalam

- bentuk aset, maka aset tersebut harus dinilai pada waktu akad.
- 3) Modal tidak dapat berbentuk piutang dan harus dibayarkan kepada mudharib, baik secara bertahap maupun tidak, sesuai dengan kesepakatan dalam akad
- d. Keuntungan mudharabah adalah jumlah yang didapat sebagai kelebihan dari modal. Syarat keuntungan berikut ini harus dipenuhi:
- 1) Harus diperuntukkan bagi kedua pihak dan tidak boleh disyaratkan hanya untuk satu pihak.
  - 2) Bagian keuntungan proporsional bagi setiap pihak harus diketahui dan dinyatakan pada waktu kontrak disepakati dan harus dalam bentuk prosentasi (nisbah) dari keuntungan sesuai kesepakatan. Perubahan nisbah harus berdasarkan kesepakatan.
  - 3) Penyedia dana menanggung semua kerugian akibat dari mudharabah, dan pengelola tidak boleh menanggung kerugian apapun kecuali diakibatkan dari kesalahan disengaja, kelalaian, atau pelanggaran kesepakatan.
  - 4) Kegiatan usaha oleh pengelola (mudharib), sebagai perimbangan (muqabil) modal yang disediakan oleh penyedia dana, harus memperhatikan hal-hal berikut

## **Jenis-jenis Akad Mudharabah Kontemporer**

### **1. Mudharabah *Muntahiyah Bittamlik***

Akad mudharabah *muntahiya bittamlik* merupakan akad mudharabah dimana terjadi kesepakatan mudharabah seperti biasa namun selanjutnya pengelola harta selain membagi keuntungan juga mencicil modal nya sehingga di akhir usaha tersebut menjadi milik pengelola secara penuh. Praktik dalam LKS adalah seperti nasabah yang mengajukan pembiayaan mudharabah kepada Bank Syariah yang selanjutnya nasabah secara rutin membagi keuntungan dari hasil usaha kepada Bank Syariah, kemudian nasabah juga secara berangsur-angsur mengembalikan modal yang diberikan oleh Bank Syariah sehingga nasabah dapat lepas dari Bank Syariah dan memiliki usaha tersebut secara penuh.

Konsep akad mudharabah *muntahiya bittamlik* sendiri merupakan 1 akad yang didalamnya terdapat kombinasi dari akad-akad yang berbeda atau multiakad (*al-uqud al-murakhabah*). Dalam mudharabah *muntahiya bi al-tamlik* sendiri mencakup akan mudharabah beserta janji (*wa'd*) atau salaing berjanji (*al-mu'awadah*) dari para pihak untuk memindahkan kepemilikan modal melalui akad jual-beli atau hibah. Ulama memperbolehkan akad mudharabah-muntahiya *bi al tamlik* bagi mudharabah yang bentuk modalnya merupakan

barang inventori atau selain uang. Akad mudharabah dengan diakhiri pemindahan kepemilikan melalui akad jual beli disebut mudharabah mutanaqishah.

## **2. Mudharabah Musytarakah**

Dalam kitab Mausu'ah Fatawa al-Mu'amalat al-Maliyyah li al-Masharaif wa al Mu'assasat al-Maliyya al-Islamiyyah, dijelaskan bahwa akad mudharabah selain dapat terdiri dari satu pihak pemodal dan satu pihak pengelola (*mudharabah fardhiyah*), akad mudharabah juga dapat terdiri dari satu pengelola dengan beberapa pihak pemodal yang disebut Mudharabah-Musyarakah. Beberapa bentuk mudharabah musyarakah:

- a. Terdapat tiga subjek hukum, yaitu pemilik modal asli, pemberi modal, dan pengelola. Contohnya seperti dalam praktik keuangan dimana seorang yang menjadi shahibul mal memberikan modal yang berasal dari LKS kepada pengelola untuk diputar dan dikelola. Disini LKS juga memiliki posisi sebagai shahibul mal sehingga ketiganya berhak atas pembagian keuntungan.
- b. Dalam akad mudharabah fardhiyah tidak terdapat pencampuran modal, sedangkan dalam akan mudharabah musytarakah terdapat pencampuran modal dari para pihak yang menjadi shahibul mal dan pengelola diberi istilah mudharib-mustatsmir.

- c. Mudharabah musyarakah memiliki prinsip pengembangan modal seperti dalam akad syirkah dimana jika salah satu usaha mudharabah ada yang mengalami kerugian maka dapat diganti dengan usaha mudharabah yang lain (subsidi silang), kemudian pembagian keuntungannya dilakukan secara periode sesuai kesepakatan, dan jika terdapat salah satu pihak shahibul mal yang membatalkan akad maka tidak akan berpengaruh pada keabsahan akad mudharabah yang lain.
- d. Tidak diperbolehkan mudharib menjamin keuntungan kepada salah satu shahibul mal.

### **Fitur dan Karakteristik Pembiayaan Mudharabah**

Ketentuan, fitur, dan karakteristik produk perbankan syariah (Bank Syariah dan Bank Pembiayaan Rakyat Syariah/BPRS) tertuang dalam Peraturan Otoritas Jasa Keuangan (POJK) No. 24/POJK.03/2015 tentang Produk dan Aktivitas Bank Syariah; kemudian diperjelas dengan Surat Edaran OJK No. 36/SEOJK.03/2015 tentang Produk dan Aktivitas BUS dan UUS serta Surat Edaran OJK No. 37/SEOJK.03/2015 tentang Produk dan Aktivitas BPRS. Sementara fitur, persyaratan karakteristik, tujuan dan manfaat produk pembiayaan mudharabah pada perbankan syariah berdasarkan SE OJK adalah sebagai berikut:

1. Definisi pembiayaan mudharabah

Penyediaan dana untuk kerja sama usaha antara dua pihak dimana pemilik dana menyediakan seluruh dana, sedangkan pengelola dana bertindak selaku pengelola, dan keuntungan dibagi di antara mereka sesuai dengan nisbah yang disepakati.

2. Akad:

- a. Mudharabah Mutlaqah
- b. Mudharabah Muqayyadah

3. Persyaratan

- a. Bank bertindak sebagai pemilik dana dan nasabah bertindak sebagai pengelola dana.
- b. Dalam hal pembiayaan menggunakan:
  - 1) akad mudharabah mutlaqah, maka Bank selaku pemilik dana memberikan kebebasan kepada nasabah selaku pengelola dana dalam pengelolaan dana.
  - 2) akad mudharabah muqayyadah, maka Bank selaku pemilik dana memberikan batasan khusus kepada nasabah selaku pengelola dana antara lain mengenai tempat, cara, dan/atau obyek investasi
- c. Kegiatan usaha nasabah tidak bertentangan dengan Prinsip Syariah.



- d. Jangka waktu pengembalian dana dan pembagian hasil usaha dari pengelolaan dana ditentukan berdasarkan kesepakatan Bank dan nasabah.
- e. Pembagian hasil usaha dari pengelolaan dana dinyatakan dalam nisbah yang disepakati.
- f. Pembagian hasil usaha dilakukan atas dasar laporan hasil usaha nasabah.
- g. Nisbah bagi hasil yang disepakati tidak dapat diubah sepanjang jangka waktu pembiayaan, kecuali atas dasar kesepakatan para pihak.
- h. Bank dan nasabah menanggung kerugian secara proporsional menurut porsi modal masing-masing.

Dalam hal nasabah melakukan kelalaian, kecurangan, dan/atau menyalahi perjanjian yang mengakibatkan kerugian usaha, maka:

- 1) Bank tidak bertanggungjawab atas kerugian yang ditimbulkan; dan
  - 2) nasabah wajib mengembalikan sisa pembiayaan yang diberikan Bank dan bagi hasil yang telah menjadi hak Bank namun belum dibayarkan.
- i. Bank melakukan analisis atas permohonan pembiayaan dari nasabah yang antara lain meliputi aspek personal berupa Analisa karakter (*character*) dan/atau aspek usaha antara lain

meliputi analisa kapasitas usaha (*capacity*), keuangan (*capital*), dan/atau prospek usaha (*condition*).

- j. Bank dan nasabah menuangkan kesepakatan pembiayaan dalam perjanjian tertulis.
  - k. Bank menerapkan transparansi informasi produk dan perlindungan nasabah sesuai ketentuan yang berlaku.
  - l. Bank memiliki kebijakan dan prosedur untuk mitigasi risiko.
  - m. Bank memiliki sistem pencatatan dan pengadministrasian rekening yang memadai.
4. Karakteristik
- a. Bank dapat menetapkan segmen pembiayaan yaitu Usaha Mikro Kecil (UMK), non UMK, perorangan maupun badan usaha atau badan hukum.
  - b. Bank dapat memberikan pembiayaan dalam mata uang rupiah atau valuta asing (khusus untuk pembiayaan dalam valuta asing hanya berlaku bagi Bank yang telah memperoleh persetujuan untuk melakukan kegiatan usaha dalam valuta asing).

- c. Bank dapat memberikan pembiayaan yang digunakan untuk tujuan modal kerja dan/atau investasi.
- d. Bank dapat menetapkan jumlah plafon tertentu.
- e. Bank dapat menetapkan jangka waktu tertentu.
- f. Bank dapat meminta jaminan kepada nasabah pada saat penyaluran pembiayaan.
- g. Bank dapat mengenakan biaya administrasi sesuai dengan kesepakatan yang besarnya sesuai dengan biaya riil yang terkait langsung dengan pembiayaan.
- h. Nisbah bagi hasil pembiayaan dapat ditentukan sesuai kesepakatan atau berjenjang (tiering). Cara penetapan nisbah disepakati pada awal akad dan dapat diubah sesuai kesepakatan.
- i. Pencairan pembiayaan oleh Bank dapat dilakukan secara sekaligus atau bertahap.
- j. Pengembalian pembiayaan oleh nasabah dapat dilakukan dengan dua cara, yaitu:
  - 1) secara berkala sesuai dengan proyeksi arus kas masuk (cash inflow) usaha nasabah; atau
  - 2) sekaligus pada akhir pembiayaan (untuk pembiayaan dengan jangka waktu sampai dengan 1 (satu) tahun).

- k. Metode bagi hasil pembiayaan mengacu pada Pedoman Akuntansi Perbankan Syariah Indonesia (PAPSI)
5. Tujuan dan Manfaat
    - a. Sebagai salah satu bentuk penyaluran dana.
    - b. Memperoleh pendapatan dalam bentuk bagi hasil sesuai pendapatan usaha yang dikelola nasabah.
    - c. Memenuhi kebutuhan modal usaha
  6. Identifikasi Risiko
    - a. Bank menghadapi potensi risiko kredit (credit risk) yang disebabkan oleh nasabah wanprestasi atau default.
    - b. Bank menghadapi potensi risiko pasar yang disebabkan oleh pergerakan nilai tukar apabila pembiayaan diberikan dalam valuta asing.
    - c. Bank menghadapi potensi risiko operasional yang diakibatkan oleh proses internal yang kurang memadai, kegagalan proses internal, kesalahan manusia, kegagalan sistem, dan/atau adanya kejadian eksternal yang mempengaruhi operasional Bank
  7. Fatwa Dewan Syariah Nasional
    - a. Fatwa DSN No.07/DSN-MUI/IV/2000 tentang Pembiayaan Mudharabah (Qiradh).
    - b. Fatwa DSN No.43/DSN-MUI/VIII/2004 tentang Ganti Rugi (Ta'widh).

## Aplikasi Mudharabah Pada Perbankan Syariah

Akad mudharabah pada perbankan dilakukan dari dua sisi pengumpulan dana (*finding*) dan penyaluran pembiayaan (*financing*). Pada sisi *funding* akad mudharabah diterapkan pada tabungan berjangka (tabungan untuk tujuan khusus yang diambil pada waktu tertentu) seperti tabungan haji, tabungan kurban, selain itu akad mudharabah pada funding juga dipraktikkan pada deposito special (*special investemnt*), pada deposito special ini nasabah menitipkan dananya sebagai investasi dan hanya ditunjukkan unutk kegiatan bisnis tertentu, misalnya murabahah saja atau ijarah saja.



Gambar 7.1 Skema Pembiayaan Mudharabah

Praktek mudharabah pada penyaluran pembiayaan adalah untuk pembiayaan modal kerja baik modal usaha dagang atau jasa, selain itu akad mudharabah juga dipraktikkan pada investasi khusus pada konsep mudharabah muqayyadah dimana dana khusus yang

penyalurannya harus sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan oleh shahibul mal (Antonio, 2001).

Praktek mudharabah di perbankan dimana perbankan mempunyai peran intermediari, penggunaan akad mudharabah dapat berupa tabungan, deposito, giro, dan simpanan, serta penyaluran dana (*funding dan financing*). Pada produk *funding* berlaku ketentuan mudharabah musytarakah, sedangkan pada produk *financing* berlaku ketentuan mudharabah baik mudharabah muthlaqah maupun mudharabah muqayyadah dengan proses sebagai berikut:

1. LKS dan nasabah *funding* melakukan negoisasi serta persyaratan untuk melakukan pembiayaan dan melakukan akad mudharabah
2. LKS dan nasabah *funding* menyertakan modal 100% dan nasabah *financing* menyerahkan keahlian atau keterampilan usaha.
3. Hasil usaha dibagi berdasarkan nisbah yang disepakati untuk LKS dan nasabah *financing*.
4. Modal usaha dikembalikan kepada LKS jika akad mudharabah berakhir.



# BAB 8

## PRODUK PEMBIAYAAN BERDASARKAN PRINSIP BAGI HASIL: MUSYARAKAH

Dalam upaya memenuhi kebutuhan kehidupan sehari-hari, manusia tidak akan terlepas dari hubungan terhadap sesama manusia. Tanpa hubungan dengan orang lain, tidak mungkin berbagai kebutuhan hidup dapat terpenuhi. Terkait dengan hal ini maka perlu diciptakan suasana yang baik terhadap sesama manusia. Hal ini dapat dilakukan dengan cara mengadakan akad kerjasama (syirkah) dengan pihak lain.

Dalam konteks itu maka prinsip syirkah yang di dalamnya terdapat akifitas musyarakah menjadi prinsip dasarnya. Syirkah atau musyarakah adalah akad kerja sama dimana masing-masing pihak memberikan kontribusi dana atau keterampilan usaha dengan keuntungan serta risiko ditanggung semua pihak sesuai kesepakatan. Konsep syirkah sudah ada sejak zaman Nabi Muhammad SAW. Hingga kini, syirkah masih dipakai dan bahkan siring dengan pesatnya.



## **Produk Pembiayaan Musyarakah**

### **1. Definisi Musyarakah**

Musyarakah secara bahasa diartikan menjadi dua (Antonio, 2001), yaitu *al-ikhtilath* yang artinya adalah penggabungan atau pencampuran dan *al-nashib*, *al-hishshah* yang artinya porsi atau bagian. Sedangkan menurut istilah musyarakah adalah penggabungan harta untuk dijadikan modal usaha dan hasilnya berupa keuntungan yang dibagi sesuai nisbah bagi hasil yang disepakati, kerugian dibagi secara proporsional berdasarkan jumlah modal atau kontribusi yang diberikan.

Menurut DSN MUI No 08/SN MUV/TV/2000, musyarakah adalah akad kerjasama antara dua pihak atau lebih untuk usaha tertentu, masing-masing pihak memberikan kontribusi dana dengan kesepakatan bahwa keuntungan dan risiko ditanggung bersama. Sehingga dalam akad ini menekankan pada keterlibatan dua pihak yang saling memberikan kontribusi dana. Berbeda dengan akad mudharabah yang mana hanya satu pihak yang memberikan dana sedangkan pihak lain berkontribusi dalam bentuk tenaga.

### **2. Rukun Musyarakah**

Ada beberapa rukun yang harus dipenuhi dalam akad musyarakah. Jika hilang salah satu dari semua rukun

maka akad musyarakah tersebut dapat dianggap rusak. Rukun tersebut diantaranya: Ijab qabul (*shighat*), dua pihak yang berakad, objek alad, dan nisbah bagi hasil.

a. Ijab qabul (*shighat*)

Pada akad musyarakah, ijab kabul harus dinyatakan dalam akad dengan memperhatikan hal-hal berikut:

- 1) Penawaran dan permintaan harus secara eksplisit menunjukkan tujuan akad
- 2) Penerimaan dan penawaran dilakukan pada sat kontrak.
- 3) Akad dituangkan secara tertulis.

b. Dua pihak yang berakad (*aqidain*)

Dalam sebuah akad sudah dipastikan ada pihak yang berakad. Namun, ada yang perlu diperhatikan pada akad musyarakah agar akad menjadi sah, diantaranya:

- 1) Pihak yang terlibat akad harus cakap akan hukum.
- 2) Kompeten.
- 3) Menyediakan dana dan pekerjaan.
- 4) Memiliki hak mengatur aset musyarakah dalam proses bisnis normal.

- 5) Memberi wewenang kepada mitra yang lain untuk mengelola aset dengan memperhatikan kepentingan mitranya.
  - 6) Tidak dizinkan mencairkan atau menginvestasikan dana untuk kepentingannya sendiri.
- c. Obyek akad (*mauqud alaih*)

Ketika kedua belah pihak hendak melakukan akad, maka hal lain yang harus diperhatikan selain kedua belah pihak tersebut adalah objek akad yaitu modal dan kerja. Pada bagian modal, ia harus berupa uang tunai atau aset bisnis. Jika modal berbentuk aset, terlebih dulu harus dinilai dengan tunai dan disepakati oleh semua pihak. Kemudian modal tidak boleh dipinjamkan atau dihadiahkan kepada orang lain. Pada prinsipnya tidak boleh ada jaminan pada akad ini. Tetapi, lembaga keuangan syariah dapat meminta jaminan sebagai bukti komitmen atas akad musyarakah.

Sedangkan untuk objek akad berupa kerja, partisipasi dalam pekerjaan menjadi dasar pelaksanaan akad musyarakah, tetapi kesamaan porsi kerja bukan menjadi syarat. Seorang mitra boleh melakukan pekerjaan lebih dari mitra yang lain dan boleh menuntut keuntungan tambahan

bagi dirinya. Kedudukan masing-masing mitra dalam organisasi harus dijelaskan dalam kontrak.

d. Nisbah bag hasil (untung/rugi)

Pada akhirnya, musyarakah memang bertujuan untuk mendapatkan keuntungan. Namun, cara memperoleh keuntungan tersebut harus didasari pada sikap yang adil dan tidak saling menzhalimi. Akad musyarakah memiliki ketentuan sendiri dalam mengambil keuntungan dan membagi kerugian. Jika terjadi keuntungan maka harus dikuantifikasi kemudian dibagi secara proporsional atas dasar keuntungan. Bukan berdasarkan jumlah yang ditetapkan diawal.

Misalnya: mitra 1 memberikan modal 20 juta maka diberikan bagi hasil 10% dari 20 juta menjadi 2 juta. Contoh itu jelas dilarang karena merupakan praktik riba. Yang harus dilihat adalah porsi dari hasil keuntungannya. Agar lebih jelas maka sistem pembagian keuntungan harus diperjelas dalam kontrak musyarakah di awal misalnya bagi hasil 10% dari keuntungan, yang belum pasti berapa.

Lalu, jika terjadi kerugian maka harus dibagi dengan masing-masing mitra sesuai dengan proporsi modal yang diberikan antar kedua belah pihak. Jika mitra A menanarkan modal 30 juta

dan mitra B menanamkan modal 70 juta maka ketika terjadi kerugian mitra A akan mendapatkan porsi kerugian 30% dan mitra B akan mendapatkan porsi kerugian sebanyak 70%.

### **3. Syarat-syarat Musyarakah**

Untuk melakukan akad musyarakah, selain harus dipenuhi hukumnya. Syarat atas akad tersebut juga harus dipenuhi. Secara umum syarat untuk melakukan akad musyarakah adalah sebagai berikut:

- a. Perserikatan merupakan transaksi yang bisa diwakilkan, menurut Iman Hanafi, semua jenis syirkah mengandung arti perwakilan. Berarti salah satu pihak diperbolehkan untuk menerima atau mengirimkan wakilnya untuk bertindak hukum terhadap objek perserikatan sesuai dengan izin pihak-pihak lainnya.
- b. Prosentase pembagian keuntungan untuk masing-masing pihak yang berserikat hendaknya diketahui ketika berlangsungnya akad.
- c. Keuntungan untuk masing-masing pihak ditentukan secara global berdasarkan presentase tertentu sesuai kesepakatan, tidak boleh ditentukan dalam jumlah tertentu/pasti.

#### 4. Jenis-jenis Musyarakah

Musyarakah terbagi menjadi dua jenis, yaitu musyarakah kepemilikan dan musyarakah akad (kontrak).

##### a. Syirkah (*Amlak*)

Dalam bahasa arab disebut syirkah milk atau syirkah amlak (jama') yang artinya benda yang dimiliki (*al-mamluk*). Dalam ilmu fikih, milik dapat dibedakan dari segi sifatnya dan segi objeknya.

Dari segi sifatnya, milik dibedakan menjadi dua:

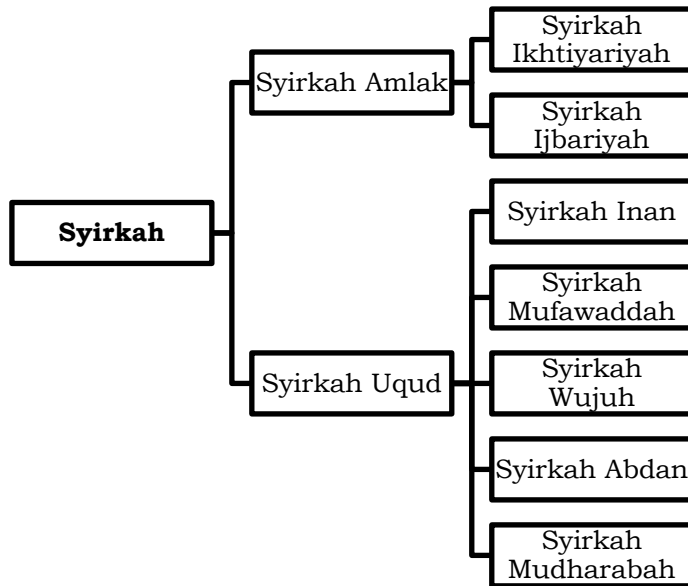
- 1) milik penuh (*milku al-tam*) dan
- 2) milik tidak penuh (*milku al-naqish*).

Dari segi objeknya, milk/amlak dibedakan menjadi tiga:

- 1) milik atas barang (*milku al-dzat*),
- 2) milik manfaat (*milku al-manfa'ah*), dan
- 3) hak untuk memanfaatkan saja (*milku al-intifa*).

Dalam musyarakah ini, kepemilikan dua orang atau lebih berbagi dalam sebuah aset nyata dan berbagi pula dari keuntungan yang dihasilkan aset tersebut. Musyarakah pemilikan tidak termasuk dalam domain bisnis arena tujuan dilakukannya bukan untuk memperoleh

keuntungan yang akan dibagi bersama di antara para syarik (mitra usaha).



Gambar 8.1 Jenis-jenis Syirkah

Dalam syirkah *al-amlak*, terbagi dalam dua bentuk, yaitu:

1) Syirkah Ijbariyyah

Yaitu berkumpulnya dua orang atau lebih dalam pemilikan suatu benda secara paksa. Contohnya adalah Al-Irts atau waris, pada dasarnya perbuatan hukum bersifat ijbari (paksa), dimana harta yang meninggal menjadi milk ahli waris. Harta peninggalan

yang sudah dikurangi pelunasan kewajiban-kewajiban untuk dibagikan kepada para ahli waris yang berhak menerimanya.

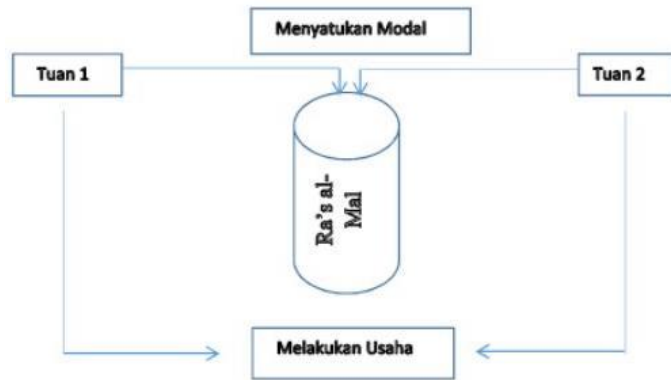
2) Syirkah Ikhtiyariyah

Yaitu suatu bentuk kepemilikan bersama yang timbul karena perbuatan orang-orang yang berserikat. Contohnya adalah pembelian (al-Spira") yaitu jual beli amanah (transparan dari segi harga perolehan dan keuntungan, dimana pembelinya lebih dari satu pihak. Pembelinya disebut mitra (syarik), sehingga barang yang dibeli menjadi milik bersama (syirkah-milik) dan harta tersebut tidak dijadikan modal usaha, tetapi dibagikan sesuai dengan masing-masing porsi pembeliannya. Contoh lainnya dari syirkah ikhtiyariyah adalah hibah (hadiah). Akad hibah memiliki banyak bentuk, di antaranya hadiah. Misalnya, peserta cerdas cermat (pada umumnya berjumlah tiga orang), ketika mereka menjadi juara dan mendapatkan hadiah, hadiah tersebut menjadi milik bersama.

*Syirkah 'uqud* pada prinsipnya merupakan ikhtiar yang berupa penyatuan harta dari masing-masing pihak untuk dijadikan modal



usaha yang dilakukan bersama oleh para mitra.



Gambar 8.2 Skema Musyarakah Sederhana

Keterangan:

- 1) Tuan 1 dan Tuan 2 menyatukan modal usaha.
- 2) Keduanya melakukan usaha bersama.
- 3) Hasil usaha dibagi sesuai nisbah yang disepakati dan kerugian dibagi secara proporsional.

Berikut ini adalah pembagian dan penjelesan mengenai musyarakah akad.

- 1) Syirkah al- 'Inan

Syirkah inan terjadi antara dua pihak atau lebih yang memberikan proporsi modal boleh tidak sama jumlahnya. Ketentuan syirkah-'inan secara lebih terperinci dijelaskan oleh Wahbah al-Zuhaili sebagai berikut:

- a) pembagian hasil dalam syirkah inan dilakukan secara proporsional (sesuai dengan jumlah modal yang disertakan),
  - b) kerusakan barang modal usaha yang telah disatukan dalam syirkah inan tidak mempengaruhi status ukum syirkah yang telah disepakati oleh para mitra, di antara mitra dapat melakukan perbuatan hukum yang saling mewakili antara satu dan yang lain.
- 2) Syirkah Mufawadhah

Syirkah mufawadhah adalah kerja sama usaha yang berhubungan dengan modal, keterampilan usaha, agama, modal, dan usaha. Masing-masing mitra harus menyediakan dana untuk dijadikan modal usaha dengan jumlah yang sama; memiliki keterampilan yang sama; menganut agama yang sama, yaitu Islam; serta berkuasa secara penuh untuk melakukan usaha atau bisnis dan bertanggung jawab penuh atas usaha atau bisnis yang dilakukannya.

Atas dasar syarat-syarat tersebut, tidak sah akad syirkah-mufawadhah apabila jumlah modal yang disediakan masing-masing pihak tidak sama. Tidak sah syirkah mufawadhah antara orang dewasa dan anak-anak di bawah

umur; dan tidak sah pula antara Muslim dan non-Muslim. Imam Abu Yusuf berpendapat bahwa syirkah- mufawadhah antara Muslim dan non-Muslim boleh dilakukan selama mereka cakap hukum untuk menerima kuasa/wakalah dan kafalah,

Syarat-syarat syirkah mufawwadhah:

- a) Mitra harus cakap hukum, yaitu memiliki kemampuan untuk melakukan bisnis, akap hukum untuk melakukan akad wakalah dan kafalah (penjaminan). Mitra disyaratkan baligh, berakal, dan cerdas.
- b) Modal usaha harus sama, baik ketika akad dimulai maupun ketika berakhir. Apabila modal salah satu mitra lebih bear dari yang lainnya, syirkah tersebut bukan lagi mufawadhah.
- c) Modal usaha harus utuh dari awal hingga akhir (stagnan/stabil). Jika porsi modal tidak lagi sama, maka dengan sendirinya akad tersebut akan batal.
- d) Hasil usaha yang berupa keuntungan dan kerugian yang diterima dibebankan oleh atau kepada masing-masing mitra haruslah sama.
- e) Bidang usaha atau bisnis yang dilakukan oleh masing-masing mitra harus bidang

yang mubah atau boleh berdasarkan syariah.

- f) Syirkah-mufawadhah harus dinyatakan secara jelas dan tegas dalam akta perjanjian. Berbeda dengan syirkah inan yang tidak mesti dinyatakan secara jelas dan tegas dalam akta perjanjian karena dalam syirkah inan tidak ada keharusan bagi mitra agar sama porsi modalnya, agama, kehalalan bidang usaha, dan keuntungannya (termasuk bagian kerugian) yang diterimanya.
- 3) Syirkah A'mal/Abdan

Syirkah a' mal atau abdan adalah kerja sama antara dua mitra dengan profesi yang sama untuk melakukan proyek pekerjaan tertentu, keuntungan dibagi rata sesuai dengan laba dari pekerjaan yang telah dilakukan tersebut. Yang menjadi pembeda dengan akad syirkah keahlian atau pekerjaan.

Contohnya adalah para dokter bersyirkah untuk mendirikan klinik atau rumah sakit, para sarjana hukum bersepakat mendirikan kantor hukum, para pendidik bersepakat untuk mendirikan sekolah atau perguruan tinggi, pengusaha sepatu dan penjahit, pengusaha kontraktor pembangunan gedung

atau jalan raya yang melakukan sub-kontrak terhadap perusahaan lain dan para mantan praktisi lembaga keuangan syariah bersepakat mendirikan kantor konsultan.

Adapun ketentuan mengenai keterampilan mitra-mitra dan pembagian pendapatan adalah:

- a) Ulama Malikiah membolehkan syirkah abdan dengan syarat bahwa para mitra memiliki keahlian atau keterampilan kerja yang sama.
- b) Ulama Malikiah membolehkan dilakukan oleh mitra-mitra yang memiliki keahlian atau keterampilan berbeda-beda, tetapi harus saling berkaitan, seperti pekerjaan tukang tenun dan tukang pintal.
- c) Ulama Hanabilah secara spesifik membolehkan dilakukannya syirkah abdan mengenai upaya untuk mendapatkan benda-benda yang termasuk milik umum (al-mubahat), yaitu para mitra dibolehkan bersyirkah untuk mencari rumput (untuk pakan ternak atau untuk dijual kepada peternak) atau berburu. Dalam pembagian hasil, Ulama Hanabilah menjelaskan bahwa dalam bersyirkah abdan harus

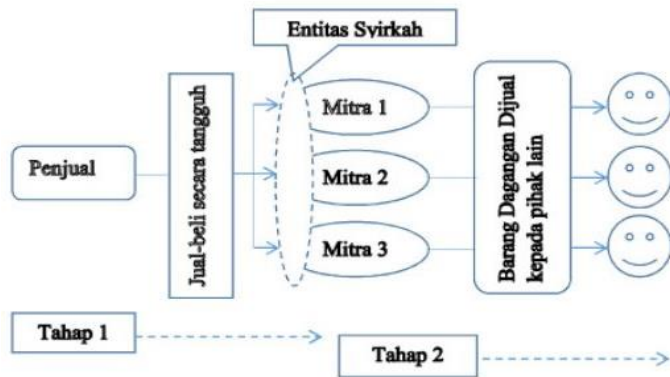
mempertimbangkan kualitas keterampilan masing-masing mitra.

- d) Dalam menentukan pendapatan dan keuntungan bagi masing-masing mitra, boleh mempertimbangkan *ʿurf* (kebiasaan baik) yang berlaku di masyarakat setempat. Dibolehkan adanya penerimaan jumlah pendapatan yang sama meskipun pekerjaan masing-masing mitra berbeda.
- 4) Syirkah Wujud

Kata *al-wujud* berasal dari kata *al-jah* yang arti harfiahnya adalah reputasi atau nama baik, dengan demikian syirkah wujud adalah syirkah yang modal usahanya berupa reputasi atau nama baik yang ber-syirkah. Nama baik (citra baik) atau reputasi dalam usaha muncul karena hubungan timbal balik antara unsur internal yang bersangkutan (memiliki integritas yang tinggi dan kemampuan bisnis yang memadai) dan unsur eksternal, yaitu terbentuknya sikap percaya (amanah) dari pihak lain kepada yang bersangkutan, terutama bagi pihak-pihak yang pernah menerima manfaat dan maslahat dari perbuatan baik yang bersangkutan.

Reputasi bisnis ini, dalam praktik bisnis, terkadang membuat yang bersangkutan dapat

melakukan usaha tapa harus menyediakan dana atau modal sendiri, tetapi modal disediakan oleh pihak lain.



Gambar 8.3 Skema Syirkah Wujud

Keterangan:

- a) Pada tahap 1, mitra 1, mitra 2, dan mitra 3 membeli barang yang sama kepada penjual yang pembayarannya dilakukan secara tangguh (utang).
- b) Pada tahap 2, mitra 1, mitra 2, dan mitra 3 menjual barang yang dibelinya kepada pihak lain untuk memperoleh keuntungan.
- c) Utang masing-masing mitra dibayar kepada penjual pada tahap 1.
- d) Keuntungan dibagi sesuai dengan porsi masing-masing atau sesuai nisban yang disepakati.

Dalam rangka menghindari gharar dalam akad syirkah-wujuh, Wahbah Zuhaili mengharuskan dipenuhinya ketentuan-ketentuan berikut:

- a) Masing-masing mitra harus jelas memiliki tanggung jawab yang jelas atas utang yang ditanggung bersama.
  - b) Ketentuan mengenai harus jelasnya jumlah utang masing-masing mitra secara tidak langsung akan menjadi dasar diketahuinya porsi (modal) syirkah-wujuh.
  - c) Pembagian keuntungan dalam syirkah-wujuh hanya boleh dilakukan secara proporsional.
  - d) Ulama sepakat bahwa kerugian usaha syirkah-wujuh (termasuk akad syirkah secara keseluruhan) merupakan tanggung jawab mitra-mitra secara proporsional, yaitu sesuai dengan porsi modal berdasarkan porsi tanggung jawab pembayaran jumlah utang.
- 5) Syirkahal-mudharabah

Para ulama berbeda pendapat tentang mudharabah, apakah ia termasuk jenis musyarakah atau bukan, Beberapa ulama menganggap mudharabah termasuk



musyarakah, karena rukun dan syarat sebuah akad musyarakah. Adapun ulama lain menganggap mudharabah bukan sebagai musyarakah.

Adapun mudharabah berasal dari kata dharb, berarti memukul atau berjalan, Pengertian ini lebih tepatnya adalah proses seseorang memukulkan kakinya dalam menjalankan usaha. Secara teknis, al-mudharabah adalah akad kerja sama usaha antara dua pihak dimana pihak pertama (shahibul maal) menyediakan seluruh (100%) modal, sedangkan pihak lainnya menjadi pengelola. Keuntungan dibagi menurut kesepakatan yang dituangkan dalam kontrak, sedangkan bila rugi ditanggung oleh pemilik modal selama kerugian itu diakibatkan karena kecurangan atau kelalaian pengelola, pengelola harus bertanggung jawab atas kerugian tersebut.

## **5. Ketentuan Musyarakah Dalam Fatwa DSN-MUI**

Akad musyarakah telah memiliki fatwa dari Dewan Syariah Nasional (DSN) MUI yaitu pada Fatwa DSN No: 08/DSN-MUL/TV/2000. Fatwa tersebut dikeluarkan atas beberapa pertimbangan di antaranya:

- a. Kebutuhan masyarakat untuk meningkatkan kesejahteraan dan usaha terkadang memerlukan bantuan dari pihak lain yang mana itu bisa tercapai dengan salah satu caranya adalah musyarakah.
- b. Pembiayaan musyarakah nyatanya memiliki keunggulan baik dari segi kebersamaan juga dalam hal keadilan.
- c. Bila cara-cara tersebut dapat disesuaikan dengan syariah maka DSN perlu menetapkan fatwa tentang musyarakah agar bisa menjadi pedoman lembaga keuangan syariah (LKS)

## **6. Fitur dan Karakteritik Produk Pembiayaan Musyarakah**

Ketentuan, fitur, dan karakteristik produk perbankan syariah (Bank Syariah dan Bank Pembiayaan Rakyat Syariah/BPRS) tertuang dalam Peraturan Otoritas Jasa Keuangan (POJK) No. 24/POJK.03/2015 tentang Produk dan Aktivitas Bank Syariah; kemudian diperjelas dengan Surat Edaran OJK No. 36/SEOJK.03/2015 tentang Produk dan Aktivitas BUS dan UUS serta Surat Edaran OJK No. 37/SEOJK.03/2015 tentang Produk dan Aktivitas BPRS. Sementara fitur, persyaratan karakteristik, tujuan dan manfaat produk pembiayaan musyarakah pada perbankan syariah berdasarkan SE OJK adalah sebagai berikut:

a. Definisi pembiayaan musyarakah

Penyediaan dana untuk kerja sama usaha tertentu yang masing-masing pihak memberikan porsi dana dengan ketentuan bahwa keuntungan akan dibagi sesuai dengan nisbah yang disepakati, sedangkan kerugian ditanggung sesuai dengan porsi dana masing-masing.

b. Akad: Musyarakah

c. Persyaratan

- 1) Bank dan nasabah masing-masing bertindak sebagai mitra usaha dengan bersama-sama menyediakan dana untuk membiayai suatu kegiatan usaha tertentu.
- 2) Kegiatan usaha nasabah tidak bertentangan dengan Prinsip Syariah.
- 3) Jangka waktu pembiayaan, pengembalian dana, dan pembagian hasil usaha ditentukan berdasarkan kesepakatan Bank dan nasabah.
- 4) Pembagian hasil usaha dari pengelolaan dana dinyatakan dalam nisbah yang disepakati.
- 5) Pembagian hasil usaha dilakukan atas dasar laporan hasil usaha nasabah
- 6) Nisbah bagi hasil yang disepakati tidak dapat diubah sepanjang jangka waktu pembiayaan, kecuali atas dasar kesepakatan para pihak.

- 7) Bank dan nasabah menanggung kerugian secara proporsional menurut modal masing-masing. Dalam hal nasabah melakukan kelalaian, kecurangan, dan/atau menyalahi perjanjian yang mengakibatkan kerugian usaha, maka:
  - a) Bank tidak bertanggungjawab atas kerugian yang ditimbulkan; dan
  - b) nasabah wajib mengembalikan sisa pembiayaan yang diberikan Bank dan bagi hasil yang telah menjadi hak Bank namun belum dibayarkan.
- 8) Nasabah bertindak sebagai pengelola usaha dan Bank sebagai mitra usaha dapat ikut serta dalam pengelolaan usaha sesuai dengan tugas dan wewenang yang disepakati seperti melakukan review dan/atau meminta laporan hasil usaha yang dibuat oleh nasabah berdasarkan bukti pendukung yang dapat dipertanggungjawabkan.
- 9) Bank melakukan analisis atas permohonan pembiayaan dari nasabah yang antara lain meliputi aspek personal berupa analisa karakter (character) dan/atau aspek usaha antara lain meliputi analisa kapasitas usaha (capacity), keuangan (capital), dan/atau prospek usaha (condition).

- 10) Bank dan nasabah menuangkan kesepakatan pembiayaan dalam perjanjian tertulis.
- 11) Bank menerapkan transparansi informasi produk dan perlindungan nasabah sesuai ketentuan yang berlaku.
- 12) Bank memiliki kebijakan dan prosedur untuk mitigasi risiko.
- 13) Bank memiliki sistem pencatatan dan pengadministrasian rekening yang memadai.
- 14) Bank atau nasabah dapat mengusulkan apabila keuntungan melebihi jumlah tertentu, kelebihan atau persentase dapat diberikan kepada salah satu pihak sesuai kesepakatan.

d. Karakteristik

- 1) Bank dapat menetapkan segmen pembiayaan yaitu Usaha Mikro Kecil (UMK), non UMK, perorangan maupun badan usaha atau badan hukum.
- 2) Bank dapat memberikan pembiayaan dalam mata uang rupiah atau valuta asing (khusus untuk pembiayaan dalam valuta asing hanya berlaku bagi Bank yang telah memperoleh persetujuan untuk melakukan kegiatan usaha dalam valuta asing).
- 3) Bank dapat memberikan pembiayaan untuk tujuan modal kerja dan/atau investasi.

- 4) Bank dapat menetapkan plafon tertentu.
- 5) Bank dapat menetapkan jangka waktu tertentu.
- 6) Bank dapat meminta jaminan kepada nasabah pada saat penyaluran pembiayaan.
- 7) Bank dapat mengenakan biaya administrasi sesuai dengan kesepakatan yang besarnya sesuai dengan biaya riil yang terkait langsung dengan pembiayaan.
- 8) Nisbah bagi hasil dapat ditetapkan secara proporsional dan kesepakatan serta berjenjang (*tiering*). Cara penetapan nisbah disepakati pada awal akad dan dapat diubah.
- 9) Pencairan pembiayaan dapat dilakukan secara sekaligus atau bertahap.
- 10) Pengembalian pembiayaan dapat dilakukan dengan dua cara, yaitu:
  - a) secara berkala sesuai dengan proyeksi arus kas masuk (cash inflow) usaha nasabah; atau
  - b) sekaligus pada akhir pembiayaan (untuk pembiayaan dengan jangka waktu sampai dengan 1 (satu) tahun).
- 11) Bank atau nasabah dapat mengusulkan apabila keuntungan melebihi jumlah tertentu,

kelebihan atau persentase dapat diberikan kepada salah satu pihak sesuai kesepakatan sepanjang tidak merugikan nasabah pemilik dana.

12) Metode bagi hasil pembiayaan mengacu pada Pedoman Akuntansi Perbankan Syariah Indonesia (PAPSI).

e. Tujuan dan Manfaat

- 1) Sebagai salah satu bentuk penyaluran dana
- 2) Memperoleh pendapatan dalam bentuk bagi hasil sesuai pendapatan usaha yang dikelola
- 3) Nasabah memenuhi kebutuhan modal usaha

f. Identifikasi Risiko

- 1) Bank menghadapi potensi risiko kredit (credit risk) yang disebabkan oleh nasabah wanprestasi atau default.
- 2) Bank menghadapi potensi risiko pasar yang disebabkan oleh pergerakan nilai tukar apabila pembiayaan diberikan dalam valuta asing.
- 3) Bank menghadapi potensi risiko operasional yang diakibatkan oleh proses internal yang kurang memadai, kegagalan proses internal, kesalahan manusia, kegagalan sistem, dan/atau adanya kejadian eksternal yang mempengaruhi operasional Bank.

- g. Fatwa Dewan Syariah Nasional
  - 1) Fatwa DSN No.08/DSN-MUI/IV/2000 tentang Pembiayaan Musyarakah.
  - 2) Fatwa DSN No.43/DSN-MUI/VIII/2004 tentang Ganti Rugi (Ta'widh).
  - 3) Fatwa DSN No.55/DSN-MUI/V/2007 tentang Pembiayaan Rekening Koran Syari'ah Musyarakah.
- h. Sistem Akuntansi/ Pencatatan
  - 1) PSAK No.106 tentang Akuntansi Musyarakah.
  - 2) Pedoman Akuntansi Perbankan Syariah Indonesia (PAPSI).

## **7. Aplikasi Produk Pembiayaan Musyarakah**

### a. Pembiayaan proyek

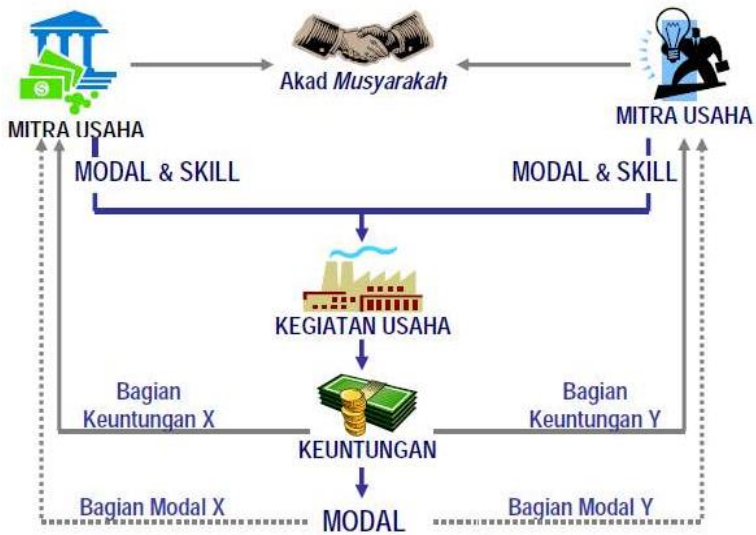
Musyarakah diaplikasikan untuk pembiayaan proyek dimana nasabah dan bank sama-sama menyediakan dana untuk proyek tersebut. Nasabah akan mengembalikan daana tersebut bersama bag hasil yang disepakati sebelumnya setelah proyek tersebut selesai.

### b. Modal ventura

Yaitu pembiayaan oleh lembaga keungan syariah dalam penyertaan modal untuk jangka waktu tertentu (bersifat sementara) pada suatu perusahaan yang ingin mengembangkan usahanya, setelah itu lembaga keuangan syariah



melakukan divestasi atau menjual bagian sahamnya kepada pemegang saham perusahaan.



Gambar 8.4 Skema Pembiayaan Musyarakah pada LKS

# BAB 9

## PRODUK PEMBIAYAAN BERDASARKAN PRINSIP SEWA/JASA: IJARAH & IMBT

**B**ank syariah secara prinsip diperkenankan untuk menyewakan penggunaan manfaat atas aset berwujud maupun tidak berwujud dengan prinsip Ijarah.

Walau demikian mayoritas produk pembiayaan bank syariah masih terfokus pada produk-produk pembiayaan dengan prinsip jual-beli (*murabahah* dan *istishna'*) (Statistik Perbankan Syariah OJK Edisi Desember 2021). Pembiayaan *murabahah* memiliki kesamaan dengan pembiayaan *ijarah*, keduanya termasuk dalam kategori *natural certainty contract*, juga pada dasarnya adalah akad jual beli. Perbedaan antara keduanya adalah terletak pada objek transaksi yang dijual-belikan (Adiwarman Karim, 2010). Obyek akad *murabahah* adalah barang, sedangkan obyek akad *ijarah* adalah manfaat atau jasa.

*Ijarah* merupakan salah satu produk Bank Syariah yang berbeda dengan produk bank konvensional. Untuk memberikan gambaran yang lengkap tentang *Ijarah*, dalam bab ini dibahas tentang produk-produk pembiayaan dengan prinsip sewa atau jasa pada

perbankan syariah: pembiayaan ijarah, pembiayaan *ijarah muntahiya bit tamlik* (IMBT), dan pembiayaan ijarah multijasa.

## **Produk Pembiayaan Ijarah**

### **1. Pengertian Ijarah**

Akad ijarah menurut Fatwa DSN-MUI No. 112/DSN-MUI/IX/2017 tentang Akad Ijarah, adalah akad sewa antara *mu'jir* (pemberi sewa) dengan *musta'jir* (penyewa/penerima manfaat) atau antara *musta'jir* dengan *ajir* (pemberi sewa) untuk mempertukarkan manfaat dan ujarah, baik manfaat barang maupun jasa. Sedangkan definisi ijarah dalam fatwa No. 09/DSN-MUI/IV/2000 tentang ijarah, yaitu akad pemindahan hak guna (manfaat) atas suatu barang dalam waktu tertentu dengan pembayaran sewa (ujrah), tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan barang itu sendiri.

Dalam *Accounting Auditing Standard for Islamic Financial Institution* (AASIFI) yang dikeluarkan oleh *Accounting and Auditing Organization for Islamic Financial Institutions* (AAOIFI), menjelaskan pengertian Ijarah atau sewa sebagai berikut: Sewa adalah apa yang dijanjikan untuk dibayar oleh Penyewa sebagai suatu imbalan atas manfaat yang dia nikmati.

Dengan demikian dalam akad ijarah, tidak ada perubahan kepemilikan, akan tetapi hanya perpindahan hak guna atau manfaat dari yang menyewakan (*musta'jir*) kepada penyewa (*ajir*).

## **2. Rukun dan Syarat Ijarah**

### a. Rukun ijarah

Rukun ijarah adalah sebagai berikut (Wiroso, 2011):

- 1) Penyewa (*lessee/musta'jir*)
- 2) Pemilik obyek sewa (*lessor/mu'jir/ajir*)
- 3) Aset atau obyek sewa (*ma'jur*)
- 4) Ujrah/harga sewa atau manfaat sewa
- 5) Ijab qabul

Adapun rukun ijarah dalam fatwa No. 09/DSN-MUI/IV/2000 tentang ijarah, terdiri dari:

- 1) Sighat Ijarah, yaitu ijab dan qabul berupa pernyataan dari kedua belah pihak yang berakad (*mu'jir* dan *musta'jir*), baik secara verbal atau dalam bentuk lain.
- 2) Pihak-pihak yang berakad: terdiri atas pemberi sewa/pemberi jasa (*mu'jir*) dan penyewa/pengguna jasa (*musta'jir*).
- 3) Obyek akad ijarah adalah:
  - a) manfaat barang dan sewa; atau
  - b) manfaat jasa dan upah/harga.

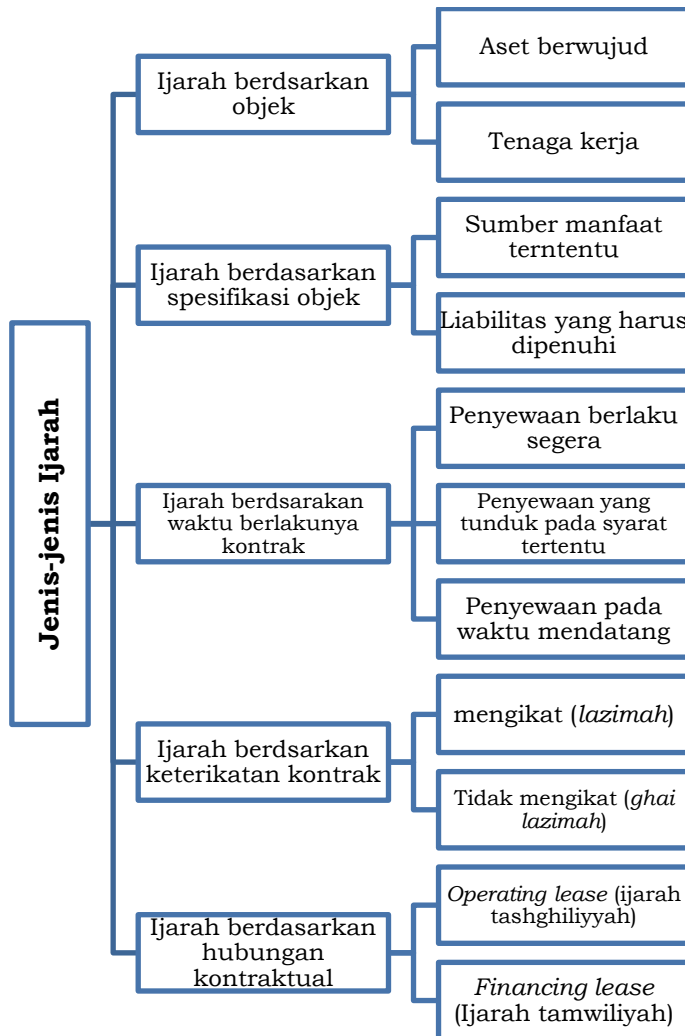
b. Syarat ijarah

Syarat-syarat ijarah adalah sebagai berikut:

- 1) Pihak yang terlibat harus saling ridha
  - 2) Pihak yang terlibat dalam akad ijarah harus memenuhi ketentuan berikut:
    - a) *Mu'jir*, *Musta'jir*, dan *Ajir* wajib cakap hukum sesuai dengan syariah dan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
    - b) *Mu'jir* wajib memiliki kewenangan (wilayah) untuk melakukan akad ijarah baik kewenangan yang bersifat *ashliyyah* (kewenangan pemilik obyek) maupun *niyabiyah* (kewenangan wakil pemilik obyek).
    - c) *Mu'jir* wajib memiliki kemampuan untuk menyerahkan manfaat.
    - d) *Musta'jir* wajib memiliki kemampuan untuk membayar ujarah.
    - e) *Ajir* wajib memiliki kemampuan untuk menyerahkan jasa atau melakukan perbuatan hukum yang dibebankan kepadanya.
- c. Aset/obyek sewa ada manfaatnya:
- 1) Manfaat tersebut dibenarkan syariat/halal.

- 2) Manfaat tersebut dapat dinilai dan diukur / diperhitungkan.
- 3) Manfaatnya dapat diberikan kepada pihak yang menyewa
- 4) Aset atau Obyek Sewa wajib dibeli Pemilik Obyek Sewa (*lessor*)

### 3. Jenis-Jenis Ijarah



Gambar 9.1 Jenis-jenis Ijarah

Sumber: (ISRA, 2015)

Berdasarkan gambar 9.1 di atas, akad ijarah dapat diklasifikasikan berdasarkan beragam pertimbangan diantaranya ijarah berdasarkan objeknya, ijarah berdasarkan spesifikasi objeknya, ijarah berdasarkan waktu diberlakukannya kontrak, ijarah berdasarkan keterikatan kontrak, dan ijarah berdasarkan hubungan kontraktual (International Shariah Research Academy for Islamic Finance (ISRA), 2015).

#### **4. Ketentuan Fatwa Terkait Pembiayaan Ijarah**

Ketentuan akad ijarah menurut fatwa DSN-MUI No. 09/DSN-MUI/IV/2000 tentang ijarah dan atwa No. 112/DSN-MUI/IX/2017 tentang Akad Ijarah dijelaskan dalam bentuk tabel 7.1 berikut:

a. Pelaku

- 1) Pihak-pihak yang berakad (berkontrak) terdiri atas pemberi sewa (*lessor*, pemilik aset, Perbankan Syariah) dan penyewa (*lessee*, pihak yang mengambil manfaat dari penggunaan aset, nasabah).
- 2) Akad ijarah boleh dilakukan oleh orang (*syakhshiyah thabi'iyah*) maupun yang dipersamakan dengan orang baik berbadan hukum maupun tidak berbadan hukum (*syakhshiyah i'tibariah/rechts person*)

- berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- 3) *Mu'jir*, *musta'jir*, dan *ajir* wajib cakap hukum sesuai dengan syariah dan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
  - 4) *Mu'jir* (pemberi sewa) wajib memiliki kewenangan (*wilayah*) untuk melakukan akad ijarah baik kewenangan yang bersifat *ashliyyah* (pemilik) maupun *niyabiyah* (perwakilan).
  - 5) *Mu'jir* wajib memiliki kemampuan untuk menyerahkan manfaat.
  - 6) *Musta'jir* (pengguna jasa) wajib memiliki kemampuan untuk membayar ujarah.
  - 7) *Ajir* (pemberi jasa) wajib memiliki kemampuan untuk menyerahkan jasa atau melakukan perbuatan hukum yang dibebankan kepadanya.
- b. Shigat (ijab qabul)
- 1) Akad ijarah harus dinyatakan secara tegas dan jelas serta dapat dimengerti oleh *mu'jir/ajir* dan *musta'jir*.
  - 2) Akad ijarah boleh dilakukan secara lisan, tertulis, isyarat, dan perbuatan/tindakan, serta dapat dilakukan secara elektronik sesuai syariah dan peraturan perundang-undangan yang berlaku.



c. Obyek akad

1) Obyek barang sewa

- a) Barang sewa (*mahall al-manfa'at*) harus berupa barang yang dapat dimanfaatkan dan manfaatnya dibenarkan (tidak dilarang) secara syariah (*mutaqawwam*).
- b) Barang sewa (*mahall al-manfa'at*) harus dapat di serah terimakan (*maqdur al-taslim*) pada saat akad atau pada waktu yang disepakati dalam akad *ijarah maushufahfi al-dzimmah* (IMFD).

2) Manfaat dan waktu sewa

- a) Manfaat harus berupa manfaat yang dibenarkan (tidak dilarang) secara syariah (*mutaqawwam*);
- b) Manfaat harus jelas sehingga diketahui oleh mu'jir dan *musta'jir*;
- c) Manfaat harus berupa manfaat yang dibenarkan (tidak dilarang) secara syariah (*mutaqawwam*);
- d) Manfaat harus jelas sehingga diketahui oleh mu'jir dan *musta'jir*;
- e) Tata cara penggunaan barang sewa serta jangka waktu sewa harus disepakati oleh *mu'jir* dan *musta'jir*;
- f) *Musta'jir* dalam akad *ijarah 'ala al-a'yan*, boleh menyewakan kembali (*al-ijarah min*

*al-bathin*) kepada pihak lain, kecuali tidak diizinkan (dilarang) oleh *mu'jir*.

- g) *Musta'jir* dalam akad *ijarah 'ala al-a'yan*, tidak wajib menanggung risiko terhadap kerugian yang timbul karena pemanfaatan, kecuali karena *al-ta'addi*, *al-taqshir*, atau *mukhalafat al-syuruth*.

3) 'Amal ajir

- a) Obyek barang sewa
- b) Manfaat dan waktu sewa
- c) 'Amal ajir
  - 'Amal (pekerjaan atau jasa) yang dilakukan ajir harus berupa pekerjaan yang dibolehkan menurut syariah dan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
  - 'Amal yang dilakukan ajir harus diketahui jenis, spesifikasi, dan ukuran pekerjaannya serta jangka waktu kerjanya.
  - 'Amal yang dilakukan ajir harus berupa pekerjaan yang sesuai dengan tujuan akad.

d. Ujrah/ harga

- 1) Sewa atau upah adalah sesuatu yang dijanjikan dan dibayar nasabah kepada LKS sebagai pembayaran manfaat. Sesuatu yang

- dapat dijadikan harga dalam jual beli dapat pula dijadikan sewa atau upah dalam ijarah.
- 2) Ujrah atau upah boleh berupa uang, manfaat barang jasa, atau barang yang boleh dimanfaatkan menurut syariaah (*mutaqawwam*) dan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
  - 3) Kuantitas dan/atau kualitas ujrah harus jelas, baik berupa angka nominal, prosentase tertentu, atau rumus yang disepakati dan diketahui oleh para pihak yang melakukan akad.
  - 4) Ujrah boleh dibayar secara tunai, bertahap/angsur, dan tangguh berdasarkan kesepakatan sesuai dengan syariaah dan/atau peraturan perundang-undangan yang berlaku.
  - 5) Ujrah yang telah disepakati boleh ditinjau ulang atas manfaat yang belum diterima oleh Musta'jir sesuai kesepakatan.
- e. Pemeliharaan Aset
- 1) Kewajiban LKS sebagai pemberi sewa adalah menanggung biaya pemeliharaan aset.
  - 2) Kewajiban nasabah sebagai penyewa:
    - a) Membayar sewa dan bertanggungjawab untuk menjaga keutuhan aset yang

disewa serta menggunakannya sesuai kontrak.

- b) Menanggung biaya pemeliharaan asset yang sifatnya ringan.

## **5. Fitur dan Karakteristik Produk Pembiayaan Ijarah**

Ketentuan, fitur, dan karakteristik produk perbankan syariah (Bank Syariah dan Bank Pembiayaan Rakyat Syariah/BPRS) tertuang dalam Peraturan Otoritas Jasa

Keuangan (POJK) No. 24/POJK.03/2015 tentang Produk dan Aktivitas Bank Syariah; kemudian diperjelas dengan Surat Edaran OJK No. 36/SEOJK.03/2015 tentang Produk dan Aktivitas BUS dan UUS serta Surat Edaran OJK No. 37/SEOJK.03/2015 tentang Produk dan Aktivitas BPRS. Sementara fitur, persyaratan karakteristik, tujuan dan manfaat produk pembiayaan ijarah pada perbankan syariah berdasarkan SE OJK adalah sebagai berikut:

- a. Definisi pembiayaan ijarah

Penyediaan dana dalam rangka pemindahan hak guna/manfaat atas suatu aset dalam waktu tertentu dengan pembayaran sewa (ujrah) tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan aset itu sendiri

- b. Akad: ijarah

c. Persyaratan

- 1) Bank bertindak sebagai pemilik dan/atau pihak yang mempunyai hak penguasaan atas obyek sewa baik berupa barang atau jasa, yang menyewakan obyek sewa dimaksud kepada nasabah sesuai kesepakatan.
- 2) Obyek sewa harus dapat dinilai dan diidentifikasi secara spesifik dan dinyatakan dengan jelas termasuk besarnya nilai sewa dan jangka waktunya.
- 3) Pembayaran sewa tidak dapat dilakukan dalam bentuk piutang maupun dalam bentuk pembebasan utang.
- 4) Bank dapat meminta nasabah untuk bertanggungjawab atas kerusakan obyek sewa yang terjadi karena pelanggaran akad atau kelalaian nasabah.
- 5) Bank melakukan analisis atas permohonan pembiayaan dari nasabah yang antara lain meliputi aspek personal berupa analisa karakter (*character*) dan/atau aspek usaha antara lain meliputi analisa kapasitas usaha (*capacity*), keuangan (*capital*), dan/atau prospek usaha (*condition*).
- 6) Kesepakatan pembiayaan dituangkan dalam perjanjian tertulis atau bentuk lain yang dapat dipersamakan dengan itu.

- 7) Bank menerapkan transparansi informasi produk dan perlindungan nasabah sesuai ketentuan yang berlaku.
- 8) Bank memiliki kebijakan dan prosedur untuk mitigasi risiko.
- 9) Bank memiliki sistem pencatatan dan pengadministrasian rekening yang memadai.

d. Karakteristik

- 1) Dapat dilakukan untuk mata uang rupiah atau valuta asing (khusus untuk pembiayaan dalam valuta asing hanya berlaku bagi Bank yang telah mendapat persetujuan untuk melakukan kegiatan usaha dalam valuta asing).
- 2) Pembiayaan dapat digunakan untuk tujuan modal kerja, investasi, atau konsumsi.
- 3) Bank dapat menetapkan jangka waktu tertentu untuk pembiayaan khusus tertentu.
- 4) Bank dapat melakukan review atas harga sewa berdasarkan kesepakatan dengan nasabah.
- 5) Barang yang menjadi obyek ijarah adalah barang bergerak atau tidak bergerak yang dapat diambil manfaat sewa.
- 6) Bank dapat meminta nasabah untuk menjaga keutuhan obyek sewa, dan menanggung biaya pemeliharaan obyek sewa sesuai dengan

- kesepakatan dimana uraian biaya pemeliharaan yang bersifat material dan struktural harus dituangkan dalam Akad.
- 7) Pembayaran sewa dapat dilakukan baik dengan angsuran atau sekaligus.
- e. Tujuan dan Manfaat
- 1) Sebagai salah satu bentuk penyaluran dana.
  - 2) Memperoleh pendapatan dalam bentuk imbalan/ujrah
  - 3) Memperoleh hak manfaat atas barang yang dibutuhkan.
  - 4) Merupakan sumber pembiayaan dan layanan perbankan syariah untuk memperoleh hak manfaat atas barang
- f. Identifikasi Risiko
- 1) Bank menghadapi potensi risiko kredit (*credit risk*) yang disebabkan oleh nasabah wanprestasi atau *default*.
  - 2) Bank menghadapi potensi risiko pasar yang disebabkan oleh pergerakan nilai tukar apabila pembiayaan diberikan dalam valuta asing.
  - 3) Bank menghadapi potensi risiko operasional yang diakibatkan oleh proses internal yang kurang memadai, kegagalan proses internal, kesalahan manusia, kegagalan sis- tem,

dan/atau adanya kejadian eksternal yang mempengaruhi operasional Bank

g. Fatwa Dewan Syariah Nasional

- 1) Fatwa DSN No.09/DSN-MUI/IV/2000 tentang Pembiayaan Ijarah
- 2) Fatwa DSN No.43/DSN-MUI/VIII/2004 tentang Ganti Rugi (Ta'widh).
- 3) Fatwa DSN No.56/DSN-MUI/V/2007 tentang Ketentuan Review Ujrah pada Lembaga Keuangan Syariah

h. Sistem Akuntansi/ Pencatatan

- 1) PSAK No.107 tentang Akuntansi Ijarah.
- 2) Pedoman Akuntansi Perbankan Syariah Indonesia (PAPSI).

## **6. Ijarah dan Leasing**

Akad ijarah adalah akad yang mengatur pemanfaatan hak guna tanpa terjadi pemindahan kepemilikan. Oleh sebabnya, ijarah banyak dipersamakan dengan *leasing*. Hal ini karena kedua istilah tersebut mengacul pada hal-ihwal sewa-menyewa (Adiwarman Karim, 2010).

Menyamakan ijarah dengan *leasing* tidak seluruhnya tepat, walau demikian terdapat beberapa persamaan dan perbedaan antara keduanya. Persamaan dan perbedaan antara ijarah dan *leasing* dapat dilihat pada tabel 7.3 berikut:



Tabel 9.1 Ijarah dan *Leasing*

<b>Keterangan</b>	<b>Ijarah</b>	<b>Leasing</b>
Obyek	Manfaat barang dan jasa	Manfaat barang saja
Metode pembayaran	(a) <i>Contingent to performance</i> (b) <i>Not contingent on performance</i>	<i>Not-contingent to performance</i>
Perpindahan kepemilikan	(a) <i>Ijarah &gt; No transfer of title</i> (b) <i>IMBT &gt; promise to sell or hibah at the beginning of the period</i>	(a) <i>Operating lease &gt; No transfer of title</i> (b) <i>Financial lease &gt; option to buy or not to buy, at the end of the period</i>
<i>Lease-purchase (sewa-beli)</i>	Bentuk <i>leasing</i> seperti ini haram karena akadnya <i>gharar</i> (yakni antara sewa dan beli)	Ok
<i>Sale and leaseback</i>	Ok	Ok

Sumber: (Adiwarman Karim, 2010)

## **Produk Pembiayaan dengan Akad *Ijarah Muntahiyah Bit Tamlik* (IMBT)**

### **1. Pengertian IMBT**

IMBT adalah akad ijarah atas manfaat barang yang disertai dengan janji pemindahan hak milik atas barang sewa kepada penyewa, setelah selesai atau diakhirinya akad ijarah (Fatwa No. 112/DSN-MUI/IX/2017 tentang Akad Ijarah).

Definisi Ijarah Muntahiyah Bit Tamlik (IMBT) atau *al-ijarah wa al-iqtina'* menurut fatwa DSN-MUI No. 27/DSN-MUI/III/2000 tentang IMBT adalah perjanjian sewa-menyewa yang disertai dengan opsi pemindahan hak milik atau benda yang disewa, kepada penyewa setelah selesai masa sewa.

Dengan demikian, IMBT adalah akad ijarah disertai dengan opsi pemindahan hak milik (obyek sewa) setelah masa sewa berakhir. Para pihak yang melakukan IMBT harus melaksanakan akad ijarah terlebih dahulu. Setelah akan ijarah berakhir, maka dapat dilakukan pemindahan kepemilikan baik dengan akad jual-beli maupun dengan akad pemberian (hibah/hadiah). Dalam IMBT, pemindahan hak milik barang (objek ijarah) dapat dilakukan dengan salah satu dari dua opsi berikut:

- a. Pihak yang menyewakan berjanji akan menjual barang yang disewakan di akhir masa sewa;
- b. Pihak yang menyewakan berjanji akan menghibahkan barang yang disewakan pada akhir masa sewa.

Adapun janji (*wa'ad*) pemindahan kepemilikan dalam IMBT adalah *wa'ad* yang hukumnya tidak mengikat. Apabila janji itu ingin dilaksanakan maka harus ada pemindahan kepemilikan yang dilakukan setelah masa Ijarah selesai. Jika tidak ditunaikan, maka tidak ada perpindahan kepemilikan obyek akad.

## 2. Ketentuan Fatwa Terkait IMBT

Akad IMBT boleh dilakukan dengan ketentuan sebagaimana dijelaskan dalam tabel 7.4 di bawah ini.

Tabel 9.2 Ketentuan Fatwa DSN-MUI Terkait IMBT

Ketentuan Umum	<ul style="list-style-type: none"> <li>(a) Semua rukun dan syarat yang berlaku dalam akad Ijarah (Fatwa No.09/DSN-MUI/IV/2000 tentang Pembiayaan Ijarah dan Fatwa No. 112/DSN-MUI/IX/2017 tentang Akad Ijarah) berlaku pula dalam akad IMBT.</li> <li>(b) Perjanjian untuk melakukan akad IMBT harus disepakati ketika akad Ijarah ditandatangani.</li> <li>(c) Hak dan kewajiban setiap pihak harus dijelaskan dalam akad.</li> </ul>
Ketentuan Khusus	<ul style="list-style-type: none"> <li>(a) Pihak yang melakukan IMBT harus melaksanakan akad Ijarah terlebih dahulu.</li> <li>(b) Akad pemindahan kepemilikan, baik dengan jual beli atau pemberian, hanya dapat dilakukan setelah masa Ijarah selesai</li> </ul>

## 3. Fitur dan Karakteristik Pembiayaan IMBT

Fitur, persyaratan, karakteristik, tujuan dan risiko produk pembiayaan IMBT pada perbankan syariah berdasarkan POJK dan SEOJK No. 36/SEOJK.03/2015 tentang Produk dan Aktivitas BUS dan UUS adalah sebagai berikut:

### a. Definisi Pembiayaan IMBT

Penyediaan dana dalam rangka memindahkan hak guna atau manfaat dari suatu barang atau

jasa berdasarkan transaksi sewa dengan opsi pemindahan kepemilikan barang.

b. Akad: Ijarah Muntahiyah Bittamlik

c. Persyaratan

- 1) Bank bertindak sebagai pemilik dan/atau pihak yang mempunyai hak penguasaan atas barang sewa baik berupa barang atau jasa, yang menyewakan barang sewa dimaksud kepada nasabah sesuai kesepakatan.
- 2) Barang sewa harus dapat dinilai dan diidentifikasi secara spesifik dan dinyatakan dengan jelas termasuk besarnya nilai sewa dan jangka waktunya.
- 3) Pembayaran sewa tidak dapat dilakukan dalam bentuk piutang maupun dalam bentuk pembebasan utang.
- 4) Bank dapat meminta nasabah untuk bertanggungjawab atas kerusakan barang sewa yang terjadi karena pelanggaran akad atau kelalaian nasabah.
- 5) Bank melakukan analisis atas permohonan pembiayaan dari nasabah yang antara lain meliputi aspek personal berupa analisa karakter (*character*) dan/atau aspek usaha antara lain meliputi analisa kapasitas usaha (*capacity*), keuangan (*capital*), dan/atau prospek usaha (*condition*).

- 6) Bank dan nasabah menuangkan kesepakatan pembiayaan dalam perjanjian tertulis atau bentuk lain yang dapat dipersamakan dengan itu.
- 7) Bank menerapkan transparansi informasi produk dan perlindungan nasabah sesuai ketentuan yang berlaku.
- 8) Bank memiliki kebijakan dan prosedur untuk mitigasi risiko.
- 9) Bank memiliki sistem pencatatan dan pengadministrasian rekening yang memadai.

d. Karakteristik

- 1) Bank dapat memberikan pembiayaan dalam mata uang rupiah atau valuta asing (khusus untuk pembiayaan dalam valuta asing hanya berlaku bagi Bank yang telah memperoleh persetujuan untuk melakukan kegiatan usaha dalam valuta asing).
- 2) Bank dapat memberkan pembiayaan untuk tujuan modal kerja, investasi, dan/atau konsumsi.
- 3) Bank dapat menetapkan jangka waktu tertentu.
- 4) Bank dapat mengenakan biaya administrasi sesuai dengan kesepakatan yang besarnya

sesuai dengan biaya riil yang terkait langsung dengan pembiayaan.

- 5) Bank dapat melakukan review ujarah apabila memenuhi syarat sebagai berikut:
  - a) terjadi perubahan periode akad;
  - b) terdapat indikasi sangat kuat bahwa apabila tidak dilakukan review akan timbul kerugian bagi salah satu pihak;
  - c) disepakati oleh kedua belah pihak (Bank dan nasabah).
- 6) Barang sewa merupakan barang bergerak atau tidak bergerak yang dapat diambil manfaatnya.
- 7) Bank dapat meminta nasabah untuk menjaga keutuhan barang sewa, dan menanggung biaya pemeliharaan barang sewa sesuai dengan kesepakatan dimana uraian biaya pemeliharaan yang bersifat material dan struktural harus dituangkan dalam akad.
- 8) Pembayaran sewa dapat dilakukan baik dengan angsuran atau sekaligus sesuai kesepakatan

e. Tujuan dan Manfaat

1) Bagi bank syariah

- a) Sebagai salah satu bentuk penyaluran dana.
- b) Memperoleh pendapatan dalam bentuk imbalan/ujrah.

2) Bagi nasabah

- a) Memperoleh hak manfaat atas barang yang dibutuhkan.
- b) Merupakan sumber pembiayaan dan layanan perbankan syariah untuk memperoleh hak manfaat atas barang.

f. Identifikasi Risiko

- 1) Bank menghadapi potensi risiko kredit (*credit risk*) yang disebabkan oleh nasabah wanprestasi atau *default*.
- 2) Bank menghadapi potensi risiko pasar yang disebabkan oleh pergerakan nilai tukar apabila pembiayaan diberikan dalam valuta asing.
- 3) Bank menghadapi potensi risiko operasional yang diakibatkan oleh proses internal yang kurang memadai, kegagalan proses internal, kesalahan manusia, kegagalan sistem, dan/atau adanya kejadian eksternal yang mempengaruhi operasional Bank.

g. Fatwa DSN MUI

- 1) Fatwa DSN No.09/DSN-MUI/IV/2000 tentang Pembiayaan Ijarah. 8.2. Fatwa DSN No.27/DSN-MUI/III/2002, tentang Al-Ijarah Al-Muntahiyah Bi AlTamlik.
- 2) Fatwa DSN No.43/DSN-MUI/VIII/2004 tentang Ganti Rugi (Ta'widh). 8.4. Fatwa DSN No.56/DSN-MUI/V/2007 tentang Ketentuan Review Ujrah pada Lembaga Keuangan Syariah.

h. Sistem Akuntansi/ Pencatatan

- 1) PSAK No.107 tentang Akuntansi Ijarah.
- 2) Pedoman Akuntansi Perbankan Syariah Indonesia (PAPSI).

## **Produk Pembiayaan Ijarah Multijasa**

### **1. Pengertian Pembiayaan Ijarah Multijasa**

Mengacu pada fatwa No. 44/DSN-MUI/VIII/2004 tentang pembiayaan multijasa, bahwa pengertian pembiayaan multijasa yaitu pembiayaan yang diberikan oleh Lembaga Keuangan Syariah (LKS) kepada nasabah dalam memperoleh manfaat atas suatu jasa. Adapun Pembiayaan ijarah multijasa adalah penyediaan dana dalam rangka pemindahan manfaat atas jasa dalam waktu tertentu dengan pembayaran sewa (*ujrah*).



## **2. Ketentuan Fatwa**

Ketentuan pembiayaan ijarah multijasa berdasarkan fatwa No. 44/DSN-MUI/VIII/2004 tentang pembiayaan multijasa, adalah sebagai berikut:

- 1) Pembiayaan ijarah multijasa hukumnya boleh (*jaiz*) dengan menggunakan akad ijarah atau kafalah.
- 2) Dalam hal LKS menggunakan akad ijarah, maka harus mengikuti semua ketentuan yang ada dalam Fatwa Ijarah.
- 3) Dalam hal LKS menggunakan akad Kafalah, maka harus mengikuti semua ketentuan yang ada dalam Fatwa Kafalah.
- 4) LKS dapat memperoleh imbalan jasa (*ujrah*) atau *fee*.
- 5) Besar *ujrah* atau *fee* harus disepakati di awal dan dinyatakan dalam bentuk nominal bukan dalam bentuk prosentase.

## **3. Fitur dan Karakteristik Pembiayaan Multijasa**

Fitur, persyaratan, karakteristik, tujuan dan risiko produk pembiayaan multijasa di perbankan syariah berdasarkan POJK dan SEOJK No. 36/SEOJK.03/2015 tentang Produk dan Aktivitas BUS dan UUS adalah sebagai berikut:

a. Definisi Pembiayaan Multijasa

Penyediaan dana dalam rangka pemindahan manfaat atas jasa dalam waktu tertentu dengan pembayaran sewa (ujrah).

b. Akad: ijarah atau kafalah

c. Persyaratan

- 1) Bank dapat memperoleh imbalan jasa/ujrah/fee. Besarnya imbalan/ujrah/fee disepakati di awal akad dan dinyatakan dalam bentuk nominal (bukan dalam bentuk persentase);
- 2) Pembiayaan melibatkan tiga pihak yaitu: Bank, nasabah, dan pihak ketiga;
- 3) Bank melakukan analisis atas permohonan pembiayaan dari nasabah yang antara lain meliputi aspek personal berupa analisa karakter (character) dan/atau aspek keuangan;
- 4) Bank dan nasabah menuangkan kesepakatan dalam perjanjian tertulis atau bentuk lain yang dapat dipersamakan dengan itu;
- 5) Bank menerapkan transparansi informasi produk dan perlindungan nasabah sesuai ketentuan yang berlaku;
- 6) Bank memiliki kebijakan dan prosedur untuk mitigasi risiko;

- 7) Bank memiliki sistem pencatatan dan pengadministrasian rekening yang memadai.

d. Karakteristik

- 1) Bank dapat memberikan pembiayaan dalam mata uang rupiah atau valuta asing (khusus untuk pembiayaan dalam valuta asing hanya hanya berlaku bagi Bank yang telah mendapat persetujuan untuk melakukan kegiatan usaha dalam valuta asing);
- 2) Bank dapat memberikan pembiayaan ijarah multijasa untuk keperluan antara lain jasa pendidikan, jasa kesehatan, jasa pariwisata, jasa ibadah umroh, dan jasa lainnya yang tidak bertentangan dengan Prinsip Syariah;
- 3) Bank dapat meminta nasabah untuk menyediakan invoice/bukti pemesanan jasa sebelum pengajuan pembiayaan dan/atau pencairan pembiayaan;
- 4) Bank dapat melakukan random checking setelah proses pencairan untuk meyakinkan bahwa dana yang sudah dicairkan sesuai dengan tujuan penggunaan yang disampaikan pada saat pengajuan pembiayaan;
- 5) Bank dapat mengenakan biaya administrasi sesuai dengan kesepakatan yang besarnya sesuai dengan biaya riil yang terkait langsung dengan pembiayaan;

- 6) Bank dapat meminta jaminan berupa cash collateral atau bentuk jaminan lainnya;
  - 7) Bank dapat menetapkan plafon tertentu. Bank dapat menetapkan jangka waktu tertentu.
- e. Tujuan dan Manfaat
- 1) Sebagai salah satu bentuk penyaluran dana;
  - 2) Memperoleh pendapatan dalam bentuk imbalan/*ujrah/fee*;
  - 3) Memperoleh manfaat atas jasa tertentu seperti pendidikan, kesehatan, pariwisata, ibadah umroh, dan/atau jasa lainnya yang tidak bertentangan dengan Prinsip Syariah.
- f. Identifikasi Risiko
- 1) Bank menghadapi potensi risiko kredit (*credit risk*) yang disebabkan oleh nasabah wanprestasi atau default;
  - 2) Bank menghadapi potensi risiko pasar yang disebabkan oleh pergerakan nilai tukar apabila pembiayaan diberikan dalam valuta asing;
  - 3) Bank menghadapi potensi risiko operasional yang diakibatkan oleh proses internal yang kurang memadai, kegagalan proses internal, kesalahan manusia, kegagalan sistem, dan/atau adanya kejadian eksternal yang mempengaruhi operasional Bank.

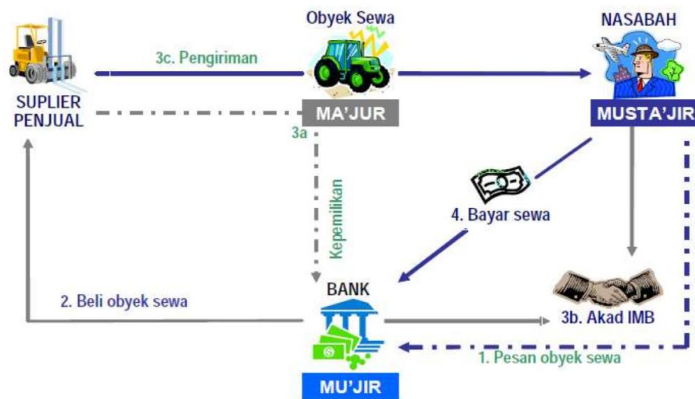
- g. Fatwa DSN MUI Terkait Pembiayaan Multijasa
- 1) Fatwa DSN No.09/DSN-MUI/IV/2000 tentang Pembiayaan Ijarah.
  - 2) Fatwa DSN No.44/DSN-MUI/VII/2004 tentang Pembiayaan Multijasa.
  - 3) Fatwa DSN No.11/DSN-MUI/IV/2000 tentang Kafalah.
  - 4) Fatwa DSN No.43/DSN-MUI/VIII/2004 tentang Ganti Rugi (*Ta'widh*)
- h. Sistem Akuntansi/ Pencatatan
- 1) PSAK No. 107 tentang Akuntansi Ijarah.
  - 2) Pedoman Akuntansi Perbankan Syariah Indonesia (PAPSI).

## **Implementasi Produk Pembiayaan Ijarah, IMBT dan Multijasa di Perbankan Syariah**

### **1. Aplikasi Akad pada Pembiayaan Ijarah**

Ilustrasi implementasi transaksi syariah yang mempergunakan akad ijarah dalam kehidupan sehari-hari dapat dilihat dalam “sewa tenda biru” untuk pernikahan. Ada yang memiliki tenda biru sebagai pihak yang menyewakan berkewajiban menyerahkan obyek sewa, tenda biru sendiri sebagai obyek sewa dan pihak lain sebagai pihak yang menyewa dengan membayar upah yang telah disepakati bersama.

Lembaga Keuangan Syariah (LKS) dapat mengaplikasikan produk pembiayaan ijarah untuk berbagai kebutuhan masyarakat, diantaranya untuk tujuan modal kerja, investasi, dan/atau konsumsi. Untuk lebih jelas, sebagai ilustrasi pembiayaan ijarah di LKS dapat dilihat pada gambar 9.2 berikut ini.



Gambar 9.2 Aplikasi Pembiayaan Ijarah

Sumber: (Otoritas Jasa Keuangan, 2019)

Penjelasan:

- a. Nasabah mengajukan permohonan pembiayaan ijarah kepada bank syariah (BS) untuk menyewa suatu objek tertentu dengan jangka waktu tertentu. Kemudian BS melakukan analisis atas permohonan pembiayaan tersebut dan nasabah menyiapkan persyaratan yang diminta BS
- b. Setelah permohonan pembiayaan ijarah disetujui oleh BS, maka BS membeli (memesan) objek sewa secara langsung atau dapat mewakilkan (wakalah) kepada nasabah untuk melakukan

pemesanan/pembelian objek sewa kepada supplier penjual

- c. (3.a) Setelah dilakukan pembayaran, maka ma'jur (objek sewa) menjadi milik BS. (3.b) Setelah objek sewa menjadi milik BS, maka dilakukan akad pembiayaan ijarah dengan nasabah pemohon. (3.c) setelah akad selesai maka ma'jur (objek sewa) dapat dikirim langsung oleh BS kepada nasabah, atau mewakilkan kepada supplier penjual untuk mengirim langsung ke nasabah, atau dapat juga nasabah mengambil objek sewa ke supplier penjual.
- d. Selanjutnya nasabah membayar sewa selama dan sebesar harga sewa yang telah disepakati di dalam akad dan tertuang di dalam kontrak.
- e. Setelah periode ijarah berakhir, nasabah mengembalikan objek ijarah tersebut kepada BS sebagai aset jika objek ijarah dibeli oleh BS. Bila BS menyewa objek ijarah (ijarah pararel) maka objek ijarah dikembalikan kepada supplier.

Transaksi lain yang mempergunakan akad ijarah adalah pembiayaan ijarah multijasa, yaitu pembiayaan untuk memenuhi berbagai kebutuhan masyarakat seperti untuk biaya pendidikan, traveling, penyelenggaraan pernikahan, umroh, tenaga kerja, hotel, dll. Untuk memberikan gambaran tentang pembiayaan multijasa dengan akad ijarah, diberikan

ilun=strasi tentang kebutuhan untuk biaya pendidikan di bawah ini.

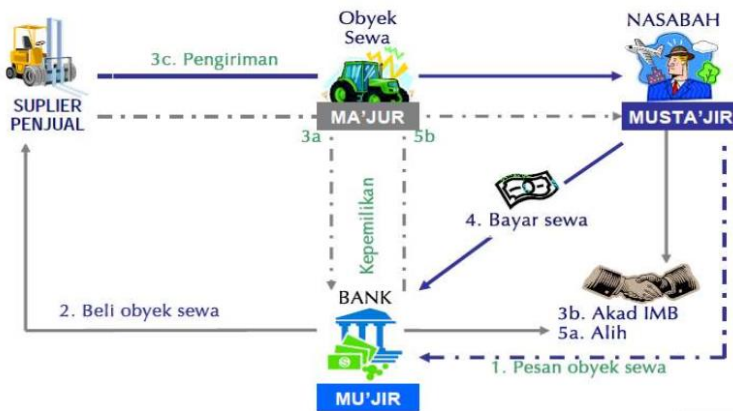
“Zhafran ingin melanjutkan pendidikan S3 di Universitas Sultan Ageng Tirtayasa (Untirta). Dibutuhkan biaya untuk pendidikan tersebut sebesar Rp 100.000.000 (seratus juta rupiah). Untuk memenuhi kebutuhan tersebut Zhafran menghubungi Bank Syariah Internasional (BSI) untuk melakukan pembiayaan biaya pendidikan. Setelah permohonan Zhafran disetujui oleh BSI, kemudian BSI membayar biaya pendidikan S3 sebesar Rp 100 juta kepada Untirta. Dengan dibayar biaya pendidikan tersebut maka BSI memiliki hak atas fasilitas manfaat pendidikan Untirta. Fasilitas manfaat tersebut kemudian disewakan kepada Zhafran dengan akad ijarah multijasa”.

## **2. Aplikasi Akad pada Pembiayaan IMBT**

Dalam kehidupan bisnis sehari-hari terdapat jenis pembiayaan ijarah kedua, yaitu sewa dengan opsi pemindahan kepemilikan atau yang sering disebut dengan *financial* atau *financing lease* (*ijarah tamwiliyyah*). Implementasi produk sewa dengan opsi pemindahan kepemilikan di Lembaga Keuangan Syariah Indonesia disebut dengan pembiayaan *ijarah munthahiyah bit tamlik* (IMBT).



Pembiayaan IMBT dapat digunakan secara luas pada pembiayaan industri real estate, pembiayaan perumahan rakyat, permesinan, peralatan usaha, pembiayaan kendaraan, dll. Untuk lebih jelas, sebagai ilustrasi pembiayaan IMBT di LKS dapat dilihat pada gambar 9.3 berikut ini.



Gambar 9.3 Aplikasi Pembiayaan IMBT

Sumber: (Otoritas Jasa Keuangan, 2019)

Penjelasan:

- Nasabah mengajukan permohonan pembiayaan IMBT kepada bank syariah (BS) untuk menyewa suatu objek sewa dengan opsi perpindahan kepemilikan di akhir periode. Kemudian BS melakukan analisis atas permohonan pembiayaan tersebut dan nasabah menyiapkan persyaratan yang diminta BS
- Setelah permohonan pembiayaan ijarah disetujui oleh BS, maka BS membeli (memesan) objek sewa secara langsung atau dapat mewakilkan (wakalah)

kepada nasabah untuk melakukan pemesanan/pembelian objek sewa kepada supplier penjual

- c. (3.a) Setelah dilakukan pembayaran, maka ma'jur (objek sewa) menjadi milik BS. (3.b) Setelah objek sewa menjadi milik BS, maka dilakukan akad pembiayaan IMBT dengan nasabah pemohon. (3.c) setelah akad selesai maka ma'jur (objek sewa) dapat dikirim langsung oleh BS kepada nasabah, atau mewakilkan kepada supplier penjual untuk mengirim langsung ke nasabah, atau dapat juga nasabah mengambil secara langsung objek sewa kepada supplier penjual.
- d. Selanjutnya nasabah membayar sewa setiap bulan selama dan sebesar harga sewa yang telah disepakati di dalam akad serta tertuang di dalam kontrak.
- e. (5.a) Setelah periode sewa akad ijarah berakhir maka bank syariah memiliki opsi untuk memberikan kepemilikan objek sewa kepada nasabah dengan akad hadiah atau akad jual-beli. (5.b) Setelah dilakukan akad jual beli atau hadiah, maka kepemilikan objek sewa beralih dari BS ke nasabah.

Dalam IMBT, selama akad berlangsung aset yang merupakan obyek IMBT tetap merupakan milik *leassor* (LKS sebagai *leassor*), oleh karenanya biaya

perbaikan, biaya pemeliharaan dan biaya penyusutan tetap menjadi tanggung jawab LKS sebagai *leassor* sampai terjadi pemindahan kepemilikan.

## **Produk Pembiayaan lainnya di perbankan Syariah**

### **1. Pembiayaan Qardh Beragun Emas**

Pembiayaan qardh dengan agunan berupa emas yang diikat dengan akad rahn, dimana emas yang diagunkan disimpan dan dipelihara oleh Bank selama jangka waktu tertentu dengan membayar biaya penyimpanan dan pemeliharaan atas emas sebagai objek rahn.

Akad yang digunakan dalam produk pembiayaan ini adalah akad qardh, untuk pengikatan pinjaman dana yang disediakan Bank; dan akad rahn, untuk pengikatan emas sebagai agunan atas pinjaman dana.

Tujuan dari produk pembiayaan ini adalah untuk membiayai keperluan dana jangka pendek atau tambahan modal kerja jangka pendek untuk golongan nasabah usaha mikro dan kecil sebagaimana dimaksud dalam undang-undang yang mengatur mengenai usaha mikro, kecil, dan menengah, serta tidak dimaksudkan untuk tujuan investasi.

Pembiayaan Qardh Beragun Emas dapat diberikan paling banyak sebesar Rp250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah) untuk setiap nasabah, dengan

jangka waktu pembiayaan paling lama 4 (empat) bulan. Khusus untuk nasabah Usaha Mikro dan Kecil, dapat diberikan pembiayaan Qardh Beragun Emas paling banyak sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah), dengan jangka waktu pembiayaan paling lama 18 (delapan belas) bulan dengan angsuran setiap bulan.

## **2. Pembiayaan Sindikasi**

Pembiayaan sindikasi adalah pemberian pembiayaan bersama antara sesama Bank atau antara Bank dengan bank konvensional kepada satu nasabah, yang jumlah pembiayaannya terlalu besar apabila diberikan oleh satu Bank saja. Dalam suatu perjanjian pembiayaan sindikasi, Bank dapat bertindak antara lain sebagai arranger, underwriter, agen, atau partisipan.

Akad yang digunakan pada produk ini ada 2 kategori. Pertama, akad antara sesama peserta sindikasi menggunakan akad mudharabah, musyarakah, wakalah bil ujah atau akad syariah lainnya yang sesuai. Kedua, akad antara entitas sindikasi dengan nasabah menggunakan akad jual beli, sewa menyewa (ijarah), musyarakah, dan akad syariah lainnya yang sesuai.

Jika sindikasi dilakukan sesama Bank Syariah, maka rekening, dokumen kontrak, serta dokumen-dokumen

pendukung lainnya dapat diadministrasikan/disusun dalam satu dokumen. Dalam hal sindikasi dilakukan antara Bank Syariah dengan bank konvensional atau Lembaga Keuangan Lainnya, maka harus: 1) menggunakan rekening pembiayaan yang terpisah; dan 2) dibuatkan dokumen induk (perjanjian bersama) yang kemudian dibuat dokumen untuk khusus untuk Bank Syariah tersendiri dan untuk bank konvensional tersendiri.

### **3. Pembiayaan Ulang (Refinancing)**

Pembiayaan ulang (refinancing) adalah pemberian fasilitas pembiayaan bagi nasabah yang telah memiliki aset sepenuhnya atau nasabah yang belum melunasi pembiayaan sebelumnya. Akad yang digunakan dalam pembiayaan ulang adalah akad-akad yang sesuai dengan syariah.

### **4. Pembiayaan Pengalihan Utang (Take Over)**

Pembiayaan take over adalah pemindahan utang nasabah dari Lembaga keuangan konvensional ke Bank dan/atau pemindahan pembiayaan nasabah dari Lembaga keuangan syariah ke Bank konvensional. Akad yang digunakan dalam pembiayaan pengalihan utang adalah akad-akad yang sesuai dengan syariah.

Dalam hal pemindahan utang nasabah dari lembaga keuangan konvensional ke bank syariah, maka

berlaku syarat: 1) nasabah merupakan nasabah yang memiliki kredit dari lembaga keuangan konvensional yang ingin mengalihkan utangnya kepada Bank; 2) kredit yang akan dialihkan belum lunas; 3) kredit yang akan dialihkan memiliki underlying asset yang tidak bertentangan dengan prinsip syariah.

Dalam hal pemindahan pembiayaan nasabah dari lembaga keuangan syariah ke bank syariah, maka berlaku syarat: 1) nasabah merupakan nasabah yang memiliki pembiayaan dari lembaga keuangan syariah yang ingin mengalihkan pembiayaannya kepada Bank; 2) pembiayaan yang akan dialihkan belum lunas; 3) pembiayaan yang akan dialihkan memiliki underlying asset yang tidak bertentangan dengan prinsip syariah.



# BAB 10

## PRODUK LAYANAN & JASA PERBANKAN SYARIAH

**J**asa perbankan dengan pola lainnya pada umumnya menggunakan akad-akad *tabarru'* yang dimaksudkan tidak untuk mencari keuntungan, tetapi dimaksudkan sebagai fasilitas pelayanan kepada nasabah dalam melakukan transaksi perbankan. Dibandingkan produk pada penghimpunan dana dan penyaluran dana, produk penyediaan jasa menggunakan akad relatif lebih bervariasi, mengingat pelayanan jasa cenderung beragam dan tidak memiliki standar yang baku dalam aplikasinya (Darsono & Ali Sakti, 2019). Pada bab ini akan dijelaskan berbagai produk keuangan syariah yang melayani kebutuhan masyarakat jasa-jasa keuangan syariah berikut variasi akad yang digunakan.

Selain itu, produk penyediaan jasa sangat bergantung pada kebutuhan masyarakat uang begitu beragam. Umumnya, produk penyediaan jasa tidak menggunakan dana, baik dari yang berasal dari modal maupun dana pihak ketiga. Sehingga produk ini relative tidak melayani fungsi intermediasi, tetapi lebih melayani kebutuhan fasilitas dalam melancarkan aktifitas usaha utamanya.



Jika dikomparasi dengan produk sejenis di keuangan dan perbankan konvensional, terkesan produk penyediaan jasa di keuangan dan perbankan syariah secara substansi sama dalam melayani pelayanan jasa keuangan masyarakat. Namun yang perlu difahami bahwa keuangan syariah menunjukkan legitimasi pengambilan profit berdasarkan prinsip *al-ujrah (exchange service for money)*. Artinya penyediaan jasa dikelompokkan kedalam pembahasan transaksi jual beli, dimana obyek atau *underlying* transaksinya adalah jasa atau kemanfaatan yang diterima oleh nasabah (Darsono & Ali Sakti, 2019).

Tabel 10.1 Produk Jasa Perbankan Syariah

No	Nama Produk	Akad
	<b>Jasa Keuangan</b>	
1	Dana talangan	Qardh
2	Anjak piutang	Hiwalah
3	L/C, Transfer, Inkaso, Kliring, RTGS, dll	Wakalah
4	Jual beli valuta asing	Sharf
5	Gadai	Rahn
6	Payroll	Ujrah/ wakalah
7	Bank Garansi	Kafalah
	<b>Jasa non-keuangan</b>	
8	Safe Deposit Box (SDB)	Wadian yad amanah/ ujrah
	<b>Jasa Keagenan</b>	
9	Invetasi terikat (chanelling)	Mudharabah muqayyadah
	<b>Kegiatan Sosial</b>	
10	Pinjaman sosial	Qardul hasan

Sumber: OJK, 2017

## **Anjak Piutang**

### **1. Definisi**

Pengalihan penyelesaian piutang atau tagihan jangka pendek dari nasabah yang memiliki piutang atau tagihan kepada Bank yang kemudian menagih piutang tersebut kepada pihak yang berutang atau pihak yang ditunjuk oleh pihak yang berutang sesuai Prinsip Syariah.

### **2. Akad**

Akad yang dapat digunakan pada produk anjak piutang adalah akad wakalah bil ujah. Wakalah merupakan akad pelimpahan kuasa oleh satu pihak (muwakkil) kepada pihak lain (wakil) dalam hal-hal yang boleh diwakilkan. Sedangkan wakalah bil ujah adalah akad wakalah yang memberikan imbalan/*fee* kepada wakil.

### **3. Fitur dan Mekanisme**

Nasabah mewakilkan kepada Bank untuk melakukan pengurusan dokumen penjualan kemudian menagih piutang kepada pihak yang berutang atau pihak lain yang ditunjuk oleh pihak yang berutang. Bank menjadi wakil dari nasabah untuk melakukan penagihan (*collection*) kepada pihak yang berutang atau pihak lain yang ditunjuk oleh pihak yang berutang untuk membayar.

Bank dan nasabah menuangkan kesepakatan dalam perjanjian tertulis atau bentuk lain yang dapat dipersamakan dengan itu. Bank menerapkan transparansi informasi produk dan perlindungan nasabah sesuai ketentuan yang berlaku. Bank memiliki kebijakan dan prosedur untuk mitigasi risiko. Bank memiliki sistem pencatatan dan pengadministrasian rekening yang memadai.

Bank dapat mengenakan biaya administrasi sesuai dengan kesepakatan. Bank dapat memberikan dana talangan (*qardh*) kepada pihak yang berpiutang sebesar nilai piutang. Dalam hal Bank memberikan dana talangan (*qardh*) maka antara akad wakalah bil ujah dan akad *qardh* tidak boleh ada keterkaitan. Bank dapat memperoleh ujah/fee atas jasanya untuk melakukan penagihan piutang. Dalam hal bank memperoleh ujah/fee:

- a. Besarnya ujah/fee harus disepakati pada saat akad dan dinyatakan dalam bentuk nominal, bukan dalam bentuk prosentase yang dihitung dari pokok piutang;
- b. pembayaran ujah/fee dapat diambil dari dana talangan atau sesuai kesepakatan dalam akad.

#### **4. Tujuan dan Manfaat**

Manfaat dengan adanya produk anjak piutang bagi bank syariah yaitu: Pertama, sebagai salah satu bentuk penyaluran dana. Kedua, memperluas

keragaman produk dan aktivitas bank. Ketiga, memperoleh pendapatan dalam bentuk ujarah/fee. Sedangkan bagi nasabah manfaat yang diperoleh adalah mendapatkan layanan perbankan berdasarkan prinsip syariah.

## **5. Analisis dan Identifikasi Risiko**

Bank menghadapi potensi risiko kredit (*credit risk*) yang disebabkan oleh nasabah wanprestasi atau default. Bank menghadapi potensi risiko pasar yang disebabkan oleh pergerakan nilai tukar apabila pembiayaan diberikan dalam valuta asing. Bank menghadapi potensi risiko operasional yang diakibatkan oleh proses internal yang kurang memadai, kegagalan proses internal, kesalahan manusia, kegagalan sistem, dan/atau adanya kejadian eksternal yang mempengaruhi operasional Bank.

## **6. Fatwa DSN-MUI**

Fatwa DSN No.67/DSN-MUI/III/ 2008 tentang Anjak Piutang Syariah.

### **Letter of Credit (L/C)**

Letter of Credit (L/C) merupakan surat pernyataan yang dikeluarkan bank penerbit L/C atas permintaan importir yang merupakan nasabah dari bank tersebut, untuk menyediakan dana dan membayar sejumlah uang

tertentu kepada importir. Secara umum, ketidaksesuaian dengan prinsip syariah dalam L/C terletak pada mekanisme bunga atas utang dan denda keterlambatan pembayaran Ketika jatuh tempo.

## 1. Definisi

Dalam perbankan syariah terdapat dua jenis Letter of Credit (L/C) yaitu L/C impor syariah dan L/C ekspor 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 (Fatwa DSN-MUI No. 34/DSN-MUI/IX/2022). 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 (Fatwa DSN-MUI No. 35/DSN-MUI/IX/2002).

## 2. Akad

L/C impor syariah dalam pelaksanaannya menggunakan akad *wakalah bil ujah*, *qardh*, *murabahah*, *salam/istishna'*, *mudharabah*, *musyarakah*, dan *hawalah*. Sedangkan L/C ekspor syariah dalam pelaksanaannya menggunakan akad

*wakalah bil ujarah*, *qardh*, *mudharabah*, *musyarakah* dan *al-bai'*.

Secara umum akad yang mendasari praktik L/C adalah akad *wakalah bil ujarah* dan *kafalah*. *Wakalah bil ujarah* adalah akad *wakalah* yang memberikan imbalan/*fee* kepada wakil. Adapun akad *kafalah* merupakan transaksi penjaminan yang diberikan oleh penanggung (*kafil*) kepada pihak ketiga atau yang bertanggung (*makful lahu*) untuk memenuhi kewajiban pihak kedua (*makful 'anhu/ ashil*).

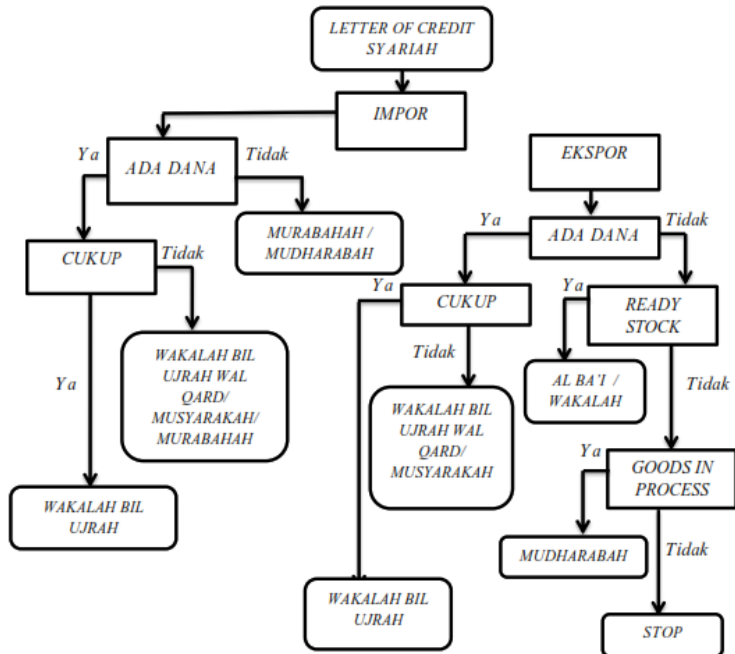
Implementasi akad-akad tersebut di atas pada produk L/C Impor maupun ekspor dapat dijelaskan sebagai berikut:

a. Akad *murabahah*

Dalam menetapkan akad pembiayaan L/C Syariah, proses analisis yang perlu dilakukan adalah sebagai berikut:

- 1) Mengidentifikasi kebutuhan nasabah, apakah ingin melakukan pembiayaan ekspor atau impor.
- 2) Jika nasabah memerlukan pembiayaan impor, langkah selanjutnya adalah mengidentifikasi apakah nasabah memiliki dana atau tidak.

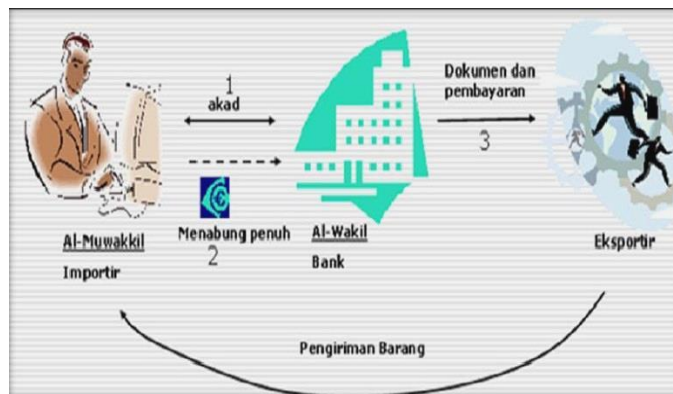
- 3) Jika nasabah tidak memiliki dana, akad yang dapat digunakan oleh bank adalah akad mudharabah atau murabahah.
- 4) Jika nasabah memiliki dana, maka langkah selanjutnya adalah mengidentifikasi apakah nasabah memiliki dana yang cukup atau tidak.
- 5) Jika dana yang dimiliki nasabah cukup, bank syariah dapat menggunakan akad *wakalah bil-ujrah*. Namun, jika dana nasabah tidak **cukup**, akad yang dapat digunakan adalah **wakalah bil-ujrah & qardh** atau musyarakah dan atau murabahah.



Gambar 10.1 Impelemntasi Murabahah L/C Syariah

b. L/C impor syariah wakalah bil ujah

- 1) Importir harus memiliki dana pada bank sebesar harga pembayaran barang yang diimpor;
- 2) Importir dan Bank melakukan akad Wakalah bil-Ujah untuk pengurusan dokumen-dokumen transaksi impor;
- 3) Besar ujah harus disepakati diawal dan dinyatakan dalam bentuk nominal, bukan dalam bentuk prosentase.



Gambar 10.2 L/C Impor Wakalah bil Ujah



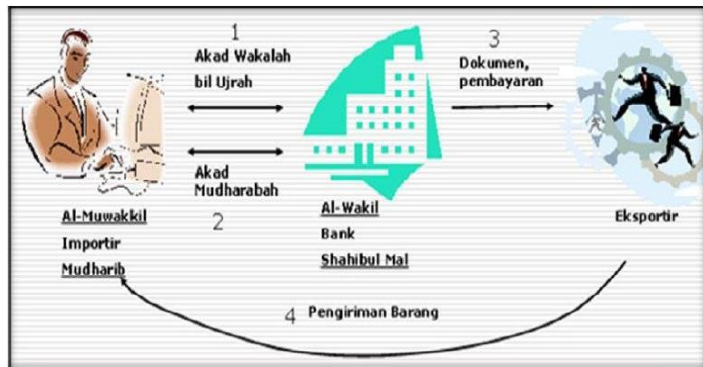
c. L/C Impor Syariah Wakalah bil Ujrah & Qardh



Gambar 10.3 L/C impor Wakalah bil Ujrah & Qardh

- 1) Importir tidak memiliki dana cukup pada bank untuk pembayaran harga barang yang diimpor;
  - 2) Importir dan Bank melakukan akad wakalah bil-ujrah untuk pengurusan dokumen-dokumen transaksi impor;
  - 3) Besar ujrah harus disepakati di awal dan dinyatakan dalam bentuk nominal, bukan dalam bentuk prosentase;
  - 4) Bank memberikan dan talangan (*qardh*) kepada importir untuk pelunasan pembayaran barang impor.
- d. L/C Impor Syariah Wakalah bil ujarah & Mudharabah
- 1) Nasabah melakukan akad wakalah bil-ujrah kepada bank untuk melakukan pengurusan dan pembayaran;

- 2) Bank dan importir melakukan akad mudharabah, dimana bank bertindak selaku shahibul mal menyerahkan modal kepada importir sebesar harga barang yang diimpor.



Gambar 10.4 L/C impor Wakalah bil Ujrah & Mudharabah

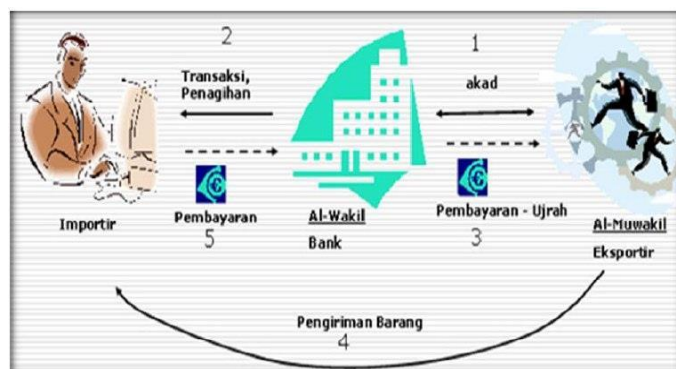
- e. L/C Impor Syariah Wakalah bil Ujrah & Hawalah
  - 1) Importir tidak memiliki dana cukup pada bank untuk pembayaran harga barang yang diimpor;
  - 2) Importir dan Bank melakukan akad Wakalah untuk pengurusan dokumen-dokumen transaksi impor;
  - 3) Besar ujarah harus disepakati di awal dan dinyatakan dalam bentuk nominal, bukan dalam bentuk presentase;
  - 4) Hutang kepada eksportir dialihkan oleh importir menjadi hutang kepada Bank dengan meminta bank membayar kepada eksportir senilai barang yang diimpor.



Gambar 10.4 L/C Impor Wakalah bil Ujrah & Hawalah

f. L/C Ekspor Syariah Wakalah bil Ujrah

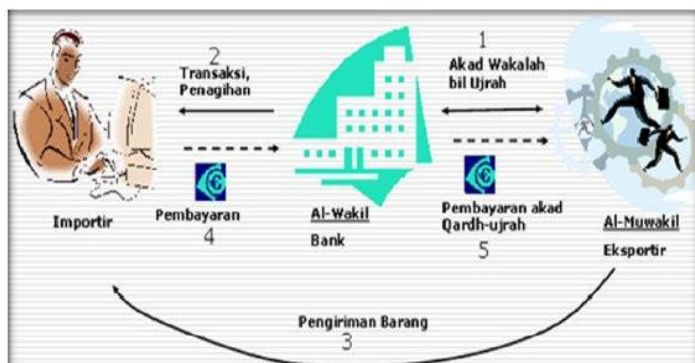
- 1) Bank melakukan pengurusan dokumen-dokumen ekspor;
- 2) Bank melakukan penagihan (collection) kepada bank penerbit *letter of credit* (*issuing bank*), selanjutnya dibayarkan kepada eksportir setelah dikurangi ujarah;
- 3) Besar ujarah harus disepakati di awal dinyatakan dalam bentuk nominal, bukan prosentase.



Gambar 10.5 Ekspor Syariah Wakalah bil Ujrah

g. L/C Ekspor Syariah Wakalah bil Ujrah & Qardh

- 1) Bank melakukan pengurusan dokumen-dokumen ekspor;
- 2) Bank melakukan penagihan (collection) kepada bank penerbit letter of credit (issuing bank);
- 3) Bank memberikan dana talangan (Qardh) kepada nasabah eksportir sebesar harga barang ekspor;
- 4) Besar ujarah harus disepakati di awal dan dinyatakan dalam bentuk nominal, bukan presentase;
- 5) Pembayaran ujarah dapat diambil dari dana talangan sesuai kesepakatan dalam akad;
- 6) Antara akad wakalah bil-ujrah dan akad qardh, tidak dibolehkan adanya keterkaitan (*ta'alluq*).



Gambar 10.6 L/C Ekspor Wakalah bil Ujrah & Qardh

### 3. Fitur dan Mekanisme

Bank dapat bertindak sebagai wakil dan pemberi jaminan atas pemenuhan kewajiban importir terhadap eksportir dalam melakukan pembayaran (akad wakalah bil ujah dan kafalah). Berkaitan dengan objek penjaminan, harus memenuhi kriteria:

- a. Merupakan kewajiban importir/eksportir
- b. Jelas nilai dan spesifikasinya, antara lain mata uang yang digunakan dan waktu pembayaran
- c. Tidak bertentangan dengan syariah (tidak diharamkan)

Bank dapat memperoleh imbalan/fee/ujrah/margin/bagi hasil yang disepakati di awal. Bank dapat meminta jaminan berupa *cash collateral* atau jaminan lainnya dengan persentase tertentu. Nasabah importir memiliki dana pada bank sebesar harga pembayaran barang yang diimpor pada akad wakalah bil ujah. Apabila importir tidak memiliki dana cukup pada Bank untuk pembayaran harga barang yang diimpor, maka terdapat dua opsi. Pertama, bank dapat memberikan dana talang (*qardh*) kepada importir untuk untuk pelunasan pembayaran barang impor (akad wakalah bil ujah dan *qardh*). Kedua, bank dapat bertindak sebagai (*shahibul maal*) selaku pemilik dana menyerahkan modal kepada nasabah importir sebesar harga barang yang diimpor (akad wakalah bil ujah dan *mudharabah*).

Dalam hal pengiriman barang telah terjadi, sedangkan pembayaran belum dilakukan, alternatif akad yang digunakan adalah:

Alternatif pertama, menggunakan wakalah bil ujah dan qardh, dengan ketentuan:

- a. Nasabah importir tidak memiliki dana cukup pada bank untuk pembayaran harga barang yang diimpor.
- b. Nasabah importir dan Bank melakukan akad wakalah bil ujah untuk pengurusan dokumendokumen transaksi impor.
- c. Besar ujah harus disepakati di awal dan dinyatakan dalam bentuk nominal, bukan dalam bentuk persentase.
- d. Bank memberikan dana talangan (qardh) kepada nasabah importir untuk pelunasan pembayaran barang impor.

Alternatif kedua, menggunakan wakalah bil ujah dan hawalah, dengan ketentuan:

- a. Nasabah importir tidak memiliki dana cukup pada bank untuk pembayaran harga barang yang diimpor.
- b. Nasabah importir dan bank melakukan akad wakalah untuk pengurusan dokumen-dokumen transaksi impor.

- c. Besar ujarah harus disepakati di awal dan dinyatakan dalam bentuk nominal, bukan dalam bentuk persentase.
- d. Hutang kepada eksportir dialihkan oleh nasabah importir menjadi hutang kepada bank dengan meminta bank membayar kepada eksportir senilai barang yang diimpor.

#### **4. Tujuan dan Manfaat**

Manfaat dengan adanya produk L/C ini bagi bank yaitu sebagai sumber pendapatan dalam bentuk imbalan/fee/ujrah dari akad wakalah bil ujarah dan kafalah. Mendapat bagi hasil dari akad mudharabah dan margin dari akad murabahah. Sedangkan, manfaat produk L/C bagi nasabah yaitun menerima barang yang diimpor disertai dokumen pendukung yang sesuai. Memperoleh jasa penyelesaian pembayaran dan/ atau penjaminan. Memperlancar transaksi perdagangan internasional. Mendapatkan dana talangan atau pembiayaan dalam hal nasabah tidak memiliki dana yang cukup untuk memproduksi barang pesanan.

#### **5. Fatwa DSN-MUI**

- a. Fatwa DSN No.34/DSN-MUI/IX/2002 Letter of Credit (L/C) Impor Syariah.
- b. Fatwa DSN No.57/DSN-MUI/V/2007 tentang Letter of Credit (L/C) dengan Akad Kafalah bil Ujarah.

- c. Fatwa DSN No.35/DSN-MUI/IX/2002 tentang L/C Ekspor Syariah.
- d. Fatwa DSN No.60/DSN-MUI/V/2007 tentang Penyelesaian Piutang dalam Ekspor.

## **Bank Garansi**

Secara umum tidak ada perbedaan antara produk bank garansi pada bank syariah dan bank konvensional karena tidak ada prinsip syariah yang dilanggar.

### **1. Definisi**

Bank garansi adalah jaminan yang diberikan oleh bank kepada pihak ketiga penerima jaminan atas pemenuhan kewajiban tertentu nasabah bank selaku pihak yang dijamin kepada pihak ketiga yang dimaksud. Bank garansi juga didefinisikan sebagai kesanggupan tertulis yang diberikan oleh Bank kepada pihak penerima jaminan bahwa Bank akan membayar sejumlah uang kepadanya pada waktu tertentu jika pihak terjamin tidak dapat memenuhi kewajibannya.

### **2. Akad**

Akad yang digunakan dalam produk ini adalah kafalah bil ujah. Kafalah merupakan transaksi penjaminan yang diberikan oleh penanggung (kafil) kepada pihak ketiga atau yang bertanggung (makful lahu) untuk memenuhi kewajiban pihak kedua



(makful 'anhu/ ashil). sedangkan kafalah bil ujah adalah kafalah yang disertai dengan imbalan atau fee yang disepakati di awal serta dinyatakan dalam jumlah nominal tetap.

### **3. Fitur dan Mekanisme**

Bank bertindak sebagai pemberi jaminan atas pemenuhan kewajiban nasabah terhadap pihak ketiga. Objek penjaminan bank garansi berupa:

- a. Merupakan kewajiban pihak yang meminta jaminan;
- b. Nilai, jumlah, dan spesifikasinya jelas termasuk jangka waktu penjaminan; dan
- c. Tidak bertentangan dengan syariah (tidak diharamkan,

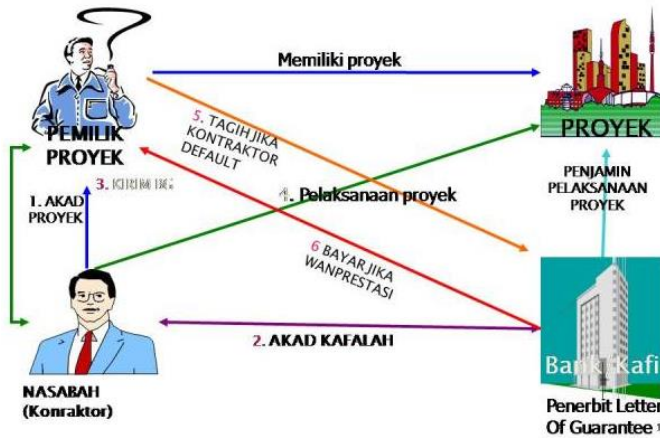
Bank dapat menerbitkan bank garansi dalam mata uang rupiah atau valuta asing (khusus untuk penerbitan dalam valuta asing hanya berlaku bagi Bank yang telah mendapat persetujuan untuk melakukan kegiatan usaha dalam valuta asing). Bank dapat mengenakan fee (ujrah) yang disepakati di awal dan dinyatakan dalam jumlah nominal tertentu. Bank dapat meminta jaminan berupa cash collateral atau bentuk jaminan lainnya atas nilai penjaminan.

### **4. Tujuan dan Manfaat**

Manfaat produk bank garansi bagi bank yaitu sebagai sumber pendapatan bank berupa fee/ujroh dari

kafalah bil ujah. Sedangkan manfaat untuk nasabah adalah untuk meningkatkan kelayakan bisnis dan mengurangi risiko cedera janji bagi penerima bank garansi

### 5. Skema Kafalah Pada Produk Bank Garansi



Gambar 10.1 Skema Kafalah Pada Bank Garansi

Keterangan:

- Kontraktor Swasta mendapatkan Proyek Pemda untuk mengerjakan Proyek pembangunan Gedung dan jalan;
- Kontraktor harus membuktikan bahwa dia memiliki dana cukup untuk melaksanakan proyek tersebut, yakni dengan melakukan akad kafalah dengan BS untuk mengeluarkan letter of guarantee. BS sebagai penjamin pelaksanaan proyek;
- Bank garansi/ letter of guarantee diserahkan kepada pemilik proyek (Pemda);

- d. Kontraktor melaksanakan kewajibannya mengerjakan proyek yang disepakati dengan pemilik proyek (Pemda);
- e. Jika kontraktor (makful 'anhu) default/wanprestasi, maka pemda menagih dana yang dijamin kepada BS dengan membawa BG.
- f. BS membayar dana jamiinan milik kontraktor yang ditahan bank jika kontraktor tidak melaksanakan kewajibannya.

### **Jual Beli Mata Uang (Sharf)**

Saat ini, jual beli mata uang sudah sering digunakan untuk memenuhi berbagai keperluan. Jual beli diperbolehkan dalam Islam selama masih dalam koridor syariah, yaitu terbebas dari unsur riba, maysir, dan gharar. Perbedaan mendasar dalam jual beli mata uang secara konvensional dan berdasarkan prinsip syariah adalah harus dilakukan secara tunai (spot).

#### **1. Definisi**

Pertukaran valas merupakan jasa yang diberikan Bank Syariah untuk membeli atau menjual mata uang yang sama/sejenis (*single currency*) maupun berbeda (*multi currency*) yang hendak ditukarkan oleh nasabah. Perjanjian jual/beli valuta asing secara tunai dengan penyerahan atau penyelesaian transaksi tidak lebih dari 2 (dua) hari kerja.

## **2. Akad**

Dalam pertukaran valuta asing, akad yang digunakan adalah *sharf*. *Al-sharf* adalah jual-beli mata uang, baik antar mata uang sejenis maupun antar mata uang berlainan jenis.

## **3. Ketentuan umum Jual Beli Valas**

Transaksi jual beli mata uang pada prinsipnya boleh dengan ketentuan:

- a. Tidak untuk spekulasi (untung-untungan)
- b. Ada kebutuhan transaksi atau untuk berjaga-jaga (simpanan)
- c. Apabila transaksi dilakukan terhadap mata uang sejenis maka nilainya harus sama dan secara tunai (*attaqabudh*)
- d. Apabila berlainan jenis maka harus dilakukan dengan nilai tukar (*kurs*) yang berlaku pada saat transaksi dilakukan dan secara tunai.

## **4. Fitur dan Mekanisme**

Pada pertukaran valuta asing, bank dapat bertindak baik sebagai pihak yang menerima pertukaran maupun pihak yang menukarkan uang dari dan kepada nasabah. Transaksi pertukaran uang untuk mata uang berlainan jenis (valuta asing) hanya dapat dilakukan dalam bentuk transaksi *spot*. Dalam hal transaksi pertukaran uang dilakukan terhadap mata uang berlainan jenis dalam kegiatan *money changer*,

maka transaksi harus dilakukan secara tunai dengan nilai tukar (kurs) yang berlaku pada saat transaksi dilakukan.

Berdasarkan Fatwa DSN-MUI No. 28 tahun 2002, terdapat tiga jenis pertukaran valuta asing (valas) yang dilarang, yaitu: transaksi forward, transaksi swap, dan transaksi option. Pertama, transaksi forward yaitu transaksi pembelian dan penjualan valas yang nilainya ditetapkan pada saat sekarang dan diberlakukan untuk waktu yang akan datang, antara 2 x 24 jam sampai dengan satu tahun.

Kedua, transaksi swap yaitu suatu kontrak pembelian atau penjualan valas dengan harga spot yang dikombinasikan dengan pembelian antara penjualan valas yang sama dengan harga forward. Hukumnya haram, karena mengandung unsur maisir (spekulasi).

Ketiga, transaksi option yaitu kontrak untuk memperoleh hak dalam rangka membeli atau hak untuk menjual yang tidak harus dilakukan atas sejumlah unit valuta asing pada harga dan jangka waktu atau tanggal akhir tertentu. Hukumnya haram, karena mengandung unsur maisir (spekulasi).

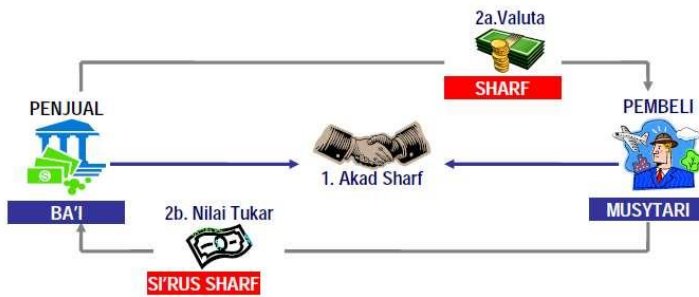
## **5. Tujuan dan Manfaat**

Manfaat dengan adanya pertukaran valuta asing bagi bank yaitu mendapatkan selisih/ margin dari pertukaran mata uang yang berbeda jenis. Sedangkan

bagi nasabah mendapatkan mata uang yang dibutuhkan untuk bertransaksi

## 6. Skema Sharf Pada Bank Syariah

Implementasi akad sharf pada produk jual beli valuta asing dapat digambarkan pada gambar 10.2 di bawah ini.



Gambar 10.2 Skema Akad Sharf Pada Bank Syariah



## DAFTAR PUSTAKA

- Al-Zuhaily, Wahbah. (2006). *Fiqh al-Islami wa adillatuhu*. Damaskus: Daar al-Fikr.
- Antonio, M. Syafi'i. (2001). *Bank Syariah Dari Teori ke Praktik*. Jakarta: Gema Insani.
- Ascarya. (2007). *Akad dan Produk Bank Syariah*. Jakarta: Rajawali Pers.
- Darsono, dkk. (2019). *Dinamika Produk dan Akad Keuangan Syariah di Indonesia*. Ed. 1. Cet 2. Depok: Rajawali Pers.
- Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia Ikatan Akuntansi Indonesia. (2020). *Akad, Tata Kelola, dan Etika Syariah*. Jakarta: IAI.
- International Shariah Research Academy for Islamic Finance (ISRA). (2015). *Sistem Keuangan Islam: Prinsip dan Operasi* (1st ed.). Depok: Rajawali Pers.
- Karim, A. A. (2010). *Bank Islam: Analisis Fiqih dan Keuangan* (4th ed.). Jakarta: Rajagrafindo Persada.
- Mubarok, Jaih dan Hasanudin. (2017). *Fikih Muamalah Maliyah Akad Syirkah dan Mudharabah*. Bandung: Remaja Rosydakarya
- Otoritas Jasa Keuangan. (2016). *Buku Standar Musyarakah*
- Otoritas Jasa Keuangan. (2016). *Buku Standar Produk Murabahah*
- Otoritas Jasa Keuangan. (2017). *Industri Jasa Keuangan Syariah* (Seri Liter). OJK.
- Suhendi, Hendi. (2002). *Fiqh Muamalah*. Jakarta: RajaFrafindo Persada.



Surat Edaran Otoritas Jasa Keuangan Nomor  
36/seojk.03/2015 Tentang Produk Dan Aktivitas  
Bank Umum Syariah Dan Unit Usaha Syariah

Wiroso. (2011). *Produk Perbankan Syariah* (II). LPFE  
Usakti.

[www.ojk.go.id](http://www.ojk.go.id)



## *Tim Penulis*



### **Elif Pardiansyah, S.Sy., M.Si.**

Penulis lahir di Tasikmalaya, 12 Agustus 1991. Ketertarikan penulis terhadap ilmu ekonomi syariah dimulai pada tahun 2010 silam. Hal tersebut membuat penulis memilih untuk masuk ke Program Studi Muamalah (Hukum Ekonomi Syariah) Fakultas Syariah dan Hukum UIN Sunan Gunung Djati Bandung, lulus tahun 2015. Kemudian penulis melanjutkan studi master melalui Beasiswa LPDP pada tahun 2017 di Program Studi KTTI - Ekonomi dan Keuangan Syariah Sekolah Kajian Strategik dan Global Universitas Indonesia, lulus pada tahun 2019 dengan predikat Cumlaude.

Sebagai pengalaman praktisi, penulis pernah bekerja sebagai banker di salah satu bank syariah pada tahun 2016, menjadi founder dan pengurus BMT Birrul Ummah Tasikmalaya pada tahun 2018, sebagai founder usaha cukur rambut dfetih Barbershop sejak tahun 2014 sampai sekarang. Penulis juga pernah mengajar di FSH UNI Sunan Gunung Djati Bandung periode 2019-2020. Sejak Desember 2020, penulis memilih untuk mengabdikan diri sebagai Dosen tetap di Program Studi Ekonomi Syariah Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Sultan Ageng Tirtayasa (Untirta) Banten.

Penulis dapat dihubungi melalui alamat email: [elfardianzyah@untirta.ac.id](mailto:elfardianzyah@untirta.ac.id).



### **Mohamad Ainun Najib, Lc., M.S.I.**

Penulis lahir di Tegal dan telah menyelesaikan pendidikan Sarjananya di Al-Azhar Kairo pada bidang Hukum Islam pada tahun 2004. Penulis menyelesaikan Diploma magisternya di Institut Studi Islam Zamalek Kairo. Dan pada tahun 2012 menyelesaikan tesisnya dengan predikat Cumlaude di Universitas Omdurman Sudan dengan judul Prinsip Syariah dalam Investasi di Perbankan Syariah di Indonesia. Selama di Kairo Penulis aktif mengikuti short course dan Seminar Internasional ekonomi syariah di Pusat Kajian Ekonomi Islam Shaleh Kamil Al Azhar Kairo, dan pernah menjadi Direktur Pusat Kajian Ekonomi Islam ICMI-Orsat Kairo.

Saat ini penulis berprofesi sebagai dosen Program Studi Ekonomi Syariah Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Sultan Ageng Tirtayasa. Penulis juga banyak terlibat dalam kegiatan penelitian terapan maupun keilmuan, baik secara mandiri maupun didanai oleh pihak luar bersama kolega sesama dosen.

Hasil penelitian terapan maupun keilmuan yang dilakukan, sebagian besar telah dipublikasikan oleh penulis. Diantaranya dalam bentuk artikel ilmiah, laporan penelitian, dan beberapa diantaranya telah didaftarkan untuk mendapatkan Hak Kekayaan Intelektual (HKI) dari Kementerian Hukum dan HAM. Sedangkan artikel ilmiah yang dihasilkan penulis, diantaranya telah dipublikasikan pada jurnal nasional, jurnal nasional terakreditasi, mulai yang terindeks Garuda, Google Scholar, DOAJ, maupun Sinta.

Buku yang berada di tangan pembaca ini adalah buku teori dan implementasi produk keuangan syariah, menyajikan dan membahas produk-produk keuangan syariah, khususnya perbankan syariah secara komprehensif dari sisi teoritis dan praktis. Secara umum, produk perbankan syariah dapat dibagi menjadi 3 bagian utama, yaitu: 1) Produk penghimpunan dana, 2) produk penyaluran dana, dan 3) produk layanan dan jasa perbankan syariah. Menariknya, buku ini membahasnya menjadi 10 bab. Bagian produk penghimpunan dana terdiri dari bab 1, bab 2 dan bab 3. Bagian produk penyaluran dana dibahas dan disajikan dalam 6 bab. Adapun produk layanan dan jasa perbankan disajikan pada bab 10. Setiap bab disajikan secara komprehensif, mulai dari definisi produk, ketentuan fatwa terkait produk, fitur dan karakteristik produk, skema akad yang digunakan, dan aplikasi produk pada perbankan syariah. Mengingat pembahasan dalam buku ini cukup komprehensif dan sistematis, buku ini layak untuk dijadikan referensi bagi mahasiswa, praktisi, dan masyarakat umum yang ingin mengetahui teori dan implementasi produk keuangan syariah di Indonesia.

*Tim Penulis*

- Elif Pardiansyah
- Mohamad Ainun Najib

Untuk akses **Buku Digital**,  
Scan **QR CODE**



**Media Sains Indonesia**  
Melong Asih Regency B.40, Cijerah  
Kota Bandung - Jawa Barat  
Email : penerbit@medsan.co.id  
Website : www.medsan.co.id

