

# MANAJEMEN PEMBIAYAAN BANK SYARIAH

Fetria Eka Yudiana, M.Si

MANAJEMEN PEMBIAYAAN  
BANK SYARIAH



**B**uku ini merupakan Buku Manajemen Pembiayaan Syariah ini terdiri dari 12 bab. Semua bab dalam buku ini membahas secara spesifik pokok bahasan yang berhubungan dengan manajemen pembiayaan bank syariah. Dalam buku ini juga dibahas bagaimana proses perhitungan bagi hasil dan profit sharing pada pembiayaan di bank syariah disertai contoh-contoh sederhana, sehingga hal ini akan memudahkan mahasiswa untuk memahami bagaimana bank syariah menentukan nisbah bagi hasilnya.

Bab pertama berisi pendahuluan yang merupakan pengantar mengenai masalah manajemen pembiayaan di bank syariah. Bab dua mengenai konsep akad bank syariah, bab tiga berisi produk-produk bank syariah, bab empat tentang membahas secara spesifik manajemen pembiayaan bank syariah, bab lima membahas secara detail mengenai manajemen pembiayaan modal kerja, bab enam tentang manajemen pembiayaan investasi, bab tujuh mengenai manajemen pembiayaan konsumtif, bab delapan tentang administrasi dan proses pembiayaan, bab sembilan membahas mengenai perhitungan bagi hasil untuk produk pembiayaan syariah, bab sepuluh membahas mengenai bagaimana proses pemantauan dan pengawasan pembiayaan di bank syariah, bab sebelas mengenai jaminan dalam pembiayaan di bank syariah dan bab dua belas mengenai sistem informasi perbankan syariah. Buku ini juga disertai dengan lampiran yang berisi tentang ringkasan Peraturan Bank Indonesia Nomor 11/24/PBI/2009 tentang Fasilitas Pendanaan Jangka Pendek Syariah Bagi Bank umum Syariah.[]

Fetria Eka Yudiana, M.Si



# MANAJEMEN PEMBIAYAAN **BANK SYARIAH**

## DAFTAR SKEMA

Skema Operasional Bank Syariah • 5
Skema Akad • 10
Skema Kerjasama Pembiayaan Modal Kerja Mudharabah • 44
Skema pembiayaan modal kerja murabahah • 46
Skema pembiayaan modal kerja <i>Istishna</i> • 52
Skema pembiayaan modal kerja – Salam • 55
Skema Pembiayaan Modal Kerja – <i>Ijarah</i> • 57
Alur dan Proses Administrasi Pembiayaan • 84
Skema penanganan Pembiayaan Bermasalah • 112

### Sanksi pelanggaran Pasal 72:

Undang-undang Nomor 19 Tahun 2002

Tentang Perubahan atas Undang-undang Nomor 12 Tahun 1997 Pasal 44 Tentang Hak Cipta

1. Barang siapa dengan sengaja dan tanpa hak melakukan perbuatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (1) atau pasal 49 ayat (1) dan ayat (2) dipidana penjara masing-masing paling singkat 1 (satu) bulan dan/atau denda paling sedikit Rp. 1.000.000,00 (satu juta rupiah), atau pidana penjara paling lama 7 (tujuh) tahun dan/atau denda paling banyak Rp. 5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah).
2. Barang siapa dengan sengaja menyiarkan, memamerkan, mengedarkan, atau menjual kepada umum suatu ciptaan atau barang hasil pelanggaran hak cipta atau hak terkait, sebagaimana dimaksud ayat (1) dipidana dengan pidana penjara paling lama 5 (lima) tahun dan/atau denda paling banyak Rp. 500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah)

Proses Penanganan Pembiayaan Bermasalah • 111  
Menggali Potensi Peminjam • 112  
Penggolongan Pembiayaan • 113

FETRIA EKA YUDIANA, S.E., M.Si.

## BAB 11 JAMINAN DALAM PEMBIAYAAN BANK SYARIAH

Pendahuluan • 119  
Pengertian Jaminan • 120  
Penilaian atau Taksasi (appraisal) Jaminan • 121  
Dasar Penilaian Barang Jaminan • 122  
Hak Tanggungan • 124  
Fiducia • 125  
Biaya atas Barang Jaminan • 126  
Penyitaan Barang Jaminan Pembiayaan • 126

## BAB 12 SISTEM INFORMASI PERBANKAN SYARIAH

Pendahuluan • 129  
Persyaratan Aplikasi Sistem Informasi • 130  
Produk e- Banking Syariah • 133

DAFTAR PUSTAKA • 135

LAMPIRAN 1 • 139

BIODATA PENULIS • 143

# MANAJEMEN PEMBIAYAAN BANK SYARIAH



---

Fetria Eka Yudiana, S.E., M.Si.  
MANAJEMEN PEMBIAYAAN BANK SYARIAH  
—Salatiga: 2014  
xii + 144 hal.; 14,5 x 20,5

---

Hak Cipta dilindungi undang-undang © 2014

Dilarang memperbanyak atau memindahkan sebagian atau seluruh isi buku ini dalam bentuk apapun, baik secara elektrik maupun mekanis, termasuk memfotocopy, merekam atau dengan sistem penyimpanan lainnya, tanpa izin tertulis dari Penulis dan Penerbit.

Penulis : Fetria Eka Yudiana, S.E., M.Si.  
Editor : Mochlasin  
Desain Cover : Alazuka  
Desain Isi : djanoerkoening  
Cetakan I : Juni 2014  
ISBN : 978-979-549-37-8

Penerbit : STAIN Salatiga Press  
Jl. Tentara Pelajar No. 2 Salatiga  
Jawa Tengah. Telp. (0298) 323706

- BAB 7 MANAJEMEN PEMBIAYAAN KONSUMTIF  
Pendahuluan • 71  
Alur Penetapan Akad Pembiayaan Konsumtif • 76
- BAB 8 ADMINISTRASI DAN PROSES PEMBIAYAAN  
Pendahuluan • 79  
Pengertian Administrasi Pembiayaan • 79  
Unsur- unsur Penting dalam Administrasi Pembiayaan • 80  
Fungsi Administrasi Pembiayaan • 81  
Ruang Lingkup Administrasi Pembiayaan • 82  
Akuntansi Laporan dan Financial File • 83  
Alur dan Proses Administrasi Pembiayaan • 84
- BAB 9 PERHITUNGAN BAGI HASIL  
Pendahuluan • 97  
Pengertian Profit Sharing atau Bagi Hasil • 97  
Aplikasi Perhitungan Bagi Hasil pada Al Mudharabah di Bank Syariah • 98  
Perhitungan Pendapatan yang akan dibagi dihasilkan • 100  
Perhitungan bagi hasil untuk Penempatan Dana • 101  
Contoh kasus untuk Pembiayaan Bagi Hasil • 102  
Penentuan Nisbah Bagi Hasil • 103  
Metode Penentuan Profit Margin • 104  
Penentuan Harga Jual • 106  
Aplikasi Penetapan Harga Jual Murabahah di Bank Syariah • 106
- BAB 10 PEMANTAUAN DAN PENGAWASAN PEMBIAYAAN  
Pendahuluan • 109  
Monitoring lapangan • 110

BAB 3	PRODUK BANK SYARIAH
	Pendahuluan • 23
	Produk Penyaluran Dana atau Pembiayaan • 23
	Produk Penghimpunan Dana • 27
	Produk Jasa Perbankan • 30
BAB 4	MANAJEMEN PEMBIAYAAN BANK SYARIAH
	Pendahuluan • 33
	Pengertian Manajemen Pembiayaan Bank Syariah • 33
	Tujuan dan Fungsi Pembiayaan Bank Syariah • 34
	Produk Pembiayaan Bank Syariah • 36
BAB 5	MANAJEMEN PEMBIAYAAN MODAL KERJA
	Pendahuluan • 41
	Pengertian Pembiayaan Modal Kerja Syariah • 41
	Komponen modal kerja syariah • 42
	Pembiayaan Modal Kerja mudharabah • 43
	Pembiayaan Modal Kerja Murabahah • 45
	Pembiayaan modal kerja Istishna' • 47
	Pembiayaan Modal Kerja Salam • 54
	Pembiayaan Modal Kerja Ijarah • 56
BAB 6	MANAJEMEN PEMBIAYAAN INVESTASI
	Pendahuluan • 59
	Ciri-ciri investasi • 59
	Pembiayaan Mudharabah • 61
	Pembiayaan Musyarakah • 65
	Fitur Pembiayaan Investasi: • 68

## KATA PENGANTAR

BISMILLAHIRRAHMAANIRRAHIM

*Assalamu'alaikum wr.wb.*

Kebutuhan akan bahan referensi dan kuliah bagi mahasiswa program studi perbankan syariah telah mendorong saya sebagai dosen yang mengampu mata kuliah manajemen pembiayaan syariah untuk menulis buku ini. Keterbatasan referensi yang dapat dijadikan rujukan bagi mahasiswa perbankan syariah sekaligus upaya untuk dapat menambah bahan referensi yang sudah ada maka dengan mengucapkan syukur alhamdulillah saya panjatkan kehadiran Allah SWT atas limpahan taufik dan hidayah-Nya, saya dapat menyusun buku yang berjudul Manajemen Pembiayaan Bank Syariah.

Buku ini sengaja ditulis dengan tujuan memberikan kemudahan bagi mahasiswa program studi perbankan syariah untuk memahami manajemen pembiayaan bank syariah yang merupakan salah satu mata kuliah yang harus ditempuh. Buku Manajemen Pembiayaan Syariah ini terdiri dari 12 bab. Bab pertama berisi pendahuluan yang merupakan pengantar mengenai masalah manajemen pembiayaan di bank syariah. Kajian teori dan praktis disajikan guna memberikan gambaran secara lengkap mengenai praktik pembiayaan di bank syariah.

Tersusunnya buku ini diharapkan dapat meningkatkan efektivitas proses belajar mengajar pada mata kuliah manajemen pembiayaan bank syariah. Semua materi yang disajikan dalam buku ini sudah disesuaikan dengan topik bahasan selama satu semester, yang disajikan secara sistematis dengan menggunakan gaya bahasa yang sederhana dan mudah dipahami oleh mahasiswa. Sehingga mahasiswa akan terbantu dalam mempelajari konsep tentang pembiayaan syariah dengan cara yang lebih sederhana.

Akhirnya saya tidak lupa mengucapkan banyak terima kasih kepada semua pihak, yang telah memberikan semangat, dukungan dan kesempatan terutama kepada PIP Stain Salatiga yang telah bersedia mengkaji dan menerbitkan buku ini. Juga kepada suami dan anak-anak saya atas pengertian dan pengorbanan waktu, sehingga saya dapat menyelesaikan buku ini. Penulis menyadari bahwa masih terdapat banyak kekurangan dalam edisi pertama ini, baik ditinjau dari beragam materi ataupun penyampaiannya serta lampiran- lampiran yang mungkin harus disertakan untuk melengkapi informasi tentang manajemen pembiayaan bank syariah. Akhirnya tidak ada gading yang tak retak, demikian juga saya sangat mengharapkan adanya kritik dan saran yang membangun untuk menuju kesempurnaan dan kebaikan dalam pengembangan buku ini. Semoga bermanfaat.

Sebagai salam penutup, penulis mengucapkan terimakasih kepada seluruh pembaca, terutama mahasiswa yang bersedia meluangkan waktu untuk membaca dan mengkaji buku ini sebagai bahan referensi dalam mempelajari manajemen pembiayaan bank syariah.

Salatiga, 11 Februari 2014

Fetria Eka Yudiana

## DAFTAR ISI

KATA PENGANTAR • v

DAFTAR ISI • vii

DAFTAR SKEMA • xi

BAB 1 KONSEP DASAR BANK SYARIAH

Pendahuluan • 1

Pengertian Bank Syariah • 1

Fungsi Bank Syariah • 3

Peranan Bank Syariah • 5

Prinsip Bank Syariah • 6

Tujuan Bank syariah • 7

Falsafah Operasional Bank Syariah • 7

BAB 2 KONSEP AKAD DAN AKAD BANK SYARIAH

Pendahuluan • 9

Pengertian Akad • 9

Persyaratan Umum suatu Akad • 10

Penggolongan Jenis Akad dalam Perbankan Syariah • 11

bisa mengelola keuangannya. 2) hibah (barang atau harta yang diberikan) harus jelas. 3) kepemilikan terhadap barang hibah itu terjadi apabila pemberian (hibah) tersebut sudah berada ditangan si penerima (*muhab*).

g. *Waqf*

*Waqf* merupakan pemberian sesuatu dimana penggunaannya untuk kepentingan umum dan agama.

2. Akad *Tijarah*

Akad *tijarah* merupakan akad yang tujuannya untuk mencari keuntungan (*for profit oriented*). Dalam akad ini masing-masing pihak yang melakukan akad berhak untuk mencari keuntungan. Akad *tijarah* di bedakan menjadi dua yaitu:

a. *Natural Certainty contracts*

*Natural certainty contract* adalah akad dalam bisnis yang memberikan kepastian pembayaran baik dari segi jumlah maupun waktunya, Adiwarmanto Karim, 2003. Sedangkan yang termasuk dalam akad *natural certainty contracts* adalah:

– *Murabahah (Defered Payment Sale)*

*Murabahah* merupakan akad jual beli dimana menurut fatwa DSN-MUI No.04/MUI/IV/2000 penjual yang menjual suatu barang dengan menegaskan harga belinya kepada pembeli dan pembeli membayarnya dengan harga yang lebih sebagai laba. Sedangkan menurut ulama fiqh **murabahah adalah akad jual beli atas barang tertentu.** Dalam perbankan syariah, **murabahah merupakan akad jual beli antara bank selaku penyedia barang dengan nasabah yang memesan untuk membeli barang.** Dari transaksi tersebut bank mendapatkan keuntungan jual beli yang disepakati bersama. Selain itu *murabahah* juga

## KONSEP DASAR BANK SYARIAH



### Pendahuluan

Bank Syariah di Indonesia berawal dari prakarsa ajelis Ulama Indonesia pada acara Loka Karya Bunga Bank dan Perbankan yang dilakukan pada tanggal 18 sd 20 Agustus 1990 di Cisarua, Bogor. Hasil lokakarya tersebut didukung oleh aksponon Ikatan endekiawan Indonesia (ICMI) dan beberapa pengusaha muslim. Sehingga sebagai tindak lanjut, pada tahun 1991 ditandatangani Akta Pendirian PT. Bank Muamalat Indonesia sebagai Bank Umum Syariah pertama di Indonesia. Bank Muamalat Indonesia sempat terimbas oleh krisis moneter pada akhir tahun 1990 sehingga ekuitasnya hanya tersisa sepertiga dari modal awal. Di Indonesia bank syariah telah diatur dalam UU No. 10 tahun 1998 tentang perubahan UU No. 7 tahun 1992 tentang Perbankan.

### Pengertian Bank Syariah

Bank Syariah merupakan lembaga keuangan yang berfungsi untuk memperlancar mekanisme perekonomian terutama disektor riil. Terdapat banyak pendapat oleh para ahli mengenai pengertian bank

syariah dimana masing- masing menggunakan asumsi yang berbeda- beda. Secara garis besar pengertian bank syariah adalah merupakan sebuah lembaga perbankan yang pada prinsipnya berpegang pada syariat Islam. Berikut adalah beberapa pandangan para ahli mengenai pengertian bank syariah. Bank berasal dari kata *banque* dalam bahasa Perancis dan dari kata *Banco* dalam bahasa Italia, yang berarti peti atau lemari atau bangku. Kata peti atau lemari menyiratkan fungsi sebagai tempat untuk menyimpan benda-benda berharga, seperti emas, berlian dan uang. Pada umumnya yang pengertian bank Syariah adalah lembaga keuangan yang usaha pokoknya memberikan kredit dan jasa- jasa lain dalam lalu lintas pembayaran serta peredaran uang yang beroperasi disesuaikan dengan prinsip-prinsip syariah. Bank Syariah atau juga dikenal sebagai Bank Islam memiliki system operasi dimana tidak mengandalkan pada bunga. Bank Islam atau bisa disebut dengan bank tanpa bunga ini, bisa dikatakan sebagai lembaga keuangan yang operasional dan produknya dikembangkan berlandaskan pada Al Quran dan Hadist Nabi SAW. Sehingga dapat dikatakan bahwa bank Islam adalah lembaga keuangan yang usaha pokoknya memberikan pembiayaan dan jasa-jasa lainnya dalam lalu lintas pembayaran serta peredaran uang yang pengoperasiannya disesuaikan dengan prinsip syariat Islam, (Antonio, 2001). Pengertian bank syariah sebenarnya telah diatur dalam Undang- Undang pasal 2 PBI No. 6/24/PBI/2004 tentang bank umum yang melaksanakan kegiatan usaha berdasarkan prinsip syariah, memberikan definisi bahwa bank umum syariah adalah bank yang melaksanakan kegiatan usaha berdasarkan prinsip syariah yang dalam kegiatannya memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran. Bentuk hukum yang diperbolehkan adalah perseroan terbatas atau PT. Dalam buku yang berjudul Manajemen Bank Syariah, secara garis besar hubungan ekonomi berdasarkan syariah Islam tersebut ditentukan oleh hubungan akad yang terdiri dari

Menurut Bank Indonesia, 1999, *kafalah* adalah akad pemberian jaminan yang diberikan satu pihak kepada pihak lain dimana pemberi pinjaman bertanggung jawab atas pembayaran kembali suatu hutang yang menjadi hak penerima jaminan. Seperti yang disebutkan dalam QS. Yusuf: 72 “ *Penyeru- penyeru itu berseru, “Kami kehilangan piala raja dan barang siapa yang dapat mengembalikannya akan memperoleh makanan (seberat) beban unta dan aku menjamin terhadapnya”*”.

e. *Rahn* (Gadai)

Pengertian *rahn* secara terminology terdapat beberapa pendapat, diantaranya menurut Sayyid Sabiq, *Rahn* adalah menyandera sejumlah harta yang diserahkan sebagai jaminan secara hak, tetapi dapat diambil kembali sebagai tebusan.

Menurut Syafi’I Antonio, 2001, Akad *Rahn* adalah menahan salah satu harta milik si peminjam sebagai jaminan atas pinjaman yang diterimanya. Seperti yang terdapat dalam QS. Al-Baqarah: 283 “*Jika kamu dalam perjalanan (dan bermuamalah tidak secara tunai) sedang kamu tidak memperoleh seorang penulis, hendaklah ada barang tanggungan yang dipegang (oleh yang berpiutang)....”*”.

f. Hibah (pemberian)

Pengertian hibah adalah pemilikan terhadap sesuatu tanpa meminta ganti. Hibah adalah pemberian sesuatu kepada orang lain dengan sukarela. Hibah tidak sah kecuali ada ijab dari orang yang memberikan, tetapi untuk sahnya hibah tersebut menurut imam Qudamah tidak disyaratkan pernyataan qabul dari sipenerima hadiah atau hibah. Pemberian (hibah) dianggap sah menurut syara’ dengan syarat-syarat antara lain: 1) si pemberi hibah (*wahib*) sudah

mendapatkan kelebihan keuntungan dalam bentuk bonus dimana pemberiannya tidak mengikat dan tidak diperjanjikan.

c. *Wakalah*

*Wakalah* merupakan salah satu jenis akad yakni pelimpahan kekuasaan oleh seseorang kepada orang lain dalam hal-hal yang diwakilkan. Menurut fatwa DSN No. 10/DSN-MUI/IV/2000, **wakalah** adalah pelimpahan kekuasaan oleh satu pihak kepada pihak lain dalam hal-hal yang boleh diwakilkan. Seperti dalam QS. Yusuf: 55 “*Jadikanlah aku bendaharawan Negara/Mesir, sesungguhnya aku adalah orang yang pandai menjaga lagi berpengalaman*”. **Aplikasi wakalah dalam konteks akad *tabarru'* di perbankan syariah berbentuk jasa pelayanan, dimana bank syariah memberikan jasa *wakalah*, sebagai wakil dari nasabah sebagai pemberi kuasa (*muwakil*) untuk melakukan sesuatu (*taukil*).** Dalam hal ini bank syariah akan mendapatkan upah atau biaya administrasi atas jasanya tersebut, sebagai contoh bank dapat menjadi wakil untuk melakukan pembayaran rekening telpon, listrik. Biasanya akad ini digunakan sebagai penunjang akad-akad tijarah dalam perbankan yang akan kita bahas dalam produk-produk perbankan.

d. *Kafalah* (Guaranty)

Pengertian *kafalah* menurut bahasa berarti *al-dhaman* (jaminan), *hamalah* (beban) *dab za'amah* (tanggung). Sedangkan menurut istilah adalah akad pemberian jaminan yang diberikan oleh satu pihak kepada pihak lain, dimana pemberi jaminan (*kaafil*) bertanggungjawab atas pembayaran kembali utang yang menjadi hak penerima jaminan (*makful*).

lima konsep dasar akad. Bersumber dari lima dasar konsep inilah dapat ditemukan produk-produk lembaga keuangan bank syariah dan lembaga keuangan bukan bank syariah untuk dioperasikan. Kelima konsep tersebut adalah: (1). system simpanan, (2). bagi hasil, (3). Margin Keuntungan, (4). Sewa, (5). Jasa atau fee. Kegiatan utama perbankan syariah tersebut harus menggunakan prinsip dasar bank syariah yang ditetapkan, yaitu: *Mudharabah, Musyarakah, Wadi'ah, Murabahan, Salam, Istishna', Ijarah, Qardh, Rahn, Hiwalah/Hawalah* dan *Wakalah*. Prinsip-prinsip dasar ini Insya' Allah akan dijelaskan di bab tersendiri.

### Fungsi Bank Syariah

Secara garis besar terdiri atas empat fungsi utama : Antonio, 2001, fungsi bank syariah sebagai manajemen investasi, fungsi bank syariah sebagai manajemen investasi, fungsi bank syariah sebagai jasa-jasa keuangan dan fungsi bank syariah sebagai jasa social.

a. Fungsi Bank Syariah sebagai Manajemen Investasi

Dalam hal ini bank syariah membantu masyarakat untuk menyalurkan dananya dalam berbagai macam alternative investasi yang halal. Bank syariah dapat melaksanakan fungsi ini berdasarkan kontrak mudharabah atau kontrak perwakilan. Berdasarkan kontrak mudharabah, bank berada dalam kapasitas sebagai mudharib, yaitu pihak yang melaksanakan investasi dana dari pihak lain, sehingga bank berhak menerima presentase keuntungan hanya jika proyek investasi yang dijalankannya mendapatkan keuntungan. Namun jika terjadi kerugian maka sepenuhnya akan menjadi risiko dana shahibul mal dan bank syariah tidak ikut menanggungnya.

b. Fungsi Bank Syariah sebagai *Intermediary agent*

Menurut pasal 4 UU Perbankan Syariah no.21 tahun 2008 bank syariah wajib menjalankan fungsi menghimpun dan menyalurkan dana masyarakat. Bank syariah akan menginvestasikan dana yang dihimpun dari masyarakat pada dunia usaha baik itu sebagai dana modal maupun sebagai dana rekening investasi, dengan menggunakan alat-alat investasi yang sesuai dengan syariah Islam. Dalam menjalankan fungsi ini bank syariah hanya bertindak sebagai perantara antara pihak yang kelebihan dana dan ingin menginvestasikan dananya dengan pihak yang memerlukan dana. Kontrak yang dapat digunakan untuk menjalankan fungsi ini adalah kontrak *murabahah*, *musyarakah*, *bai' as salam*, *bai' al ishtina* dan *ijarah*. Biasanya rekening investasi dibagi menjadi dua yaitu rekening investasi tidak terbatas dan rekening investasi terbatas.

1. Rekening investasi tidak terbatas atau *General investment*. Pemegang rekening investasi jenis ini memberikan wewenang kepada bank syariah untuk menginvestasikan dananya dengan cara yang dianggap paling baik dan *feasible*, tanpa menerapkan beberapa pembatasan jenis, waktu dan bidang usaha investasi.
2. Rekening investasi terbatas. Pemegang rekening ini menerapkan beberapa kriteria tentang jenis, waktu dan bidang usaha investasi yang akan dijalankan.

c. Fungsi Bank Syariah sebagai Jasa Keuangan

Bank syariah juga dapat menawarkan beberapa jasa keuangan dan mendapatkan upah/*fee based* dalam sebuah kontrak perwakilan atau penyewaan. Beberapa contoh produk bank

satu pihak ke pihak lain, baik individu maupun badan hukum yang harus dijaga dan dikembalikan kapan saja jika si penitip menghendakinya. Sedangkan menurut Sofinayah Ghufron, 2005 pengertian wadi'ah adalah akad penitipan barang atau jasa antara pihak yang mempunyai barang atau uang dengan pihak yang diberikan kepercayaan dengan tujuan menjaga keselamatan, keamanan serta keutuhan barang atau uang tersebut. Seperti yang disebutkan dalam QS. Al-Baqarah: 283 "...jika sebagian kamu mempercayai sebagian yang lain, hendaklah yang dipercayai itu menunaikan amanatnya atau hutangnya dan hendaklah ia bertakwa kepada Allah Tuhannya". Sedangkan pengertian Wadi'ah menurut Zainul Arifin, 2006 adalah akad antara pemilik barang (*mudi'*) dengan penerima titipan (*wadi'*) untuk menjaga harta atau modal (*ida'*) dari kerusakan atau kerugian dan untuk keamanan harta. *Wadi'ah* merupakan akad yang bersifat tolong menolong antara sesama manusia. Dalam pelaksanaannya akad wadi'ah dikelompokkan menjadi dua yaitu:

1. *Wadi'ah Yad Al-Amanah*  
Akad ini menyatakan bahwa barang yang dititipkan tidak dapat dimanfaatkan oleh penerima titipan (*custodian*) dan penerima titipan tidak harus bertanggungjawab atas kerusakan atau kehilangan barang titipan selama si penerima titipan tidak lalai.
2. *Wadi'ah Yad Ad-Dhamamah*  
Akad ini menyatakan bahwa barang atau uang yang dititipkan dapat dipergunakan oleh penerima titipan dengan atau tanpa ijin pemilik barang. Dari hasil penggunaan barang atau uang ini si pemilik

atau diminta kembali atau dengan kata lain meminjamkan tanpa mengharap imbalan. Seperti yang terdapat dalam QS. Al-Hadid: 11 “ Siapakah yang mau meminjamkan kepada Allah pinjaman yang baik, maka Allah akan melipat gandakan (balasan) pinjaman itu untuknya, dan dia akan memperoleh pahala yang banyak”. Sedangkan menurut Drs. Zainul Arifin, 2006. *Qordh* adalah meminjamkan harta atau uang kepada orang lain tanpa mengharapkan imbalan. Secara syariah peminjam hanya berkewajiban membayar kembali pokok pinjamannya dan pemberi pinjaman dilarang untuk meminta imbalan dalam bentuk apapun, meskipun demikian syariah tidak melarang peminjam untuk memberikan imbalan kepada pemberi pinjaman secara ikhlas tanpa terpaksa. Dalam praktek perbankan syariah, suatu bank syariah bertindak sebagai kreditor yang memberikan pinjaman kepada pihak lain (nasabah) dengan ketentuan penerima pinjaman akan mengembalikan pinjaman tersebut pada waktu yang telah ditentukan dalam perjanjian akad dengan jumlah pengembalian sesuai pada saat pinjaman itu diberikan. *Qardul hasan* adalah suatu akad perjanjian pinjaman lunak diberikan atas dasar kewajiban social semata, dengan dasar *taa’wun* atau tolong menolong kepada mereka yang tergolong lemah ekonominya, dimana si peminjam tidak diwajibkan untuk mengembalikan apapun kecuali modal pinjaman.

b. *Wadi'ah*

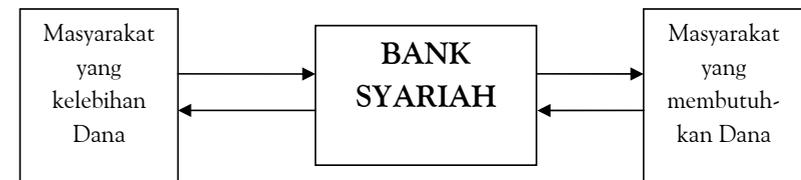
Menurut istilah *wadi'ah* berarti penguasaan orang lain untuk menjaga hartanya, baik secara sharih (jelas) maupun secara dilalah (tersirat). Menurut Syafi'i Antonio, *Al-Wadi'ah* dapat diartikan sebagai titipan murni dari

syariah dalam menjalankan fungsi jasa yaitu seperti garansi, transfer kawat, L/C dan sebagainya.

d. Fungsi Bank Syariah sebagai Jasa Sosial

Menurut pasal 4 UU Perbankan Syariah no. 21 tahun 2008 fungsi social bank syariah dalam bentuk lembaga baitul mal, yang menerima dana yang berasal dari zakat, infak, sedekah, hibah dan menyalurkannya kepada organisasi pengelola zakat. Konsep perbankan syariah mengharuskan bank islam melaksanakan fungsi jasa social yaitu bisa melalui dana *Qardh* pinjaman kebaikan, zakat atau dana social yang sesuai dengan ajaran Islam. Konsep perbankan syariah juga mengharuskan bank syariah memainkan peran dalam pengembangan sumber daya insani dan menyumbang dana bagi pemeliharaan serta pengembangan lingkungan hidup.

Skema Operasional Bank Syariah



Peranan Bank Syariah

Peranan bank syariah adalah :

- a. Memurnikan operasional perbankan syariah sehingga dapat lebih meningkatkan kepercayaan masyarakat.
- b. Meningkatkan kesadaran syariah umat Islam sehingga dapat memperluas segmen dan angsa pasar perbankan syariah
- c. Menjalin kerjasama dengan para ulama.

- d. Memberdayakan ekonomi umat dan beroperasi secara transparan.
- e. Memberikan *return* yang lebih baik, sehingga investasi di bank syariah mampu memberikan lebih baik dibandingkan dengan bank konvensional
- f. Mendorong terjadinya transaksi produktif dan mengurangi tingkat spekulasi di pasar keuangan
- g. Mendorong pemerataan pendapatan, karena bank syariah tidak hanya mengumpulkan dana dari pihak ketiga namun dapat juga sebagai lembaga yang mengumpulkan zakat, *infaq* dan *shodakoh*, hal ini dapat disalurkan melalui pembiayaan *Qardul Hasan*, yang diharapkan dapat mempercepat pertumbuhan dan pemerataan ekonomi.
- h. Peningkatan efisiensi mobilisasi dana, khususnya pada produk *mudharabah al muqayyadah* dimana bank syariah bebas untuk melakukan investasi atas dana yang diserahkan oleh investor.

### Prinsip Bank Syariah

Pada dasarnya prinsip bank syariah menghendaki semua dana yang diperoleh dalam system perbankan syariah dikelola dengan integritas tinggi dan sangat hati-hati.

1. SHIDIQ, memastikan bahwa pengelolaan bank syariah dilakukan dengan moral yang menjunjung tinggi nilai kejujuran. Dengan nilai ini pengelola diperkenankan atau diperbolehkan serta menjauhi cara-cara yang meragukan terlebih lagi yang bersifat dilarang.
2. AMANAH, menjaga dengan ketat prinsip kehati-hatian dan kejujuran dalam mengelola dana yang diperoleh dari pemilik dana atau shahibul maal sehingga timbul rasa saling percaya antara pemilik dana dan pihak pengelola investasi atau mudharib.

3. Akad dan objek akad tidak dilarang syara'
4. Ada manfaatnya
5. Ijab da Qobul serta tujuan akad harus jelas dan diakui syara'

Seperti dalam firman Allah SWT QS. Al-Maidah: 5 "Hai orang-orang yang beriman, penuhilah akad-akad itu" .

Dalam menjalankan aktivitas perbankan syariah akad digolongkan menjadi dua yaitu akad tabaruu' dan akad tijarah. Berikut adalah pembagian jenis-jenis akad di bank syariah.

### Penggolongan Jenis Akad dalam Perbankan Syariah adalah:

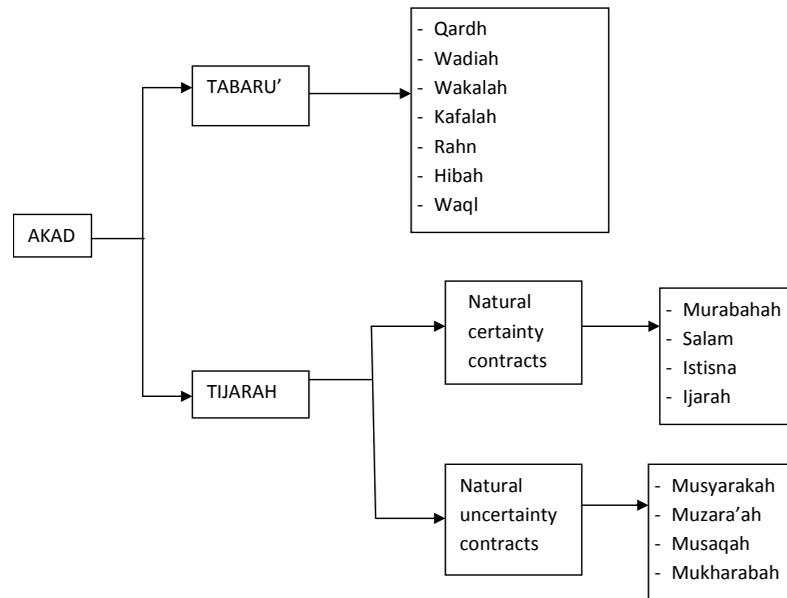
#### 1. Akad Tabaruu'

*Tabarru'* berasal dari kata *birr* dalam bahasa Arab artinya kebaikan. *Tabarru'* adalah perjanjian yang bertujuan untuk kebaikan, sehingga bersifat tolong menolong dan bukan bertujuan untuk mencari keuntungan. Jika dalam pelaksanaannya di bank syariah terdapat biaya sifatnya hanya untuk mengganti biaya yang timbul akibat dari pelaksanaan perjanjian tersebut misalnya biaya transportasi, biaya cetak, biaya materai dan lain sebagainya. Secara umum bentuk akad tabaruu' terbagi menjadi tiga yaitu **meminjamkan uang (*Qordh, Rahn*)**, **meminjamkan jasa (*Wakalah, Wadiyah, Kafalah*)** dan **memberikan sesuatu (*Hibah, Waqf*)**. Sedangkan yang termasuk dalam akad tabaruu' adalah:

##### a. *Qard al-Qardul Hasan*

*Qard* bermakna pinjaman sedangkan *al-hasan* berarti baik, sedangkan *Qardul Hasan* merupakan suatu akad perjanjian *qard* yang berorientasi social untuk membantu meringankan beban seseorang yang membutuhkan pertolongan. Menurut Syafi'i Antonio, 2001 *Qard* adalah pemberian harta kepada orang lain yang dapat ditagih

berkewajiban untuk memenuhinya. Jika salah satu pihak melanggar maka akan terkena sanksi sesuai dengan kesepakatan yang sudah ditentukan dalam akad. Sedangkan menurut Musthafa Az-arka akad merupakan ikatan secara hukum yang dilakukan oleh dua atau beberapa pihak yang sama-sama berkeinginan mengikatkan dirinya.



Skema Akad (Adiwarman Karim, 2003)

### Persyaratan Umum suatu Akad

Secara umum suatu akad harus memenuhi persyaratan yaitu:

1. Pihak-pihak yang melakukan akad sudah memenuhi secara hukum
2. Objek akad harus jelas dan tersedia serta dapat diserahkan ketika akad berlangsung.

3. TABLIGH, secara berkesinambungan melakukan sosialisasi dan melakukan edukasi masyarakat mengenai prinsi-prinsip, produk dan jasa perbankan syariah. Dalam melakukan sosialisasi tidak hanya mengedepankan pemenuhan prinsip syariah semata, namun juga harus mampu mengedukasi masyarakat mengenai manfaat bagi pengguna jasa perbankan syariah.
4. FATHANAH, memastikan bahwa pengelolaan bank dilakukan secara professional dan kompetitif sehingga menghasilkan keuntungan maksimum dalam tingkat resiko yang ditetapkan oleh bank, termasuk didalamnya adalah pelayanan yang penuh dengan kecermatan dan kesantunan (ri'ayah) serta penuh rasa tanggung jawab (mas'uliyah).

### Tujuan Bank syariah

Menurut Undang- Undang Perbankan syariah no. 21 tahun 2008 pasal 3, perbankan syariah bertujuan menunjang pelaksanaan pembangunan nasional dalam rangka meningkat keadilan, keber-samaan, dan pemerataan kesejahteraan rakyat.

### Falsafah Operasional Bank Syariah

Setiap lembaga keuangan syariah mempunyai falsafah mencari keridhoan Allah untuk memperoleh kebajikan dunia dan akhirat. Oleh karena itu, setiap kegiatan lembaga keuangan syariah haus sesuai dengan tuntunan agama, berikut adalah falsafah yang menjadi dasar operasional bank syariah, yaitu:

- a. Menjauhkan diri dari unsur riba, yaitu dengan menghindari penggunaan system yang menetapkan dimuka secara pasti keberhasilan usaha (QS. Luqman : 34). Selain itu juga harus menghindari penggunaan system persentase untuk pembe-

banan biaya terhadap hutang atau pemberian imbalan terhadap simpanan yang mengandung unsure melipat gandakan secara otomatis hutang atau simpanan tersebut hanya karena berjalannya waktu (QS. Ali-Imron, 130).

- b. Menghindari penggunaan system perdagangan atau penyewaan barang ribawi dengan imbalan barang ribawi lainnya dengan memperoleh kelebihan baik kuantitas maupun kualitas (HR. Muslim Bab Riba No. 1551 s/d 1567).
- c. Menghindari penggunaan system yang menetapkan tambahan dimuka atas hutang yang bukan atas prakarsa yang mempunyai hutang secara sukarela (HR. Muslim, Bab Riba No. 1569 s/d 1572).
- d. Menerapkan system bagi hasil dan perdagangan. Mengacu pada Al-Quran surat Al-Baqarah ayat 275 dan An-Nisa ayat 29, maka setiap transaksi kelembagaan syariah harus dilandasi atas dasar system bagi hasil dan perdagangan atau transaksinya didasari oleh adanya pertukaran antara uang dan barang. Sehingga setiap kegiatan muamallah berlaku prinsip ada barang atau jasa uang dengan barang, sehingga akan mendorong produksi barang atau jasa dan mendorong kelancaran arus barang dan jasa, serta dapat dihindari adanya penyalahgunaan kredit, spekulasi dan inflasi.

-000-

## KONSEP AKAD DAN AKAD BANK SYARIAH



### Pendahuluan

Akad berasal dari bahasa Arab 'aqoda artinya mengikat atau mengokohkan. Sedangkan secara bahasa artinya ikatan, mengikat. Ikatan (*al-robath*) adalah menghimpun atau mengumpulkan dua ujung tali dan mengikatkan salah satunya pada yang lain, hingga keduanya tersambung dan menjadi seutas tali yang satu. Menurut fiqh Islam akad berarti perikatan, perjanjian dan pemufakatan (*ittifaq*).

Secara garis besar aktivitas bank syariah dibedakan dua macam yaitu: (a) aktivitas perdagangan atau a'mal tijariyah sebagai pengganti aktivitas ribawi, aktivitas ini dijalankan melalui berbagai macam akad. (b) aktivitas jasa perbankan atau khidmat mashrifiyah yaitu dengan menarik imbalan jasa misalnya jasa transfer (*tahwil*) dan penukaran mata uang (*sharf currency exchange*). Aktivitas kedua ini hukumnya *jaiẓ* atau boleh secara syar'i selama dilaksanakan sesuai syarat dan rukunnya.

### Pengertian Akad

Akad merupakan perjanjian diantara dua pihak yang sudah teridentifikasi secara detail dan jelas, dimana masing-masing pihak

NAMA PRODUK	SKEMA KEUANGAN
Pembiayaan Pemilikan Rumah iB [ KPR iB ]	Fleksible: Jual beli dengan margin, jula beli dengan pesanan, sewa beli [ leasing ]
Pembiayaan Pemilikan mobil iB [ KPM iB ]	Fleksible: Jual beli dengan margin, jula beli dengan pesanan, sewa beli [ leasing ]
Kartu Kredit iB	Penjaminan, Pinjaman Uang, Sewa dan Perwakilan
Pembiayaan Dana Berputar iB	Kemitraan
Pembiayaan Menengah dan Korporasi iB	Fleksible: Kemitraan/ penyertaan Modal
Pembiayaan Mikro dan Kecil iB	Fleksible: Kemitraan/ penyertaan Modal
Pembiayaan Rekening Koran iB	Kemitraan
Pembiayaan Sindikasi iB	Kemitraan
Pembiayaan Modal Kerja iB	Fleksible: Kemitraan/ Penyertaan Modal
Pembiayaan Sewa Equipment iB	Sewa Beli [leasing]
Pembiayaan ke Sektor Pertanian iB	Jual Beli dengan Pesanan secara Paralel
Pembiayaan Dana Talangan iB	Pinjaman Uang

— 000 —

merupakan jasa pembiayaan oleh bank melalui transaksi jual beli dengan nasabah dengan cara cicilan. Dalam hal ini bank membiayai pembelian barang yang dibutuhkan oleh nasabah dengan membeli barang tersebut dari pemasok kemudian menjualnya kepada nasabah dengan menambahkan biaya keuntungan (*cost plus profit*) dan ini dilakukan melalui perundingan terlebih dahulu antara pihak bank dengan pihak nasabah yang bersangkutan. Pemilikan barang akan dialihkan kepada nasabah secara profesional sesuai dengan cicilan yang sudah dibayar. Dengan demikian barang yang dibeli berfungsi sebagai agunan sampai seluruh biaya dilunasi.

- Salam  
Salam secara etimologi berarti salaf atau pendahuluan yang bermakna akad atau penjualan atau pembuatan sesuatu yang disepakati dengan criteria tertentu dalam jangka waktu tertentu sedangkan pembayarannya disegerakan. Akad salam menurut fatwa DSN-MUI No. 05/DSN-MUI/IV/2000 adalah **akad jual beli barang dengan cara pemesanan dan pembayaran harga lebih dahulu dengan syarat-syarat tertentu**. Sedangkan Bai'i Salam adalah suatu jasa pembiayaan yang berkaitan dengan jual beli barang, sedang pembayarannya dilakukan dimuka bukan berdasarkan *fee* melainkan berdasarkan keuntungan (*margin*).
- Istishna (*purchase by order or manufacture*)  
Istishna adalah suatu transaksi jual beli antara mustashni' atau pemesan dengan shani'i (produsen) dimana barang yang akan diperjual belikan harus dipesan terlebih dahulu dengan criteria yang jelas. Sedangkan akad

istishna menurut fatwa DSN-MUI No.06/DSN-MUI/IV/2000 adalah akad jual beli dalam bentuk pemesanan pembuatan barang tertentu dengan criteria dan persyaratan tertentu yang disepakati antara pemesan (pembeli, *mustashni'*) dan penjual (pembuat, *shani'*). Secara etimologis, isthisna adalah minta dibuatkan, sehingga pengertiannya hampir sama dengan salam, karena dari objek barang yang dipesannya harus dibuat terlebih dahulu, bedanya terletak pada system pembayarannya, kalau salam pembayarannya dilakukan sebelum barang diterima, sedangkan istishna boleh diawal, ditengah atau diakhir setelah pesanan diterima.

– Ijarah

Pengertian ijarah secara etimologi adalah upah (*al-ajru*). Ijarah disebut juga sewa, jasa atau imbalan. Menurut fatwa DSN-MUI No.09/DSN-MUI/IV/2000 akad ijarah adalah akad pemindahan hak guna atau manfaat atas suatu barang atau jasa dalam waktu tertentu melalui pembayaran sewa atau upah tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan barang itu sendiri. Jika dalam pelaksanaannya kepemilikan barang menjadi pihak penyewa maka akad ini disebut akad *Ijarah Muntahiya Bittamlik* (IMBT). IMBT adalah merupakan perpaduan antara akad jual beli dengan akad sewa yang diakhiri dengan kepemilikan barang ditangan si penyewa. Syarat ijarah adalah adanya manfaat pada barang yang disewakan baik yang bersifat jasa, dan adanya imbalan atas nilai yang disepakati dalam transaksi tersebut. Aplikasinya dalam perbankan syariah adalah *operating lease* maupun *financial lease*.

Contoh Daftar Produk Perbankan Syariah

NAMA PRODUK	SKEMA KEUANGAN
Giro iB [rupiah dan USD]	Titipan
<b>TABUNGAN iB</b>	
Tabungan iB	Fleksibel: Titipan/ penyertaan modal
Tabungan Haji/ Umroh iB	Fleksibel: Titipan/ penyertaan modal
Tabungan Pendidikan iB	Penyertaan Modal
Tabungan Perencanaan iB	Penyertaan Modal
Tabungan Arisan iB	Penyertaan Modal
<b>DEPOSITO iB</b>	
Deposito iB [rupiah dan USD]	Penyertaan modal
Deposito Special Investment Deposito iB	Penyertaan modal untuk proyek tertentu sesuai keinginan nasabah atau investor.
<b>JASA iB</b>	
Jasa Bank Garansi iB	Penjaminan
Jasa Syariah Card iB	Penjaminan, pinjaman uang dan perwakilan
Jasa Penukaran Uang iB	Penukaran dua mata uang yang berbeda
Jasa Kirim Uang iB [rupiah dan valas]	Perwakilan
Jasa Bancassurance iB	Perwakilan dengan fee
Jasa L/C Ekspor iB	Perwakilan dengan fee, jual beli dan penjaminan
Jasa L/C Impor iB	Perwakilan dengan fee dan penjaminan
Gadai Emas iB	Pinjaman Uang dan Sewa
<b>PEMBIAYAAN</b>	
Pembiayaan ultijasa iB [KTA iB] untuk pendidikan, pernikahan dan kesehatan.	Sewa

perantara pemilik dana dengan pelaksana usaha. Pelaksana usaha dapat juga mengajukan syarat-syarat tertentu yang harus dipatuhi bank untuk menentukan jenis usaha dan pelaksana usahanya.

Ketentuan umum:

- Bank wajib menerbitkan buku simpanan khusus
- Bank wajib memisahkan dana dari rekening lainnya.
- Rekening khusus dicatat pada pos tersendiri dalam rekening administratif
- Bank harus menyalurkan langsung dana simpanan kepada pihak yang diamanatkan oleh pemilik dana.
- Bank menerima komisi atas jasa intermediary
- Antara pemilik dana dan pelaksana usaha berlaku nisbah bagi hasil.

### Produk Jasa Perbankan

Bank syariah selain menghimpun dan menyalurkan dana masyarakat, juga dapat memberikan jasa kepada nasabah dengan mendapatkan imbalan berupa sewa atau keuntungan. Bentuk produknya antara lain bank garansi, kliring, inkaso, jasa transfer dan lain sebagainya, jasa tersebut antara lain adalah:

1. *Sharf* (jual beli valuta asing), yaitu jual beli mata uang yang tidak sejenis namun harus dilakukan pada waktu yang sama (*kurs spot*). Bank dalam hal ini dapat mengambil keuntungan untuk jasa jual beli tersebut.
2. *Ijarah* (sewa), yaitu menyewakan simpanan (*safe deposit box*) dan jasa tata laksana administrasi dokumen (*custodian*), dalam hal ini bank mendapatkan imbalan sewa dari jasa tersebut.

### b. *Natural Uncertainty Contracts*

*Natural Uncertainty Contracts* adalah kontrak atau akad dalam bisnis yang tidak memberikan kepastian pendapatan (return), baik dari segi jumlah maupun waktu, Adiwarmanto Karim, 2003. Jenis akad yang termasuk dalam *natural uncertainty contracts* adalah:

- Akad Musyarakah  
Musyarakah adalah akad kerjasama antara dua pihak atau lebih untuk usaha tertentu dimana masing-masing pihak memberikan kontribusi dana atau amal dengan kesepakatan bahwa keuntungan dan resiko akan ditanggung bersama sesuai kesepakatan. Menurut Syafi'i Antonio, akad musyarakah adalah akad kerjasama antara dua pihak atau lebih untuk suatu usaha tertentu dimana masing-masing pihak memberikan kontribusi dana dengan kesepakatan bahwa keuntungan dan resiko akan ditanggung bersama sesuai kesepakatan. Termasuk jenis akad musyarakah adalah:
  - a. Muwafadhah  
Yaitu akad kerjasama dimana masing-masing pihak memberikan porsi dana yang sama dan keuntungan dibagi sesuai dengan kesepakatan serta jika ada kerugian ditanggung bersama.
  - b. Inan  
Yaitu akad kerjasama dimana pihak yang bekerjasama memberikan porsi dana yang tidak sama jumlahnya. Keuntungan dibagi sesuai dengan kesepakatan dan kerugian ditanggung sebesar porsi modal.
  - c. Wujuh  
Yaitu akad kerjasama dimana satu pihak memberikan

porsi dana dan pihak lainnya memberikan porsi berupa reputasi. Keuntungan dibagi sesuai dengan kesepakatan dan jika terjadi kerugian ditanggung sesuai dengan porsi modal, pihak yang memberikan dana akan mengalami kerugian kehilangan dana dan pihak yang memberikan reputasi akan mengalami kerugian secara moral yaitu nama baik.

d. Abdan

Yaitu akad kerjasama dimana pihak-pihak yang bekerjasama bersama-sama menggabungkan keahlian yang dimilikinya. Keuntungan dibagi berdasarkan kesepakatan dan kerugian ditanggung bersama, dengan akad ini maka pihak yang bekerjasama akan mengalami kerugian waktu jika dalam kerjasama tersebut merugi.

e. Mudharabah

Secara teknis mudharabah adalah akad kerjasama usaha antara dua pihak dimana pihak pertama (*shahibul mal*) menyediakan seluruh modal sedangkan pihak lainnya menjadi pengelola atau suatu akad kerjasama dimana satu pihak menginvestasikan dananya besar seratus persen (*shahibul maal*) dan pihak lain memberikan dalam keahliannya (*mudharib*). Keuntungan dibagi sesuai kesepakatan dan kerugian sesuai dengan porsi investasi. Dalam prakteknya mudharabah digolongkan dalam dua bentuk yaitu:

e.1. Mudharabah Mutlaqah

Merupakan bentuk mudharabah dimana bentuk kerjasama antara *shahibul maal* dengan

Ketentuan umum:

- Bank wajib memberitahukan nisbah bagi hasil dan tata cara pembagian keuntungan serta risiko yang mungkin terjadi, dan harus dicantumkan dalam suatu akaq.
- Tabungan mudharabah, nasabah wajib diberikan buku tabungan sebagai bukti penyimpanan, dan deposito mudharabah maka nasabah wajib diberikan sertifikat sebagai bukti penyimpanan deposito kepada deposan.
- Tabungan mdharabah dapat dicairkan setiap saat sesuai dengan perjanjian nyang disepakati, namun deposito mudharabah hanya dapat dicairkan sesuai dengan jangka waktu yang telah disepakati.
- Segala ketentuan yang berlaku harus sesuai dengan kesepakatan dan tidak boleh bertentangan dengan syariat Islam.

2. *Mudharabah muqayyadah on balance sheet*, merupakan simpanan khusus dan pemilik dapat menetapkan syarat-syarat khusus yang harus dipatuhi oleh bank seperti syarat untuk jenis bisnis tertentu atau untuk akad tertentu.

Ketentuan umum:

- Pemilik dana wajib menetapkan syarat tertentu yang harus diikuti oleh bank.
- Nisbah dan tata cara pembagian keuntungan harus di jelaskan oleh pighak bank
- Bank wajib menerbitkan buku simpanan khusus dan wajib memisahkan dana dari rekening lainnya.
- Untuk deposito mudharabah, bank wajib mengeluarkan sertifikat deposito.

3. *Mudharabah muqayyadah off balance sheet*, yaitu penyaluran dana langsung kepada pelaksana usaha dan bank sebagai

mengenakan pengganti biaya administrasi guna menutupi biaya yang terjadi.

- Bank dapat menetapkan ketentuan lain berkenaan dengan rekening giro dan tabungan ini namun harus sesuai dengan ketentuan syariat Islam.
- Bank harus membuat akad pembukaan rekening yang isisnya harus mencakup izin penyaluran dana yang disimpan serta persyaratan lainnya yang disepakati bersama dan tidak bertentangan dengan syariat Islam.

- b. Prinsip *mudharabah*, deposan bertindak sebagai pemilik modal sedangkan bank bertindak sebagai pengelola. Dana yang tersimpan kemudian oleh bank digunakan untuk melakukan pembiayaan, jika dana tersebut disalurkan pada pembiayaan mudharabah maka bank bertanggung jawab atas kerugian yang mungkin terjadi.

Rukun *Mudharabah*:

- Ada pemilik dana
- Ada usaha yang akan dibagi hasilnya
- Ada nisbah
- Ada ijab kabul

Aplikasi prinsip *mudharabah*:

- Tabungan berjangka
- Deposito berjangka

Berdasarkan kewenangan yang diberikan oleh pihak penyimpan atau deposan, maka prinsip mudharabah dibagi menjadi tiga yaitu:

1. *Mudharabah mutlaqah*, prinsipnya dapat berupa tabungan dan deposito, sehingga ada dua jenis tabungan mudharabah dan deposito mudharabah. Tidak ada pembatasan bagi bank untuk menggunakan dana yang telah terhimpun.

mudharib yang cakupannya sangat luas dan dibatasi oleh spesifikasi jenis usaha, waktu dan daerah bisnis.

#### e.2. Mudharabah Muqayadah

Berbeda dengan mudharabah mutlaqah, dana yang diinvestasikan digunakan dalam usaha yang sudah ditentukan oleh pemberi dana. Adanya pembatasan ini biasanya mencerminkan kecenderungan umum si shahibul mal dalam memasuki jenis dunia usaha.

- Akad Muzara'ah (harvest yield profit sharing)  
Yaitu akad kerjasama pengolahan pertanian antara pemilik lahan dan penggarap, dimana pemilik lahan memberikan lahan pertanian kepada sipenggarap untuk ditanami dan dipelihara dengan imbalan bagian tertentu dari hasil panen. Uzo'ah sering diidentikan dengan mukhabarah. Dimana antara keduanya ada sedikit perbedaan antara lain, apabila benih dari pemilik lahan maka dinamakan muzara'ah, tetapi jika benih dari sipenggarap maka dinamakan mukhobaroh.
- Akad Musaqah  
Yaitu akad syirkah dimana digunakan untuk pertanian tanaman tahunan.
- Akad Mukharabah  
Yaitu seperti akad Muzara'ah dimana bibitnya berasal dari pemilik tanah.

-000-

akad, pada setiap bulan atau sesuai dengan waktu yang disepakati.

2. Bank menanggung seluruh kerugian kecuali akibat kelalaian dan penyimpangan yang dilakukan oleh nasabah.
3. Bank berhak melakukan pengawasan terhadap pekerjaan umum namun tidak berhak mencampuri urusan pekerjaan nasabah.
4. Nasabah dapat dikenakan sanksi administrasi jika menunda pembayaran atau tidak mau membayar kewajibannya.

### Produk Penghimpunan Dana

Produk penghimpunan dana pada bank syariah meliputi giro, tabungan dan deposito. Prinsip yang diterapkan dalam bank syariah adalah:

- a. Prinsip *Wadiah*, penerapan prinsip wadiah memiliki implikasi hukum sama dengan qardh yaitu nasabah bertindak sebagai pihak yang meminjamkan uang sedangkan bank bertindak sebagai peminjam. Prinsip wadiah pada produk bank syariah dapat dikembangkan menjadi dua jenis yaitu prinsip *wadiah yad dhamanah* yang diterapkan pada rekening produk giro. Dan prinsip *wadiah yad amanah* harta titipan tidak boleh dimanfaatkan oleh bank. **Ketentuan umum dalam prinsip wadiah adalah:**
  - Keuntungan atau kerugian dari penyaluran dana menjadi hak milik atau tanggungan bank, sedangkan pemilik dana tidak dijanjikan imbalan serta tidak menanggung kerugian. Jika bank memiliki niat baik dapat memberikan bonus sebagai bentuk intensif kepada pemilik dana.
  - Jika nasabah akan membuka rekening ini maka bank dapat

Yang tidak boleh dilakukan dalam akaq musyarakah:

- Menggabungkan dana proyek dengan harta pribadi
  - Menjalankan proyek musyarakah dengan pihak lain tanpa ijin pemilik modal lainnya.
  - Memberikan pinjaman kepada pihak lain
  - Pemilik modal dianggap mengakhiri kerjasama apabila:
    1. Manarik diri dari perserikatan
    2. Meninggal dunia
    3. Menjadi tidak cakap hukum
  - Biaya yang timbul dalam pelaksanaan proyek harus diketahui bersama
  - Proyek yang akan dijalankan harus dijelaskan secara detail dalam akad.
- b. *Mudharabah*, merupakan bentuk kerjasama dua pihak atau lebih dimana pemilik modal memberikan kepercayaan kepada pengelola dengan perjanjian pembagian keuntungan. Perbedaan yang mendasar antara musyarakah dengan mudharabah adalah kontribusi atas manajemen dan keuangan pada musyarakah diberikan dan dimiliki dua orang atau lebih, sedangkan pada *mudharabah* modal hanya dimiliki satu pihak saja.
- Ketentuan umum (Muhammad, 2005):
- Jumlah modal yang diserahkan kepada nasabah harus berupa uang tunai atau dalam bentuk barang yang dinyatakan nilainya dalam satuan uang.
  - Apabila dana tunai diserahkan secara bertahap maka harus jelas tahapannya dan disepakati bersama.
  - Pembagian keuntungan dari modal pembiayaan mudharabah ini di hitung dengan dua cara yaitu:
    1. Hasil usaha dibagi sesuai dengan persetujuan dalam

### Pendahuluan

Seacara garis besar produk perbankan syariah dapat dibagi menjadi tiga yaitu produk penyaluran dana atau sering disebut dengan pembiayaan, produk penghimpunan dana dan produk jasa yang diberikan bank kepada nasabahnya.

### Produk Penyaluran Dana atau Pembiayaan

Produk penyaluran dana lebih dikenal dengan produk pembiayaan, ditujukan untuk mendapatkan manfaat baik bagi para deposan, bank syariah maupun bagi para nasabah peminjam dan duania usaha. Produk pembiayaan bank syariah di kelompokkan dalam tiga prinsip yaitu:

1. Prinsip Jual Beli (*ba'i*), jual beli dilaksanakan karena adanya pemindahan kepemilikan barang. Keuntungan bank disebutkan didepan dan termasuk harga dari harga yang dijual.  
Ketentuan umum:
  - Tingkat keuntungan bank ditentukan di depan dan menjadi harga jual barang.

- Dilakukan untuk *transfer of property*.

Terdapat tiga jenis jual beli dalam pembiayaan modal kerja dan investasi dalam bank syariah, yaitu:

- Ba'i Al Murabahah*, jual beli dengan harga perolehan ditambah keuntungan yang disepakati antara pihak bank dengan nasabah, dalam hal ini bank menyebutkan harga barang kepada nasabah yang kemudian bank memberikan laba dalam jumlah tertentu sesuai dengan kesepakatan.

Ketentuan umum:

- Bank sebagai penjual
  - Nasabah sebagai pembeli
  - Barang diserahkan dengan segera
  - Pembayaran oleh nasabah dilakukan secara tangguh.
- Ba'i As salam*, jual beli dimana nasabah bertindak sebagai pembeli dan pemesan memberikan uangnya ditempat akad sesuai dengan harga barang yang dipesan dan sifat barang telah disebutkan sebelumnya. Uang yang telah diserahkan menjadi tanggungan bank sebagai penerima pesanan dan pembayaran dilakukan dengan segera.

Ketentuan umum:

- Hasil produksi yang akan di beli harus diketahui secara spesifik dan jelas.
  - Jika hasil produksi yang diterima cacat tidak sesuai dengan akad maka menjadi tanggung jawab nasabah.
  - Bank dimungkinkan menggunakan akad salam dengan pihak ketiga karena barang yang dibeli atau dipesan bukan merupakan barang persediaan yang dimiliki oleh bank.
- Ba'i Al Istishna*, merupakan bagian dari *ba'i assalam* namun *ba'i al isthna* biasanya digunakan dalam bidang manufaktur.

Seluruh ketentuan *ba'i isthna* mengikuti *ba'i assalam* namun pembayarannya dapat dilakukan beberapa kali pembayaran.

Ketentuan umum:

- Spesifikasi barang pesanan harus jelas.
- Harga jual yang telah disepakati dicantumkan dalam akad dan berlaku selama akad.
- Jika terjadi perubahan kriteria pesanan dan terjadi perubahan harga setelah kesepakatan akad maka seluruh biaya tambahan tetap ditanggung nasabah.

## 2. Prinsip Sewa (*Ijarah*),

Adalah kesepakatan pemindahan hak guna atas barang atau jasa melalui sewa tanpa diikuti pemindahan kepemilikan atas barang yang disewa. Dalam hal ini bank menyewakan peralatan kepada nasabah dengan biaya yang telah ditetapkan secara pasti sebelumnya. Pada akhir masa sewa, bank dapat menjual barang yang disewakan kepada nasabah, pilihan ini dapat diberlakukan dengan prinsip *ijarah muntahhiyah bittamlik*.

## 3. Prinsip Bagi Hasil (*Syirkah*),

Terdapat dua macam produk yaitu:

- Musyarakah*, merupakan salah satu produk bank syariah yang mana terdapat dua pihak atau lebih yang bekerjasama untuk meningkatkan asset yang dimiliki bersama dimana seluruh pihak memadukan sumber daya yang mereka miliki baik yang berwujud/*tangible* maupun yang tidak berwujud/*itangible*. Seluruh pihak yang bekerjasama memberikan kontribusi baik itu berupa dana, barang, *skill* ataupun asset-aset lainnya. Sudah menjadi ketentuan bahwa dalam *musyarakah* pemilik modal berhak dalam menentukan kebijakan usaha yang dijalankan pelaksana proyek.

Kombinasi pembelian dari nasabah produsen dan penjualan kepada pihak pembeli itu menghasilkan skema pembiayaan berupa *istishna' parallel* atau *istishna' wal-murabahah*, dan bila hasil produksi tersebut disewakan, skemanya menjadi *istishna' wal-ijarah*. Bank memperoleh keuntungan dari selisih harga beli (*istishna'*) dengan harga jual (*murabahah*) atau dari hasil sewa (*ijarah*).

#### Maksud Dan Tujuan Pembiayaan Modal Kerja *Istishna*

- Untuk membiayai kebutuhan modal kerja terutama pengadaan barang di sektor pertanian, perdagangan maupun industri.

#### Ketentuan Dan Objek pembiayaan modal kerja *Istishna*

- Pembiayaan *istishna* menggunakan fatwa DSN no. 06/DSN-MUI/IV/2000 tentang jual beli *istishna* dan no 22/DSN-MUI/II/2002 tentang *istishna paralel*.
- *Istishna* merupakan akad jual beli dalam bentuk pemesanan pembuatan barang tertentu dengan kriteria dan persyaratan yang disepakati antara pemesan (pembeli atau *mustashni*) dengan penjual (pembuat barang atau *shani'*).
- *Istishna* paralel merupakan suatu bentuk akad *istishna* antara pemesan (pembeli atau *mustashni*) dengan penjual (pembuat atau *shani'*) kemudian untuk memenuhi kewajibannya kepada *mustashni*, penjual memerlukan pihak lain sebagai *shani'*.
- Pembiayaan modal kerja *istishna* merupakan pembiayaan produktif untuk memenuhi kebutuhan barang produksi yang dilakukan dengan cara pemesanan secara syari'ah sesuai dengan kemampuan masing-masing nasabah dengan akad *istishna*.

## MANAJEMEN PEMBIAYAAN BANK SYARIAH



#### Pendahuluan

Manajemen pembiayaan bank syariah dibentuk dari kata manajemen, pembiayaan dan bank syariah. Secara etimologi manajemen berarti seni melaksanakan dan mengatur. Sedangkan pembiayaan diartikan sebagai suatu kegiatan pemberian fasilitas keuangan atau financial yang diberikan stau pihak kepada pihak lain untuk mendukung kelancaran usaha maupun untuk investasi yang telah direncanakan. Pembiayaan merupakan salah satu tugas pokok bank yaitu sebagai pemberian fasilitas penyediaan dana untuk memenuhi kebutuhan pihak-pihak yang merupakan deficit unit atau pihak yang memerlukan dana. Dalam konteks bank syariah pembiayaan merupakan suatu produk yang ditawarkan oleh bank kepada nasabah atau masyarakat yang membutuhkan guna menunjang kegiatan perekonomian atau dalam rangka memenuhi kebutuhan mereka.

#### Pengertian Manajemen Pembiayaan Bank Syariah

Manajemen pembiayaan bank syariah adalah sebuah proses perencanaan, pengorganisasian, pengkoordinasian dan pengontrolan

sumber daya yang dilakukan oleh bank yang menjalankan kegiatan usahanya berdasarkan prinsip syariah dalam memberikan fasilitas keuangan atau financial kepada pihak lain berdasarkan prinsip-prinsip syariah untuk mendukung kelancaran usaha maupun untuk investasi yang telah direncanakan.

### Tujuan dan Fungsi Pembiayaan Bank Syariah

Pembiayaan merupakan sumber pendapatan bagi bank syariah. Sedangkan tujuan pembiayaan bank syariah adalah guna memenuhi kepentingan dan kebutuhan para stakeholders yaitu:

- a. Pemilik  
Pembiayaan merupakan sumber pendapatan bagi bank, sehingga para pemilik bank mengharapkan akan memperoleh dari proses pembiayaan yang dilakukan oleh bank.
- b. Pegawai  
Para pegawai mengharapkan akan memperoleh kesejahteraan dari bank melalui pendapatan yang diterima bank dalam berbagai proses pembiayaan yang mereka lakukan.
- c. Masyarakat
  1. Pemilik Dana, masyarakat yang bertindak sebagai pemilik dana tentu mengharapkan akan mendapatkan pendapatan dari dana yang mereka investasikan berupa bagi hasil.
  2. Debitur yang bersangkutan, produk pembiayaan yang ditawarkan oleh bank syariah akan sangat membantu masyarakat dalam memenuhi kebutuhannya/pembiayaan konsumtif dan untuk menjalankan usahanya dalam sector yang produktif.
  3. Masyarakat umum dalam hal ini konsumen, dengan pembiayaan mereka dapat memperoleh barang-barang yang dibutuhkan.

### Pembiayaan modal kerja *Istishna'*

*Istishna'* merupakan transaksi jual beli barang dalam bentuk pemesanan pembuatan barang dengan kriteria dan persyaratan tertentu yang disepakati dengan pembayaran sesuai kesepakatan. Dimana seorang produsen ditugaskan untuk membuat suatu barang sesuai pesanan, sedangkan pembayarannya dapat dilakukan diawal, ditengah atau diakhir pesanan. Biasanya digunakan untuk pembiayaan pembangunan gedung, pembiayaan untuk proses produksi sampai menghasilkan barang jadi, bank dapat memberikan fasilitas *bai' al-istishna'*. Melalui fasilitas ini, bank melakukan pemesanan barang dengan harga yang disepakati kedua belah pihak biasanya sebesar biaya produksi ditambah keuntungan bagi produsen, tetapi lebih rendah dari harga jual) dan dengan pembayaran dimuka secara bertahap, sesuai dengan tahap-tahap proses produksi. Setiap selesai satu tahap, bank meneliti spesifikasi dan kualitas *work in process* tersebut, kemudian melakukan pembayaran untuk proses tahap berikutnya, sampai tahap akhir dari proses produksi tersebut hingga berupa bahan jadi. Dengan demikian, kewajiban dan tanggung jawab pengusaha adalah keberhasilan proses produksi tersebut sampai menghasilkan barang jadi sesuai dengan kuantitas dan kualitas yang telah diperjanjikan. Bila produksi gagal, pengusaha berkewajiban menggantinya, apakah dengan cara memproduksi lagi ataupun dengan cara membeli dari pihak lain.

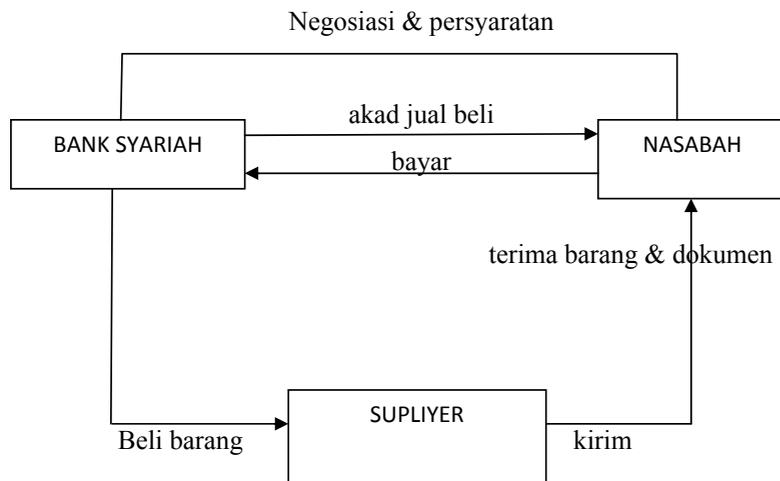
Setelah barang selesai, produk tersebut statusnya menjadi milik bank. Tentu saja bank tidak termasuk membeli barang itu untuk dimiliki, melainkan untuk segera dijual kembali dengan mengambil keuntungan. Pada saat yang kurang lebih bersamaan dengan proses pemberian fasilitas *bai' al-istishna'* tersebut, bank juga telah mencari *potential purchaser* dari produk yang dipesan oleh bank tersebut. Dalam praktiknya, *potential buyer* tersebut telah diproduksi nasabah.

upah tenaga kerja, biaya pengepakan, biaya distribusi, serta biaya-biaya lainnya, dapat ditutup dalam jangka waktu sesuai dengan lamanya perputaran modal kerja tersebut, yaitu dari pengadaan persediaan bahan baku sampai terjualnya hasil produksi dan hasil penjualan diterima dalam bentuk tunai (*cash*).

**Manfaat pembiayaan modal kerja murabahah:**

- Membiayai kebutuhan nasabah dalam hal pengadaan barang dagangan atau bahan baku
- Nasabah dapat menbgangsur pembayarannya dengan jumlah angsuran yang tetap selama jangka waktu pembiayaan
- Nasabah dapat memilih jangka waktu pembayaran, maksimal 5 tahun

**Skema pembiayaan modal kerja murabahah**



- d. Pemerintah  
Pemerintah dapat mendapatkan penghasilan dari pajak atas pendapatan yang dihasilkan melalui pembiayaan bank syariah.
- e. Bank  
Bagi bank yang bersangkutan, hasil dari prose penyaluran pembiayaan diharapkan akan dapat meneruskan dan mengembangkan usahanya agar tetap survival dan meluaskan jaringan usahanya, sehingga semakin banyak masyarakat yang dapat dilayaninya.

Fungsi pembiayaan yang diberikan oleh bank syariah kepada masyarakat penerimanya diantaranya:

- a. Meningkatkan daya guna uang  
Para penabung menyimpan uang mereka dibank dalam bentuk giro, tabun gan dan deposito. Jumlah dana yang terhimpun dari masyarakat tersebut dalam persentase tertentu ditingkatkan kegunaanya oleh bank guna membantu usaha dalam meningkatkan produktifitasnya.
- b. Meningkatkan daya guna barang  
Produsen dengan bantuan pembiayaan bank dapat memproduksi bahan mentah menjadi barang jadi sehingga tingkat utiliat dari bahan mentah tersebut akan meningkat.
- c. Meningkatkan peredaran uang  
Melalui pembiayaan, peredaran uang kartal maupun giral akan lebih berkembang oleh karena pembiayaan menciptakan suatu iklim yang kondusif dalam berusaha sehingga penggunaan uang akan bertambah baik secara kualitatif maupun kuantitatif.
- d. Menciptakan iklim yang kondusif dalam usaha.  
Bantuan pembiayaan yang disalurkan kepada masyarakat dari bank nantinya akan digunakan untuk memperbesar volume usaha dan meningkatkan produktivitas usaha.

e. Stabilitas Ekonomi

Pembiayaan yang dilakukan oleh bank syariah nantinya akan ikut berperan guna menciptakan stabilitas perekonomian melalui pengendalian inflasi, peningkatan ekspor, rehabilitasi prasarana dan pemenuhan kebutuhan- kebutuhan pokok masyarakat.

f. Sebagai jembatan untuk Meningkatkan Pendapatan Nasional

Pendapatan nasional akan sangat berkorelasi dengan tingkat produktifitas masyarakat sedangkan tingkat produktifitas masyarakat akan sangat terbantu oleh adanya pembiayaan –pembiayaan yang dilakukan oleh bank syariah.

g. Sebagai Alat Hubungan Ekonomi Internasional

Bank sebagai lembaga kredit atau lembaga yang menyalurkan pembiayaan memiliki ruang lingkup yang cukup luas termasuk ruang lingkup internasional. Dalam hal ini hubungan bilateral antara Negara maju dengan Negara berkembang akan sangat tercermin dari arus bantuan berupa pembiayaan- pembiayaan yang sifatnya lunak dengan persyaratan yang mudah.

### Produk Pembiayaan Bank Syariah

Pada dasarnya produk pembiayaan bank syariah dibagi menjadi tiga yaitu:

- a. Pembiayaan Modal Kerja Syariah
- b. Pembiayaan Investasi Syariah
- c. Pembiayaan Konsumtif Syariah

#### Keterangan

a. Pembiayaan Modal Kerja Syariah

Secara umum yang dimaksud dengan pembiayaan modal kerja syariah adalah pembiayaan jangka pendek yang diberikan kepada perusahaan untuk membiayai kebutuhan modal kerja suatu usaha berdasarkan prinsip- prinsip syariah.

#### Contoh Persyaratan Pembiayaan Modal Kerja Mudharabah:

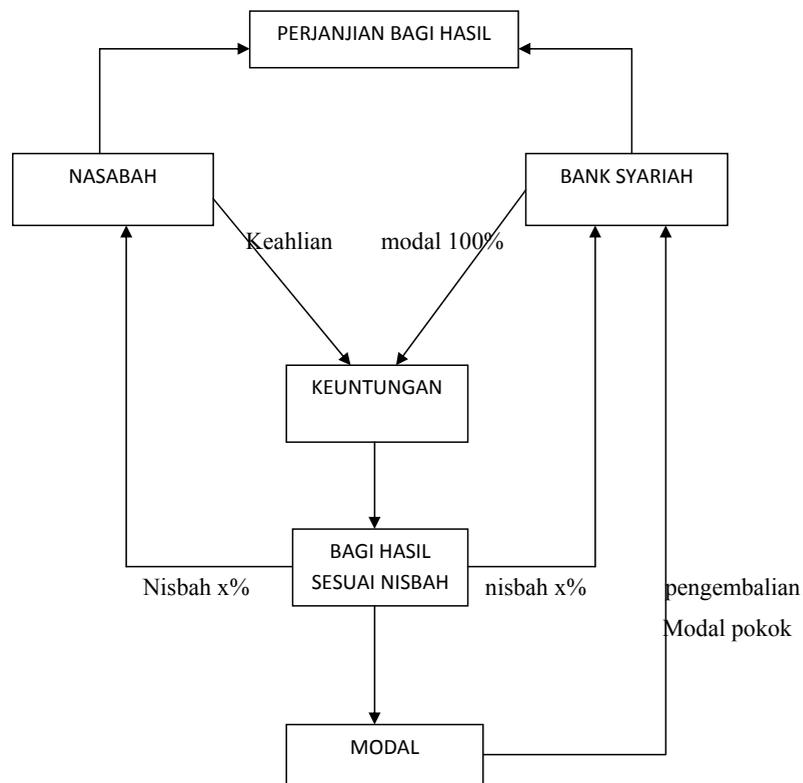
Keterangan	Badan Usaha	Perorangan
Identitas diri dan pasangan	-	v
Kartu keluarga dan surat nikah	-	v
Copy rekening bank 3 bulan terakhir	v	v
Akte pendirian usaha	v	-
Identitas pengurus	v	-
Legalitas usaha	v	v
Laporan keuangan 2 tahun terakhir	v	v
Past performance 2 tahun terakhir	v	v
Rencana usaha 12 bulan yang akan datang	v	v
Data obyek pembiayaan	v	v

### Pembiayaan Modal Kerja Murabahah

Pembiayaan modal kerja dimana bank syariah membiayai pembelian barang- barang kebutuhan modal kerja yang dibutuhkan oleh nasabah sebesar harga pokok ditambah dengan margin keuntungan bank yang disepakati. Pembiayaan persediaan dalam usaha produksi terdiri atas biaya pengadaan bahan baku dan penolong. Melalui proses produksi, bahan baku tersebut akan menjadi barang setengah jadi, kemudian menjadi barang jadi yang siap untuk di jual. Bila barang jadi itu dijual untuk kredit, ia berubah menjadi piutang dan melalui proses *collection* akan berubah menjadi kas kembali.

Pembiayaan ini juga dapat diberikan kepada nasabah yang hanya membutuhkan dana untuk pengadaan bahan baku dan bahan penolong. Sementara itu, biaya proses produksi dan penjualan, seperti

### Skema Kerjasama Pembiayaan Modal Kerja Mudharabah



#### Contoh fasilitas pembiayaan modal kerja mudharabah:

1. Pembiayaan dalam valuta rupiah atau US dollar
2. Keuntungan dibagi sesuai kesepakatan
3. Mekanisme pengembalian yang fleksible (bulanan atau sekaligus diakhir periode)
4. Bagi hasil berdasarkan perhitungan revenue sharing
5. Pembiayaan dapat dalam berupa rupiah dan US dollar.

Berdasarkan akad yang digunakan dalam produk pembiayaan syariah, jenis Pembiayaan Modal Kerja dapat digolongkan menjadi lima macam yaitu:

1. *Pembiayaan Modal Kerja Mudharabah*  
Pembiayaan mudharabah adalah pembiayaan dengan perjanjian antara perantara dana dan pengelola dana untuk melakukan kegiatan usaha tertentu, dengan pembiayaan keuntungan antara kedua pihak berdasarkan nisbah yang telah disepakati sebelumnya.
2. *Pembiayaan Modal Kerja Isthtisna*  
Isthtisna yaitu pembiayaan dengan perjanjian jual beli barang dengan cara pemesanan dengan syarat- syarat tertentu dan pembayaran harga terlebih dahulu.
3. *Pembiayaan Modal Kerja Salam*  
Salam adalah pembiayaan dengan perjanjian jual beli barang dengan cara pemesanan dengan syarat-syarat tertentu dan pembayaran harga terlebih dahulu.
4. *Pembiayaan Modal Kerja Murabahah*  
Murabahah adalah pembiayaan dengan perjanjian jual beli antara bank dan nasabah dimana bank syariah membeli barang yang diperlukan oleh nasabah dan kemudian menjualnya kepada nasabah yang bersangkutan sebesar harga perolehan ditambah dengan margin keuntungan yang disepakati antara bank syariah dan nasabah.
5. *Pembiayaan Modal Kerja Ijarah*  
Ijarah adalah pembiayaan dengan perjanjian sewa menyewa suatu barang dalam waktu tertentu melalui pembayaran sewa.

## b. Pembiayaan Investasi Syariah

Pembiayaan investasi adalah pembiayaan yang digunakan untuk memenuhi kebutuhan barang- barang modal atau *capital goods* beserta semua fasilitas yang erat kaitannya dengan itu. Investasi adalah penanaman dana dengan tujuan untuk memperoleh imbalan atau manfaat atau keuntunagna dikemudian hari. Pembiayaan investasi diberikan kepada nasabah untuk keperluan investasi. Sehingga ciri pembiayaan investasi meliputi: 1) pembiayaan untuk pengadaan barang- barang modal, 2) memiliki perencanaan yang matang dan terarah, 3) umumnya berjangka waktu menengah dan panjang, 4) pada umumnya diberikan dalam jumlah besar dan pengendapannya cukup lama.

Dalam pembiayaan investasi sangat diperlukan beberapa unsur penting yaitu:

- Adanya proyeksi arus kas yang mencakup semua komponen biaya dan pendapatan sehingga dapat diketahui berapa dana yang tersedia setelah dikurangi semua kewajibannya.
- Jadwal amorisasi yang sekaligus sebagai rencana angsuran pembiayaan
- Perkiraan keadaan- keadaan dimasa yang akan datang.
- Perhitungan dan penyusunan proyeksi neraca dan laba rugi selama jangka waktu pembiayaan, sehingga diketahui kemampuan perusahaan untuk menghasilkan laba dan kemampuan perusahaan untuk memenuhi kewajibannya.

Biasanya karena aspek yang harus dicermati cukup luas maka pembiayaan investasi bank syariah menggunakan skema musyarakah mutanasishah yaitu pembiayaan dengan prinsip penyertaan dan secara bertahap bank akan melepas penyertaanya dan pemilik perusahaan nasabah akan mengambil alih kembali porsi penyertaan bank. Selain itu skema lain yang umum

Sehingga pembiayaan modal kerja syariah merupakan kombinasi dari:

1. Pembiayaan likuiditas
2. Pembiayaan piutang
3. Pembiayaan persediaan

Berdasarkan akad yang digunakan dalam produk pembiayaan syariah, jenis Pembiayaan Modal Kerja syariah dapat dibagi menjadi 5 macam, yaitu:

- a. Pembiayaan modal kerja mudharabah
- b. Pembiayaan modal kerja murabahah
- c. Pembiayaan modal kerja istishna'
- d. Pembiayaan modal kerja salam
- e. Pembiayaan modal kerja ijarah

### **Pembiayaan Modal Kerja mudharabah**

Merupakan akad pembiayaan modal kerja yang merupakan bentuk kerjasama antara *shahibul mal* sebagai penyandang dana sepenuhnya dengan *mudharib* yang memiliki keahlian. Suatu pembiayaan dimana seluruh modal kerja yang dibutuhkan oleh nasabah ditanggung bank syariah, sedangkan keuntungan yang diperoleh dibagi sesuai dengan nisbah yang disepakati. Modal kerja yang dipenuhi oleh bank syariah biasanya penyediaan barang dagangan, pemenuhan bahan baku dan modal kerja lainnya.

### **Manfaat pembiayaan modal kerja mudharabah:**

- Membiayai total kebutuhan modal kerja nasabah
- Nisbah bagi hasil tetap antara bank dan nasabah
- Angsuran berubah- ubah sesuai tingkat revenue atau realisasi usaha nasabah (*revenue sharing*).

barang. Sedangkan pembiayaan modal kerja syariah adalah suatu pembiayaan jangka pendek yang diberikan kepada perusahaan untuk membiayai kebutuhan modal kerja usahanya berdasarkan prinsip-prinsip syariah. Fasilitas dari pemberian pembiayaan modal kerja syariah dapat diberikan kepada seluruh sektor atau subsektor ekonomi yang dinilai prospek, tidak bertentangan dengan syariat Islam dan tidak dilarang oleh ketentuan perundang-undangan yang berlaku serta yang dilakukan jenuh oleh Bank Indonesia. Pemberian fasilitas pembiayaan modal kerja kepada debitur atau calon debitur dengan tujuan untuk mengeliminasi risiko dan mengoptimalkan keuntungan bank.

Pembiayaan modal kerja syariah adalah pembiayaan jangka pendek yang diberikan kepada perusahaan untuk membiayai kebutuhan modal kerja usahanya berdasarkan prinsip-prinsip syariah (Karim, 2010). Pembiayaan modal kerja syariah adalah produk pembiayaan yang bertujuan untuk membantu kebutuhan modal kerja bagi usaha yang produktif sehingga menjamin kelancaran operasional dan rencana pengembangan usaha. Jangka waktu pembiayaan modal kerja syariah maksimal 1 tahun dan dapat diperpanjang sesuai dengan kebutuhan. Perpanjangan fasilitas pembiayaan modal kerja syariah dilakukan atas dasar hasil analisis terhadap debitur dan fasilitas pembiayaan secara keseluruhan. Hal-hal yang harus diperhatikan dalam melakukan analisis pemberian pembiayaan antara lain adalah jenis usaha, skala usaha, tingkat kesulitan usaha yang dijalankan dan karakter transaksi dalam sektor usaha yang akan dibiayai.

#### Komponen modal kerja syariah meliputi :

- a. Alat likuid
- b. Piutang dagang
- c. Persediaan bahan baku, barang dalam proses dan barang jadi

digunakan bank syariah adalah *ijarah muntahia bi tamlik* yaitu menyewakan barang modal dengan opsi kepemilikan setelah masa sewa berakhir.

#### c. Pembiayaan konsumtif

Pembiayaan konsumtif diperlukan oleh pengguna dana untuk memenuhi kebutuhan konsumsi. Biasanya kebutuhan konsumtif yang dicover oleh bank syariah adalah kebutuhan dasar seperti pembelian rumah untuk dihuni dan kendaraan untuk dipakai. Sumber pembayaran yang oleh nasabah untuk melunasi pembiayaan berasal dari pendapatan nasabah yang bersumber dari usaha lain dan bukan dari hasil penggunaan barang yang dibiayai dari fasilitas bank ini. Bank syariah dapat menyediakan pembiayaan konsumsi menggunakan skema jual beli dengan angsuran atau sewa beli atau melalui kemitraan dengan partisipasi menurun.

— 000 —

# MANAJEMEN PEMBIAYAAN MODAL KERJA



## Pendahuluan

Pembiayaan modal kerja merupakan jenis pembiayaan yang merupakan kombinasi dari pembiayaan likuiditas, pembiayaan piutang dan pembiayaan persediaan baik itu persediaan bahan baku, persediaan barang setengah jadi dan persediaan barang jadi. Bank syariah memenuhi seluruh kebutuhan akan pembiayaan modal kerja melalui mekanisme kemitraan bukan dengan jalan meminjamkan uang. Bentuk kemitraan dengan nasabah, dimana bank syariah bertindak sebagai penyanggah dana (*shahibul maal*) dan nasabah bertindak sebagai pengusaha (*mudharib*). Jangka waktu pembiayaan modal kerja sifatnya terbatas, dan bagi hasil dibagi secara periodik dengan nisbah yang disepakati.

## Pengertian Pembiayaan Modal Kerja Syariah

Pembiayaan modal kerja adalah suatu pembiayaan untuk memenuhi berbagai macam kebutuhan, antara lain yaitu untuk peningkatan produksi, baik secara kuantitatif maupun kualitatif, kemudian untuk keperluan perdagangan atau peningkatan *utility of place* dari suatu

keputusan untuk melakukan investasi sepenuhnya berada pada pemilik dana. Jika telah terjadi kesepakatan, maka tugas bank syariah telah selesai sehingga bank syariah akan mendapatkan *arranger fee*. Pemberian jasa *mudharabah muqayyadah* ini tidak berpengaruh kepada aktiva produktif bank syariah, Bank syariah bukan sebagai penyalur dana, tetapi hanya memberikan jasa perantara. PSAK no. 59 Perihal Perbankan Syariah menyatakan : “*Apabila Bank bertindak sebagai agen dalam menyalurkan dana mudharabah muqayyadah dan Bank tidak menanggung resiko, maka pelaporannya tidak dilakukan dalam neraca tetapi dalam laporan perubahan dana investasi terikat, sedangkan dana yang diterima dan belum disalurkan diakui sebagai titipan*”.

2. *Executing Agent*, Bank syariah ikut menanggung resiko atas pembiayaan yang disalurkan sehingga proses pemberian dan keputusan disamping dilakukan secara bersama-sama dengan pemilik dana, Bank syariah bertindak selayaknya sebagai pemilik dana. PSAK no. 59 menyatakan: “*Apabila Bank bertindak sebagai agen dalam menyalurkan dana mudharabah muqayyadah tetapi juga menanggung resiko atas penyaluran dana tersebut, maka pelaporannya dilakukan dalam neraca sebesar porsi resiko yang ditanggung oleh Bank.*”

#### **Rukun Mudharabah Muqayyadah :**

- a. Adanya Pihak Pemilik Dana
- b. Adanya Pihak Pengelola Dana
- c. Adanya Pihak Yang memberikan Jasa Perantara (*Arranger*)
- d. Adanya Proyek/ Usaha
- e. Adanya kesepakatan diantara para Pihak

#### **Karakteristik pembiayaan modal kerja *Istishna***

1. Pembeli (bank) menguasai produsen untuk menyediakan barang pesanan sesuai spesifikasi sesuai dengan yang disyaratkan nasabah dan bank menjualnya dengan harga yang disepakati.
2. Harga barang tidak berubah selama jangka waktu akad.
3. Barang pesanan harus memenuhi kriteria:
  - Memerlukan proses pembuatan setelah akad selesai.
  - Sesuai dengan spesifikasi pemesan (*costumized*) bukan produk masal.
  - Harus diketahui karakteristiknya secara umum, meliputi jenis, spesifikasi, teknis, kualitas, dan kuantitas.
4. Akad *istishna* pertama antara pemesan dengan bank harus terpisah dengan akad kedua yaitu antara bank dengan penjual, sehingga antara pemesan dengan penjual harus merupakan pihak yang berbeda.
5. Akad dala *istishna* paralel terdiri dari:
  - a. Akad bank dengan nasabah (akad pembiayaan).
  - b. Akad bank dengan produsen atau suplier (berupa bukti pemesanan/PKS/*call name*) dapat pula diberi *wakalah* kepada nasabah untuk berakad *istishna* dengan produsen.
6. Pada dasarnya akad *istishna* tidak dapat dibatalkan kecuali kedua belah pihak setuju untuk menghentikannya, dan akad dibatalkan demi hukum karena timbul kondisi hukum yang dapat menghalangi pelaksanaan atau penyelesaian akad.
7. Nasabah pembeli mempunyai hak untuk memperoleh jaminan dari penjual (bank) atas jumlah yang telah dibayarkan dan penyerahan barang pesanan sesuai dengan spesifikasi dan tepat waktu.
8. Penjual (bank) mempunyai hak untuk memperoleh jaminan atas harga yang disepakati dan akan dibayar tepat waktu, pemindahan hak akan dilakukan saat penyerahan sebesar jumlah yang disepakati.

9. Pembeli (nasabah) tidak boleh menjual barang atau meukarnya sebelum menerimanya.
10. Bank tidak dapat meminta tambahan harga apabila nasabah menerima barang dengan kualitas lebih tinggi kecuali terdapat kesepakatan.
11. Bank tidak diharuskan memberi potongan harga (*discount*) apabila nasabah menerima barang dengan kualitas rendah kecuali terdapat kesepakatan.
12. Pendapatan *istishna* adalah total harga yang disepakati dala akad termasuk margin keuntungan. Margin adalah selisih penjualan dengan harga pokok *istishna*.
13. Pendapatan *istishna* diakui dengan menggunakan metode prosentase penyelesaian.

#### Rukun dan Persyaratan *Istishna*

- a. Rukun *Istishna*:
  - Penjual atau bank
  - Pembeli atau nasabah
  - Barang yang diperjual belikan
  - Ijab qabul yang dituangkan dalam bentuk akad pembiayaan.
- b. Persyaratan *Istishna*:
  - Pihak yang melakukan akad cakap secara hukum dan suka sama suka atau tidak ada unsur paksaan.
  - Bebas riba
  - Barang atau obyek yang dibiayai harus:
    - a. Ada meskipun tidak ditempat
    - b. Milik sah si penjual atau bank
    - c. Tidak termasuk sebagai objek yang diharamkan sebagai objek jual beli
    - d. Harus sesuai dengan pernyataan penjual.

pengelola tidak mendapatkan keuntungan dari usaha yang telah dilakukan.

- d. Untuk memperkecil resiko terjadinya kerugian usaha, pemilik modal dapat menyertakan persyaratan kepada pengelola dalam menjalankan usahanya dan harus disepakati secara bersama.

#### Implementasi Produk Pembiayaan *Mudharabah* :

Pihak pengelola sebagai pemilik proyek dapat mengajukan permohonan pembiayaan kepada Lembaga Keuangan Syariah. Kebutuhan dana tersebut dapat digunakan untuk pembiayaan yang bersifat modal kerja dan atau investasi.

#### Pembiayaan *Mudharabah Muqayyadah* :

- Bank Syariah Sebagai Agen Investasi :
  - Bank Syariah dapat memberikan jasa mempertemukan pihak pemilik dana yang akan menginvestasikan dananya kedalam proyek atau usaha tertentu yang memiliki persyaratan investasi tertentu yang harus dipenuhi oleh pengelola dana (*Mudharabah Muqayyadah*). Sebelum melakukan penyaluran dana, Bank syariah akan mencari proyek atau usaha dimaksud dan melakukan analisa bisnis dan penilaian kelayakan proyek atau usaha, serta memberikan rekomendasi yang tidak mengikat kepada pemilik dana untuk melakukan investasi.
  - Ditinjau dari segi resiko yang bisa terjadi dari produk *mudharabah muqayyadah* ini, maka Bank syariah sebagai agent investasi dibedakan menjadi 2 jenis, yakni
    1. *Channeling Agent*, Bank syariah hanya memberikan alternatif sesuai hasil evaluasi dan analisa yang dilakukan, sedangkan

### Rukun *Mudharabah* :

1. Pihak yang berakad :
  - a. Pemilik Modal (*Sahibul Maal*)
  - b. Pengelola Modal (*Mudharib*)
2. Obyek yang diakadkan :
  - a. Modal
  - b. Kegiatan Usaha/ Kerja
  - c. Keuntungan
3. Sighat :
  - a. Serah (ijab)
  - b. Terima (qabul)

### Syarat *Mudharabah* :

1. Pihak yang berakad, kedua belah pihak harus mempunyai kemampuan dan kemauan untuk bekerjasama *mudharabah*.
2. Obyek yang diakadkan :
  - a. Harus dinyatakan dalam jumlah atau nominal yang jelas
  - b. Jenis pekerjaan yang dibiayai, dan jangka waktu kerjasama pengelolaan dananya.
  - c. Nisbah (porsi) pembagian keuntungan telah disepakati bersama, dan ditentukan tata cara pembayarannya.
3. Sighat :
  - a. Pihak-pihak yang berakad harus jelas dan disebutkan
  - b. Materi akad yang berkaitan dengan modal, kegiatan usaha/ kerja dan nisbah telah disepakati bersama saat perjanjian (akad).
  - c. Resiko usaha yang timbul dari proses kerjasama ini harus diperjelas pada saat ijab qabul, yakni bila terjadi kerugian usaha maka akan ditanggung oleh pemilik modal dan

- Harga dan Keuntungan:
  - a. Harga jual bank adalah harga perolehan ditambah harga keuntungan.
  - b. Keuntungan yang diminta bank harus diketahui oleh nasabah.
  - c. Harga jual tidak boleh berubah selama masa perjanjian.
  - d. Sistem pembayaran dan jangka waktu disepakati bersama.
- Bank dapat meminta agunan tambahan atas fasilitas yang diberikan.
- Dokumen pendukung:
  - a. Surat keputusan pembiayaan.
  - b. Surat keterangan atau *call memo* bahwa bank telah membeli atau memesan barang dari supplier. Jika jual beli diwakilkan harus ada akad wakalah. Dan surat pernyataan dari penerima kuasa membeli atau memesan barang.
  - c. Akad *istishna* antar bank dengan pembeli atau nasabah.
  - d. Perjanjian pengikatan agunan.
  - e. Surat permohonan realisasi *istishna*.
  - f. Tanda terima uang.
  - g. Tanda terima barang.
  - h. Polis asuransi.

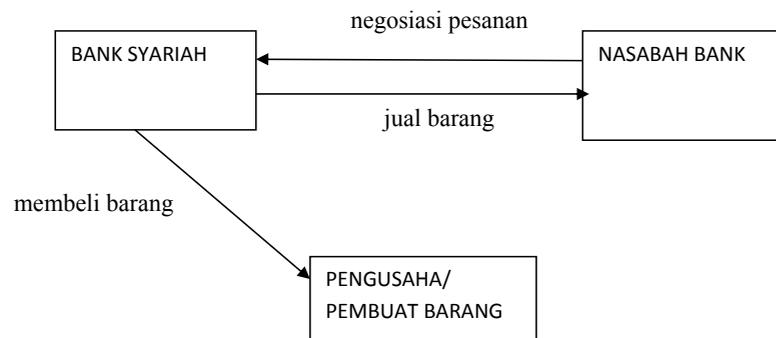
### Alur transaksi sama dengan proses permohonan modal kerja:

1. Nasabah membutuhkan barang produktif untuk modal kerja secara pesanan dengan mengajukan permohonan bank syariah untuk pembiayaan *istishna*.
2. Setelah semua persyaratan dipenuhi maka bank membeli atau memesan barang yang dibutuhkan oleh nasabah kepada supplier

atau produsen atau kontraktor.

3. Setelah tercapai kesepakatan antara bank syariah dengan nasabah mengenai jenis barang yang dipesan, tarif, dan jangka waktu, maka dilakukan penandatanganan akad istishna. setelah selesai proses, bank syariah menyerahkan barang kepada nasabah.
4. Nasabah mengangsur pembiayaan kepada bank syariah sesuai kesepakatan akad.

Skema pembiayaan modal kerja *Istishna*



### Contoh Pembinaan dan pengawasan pembiayaan istishna

1. Maksimum Pembiayaan  
Maksimum pembiayaan sebesar 80% dari harga barang dan *self financing* disesuaikan dengan jenis pembiayaan masing-masing.
2. Jangka Waktu
  - Jangka waktu pembiayaan harus dibedakan antara jangka waktu pada saat masa pembuatan atau pemesanan atau pembangunan dengan jangka waktu pada saat penyerahan barang sampai dengan jangka waktu berakhirnya akad yang disesuaikan dengan jenis pembiayaan masing-masing.

### Mudharabah :

Mudharabah adalah akad kerjasama usaha/ perniagaan antara pihak pemilik dana (sahibul maal) sebagai pihak yang menyediakan modal dana sebesar 100% dengan pihak pengelola modal (mudharib), untuk diusahakan dengan porsi keuntungan akan dibagi bersama (nisbah) sesuai dengan kesepakatan dimuka dari kedua belah pihak, sedangkan kerugian (jika ada) akan ditanggung pemilik modal, kecuali jika ditemukan adanya kelalaian atau kesalahan oleh pihak pengelola dana (mudharib), seperti penyelewengan, kecurangan, dan penyalagunaan dana.

Akad kerjasama Mudharabah ini dibedakan dalam 2 jenis, yakni :

1. *Mudharabah Muthlaqah*, akad ini adalah perjanjian mudharabah yang tidak mensyaratkan perjanjian tertentu (investasi tidak terikat), misalnya dalam ijab si pemilik modal tidak mensyaratkan kegiatan usaha apa yang harus dilakukan dan ketentuan-ketentuan lainnya, yang pada intinya memberikan kebebasan kepada pengelola dana untuk melakukan pengelolaan investasinya
2. *Mudharabah Muqayyadah*, akad ini mencantumkan persyaratan-persyaratan tertentu yang harus dipenuhi dan dijalankan oleh sipengelola dana yang berkaitan dengan tempat usaha, tata cara usaha, dan obyek investasinya (investasi yang terikat). Sebagai contoh: pengelola dana dipersyaratkan dalam kerjasama untuk melakukan hal-hal sebagai berikut:
  - a. Tidak mencampurkan dana mudharabah yang diterima dengan dana lainnya.
  - b. Tidak melakukan investasi pada kegiatan usaha yang bersifat sistem jual beli cicilan, tanpa adanya penjamin dan atau tanpa jaminan.
  - c. Sipengelola dana harus melakukan sendiri kegiatan usahanya dan tidak diwakilkan kepada pihak ketiga.

pembiayaan ini biasanya lebih lama dari pada jangka waktu pembiayaan modal kerja, misalnya sd 7 tahun yang didasarkan atas kemampuan cash flow nasabah.

4. Pihak nasabah boleh mengajukan cara pembayaran, apakah diangsur secara pro rata per bulan atau tidak. Apabila pendapatan nasabah setiap bulannya tidak merata, maka bank sebaiknya menyesuaikan, jangan sampai bank memaksakan angsuran yang sifatnya rata per bulannya sedangkan pendapatan nasabah tidak merata setiap bulannya. Hal itu tentunya akan menimbulkan kesulitan nasabah dalam membayar angsuran nantinya.
5. Pada umumnya, pembiayaan investasi diberikan dalam jumlah besar dan pengendapannya cukup lama. Oleh karena itu, perlu disusun proyek arus kas yang mencakup semua komponen biaya dan pendapatan sehingga akan dapat diketahui berapa dana yang tersedia setelah semua kewajiban terpenuhi. Setelah itu, barulah disusun jadwal amortisasi yang merupakan angsuran (pembayaran kembali) pembiayaan.

Melihat luasnya aspek yang harus dikelola dan dipantau maka pembiayaan investasi bank syariah menggunakan skema *musyarakah mutanaqishah*. Dalam hal ini, bank memberikan pembiayaan dengan prinsip penyertaan, dan secara bertahap bank melepaskan penyertaannya dan pemilik perusahaan akan mengambil alih kembali, baik dengan menggunakan *surplus cash flow* yang tercipta maupun dengan menambah modal, baik yang berasal dari setoran pemegang saham yang ada maupun dengan mengundang pemegang saham baru.

Transaksi pembiayaan investasi dapat dilakukan dalam 2 jenis transaksi, yaitu:

1. Mudharabah
2. Musyarakah

- Jangka waktu masa pembuatan atau pemesanan atau pembangunan disesuaikan dengan kondisi atau jenis barang yang dipesan yaitu maksimal 2 tahun.

### 3. Penetapan Angsuran

Penetapan angsuran pembiayaan istishna ditentukan oleh jangka waktu dan margin saat pembuatan atau pemesanan atau pembangunan serta nilai tunai dan margin saat penyerahan barang serta jangka waktu pada saat penyerahan barang sampai dengan jangka waktu berakhirnya akad istishna.

Contoh:

Developer membangun rumah senilai Rp. 500.000.000,- sesuai dengan pesanan dan spesifikasi teknis khusus. Nasabah tidak mempunyai kemampuan membayar sekaligus, namun nasabah sanggup membayar uang muka sebesar 20% dan sisanya secara angsuran sampai jangka waktu 10 tahun depan. Dengan tarif istishna 9% flat pertahun. Untuk membangun rumah diperlukan waktu 12 bulan. Maka perhitungannya sebagai berikut:

- Harga rumah Rp. 500.000.000,-
- Uang muka Rp. 100.000.000,-
- Pembiayaan yang diajukan Rp. 400.000.000,-
- Margin selama masa pembuatan-
- berdasarkan perhitungan manual anuitas Rp. 56.787.067,-  
nilai tunai saat penyerahan Rp. 456.787.067,-  
nilai akad 10 tahun  
(9% x 10 thn x 400.000.000) Rp. 760.000.000,-  
Angsuran nasabah bulan ke-1 sampai ke-12 Rp. 6.333.333,-  
Angsuran nasabah bulan ke-13 samapi ke-120 Rp. 6.333.333,-

### 4. Margin Dan Pengakuan Pendapatan

Mengacu kepada tarif margin minimum flat yang diterbitkan KKAS sesuai jenis pembiayaan masing-masing dan tidak dapat

berubah selama jangka waktu akad dengan metode pengakuan pendapatan berdasarkan margin efektif anuitas.

Contoh perhitungan margin

Data :

1	Pokok	400.000.000	Rp
2	Jangka waktu	120	Bulan
3	Margin flat	9%	Pa
4	Margin efektif	14,5079%	Pa (ctm table konversi)

#### 5. Agunan Pembiayaan

Mengacu kepada ketentuan jenis pembiayaan masing-masing barang yang di pesan nasabah sebagai agunan pokok, namun apabila diperlukan dengan pertimbangan resiko selama masa pembangunan, nilai agunan harus mengcover fasilitas yang dicairkan. Dan apabila tidak mencukupi bank bank dapat meminta tambahan agunan. Pengikatan agunan agar berpedoman kepada buku pedoman pembiayaan kecil syariah.

#### 6. Asuransi

Asuransi kerugian pada pembiayaan produktif ditutup asuransi kerugian pada perusahaan asuransi syariah yang ditunjuk

#### Pelunasan Sebelum Jatuh Tempo (PSJT)

Apabila nasabah akan melunaskan pembiayaan sebelum jatuh tempo maka perhitungan total kewajiban yang harus dibayar nasabah mengacu kepada ketentuan mengenai PPTM dan tidak diperjanjikan di dalam akad.

#### Pembiayaan Modal Kerja Salam

Fasilitas pembiayaan modal kerja untuk pembelian barang yang masih dipesan terlebih dahulu, dengan pembayaran tunai di awal,

## MANAJEMEN PEMBIAYAAN INVESTASI



#### Pendahuluan

Pembiayaan Investasi adalah pembiayaan investasi yang bertujuan untuk rehabilitasi, modernisasi, serta ekspansi dari usaha-usaha produktif seperti pembiayaan pembelian/pembangunan tempat usaha, pembelian mesin, serta kendaraan kendaraan operasional. Pembiayaan untuk memenuhi kebutuhan pembelian aset perusahaan, misalnya pembelian mesin untuk perusahaan yang bergerak dalam bidang produksi, pembelian alat-alat berat untuk para kontraktor tambang, pembelian kapal untuk perusahaan yang bergerak dalam bidang pelayaran/angkutan laut. Pembiayaan investasi diberikan kepada para nasabah untuk keperluan investasi, yaitu keperluan penambahan modal guna mengadakan rehabilitasi, perluasan usaha, ataupun pendirian proyek baru.

#### Ciri-ciri investasi adalah:

1. Untuk mengadakan barang-barang modal
2. Mempunyai perencanaan alokasi dana yang matang dan terarah
3. Berjangka waktu menengah dan panjang, jangka waktu

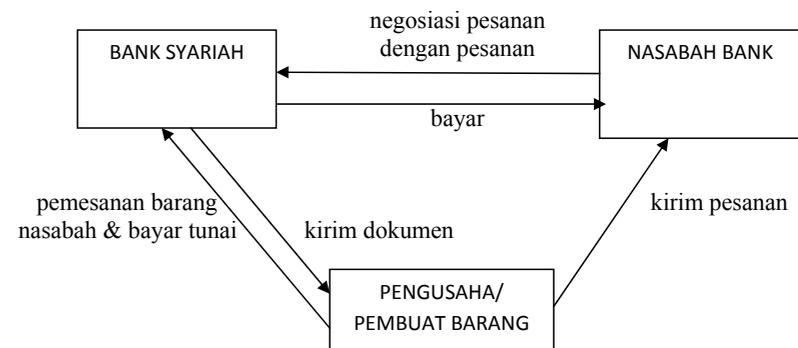
dan barang di akhir. Nasabah memesan barang ke Bank kemudian Bank membayar tunai kepada produsen barang tersebut kemudian nasabah membayar ke Bank secara angsuran. Contoh skim pembiayaan ini adalah : pembangunan gedung, membuat furniture, pembelian hasil pertanian.

Untuk produksi yang prosesnya tidak dapat diikuti, seperti produksi pertanian, bank dapat memberikan fasilitas bai' as-salam. Melalui fasilitas ini, bank melakukan pemesanan barang kepada nasabah dengan pembayaran dimuka secara sekaligus dan nasabah berkewajiban men-*deliver* barang tersebut pada tanggal yang disepakati dalam kontrak. Pada waktu yang beramaan, bank dapat mencari pembeli atas produk tersebut. Kombinasi ini disebut salam parallel. Bila produksi itu dilakukan secara terus-menerus dan perputaran modal kerja tersebut telah sedemikian secepatnya sehingga nasabah memerlukan pembiayaan modal kerja secara *evergreen*, skema pembiayaan yang paling tepat adalah al-mudharabah.

#### Tujuan dan Keuntungan :

- Turut membantu badan usaha dalam hal tambahan modal kerja untuk pelaksanaan proyek berupa pengadaan barang.

#### Skema pembiayaan modal kerja – Salam



## Pembiayaan Modal Kerja Ijarah

*Ijarah* termasuk salah satu pembiayaan di Perbankan Syariah. *Ijarah* adalah akad pemindahan hak penggunaan atau pemanfaatan atas barang atau jasa dengan melalui pembayaran sewa kepada pemilik. *Ijarah* atau sewa terdiri dari dua macam yaitu *ijarah* (sewa menyewa) dan *ijarah al-muntahia bit-tamlik* (sewa dengan hak opsi atau sewa beli). *Ijarah* tanpa kepemilikan adalah pemindahan hak penggunaan atau pemanfaatan tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan atas barang itu sendiri. *Ijarah al-muntahia bit-tamlik* atau *ijarah waiqtina* adalah perpaduan antara kontrak jual beli dan sewa menyewa atau dengan kata lain akad sewa yang diakhiri pemindahan kepemilikan ke tangan penyewa.

Prinsip pembiayaan yang digunakan oleh bank syariah adalah prinsip sewa beli atau *ijarah al-muntahia bit-tamlik*, karena sifat pembiayaan adalah untuk menolong para pengusaha yang membutuhkan modal dan bank juga tidak bermaksud untuk memiliki barang tersebut. Dalam hal ini kedudukan nasabah sebagai *lessee* yang memperoleh hak untuk menggunakan modal selama jangka waktu tertentu, sedangkan bank syariah adalah sebagai *lessor* yaitu pemilik barang modal.

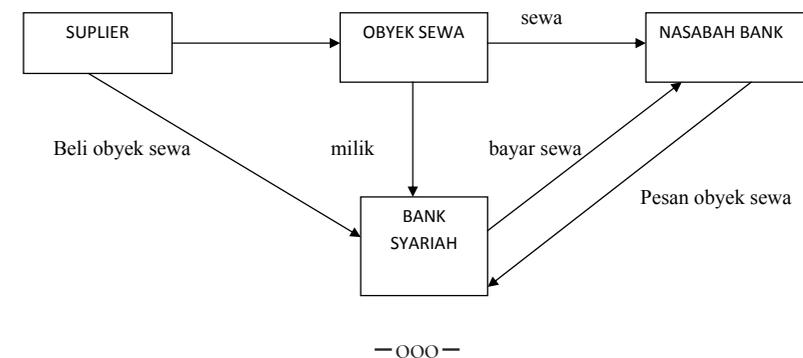
Perjanjian sewa beli merupakan perjanjian campuran antara sewa menyewa dan jual beli yang mempunyai karakteristik berbeda dengan sewa menyewa. Di dalam sewa beli di masa akhir penyewaan, nasabah memperoleh kesempatan untuk memiliki barang modal yang bersangkutan.

Hal-hal yang harus diperhatikan dalam melakukan analisa pemberian pembiayaan antara lain:

1. Jenis usaha. Kebutuhan modal kerja masing-masing jenis usaha berbeda-beda.

2. Skala usaha. Besarnya kebutuhan modal kerja suatu usaha sangat tergantung kepada skala usaha yang dijalankan. Semakin besar usaha yang dijalankan, kebutuhan modal kerja akan semakin besar.
3. Tingkat kesulitan usaha yang dijalankan. Beberapa pertanyaan yang harus dijawab dalam melakukan analisis pembiayaan antara lain:
  - a. Apakah proses produksi membutuhkan, tenaga ahli atau terdidik atau terlatih atau dengan menggunakan peralatan yang canggih ?
  - b. Apakah perusahaan memiliki tenaga ahli dan peralatan yang dibutuhkan untuk menunjang proses produksi ?
  - c. Apakah perusahaan memiliki sumber pasokan bahan baku yang tetap yang dapat menjamin kesinambungan proses produksi ?
  - d. Apakah perusahaan memiliki pelanggan tetap ?
4. Karakter transaksi dalam sector usaha yang akan di biyai. Dalam hal ini yang harus ditelaah adalah:
  - Bagaimana system pembayaran pembelian bahan baku ?
  - Bagaimana system penjualan hasil produksi, tunai atau cicilan ?

Skema Pembiayaan Modal Kerja – Ijarah



— 000 —

3. *Delivery risk*
4. *Off-balance sheet*.

Pada bank syariah sangat mungkin terjadi *financial risk*, yaitu debitur tidak mau atau tidak mampu memenuhi kewajibannya untuk membayar dan mengembalikan pokok pinjamannya. Sebagai alat penunjang dalam mengusahakan pembiayaan yang sehat, maka penyelenggaraan administrasi yang tertib, lengkap, efisien, dan *up to date* merupakan suatu tuntutan. Administrasi dapat didefinisikan sebagai perencanaan organisasi dan administrasi sumber daya manusia, modal, mesin-mesin, teknologi, dan segala fungsi dalam memberikan nilai ekonomi kepada seseorang, dengan landasan kepercayaan.

Dalam arti luas, pengertian administrasi pembiayaan meliputi kegiatan berupa pengumpulan informasi, penyajian data-data, pencatatan, penguasaan dokumen yang ada kaitannya dengan proses kegiatan pembiayaan oleh unit-unit kerja terkait dalam penyelenggaraan pengelolaan *portofolio* pembiayaan yang sehat. *Feedback* dari proses administrasi ini adalah *output* berupa sistem informasi yang memberikan manfaat dalam melaksanakan fungsi-fungsi manajemen perusahaan yang sehat. Administrasi pembiayaan adalah penting dalam segala aspek pembiayaan kegiatan, karena dapat meminimalisasi salah pengertian dan sekaligus memisahkan administrasi pembiayaan dari aspek *marketing*, aspek produksi atau operasional dan aspek *financial bank*.

#### **Unsur- unsur Penting dalam Administrasi Pembiayaan**

Dalam proses pelaksanaan administrasi pembiayaan, untuk menata proses kegiatan pembiayaan sehingga mampu berfungsi sebagai *feedback* bagi manajemen untuk mencapai *loan portofolio* yang sehat, maka beberapa unsur penting dalam pelaksanaannya menjadi pertimbangan antara lain:

#### **Pembiayaan *Musyarakah* :**

Pembiayaan *Musyarakah (syirkah)*, adalah suatu bentuk akad kerjasama perniagaan antara beberapa pemilik modal untuk menyertakan modalnya dalam suatu usaha, dimana masing-masing pihak mempunyai hak untuk ikut serta dalam pelaksanaan manajemen usaha tersebut. Keuntungan dibagi menurut proporsi penyertaan modal atau berdasarkan kesepakatan bersama. *Musyarakah* dapat diartikan pula sebagai pencampuran dana untuk tujuan pembagian keuntungan.

#### **Rukun *Musyarakah* :**

1. Pihak yang berakad.(para mitra)
2. Obyek yang diakadkan :
  - a. Modal
  - b. Kegiatan Usaha/ Kerja
  - c. Keuntungan.
3. Sighat :
  - a. Serah (ijab)
  - b. Terima (qabul)

#### **Syarat *Musyarakah* :**

1. Pihak Yang Berakad :
  - a. Para pihak (Mitra) yang melakukan akad *musyarakah* harus dalam kondisi cakap hukum, dan
  - b. Kompeten dalam memberikan atau diberikan kekuasaan perwakilan
2. Obyek yang diakad-kan
  - a. Modal diberikan dalam bentuk uang tunai, emas, perak atau yang nilainya sama

- b. Modal dapat pula berupa aset perdagangan, yakni seperti barang-barang-barang, property, perlengkapan dan sebagainya termasuk pula aset tidak berwujud seperti hak paten dan lisensi.
  - c. Partisipasi para mitra dalam pekerjaan musyarakah adalah sebuah hukum dasar, dan tidak diperkenankan bagi salah satu dari mereka untuk mencantumkan ketidakikutsertaan mitra lainnya, namun demikian terhadap kesamaan kerja bukanlah syarat utama. Dbolehkan seorang mitra melaksanakan porsi pekerjaan yang lebih besar dan banyak dibandingkan dengan mitra lainnya, sehingga dalam hal ini mitra tersebut dapat mensyaratkan bagian keuntungan tambahan bagi dirinya.
3. Sighat
- a. Berbentuk pengucapan yang menunjukkan tujuan.
  - b. Akad dianggap sah jika diucapkan secara verbal, atau dilakukan secara tertulis dan disaksikan.

#### Jenis-Jenis Musyarakah :

1. *Syirkah Kepemilikan (Amlak)*, syirkah yang terjadi karena warisan, wasiat atau faktor lainnya yang mengakibatkan pemilikan aset oleh dua orang atau lebih, serta berbagi dalam kepemilikan aset riil tersebut atas keuntungan yang dihasilkan daripadanya
2. *Syirkah Akad/ Kontrak (Uqud)*, syirkah yang terjadi karena kesepakatan dua orang mitra atau lebih yang bekerjasama dalam permodalan, kerja, dan atau keahlian serta berbagi keuntungan dan kerugian dari kemitraan tersebut. Syirkah Akad/ Kontrak ini memiliki berbagai jenis dan variasi, yakni :
  - *Al-Inan*, syirkah yang dibentuk oleh beberapa orang mitra dalam suatu perniagaan, setiap mitra memberikan suatu porsi dari keseluruhan dana dan berpartisipasi dalam kerja. Para

## ADMINISTRASI DAN PROSES PEMBIAYAAN



### Pendahuluan

Semakin kompleks proses kegiatan pembiayaan, sistem atau prosedur dan struktur organisasi, maka bentuk, sifat, dan ruang lingkup administrasi pembiayaan akan semakin kompleks pula. Pelaksanaan proses administrasi pembiayaan yang tertib, lengkap dan efisien serta *up date* merupakan keharusan bagi bank syariah agar kualitas pembiayaan yang dihasilkan bagus dan tidak menjadi pembiayaan yang bermasalah. Pembiayaan yang bermasalah akan berakibat terpengaruhnya tingkat pendapatan bank bank syariah.

### Pengertian Administrasi Pembiayaan

Pembiayaan yang sehat, merupakan tujuan yang hendak dicapai oleh setiap bank syariah, sehingga diperlukan sistem, alat dan prosedur yang dapat memberikan informasi yang lengkap kepada manajemen. Mengelola perusahaan mengandung berbagai jenis risiko antara lain (Veithzal, 2007):

1. *Financial risk*
2. *Interest rate risk*

mitra berbagai keuntungan dan atau kerugian yang diperoleh berdasarkan kesepakatan, tetapi tidak disaratkan sama, baik dalam porsi dana maupun kerja atau bagi hasil. Bentuk syirkah ini paling banyak diimplementasikan karena lebih mudah dan praktis karena tidak mensyaratkan persamaan modal, pekerjaan dan pembagian bagi hasil

- *Mufawadha* (sama-sama), bentuk perniagaan dari beberapa orang mitra yang menyetorkan jumlah modal, beban pekerjaan/ kerja, dan tanggung-jawab serta keuntungan dan atau kerugian yang seluruhnya dilakukan secara sama. Dalam syirkah ini setiap mitra memiliki hak dan kewajiban yang sama dan tidak diperkenankan salah satu mitra memiliki modal dan keuntungan yang lebih besar dari mitra lainnya.
- *A'maal (Abdan)*, syirkah yang dibentuk oleh beberapa orang mitra yang bermodalkan profesi dan keahlian masing-masing profesi dan keahlian ini bisa sama dan bisa juga berbeda. Berdasarkan profesi mereka masing-masing bersepakat untuk melakukan perniagaan, misalnya menyewa suatu tempat untuk melakukan perniagaan, dan jika memperoleh keuntungan akan dibagi menurut kesepakatan mereka masing-masing
- *Wujuh*, syirkah yang dibentuk tanpa modal dari para mitra. Modal dibentuk dari reputasi nama baik para mitra karena kepribadiannya dan kejujurannya diantara mereka didalam melakukan suatu perniagaan.

#### **Implementasi Produk *Musyarakah* :**

Dari seluruh jenis atau variasi produk *musyarakah* (syirkah) diatas, *syirkah Al-Inan* yang paling tepat untuk diimplementasikan kedalam produk pembiayaan bank syariah. *Syirkah Al-Inan* ini biasanya

diperuntukkan untuk pembiayaan proyek dimana mitra dan lembaga keuangan Syariah sama-sama menyediakan modal untuk membiayai proyek tersebut. Setelah proyek selesai mitra mengembalikan dana tersebut berikut bagi hasil yang telah disepakati bersama.

#### **Fitur Pembiayaan Investasi:**

1. Berdasarkan prinsip syariah dengan akad murabahah atau ijarah sesuai dengan spesifikasi kebutuhan investasi.
2. Dapat digunakan untuk pembelian atau penyewaan tempat usaha, peralatan investasi (mesin, kendaraan, alat berat, dll), dan pembangunan.
3. Jangka waktu pembiayaan hingga 5 tahun.
4. *Plafond* mulai Rp 100 juta.
5. Untuk Nasabah perorangan akan dilindungi oleh asuransi jiwa sehingga pembiayaan akan dilunasi oleh perusahaan asuransi apabila Anda meninggal dunia.
6. Pelunasan sebelum jatuh tempo tidak dikenakan denda

#### **Contoh Persyaratan Administratif untuk Pengajuan Pembiayaan Investasi:**

##### **Individu**

1. Formulir permohonan pembiayaan untuk individu
2. Fotocopy KTP dan Kartu Keluarga
3. Fotocopy Surat Nikah (bila sudah menikah)
4. Fotocopy NPWP
5. Asli slip gaji & surat keterangan kerja (untuk pegawai/karyawan)
6. Laporan keuangan/ laporan usaha 2 tahun terakhir
7. Fotocopy mutasi rekening buku tabungan/statement giro 6 bulan terakhir

Untuk karyawan:

1. Copy SK pengangkatan pegawai
2. Copy semua buku rekening tabungan mutasi enam bulan terakhir
3. Slip gaji tiga bulan terakhir
4. Surat keterangan (rekomendasi) dari perusahaan

Untuk wiraswasta:

1. Laporan penjualan dan keuntungan selama 2 tahun terakhir
2. Izin – izin usaha

Persyaratan lainnya tergantung pada bank yang mengeluarkan pembiayaan tersebut.

-000-

pembiayaan yang diberikan adalah pembiayaan salam. Jika proses barang tersebut memerlukan waktu lebih dari 6 bulan, pembiayaan yang diberikan adalah *istishna'*.

3. Jika pembiayaan tersebut dimaksudkan untuk memenuhi kebutuhan nasabah di bidang jasa, pembiayaan yang diberikan adalah ijarah.

### Alur Penetapan Akad Pembiayaan Konsumtif

Berdasarkan ada atau tidaknya bank lain yang turut serta dalam memberikan pembiayaan kepada nasabah yang sama, bank dapat mengklasifikasikan pembiayaan kedalam dua bentuk, yakni :

1. Pembiayaan Sindikasi
2. Pembiayaan Non Sindikasi

Adapun persyaratan untuk pembiayaan konsumtif yaitu:

Contoh Persyaratan umum:

1. Pembiayaan yang diberikan maksimum adalah 70% dari harga
2. Maksimum masukan nasabah adalah sebagai berikut:
  - a. THP s/d 2,5 X UMP (Upah Minimum Provinsi) max 33% dari THP setiap bulannya.
  - b. THP > 2,5 X UMP s.d 15 juta max 40% dari THP setiap bulannya
  - c. THP > 15 juta max 50% dari THP setiap bulannya
3. Angsuran tetap selama masa pembiayaan.

Contoh dokumen umum yang perlu dilengkapi:

1. Form pengajuan pembiayaan yang ditandatangani nasabah dan pasangan
2. Copy KTP suami & istri
3. Copy surat nikah
4. Copy kartu keluarga
5. Copy NPWP dan SPT tahunan terakhir

8. Fotocopy rekening telepon dan listrik 3 bulan terakhir
9. Bukti legalitas jaminan (SHM/SHGB/BPKB/bilyet deposito/dll)
10. Daftar kebutuhan dan bukti penawaran atas pengadaan rencana investasi yang diajukan

### Institusi atau Perusahaan

1. Surat permohonan pembiayaan dari manajemen/pengurus
2. NPWP institusi yang masih berlaku
3. Legalitas pendirian dan perubahannya (jika ada) dan penge-sahannya
4. Izin-izin usaha : SIUP, TDP, SKD, SITU, dan lainnya (jika dibutuhkan) yang masih berlaku
5. Data-data pengurus perusahaan
6. Laporan keuangan 2 tahun terakhir
7. Fotocopy mutasi rekening buku tabungan/statement giro 6 bulan terakhir
8. Bukti legalitas jaminan (SHM/SHGB/BPKB/ bilyet deposito/dll)
9. Daftar kebutuhan dan bukti penawaran atas pengadaan rencana investasi yang diajukan

—ooo—

setelah berlangsungnya akad, sedangkan pada pembiayaan *-bai' bi tsaman ajil* cicilan baru dilakukan setelah nasabah penerima barang mampu memperlihatkan hasil usahanya.

2. *Al-ijarah al-muntahia bit-tamlik* atau sewa beli.
3. *Al-musyarakah mutanaqhisah* atau *decreasing participation*, di mana secara bertahap bank menurunkan jumlah partisipasinya.
4. *Ar-rahn* untuk memenuhi kebutuhan jasa.

Untuk membantu nasabah dalam pembiayaan kegiatan multiguna. *Rahn* sebagai produk pinjaman, berarti bank hanya memperoleh imbalan atas penyimpanan, pemeliharaan, asuransi dan administrasi barang yang digadaikan.

Pembiayaan konsumsi tersebut di atas lazim digunakan untuk pemenuhan kebutuhan sekunder. Adapun kebutuhan primer pada umumnya tidak dapat dipenuhi dengan pembiayaan komersil. Seseorang yang belum mampu memenuhi kebutuhan pokoknya tergolong fakir atau miskin. Oleh karena itu, ia wajib diberi zakat atau sedekah, atau maksimal diberikan pinjaman kebajikan (*al-qardh al-hasan*), yaitu pinjaman dengan kewajiban pengembalian pinjaman pokoknya saja, tanpa imbalan apapun.

Dalam menetapkan akad pembiayaan konsumtif, langkah-langkah yang perlu dilakukan bank adalah sebagai berikut :

1. Jenis kegunaan pembiayaan yang dibutuhkan nasabah, apabila untuk kebutuhan konsumtif semata, harus dilihat dari sisi apakah pembiayaan tersebut berbentuk pembelian barang atau jasa.
2. Jika untuk pembelian barang tersebut berbentuk *ready stock* atau *goods in process*. Apabila *ready stock*, pembiayaan yang diberikan adalah pembiayaan *murabahah*. Namun, jika berbentuk *goods in process*, yang harus dilihat berikutnya adalah dari sisi apakah proses barang tersebut memerlukan waktu di bawah 6 bulan atau lebih. Apabila dibawah 6 bulan,

kecil-menengah dan konstruksi. Dalam pelaksanaannya pembiayaan *istishna* dapat dilakukan dengan dua cara, yakni pihak produsen ditentukan oleh bank atau pihak produsen ditentukan oleh nasabah. Pelaksanaan salah satu dari kedua cara tersebut harus ditentukan dimuka dalam akad berdasarkan persetujuan kedua belah pihak.

5. Pembiayaan Konsumtif Akad *Qard + Ijarah*

*Qardh* merupakan pinjaman kebajikan tanpa imbalan, biasanya untuk pembelian barang – barang yang dapat diperkirakan dan diganti sesuai berat, ukuran dan jumlahnya. Objek dari pinjaman *qardh* adalah uang atau alat tukar lainnya yang merupakan transaksi pinjaman murni tanpa bunga ketika peminjam mendapatkan uang tunai dari pemilik dana dan hanya wajib mengembalikan pokok utang pada waktu tertentu di masa yang akan datang. Peminjam atas prakarsa sendiri dapat mengembalikan lebih besar sebagai ucapan terima kasih. Pinjaman *qardh* biasanya diberikan oleh bank kepada nasabahnya sebagai fasilitas pinjaman talangan pada saat nasabah mengalami *over-draft*. Fasilitas ini dapat merupakan bagian dari satu paket pembiayaan lain untuk memudahkan nasabah bertransaksi.

Bank syariah dapat menyediakan pembiayaan komersil untuk pemenuhan kebutuhan barang konsumsi dengan menggunakan skema berikut ini:

1. *Al-bai' bi tsaman ajil* (salah satu bentuk *murabahah*) atau jual beli dengan angsuran.

Pembiayaan untuk membeli barang dengan cicilan. Syarat-syarat dasar dari produk ini hampir sama dengan pembiayaan *murabahah*. Perbedaan diantara keduanya terletak pada cara pembayaran, dimana pada pembiayaan *murabahah* pembiayaan ditunaikan

## MANAJEMEN PEMBIAYAAN KONSUMTIF



### Pendahuluan

Konsumsi adalah kebutuhan individual meliputi kebutuhan baik barang ataupun jasa yang tidak dipergunakan untuk tujuan usaha. Pembiayaan konsumtif adalah jenis pembiayaan yang diberikan untuk tujuan di luar usaha dan umumnya bersifat perorangan. Pembiayaan konsumtif yaitu pembiayaan yang digunakan untuk memenuhi kebutuhan konsumsi, yang akan habis digunakan untuk memenuhi kebutuhan.

Pembiayaan konsumtif diperlukan oleh pengguna dana atau nasabah untuk memenuhi kebutuhan konsumsi dan akan habis dipakai untuk memenuhi kebutuhan tersebut. Kebutuhan konsumsi dapat dibedakan atas kebutuhan primer (pokok atau dasar) dan kebutuhan sekunder. Kebutuhan primer adalah kebutuhan pokok, baik berupa barang, seperti makanan, minuman, pakaian, dan tempat tinggal maupun berupa jasa, seperti pendidikan dasar dan pengobatan. Kebutuhan sekunder adalah kebutuhan tambahan, yang secara kuantitatif maupun kualitatif lebih tinggi atau lebih mewah dari kebutuhan primer, baik berupa barang, seperti makanan

dan minuman, pakaian atau perhiasan, bangunan rumah, kendaraan dan sebagainya, maupun berupa jasa, seperti pendidikan, pelayanan kesehatan, pariwisata, hiburan, dan sebagainya.

Dalam pemenuhan kebutuhan jasa, bank syariah meminta jaminan berupa barang lain yang dapat diikat sebagai *collateral*. Sumber pembayaran kembali atas pembiayaan tersebut berasal dari sumber pendapatan lain dan bukan dari eksploitasi barang yang dibiayai dari fasilitas ini, pembiayaan konsumtif merupakan bagian dari pembiayaan mikro.

Salah satu tujuan dari pembiayaan konsumtif adalah ikut meningkatkan perekonomian bangsa Indonesia, hal ini bisa terjadi karena adanya efek multiplayer lebih cepat dibandingkan dengan memberi pembiayaan kepada sektor besar. Selain itu dapat melayani masyarakat berpenghasilan rendah dengan plafon yang sangat fleksibel; bentuk agunan (jaminan) yang fleksibel dan jaminan non traditional. Secara umum pembiayaan yang dilakukan Perbankan Syariah hanya diberikan kepada nasabah pengelola dana yang telah memiliki usaha yang baru akan didirikan.

Jenis pembiayaan konsumen berdasarkan kepemilikannya:

1. Perusahaan pembiayaan konsumen yang merupakan anak perusahaan dari pemasok.
2. Perusahaan pembiayaan konsumen yang merupakan satu group usaha dengan pemasok.
3. Perusahaan pembiayaan konsumen yang tidak mempunyai kaitan kepemilikan dengan pemasok.

Menurut jenis akadnya dalam pembiayaan syariah, pembiayaan konsumtif dapat dibagi menjadi lima bagian, yaitu :

1. Pembiayaan Konsumtif Akad *Murabahah*  
Pembiayaan *murabahah* dalam istilah fiqh ialah akad jual beli

atas barang tertentu dalam transaksi jual beli tersebut, penjual menyebutkan dengan jelas barang yang diperjualbelikan termasuk harga pembelian dan keuntungan yang di ambil. *Murabahah* dalam teknis perbankan adalah akad jual beli antara bank selaku penyedia dengan nasabah yang memesan untuk membeli barang.

2. Pembiayaan Konsumen Akad *IMBT*  
Pembiayaan sewa beli adalah akad sewa suatu barang antara bank dengan nasabah, dimana nasabah diberi kesempatan untuk membeli objek sewa pada akhir akad atau dalam dunia usaha dikenal dengan *finance lease*. Harga sewa dan harga beli ditetapkan bersama diawal perjanjian. Dalam pembiayaan ini yang menjadi objek sewa disyaratkan harus barang yang bermanfaat dan dibenarkan oleh syariat dan nilai dari manfaat dapat diperhitungkan atau diukur. Pembiayaan sewa beli ini dapat dilakukan dengan cara, lembaga pembiayaan atau perusahaan *leasing* yang berdasarkan syariah Islam membeli aset yang akan dibeli oleh nasabah, setelah terbeli maka lembaga tersebut menyewakan aset itu dalam jangka waktu dan harga yang ditentukan dalam perjanjian kedua belah pihak.
3. Pembiayaan Konsumtif Akad *Ijarah*  
Sewa atau *ijarah* dapat dipakai sebagai bentuk pembiayaan, pada mulanya bukan merupakan bentuk pembiayaan, tetapi merupakan aktivitas usaha seperti jual beli. Individu yang membutuhkan pembiayaan untuk membeli aset dapat mendatangi pemilik dana untuk membiayai pembelian aset produktif. Pemilik dana kemudian membeli barang dimaksud dan kemudian menyewakannya kepada yang membutuhkan aset tersebut.
4. Pembiayaan Konsumen Akad *Istishna'*  
Di aplikasikan dalam bentuk pembiayaan manufaktur, industri

yang ditandatangani Direktur Operasional, kemudian memo internal tersebut diserahkan kepada Kabag Operasional.

Berkas dari bagian admin marketing lalu diserahkan ke bagian legal untuk dibuatkan akad. Setelah akad selesai berkas permohonan diserahkan kepada kabid Marketing untuk proses approved di system. Selanjutnya nasabah sudah bisa mengambil dananya di kasir.

#### 7. Pengawasan dan *Maintenance* Pembiayaan

Monitoring penggunaan dana apakah benar digunakan sesuai dengan peruntukan pada saat pengajuan pembiayaan. Monitoring angsuran baik yang akan jatuh tempo maupun yang sudah lewat jatuh tempo. Lima hari sebelum jatuh tempo angsuran dikonfirmasi atau diingatkan via telepon bahwa angsurannya akan jatuh tempo. Apabila 3 (tiga) hari setelah tanggal jatuh tempo masih belum melakukan pembayaran dilakukan kunjungan. Jika terdapat tunggakan > 60 hari maka penanganan dilimpahkan ke Remedial dengan menggunakan Memo Internal yang berisi tentang laporan atau kondisi terakhir penanganan Nasabah.

— 000 —

#### 1. Tersedianya Sumber Daya Manusia (SDM)

Dengan adanya Sumber Daya Manusia yang mempunyai konsep-konsep manajemen, khusus dibidang pembiayaan, maka mereka diharapkan dapat mengumpulkan, mengelola dan mengolah, menyajikan informasi dengan lengkap, akurat dan *up to date*.

#### 2. Sistem dan Prosedur Pembiayaan

Administrasi yang lengkap dan sistematis memudahkan manajemen membuat *action program*. Hal ini hanya dilaksanakan bila ada *operating procedure* berupa manual atau *standard operating procedure*. Aturan main yang diperlukan dalam pelaksanaan fungsi-fungsi manajemen (perencanaan, pengendalian, pengorganisasian, aktualisasi, dan administrasi) adalah sistem dan prosedur pembiayaan.

Tersedianya sumber daya manusia, sistem dan prosedur dalam kegiatan administrasi pembiayaan belum mampu menjamin tersedianya informasi dan tersajinya informasi mengenai pembiayaan yang lengkap, akurat, dan *up to date*. Untuk itu, dibutuhkan peralatan yang mendukung kelancaran jalannya administrasi pembiayaan, seperti sumber informasi (*credit file*), standar *form*, *computer plus software*, *telex* atau *telephone*, *fotocopy*, *filling cabinet*, ruang penyimpanan dan lain sebagainya.

#### Fungsi Administrasi Pembiayaan

Administrasi merupakan salah satu fungsi manajemen dalam sistem manajemen. Oleh karena itu, administrasi pembiayaan dapat memberikan umpan balik (*feedback*) kepada manajemen. Juga sebagai sarana untuk menata sistem administrasi, sistem laporan, sistem evaluasi kolektibilitas pembiayaan sehingga mampu menunjang *portofolio* pembiayaan yang sehat dan memperkuat posisi bank syariah,

baik dalam aspek yuridis maupun dalam aspek ekonomi pada masa mendatang.

Administrasi pembiayaan berfungsi sebagai berikut:

- a. Sebagai sumber informasi
- b. Alat komunikasi dengan nasabah
- c. Sebagai instrumen pengawasan pembiayaan
- d. Sumber materi pembuat laporan
- e. Alat untuk penentuan kualitas pembiayaan
- f. Alat bukti dan antisipasi bila ada sengketa.

### Ruang Lingkup Administrasi Pembiayaan

Kegiatan pembiayaan yang termasuk kedalam ruang lingkup administrasi pembiayaan adalah sebagai berikut:

- a. Proses kegiatan pembiayaan (perencanaan pembiayaan)  
Bertujuan untuk melengkapi manajemen dengan suatu program yang terencana mengenai pembiayaan dan pengelolaan pembiayaan yang dilandasi oleh suatu hasil investigasi, studi dan penelitian.
- b. Analisis pembiayaan  
Bertujuan untuk menentukan atau mengantisipasi adanya kemandirian dan kemampuan debitur mengembalikan pembiayaan sesuai dengan syarat-syarat yang disepakati antara bank dengan debitur.
- c. *Financial Documents*  
Semua kegiatan yang berkaitan dengan fasilitas pembiayaan ini harus dibuat rekamannya agar posisi perusahaan lebih kuat dan mampu mengantisipasi keadaan mendatang.
- d. *Financial disbursement*  
Setelah mempersiapkan dokumen secara lengkap, maka fasilitas pembiayaan yang telah disetujui digunakan oleh debitur sesuai

sebagai mitra usaha dimana masing-masing pihak memberikan kontribusi dana dengan dasar atau sistem bagi hasil atas perolehan keuntungan atau pendapatan dari usaha atau proyek yang didanai bersama tersebut, dengan porsi bagi hasil sesuai kesepakatan kedua belah pihak dan bank syariah berhak untuk melakukan pemeriksaan/pengawasan atas jalannya usaha/proyek bahkan turut serta dalam menjalankan usaha/proyek tersebut

Setelah dilakukan verifikasi dan analisa, jika permohonan pembiayaan tersebut layak untuk difasilitasi pembiayaan maka AO langsung membuatkan UP (usulan pembiayaan) yang diajukan kepada komite pembiayaan.

Catatan Penting: Dalam proses pembiayaan yang harus dihindari adalah

- Tidak sesuai syariah
- Bersifat spekulatif
- Tanpa informasi keuangan
- Bidang yang tidak dikuasai
- Nasabah bermasalah.

### 6. Proses Persetujuan

Pengajuan usulan pembiayaan kepada Komite Pembiayaan harus dilampiri dengan kelengkapan berkas pembiayaan yang berisi Usulan Pembiayaan, SID, hasil taksasi, dokumentasi jaminan, usaha dan tempat tinggal. Setelah komite pembiayaan menyetujui kemudian berkas tersebut diserahkan ke admin pembiayaan untuk dibuatkan CIB nya. AO juga segera konfirmasi ke Customer Service dengan memberikan Foto kopi KTP nasabah (suami & istri) untuk dibuatkan rekening tabungan. Kemudian AO membuat Memo Internal untuk pengajuan penyiapan dana

perusahaan, DSC (*Debt Service Coverage*) yaitu menunjukkan ratio yang mengukur tingkat kemampuan perusahaan dalam membayar margin pinjaman dan angsuran.

- b. Analisa Vertical yaitu membandingkan *ratio* dengan perusahaan pesaing dalam industri yang sama, dengan analisa bisa terlihat neraca perusahaan bergerak dalam bidang perusahaan dagang (aktiva lancar lebih besar dari aktiva tetap) atau perusahaan industry (apabila aktiva tetap lebih besar dari aktiva lancar).

## 5. Proses Rekomendasi dan Usulan

Struktur Fasilitas :

- a. ***Al-Murabahah***, pembiayaan dari bank syariah yang diberikan kepada umat untuk tujuan pembelian barang-barang kebutuhan modal kerja, investasi ataupun konsumtif dengan syarat nasabah memiliki usaha atau pekerjaan dengan sumber pengembalian yang pasti/tetap. Pembiayaan diberikan dengan dasar atau prinsip jual beli, dimana bank syariah akan membelikan barang kebutuhan nasabah dan menjualnya kepada nasabah dengan harga jual sesuai kesepakatan kedua belah pihak dan jangka waktu serta mekanisme pembayaran/pengembalian disesuaikan dengan kemampuan/keuangan nasabah
- b. ***Al-Musyarakah***, pembiayaan dari bank syariah yang diberikan kepada umat yang memiliki proyek atau usaha jangka pendek atau panjang yang potensial didukung pengalaman usaha & keahlian yang cukup matang di bidang tersebut namun mengalami kekurangan modal atau dana untuk menjalankan proyek atau usaha tersebut, baik untuk kebutuhan modal kerja maupun investasi. Pembiayaan tersebut bersifat penyertaan modal oleh bank syariah kepada umat

dengan jadwal penggunaannya. Ada tiga syarat mutlak agar fasilitas pembiayaan itu secara riil mampu meningkatkan taraf hidup nasabah yaitu:

- 1) Aman
  - 2) Terarah
  - 3) *Productive*.
- e. Pengelolaan pembiayaan.  
*Portofolio* pembiayaan dapat dibagi kedalam kelompok-kelompok, tetapi secara umum terdiri dari *individual loan portofolio*, *branchloan portofolio*, dan *loan portofolio*.

## Akuntansi Laporan dan *Financial File*

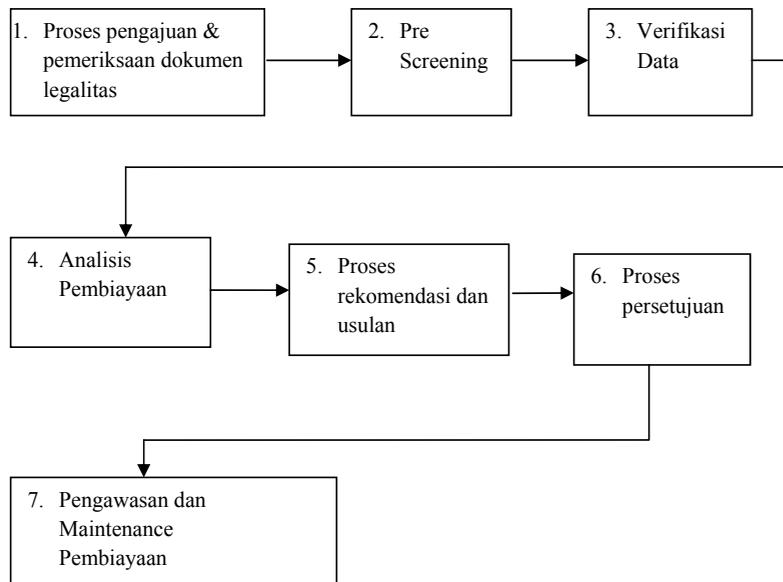
- a. Akuntansi pembiayaan  
Kegiatan akuntansi pembiayaan sebaiknya mengikuti fase-fase dari proses kegiatan pembiayaan itu sendiri sehingga manajemen dapat pula mengikuti perkembangan pembiayaan atau debitur. Dengan demikian, pengendalian atau pengawasan sebagai salah satu fungsi administrasi pembiayaan dapat dilaksanakan secara efektif.
- b. Laporan Pembiayaan  
*Validity* dari laporan pembiayaan ini sangat tergantung pada kelengkapan dan akurasi data, evaluasi dan sistematikanya, ketepatan waktu penyampaian, mudah dimengerti, dan informatif.
- c. Berkas dan Dokumen Pembiayaan  
Salah satu kegiatan yang masih berada dalam ruang lingkup kegiatan administrasi pembiayaan adalah menyusun dokumen pembiayaan sehingga dapat digunakan oleh bank sebagai alat untuk memperkuat posisi bank, baik dalam keadaan sebelum atau sedang berjalan maupun sesudah pembiayaan itu lunas atau macet. Pelaksanaan dokumen pembiayaan yang baik banyak

membantu bank syariah dalam meningkatkan efektifitas dan efisiensi kegiatan pembiayaan itu sendiri.

*Financial file* yang baik minimal harus memenuhi beberapa persyaratan pokok, sebagai berikut:

- a. Berkas harus lengkap dalam arti syarat catatan dan dokumen yang terkait dengan proses kegiatan pembiayaan dan sesuai dengan sistem dan prosedur pembiayaan.
- b. Berkas harus sistematis, dalam arti mudah diperoleh dan memberikan informasi yang dibutuhkan setiap waktu.
- c. Berkas harus akurat dan *up to date*, dalam arti mampu memberikan informasi yang sesuai dengan perkembangan keadaan.
- d. Berkas harus disimpan di tempat yang hemat ruangan, serta kerahasiaan dan keamanannya terjamin.

### Alur dan Proses Administrasi Pembiayaan



- *Asset Turn Over (ATO)*, yaitu tingkat kemampuan manajemen mengelola seluruh investasi (aktiva) guna menghasilkan penjualan.  
 $ASSET\ TURN\ OVER = \frac{\text{Penjualan Bersih} \times 1 \text{ kali}}{\text{Total Aktiva}}$ , makin besar *Asset Turn Over* berarti manajemen dapat memanfaatkan setiap rupiah aktiva untuk menghasilkan penjualan.

### 3. Ratio - Ratio Likuiditas

- *Current Ratio*, yaitu ratio yang menunjukkan sejauh mana kewajiban lancar (*current liabilities*) di jamin Pembayarannya oleh aktiva lancar (*current asset*).  
 $CURRENT\ RATIO = \frac{\text{Aktiva Lancar} \times 1 \text{ kali}}{\text{Kewajiban Lancar}}$   
 Perusahaan likuid apabila  $Current\ Ratio > 1$
- *Cash Ratio*, yaitu ratio yang mengukur jaminan yang diberikan oleh pos “ tunai “ dan “ surat-surat berharga “ terhadap Kas + Surat Berharga  
 $CASH\ RATIO = \frac{\text{Kewajiban lancar} \times 1 \text{ kali}}{\text{Kewajiban Lancar}}$   
 Semakin besar *cash ratio*, semakin baik.

Proses analisa keuangan dilakukan dengan cara analisa vertical dan analisa horizontal

- a. Analisa Horizontal yaitu analisa kinerja perusahaan selama beberapa tahun dalam bentuk ratio untuk mengidentifikasi trend, analisa ini diperuntukan untuk menentukan ratio CR (*Current Ratio*) yaitu sejauh mana kewajiban lancar bisa menjamin, DER (*Debt Equity Ratio*) yaitu menunjukkan sejauh mana modal sendiri menjamin seluruh utang

- membiayai apa saja.
- Pengaruhnya terhadap struktur dan potensi keuangan pada masa-masa yang akan datang
- e. Analisa Rasio keuangan (Ikhtisar Keuangan) Ratio - Ratio pada Analisa Laporan Keuangan terdiri dari :
1. Ratio - Ratio Pertumbuhan, yaitu:
    - Ratio Pertumbuhan Penjualan
    - Ratio Pertumbuhan Asset
    - Ratio Pertumbuhan Laba Bersih
  2. Ratio – ratio Operasional, yaitu:
    - *Net Profit Margin* (NPM), yaitu tingkat keuntungan bersih yang diperoleh dari bisnis setelah dikurangi biaya - biaya.  

$$NET\ PROFIT\ MARGIN = \frac{\text{Laba setelah pajak}}{\text{Penjualan}} \times 100\%$$
 Makin besar net profit margin berarti aktivitas perusahaan makin menguntungkan
    - *Return on Equity* (ROE), yaitu ratio yang mengukur berapa besar pengembalian yang diperoleh dari pemilik bisnis (pemegang saham) atas modal yang di setorkannya.  

$$ROE = \frac{\text{Laba setelah pajak}}{\text{Modal}} \times 100\%$$
 Makin besar ROE berarti makin baik
    - *Return on Asset* (ROA), yaitu ratio yang mengukur tingkat pengembalian dari bisnis atas seluruh investasi yang telah dilakukan.  

$$ROA = \frac{\text{Laba setelah pajak}}{\text{Total Aktiva}} \times 100\%$$
 Total Aktiva Makin besar ROA berarti makin baik.

Keterangan:

1. Proses Pengajuan & Pemeriksaan Dokumen Legalitas :  
 Nasabah mengisi formulir dan melengkapi persyaratan permohonan pembiayaan, persyaratan tersebut adalah : (Contoh persyaratan)
  - KTP Suami Istri
  - KK (Kartu Keluarga)
  - Surat Nikah
  - Rekening listrik /Air
  - Foto copy dokumen jaminan (Sertifikat, STNK, BPKB dll)
  - PBB & STTS terakhir
  - SIUP/SKU (Surat Keterangan Usaha)
  - Laporan Keuangan 3 Bulan terakhir
  - Slip Gaji (untuk karyawan)
  - SK Pengangkatan (untuk karyawan)
  - Rekening Koran/*Print out* buku tabungan 3 bulan terakhir

Petugas administrasi menerima dan memastikan kelengkapan dokumen dan berkas persyaratan pembiayaan untuk selanjutnya di cek SID, jika ada kekurangan dokumen persyaratan ataupun karena sebab lain belum bisa diteruskan proses maka dokumen disimpan di **Odner P** (Pending)
2. *Pre screening*  
 Langkah ini bisa didapat dari info *BI Checking*, lama usaha & karakter Nasabah, pengecekan SID, AO mengisi identitas calon nasabah di form Internal Memo kemudian diserahkan kepada bagian operasional (SID). Jika *history* lancar diteruskan proses, namun jika terdapat kolektibilitas 2 s/d 5, maka perlu dilakukan klarifikasi kepada nasabah penyebab adanya kolektibilitas 2 s/d 5, jika karena kartu kredit masih bisa diteruskan dengan catatan ada bukti lunas. Apabila hasil SID sudah selesai kemudian

permohonan pembiayaan tersebut dikembalikan ke Kabag Marketing untuk didistribusikan ke AO.

### 3. Verifikasi Data

Setelah AO terima berkas permohonan pembiayaan tersebut selanjutnya melakukan Verifikasi. Tujuan verifikasi untuk menjamin atau meyakini kebenaran atau keakuratan data atau informasi yang dikumpulkan guna bahan analisa pembiayaan .

Tips melakukan verifikasi :

- Siapkan data pertanyaan standar, tanyakan kepada calon atau nasabah saat pertemuan pertama.
- Buat *checklist* persyaratan administrasi yang harus dilengkapi selengkap mungkin
- Setelah persyaratan administrasi lengkap dan benar lakukan *on the spot* dan ulangi pertanyaan pada point satu pada saat kunjungan tersebut.
- Pergunakan sumber data dan informasi dari pihak ketiga (kunjungan setempat, telepon, perpustakaan, publikasi, majalah, surat kabar dan media lainnya

Langkah pengumpulan dan verifikasi data :

- *BI Cheking*
- Chek perijinan perusahaan
- Lakukan kunjungan ke lokasi usaha
- Mintakan komfirmasi ke pada relasi
- Periksa rekening Koran atau tabungan 3 bln terakhir
- Periksa laporan keuangan
- Periksa kondisi jaminan

Tips mengenali ciri –ciri calon nasabah:

- **Sikap positif** : sederhana, konsisten, setiap pertanyaan dijawab dengan baik dan logis, terlibat langsung dengan

### b. Ratio Keuangan

Ratio keuangan dan trend perubahannya harus diinterpretasikan dan dianalisa :

- Sebab-sebab perubahannya.
- Alasan-alasan yang mendasari perubahan tersebut
- Pengaruhnya terhadap potensi keuangan yang akan datang
- Bila perlu disertai dengan verifikasi ulang pada nasabah/pihak ketiga

### c. Analisa Rekonsiliasi

Analisa rekonsiliasi terhadap laporan keuangan juga harus dilakukan untuk mengetahui :

- Apakah saldo akhir modal sama dengan modal pada neraca ?
- Apakah ada penggunaan laba yang tidak diutarakan nasabah dalam laporan keuangannya ?
- Apakah pembelian harta tetap sesuai dengan data yang diberikan oleh nasabah. Bila perlu disertai dengan verifikasi/konfirmasi ulang pada nasabah atau pihak ketiga ?

### d. Analisa Pernyataan Pengadaan Kas

Analisa pernyataan pengadaan kas (*cash generation statement*) atas laporan keuangan juga harus dilakukan atau dibuat untuk mengetahui :

- Apakah saldo hasil operasi bersih (*Net Operating Generation*) deficit (kekurangan kas) atau surplus (kelebihan kas) ?
- Jika deficit, kemukakan dari mana sumber kas untuk menutupinya.
- Jika surplus, kemukakan hasil pengadaan kas untuk

Analisa bisnis meliputi :

- Aspek umum (kualitas hubungan dengan bank yang di dapat dari informasi bank, rekening koran, riwayat pembiayaan)
- Aspek legalitas (legalitas pengajuan pembiayaan atau wewenang untuk bertindak, legalitas badan hukum atau pendirian perusahaan, legalitas ijin usaha pemohon)
- Aspek manajemen (meliputi analisa kepribadian atau karakter pengurus perusahaan dan analisa gaya manajemen atau kinerja usaha)
- Aspek pemasaran (meliputi daerah pemasaran ,distribusi, pelanggan, competitor)
- Aspek teknis dan produksi (meliputi gambaran singkat usaha, lokasi produksi, proses produksi, bangunan, mesin dan peralatan, produk, bahan baku, dan sarana pendukung)

Financial Analisis (Kuantitatif), meliputi:

- Analisa Laporan Keuangan
  - a. Laporan Keuangan

Laporan keuangan nasabah yang telah diverikasi (baik audited maupun home statement), harus dianalisa untuk mengetahui keadaan, perkembangan dan potensi keuangan nasabah. Analisa tersebut meliputi :

    - Analisa rasio (ikhtisar keuangan).
    - Analisa perbandingan pernyataan rugi/laba
    - Analisa perbandingan neraca
    - Analisa rekonsiliasi modal
    - Analisa rekonsiliasi harta tetap
    - Analisa pernyataan pengadaan kas
    - Proyeksi arus kas.

usahanya, apa adanya.

- **Keluarga** : keluarga harmonis, umumnya beristri satu, lingkungan masyarakat menilai baik.
- **Partner bisnis** : dikenal baik oleh pengusaha sejenis, komentar dari pengusaha sejenis baik, tidak terlibat politik, tidak sering berganti-ganti usaha dalam waktu yang cukup lama

#### 4. Analisa Pembiayaan

Langkah selanjutnya AO melakukan analisa dan Survey, Usaha, Jaminan, Tempat Tinggal dan langsung dibuatkan taksasi jaminannya

Tujuan Analisis Pembiayaan :

- a. Tujuan umum analisis pembiayaan adalah pemenuhan jasa pelayanan terhadap kebutuhan masyarakat dalam rangka mendorong dan melancarkan perdagangan, produksi, jasa–jasa, bahkan konsumsi yang kesemuanya ditujukan untuk meningkatkan taraf hidup masyarakat.
- b. Tujuan khusus analisis pembiayaan adalah :
  - Untuk menilai kelayakan usaha calon peminjam
  - Untuk menekan risiko akibat tidak terbayarnya pembiayaan
  - Untuk menghitung kebutuhan pembiayaan yang layak

Ada beberapa pendekatan analisis pembiayaan :

1. Pendekatan jaminan, bank syariah dalam memberikan pembiayaan selalu memperhatikan kuantitas dan kualitas jaminan yang dimiliki oleh peminjam.
2. Pendekatan Karakter, bank syariah mencermati secara sungguh-sungguh terkait dengan karakter nasabah.
3. Pendekatan Kemampuan Pelunasan, bank syariah mengana-

lisis kemampuan nasabah untuk melunasi jumlah pembiayaan yang telah diambil.

4. Pendekatan dengan Studi Kelayakan, bank syariah memperhatikan kelayakan usaha yang dijalankan oleh nasabah peminjam.
5. Pendekatan Fungsi-fungsi Bank, bank syariah memperhatikan fungsinya sebagai lembaga intermediary keuangan, yaitu mengatur mekanisme dana yang dikumpulkan dengan dana yang disalurkan.

Prinsip Analisis Pembiayaan, didasarkan pada rumus 5 C, yaitu:

1. **Character** artinya sifat atau karakter nasabah pengambil pinjaman. Data tentang kepribadian dari calon pelanggan seperti sifat-sifat pribadi, kebiasaan-kebiasaannya, cara hidup, keadaan dan latar belakang keluarga maupun hobinya. Character ini untuk mengetahui apakah nantinya calon nasabah ini jujur berusaha untuk memenuhi kewajibannya dengan kata lain ini merupakan *willingness to pay*.
2. **Capacity** artinya kemampuan nasabah untuk menjalankan usaha dan mengembalikan pinjaman yang diambil. Merupakan kemampuan calon nasabah dalam mengelola usahanya yang dapat dilihat dari pendidikannya, pengalaman mengelola usaha (*business record*) nya, sejarah perusahaan yang pernah dikelola (pernah mengalami masa sulit apa tidak, bagaimana mengatasi kesulitan). *Capacity* ini merupakan ukuran dari *ability to pay* atau kemampuan dalam membayar.
3. **Capital** artinya besarnya modal yang diperlukan peminjam. Adalah kondisi kekayaan yang dimiliki oleh perusahaan yang dikelolanya. Hal ini bisa dilihat dari neraca, laporan rugi-laba, struktur permodalan, ratio-ratio keuntungan yang diperoleh seperti *return on equity*, *return on investment*. Dari

kondisi di atas bisa dinilai apakah layak calon pelanggan diberi pembiayaan, dan beberapa besar *plafon* pembiayaan yang layak diberikan.

4. **Collateral** artinya jaminan yang telah dimiliki yang diberikan peminjam kepada bank. Adalah jaminan yang mungkin bisa disita apabila ternyata calon pelanggan benar-benar tidak bisa memenuhi kewajibannya. *Collateral* ini diperhitungkan paling akhir, artinya bilamana masih ada suatu kesangsian dalam pertimbangan-pertimbangan yang lain, maka bisa menilai harta yang mungkin bisa dijadikan jaminan.
5. **Condition** artinya keadaan usaha atau nasabah prospek atau tidak. pembiayaan yang diberikan juga perlu mempertimbangkan kondisi ekonomi yang dikaitkan dengan prospek usaha calon nasabah. Ada suatu usaha yang sangat tergantung dari kondisi perekonomian, oleh karena itu perlu mengaitkan kondisi ekonomi dengan usaha calon pelanggan

Prinsip 5C tersebut terkadang ditambahkan dengan 1 C, yaitu *constraint* artinya hambatan - hambatan yang mungkin mengganggu proses usaha.

Analisa terdiri dari :

- a. Analisa Bisnis (kualitatif)
- b. Analisa Kuantitatif (Keuangan)

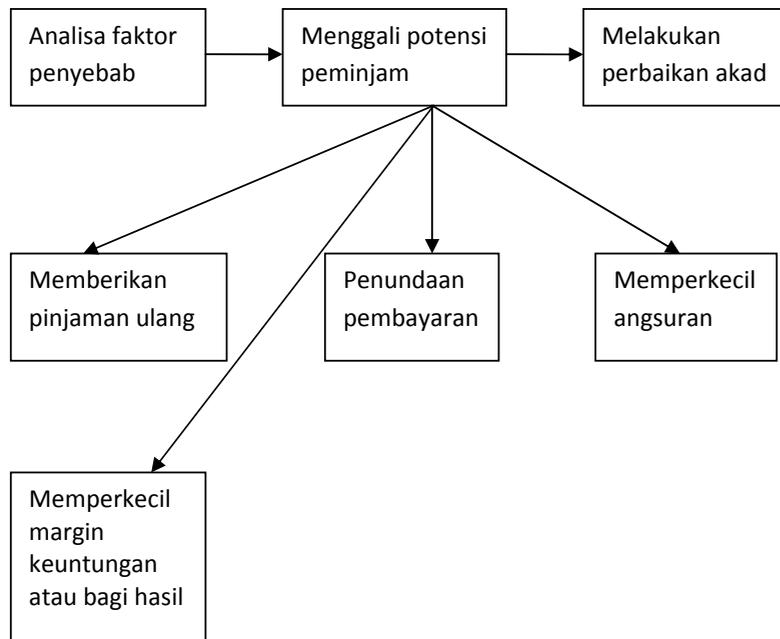
Analisa Bisnis (Kualitatif)

Tujuannya sebagai referensi bagi bank, sebagai bahan pertimbangan membuat asumsi untuk menyusun proyeksi bisnis, mengenali resiko bisnis dan mitigasi resikonya. Hasil analisa bisnis dituangkan dalam bentuk *executive summary* pada usulan pembiayaan untuk menjadi bahan pertimbangan komite pembiayaan

- Aspek pasar yang kurang mendukung
- Menurunnya daya beli masyarakat
- Kebijakan pemerintah yang berdampak langsung
- Perubahan teknologi yang berdampak langsung.

Proses penanganan pembiayaan yang bermasalah dilakukan dengan tahap sebagai berikut:

#### Skema penanganan Pembiayaan Bermasalah



#### Menggali Potensi Peminjam

Bank syariah sebelum menentukan langkah yang perlu diambil dalam menangani pembiayaan bermasalah, harus meneliti penyebab utama terjadinya pembiayaan bermasalah. Setelah itu kewajiban bank syariah untuk memotivasi dan ikut mengantisipasi

## PERHITUNGAN BAGI HASIL



#### Pendahuluan

Bagi hasil merupakan karakteristik penting bagi bank syariah, sehingga dalam mekanisme operasionalnya bank syariah menggunakan prinsip-prinsip yang sesuai dengan syariat Islam. Prinsip Bagi Hasil atau *Profit Sharing* merupakan instrumen penting yang membedakan operasional bank syariah dengan bank-bank konvensional. Sehingga dalam perhitungannya juga jauh berbeda dengan perhitungan bunga yang digunakan sebagai landasan bagi bank-bank konvensional.

#### Pengertian *Profit Sharing* atau Bagi Hasil

*Profit sharing* adalah distribusi beberapa bagian dari laba pada para pegawai dari suatu perusahaan (Muhammad, 2001). Bagi hasil dapat berupa bonus uang tunai tahunan yang didasarkan pada laba yang diperoleh pada tahun-tahun sebelumnya, atau juga dapat berupa pembayaran mingguan atau bulanan. Pada bank syariah pendapatan bagi hasil berlaku untuk produk-produk penyertaan, baik penyertaan menyeluruh maupun penyertaan sebagian dalam proyek korporasi (kerjasama) (Muhammad, 2005). Semua pihak yang terlibat dalam

projek kerjasama harus melakukan transparansi terhadap semua pemasukan dan pengeluaran proyek kerjasama. Keuntungan yang dibagi hasilkan harus dibagi secara proposional antara shahibul mal dan mudharib. Keuntungan bersih harus dibagi antara shahibul mal dan mudharib sesuai dengan proporsi yang sudah disepakati sebelumnya. Tidak ada pembagian laba sampai semua kerugian telah ditutup dan ekuiti shahibul mal telah dibayarkan (Muhammad, 2005). Jika ada pembagian keuntungan sebelum habis masa perjanjian akan dianggap sebagai pembagian keuntungan dimuka.

### Aplikasi Perhitungan Bagi Hasil pada *Al Mudharabah* di Bank Syariah

Berdasarkan prinsip ini bank syariah akan berfungsi sebagai mitra baik dengan penabung maupun dengan pengusaha yang meminjam dana. Dengan penabung bank syariah bertindak sebagai *mudharib* (pengelola) sementara penabung bertindak sebagai penyandang dana (*shahibul mal*). Antara penabung dan bank syariah diadakan akad *mudharabah* yang menyatakan pembagian keuntungan masing-masing. Sedangkan dengan pengusaha, bank syariah akan bertindak sebagai shahibul maal (penyandang dana baik yang berasal dari tabungan, deposito, giro ataupun dari dana bank syariah sendiri). Sehingga pengusaha dalam hal ini bertindak sebagai pengelola (*mudharib*).

### Faktor yang Mempengaruhi Bagi Hasil di Bank Syariah

Dalam penentuan bagi hasil sangat dipengaruhi oleh hasil investasi, besar kecilnya hasil investasi dipengaruhi oleh banyak faktor, diantaranya yaitu (Muhammad, 2005):

- a. Faktor langsung  
Faktor langsung yang berpengaruh adalah *investment rate* yaitu jumlah dana yang tersedia dan nisbah bagi hasil (*profit sharing ratio*).

- g. Membuat neraca per bulan, triwulan dan semester.
- h. Membuat laporan tingkat pengumpulan pendapatan
- i. Membuat laporan tingkat kemajuan usaha
- j. Membuat laporan tingkat efektifitas pemakaian dana.

### Proses Penanganan Pembiayaan Bermasalah

Risiko terbesar yang dihadapi bank syariah ketika menyalurkan pembiayaan adalah terjadinya pembayaran pengembalian yang tersendat-sendat atau bahkan pembayaran yang macet. Biasanya penyebab terjadinya pengembalian pembiayaan yang bermasalah adalah disebabkan oleh kesulitan-kesulitan finansial yang dialami oleh perusahaan nasabah. Faktor yang menyebabkan kesulitan finansial perusahaan nasabah dapat di kelompok menjadi dua yaitu:

- a. Faktor internal  
Yaitu faktor yang berasal dari dalam perusahaan nasabah, biasanya faktor yang paling dominan adalah karena kesalahan manajemen diantaranya meliputi:
  - Laporan keuangan kurang lengkap
  - Nasabah kurang pandai dalam mengelola usaha
  - Manajemen yang kurang rapi
  - Penggunaan dana yang tidak sesuai dengan perencanaan/moral hazard
  - Perencanaan yang tidak efektif
  - Lemahnya pengawasan dalam biaya dan pengeluaran
  - Kebijakan piutang yang kurang efektif
  - Permodalan yang tidak cukup.
- b. Faktor eksternal  
Yaitu faktor yang berada diluar kekuasaan manajemen perusahaan, diantaranya:
  - Bencana alam

Pemantauan dapat dilakukan dengan menggunakan beberapa cara diantaranya:

- a. Informasi dari luar bank syariah, seperti dari data laporan keuangan periodik usaha yang dibiayai bank syariah, dan laporan ini harus juga dikontrol melalui realisasi kerjanya.
- b. Informasi dari dalam bank syariah, dilakukan dengan penelitian mutasi keuangan anggota dalam rekening sehingga diperoleh gambaran mutasi yang sesungguhnya dan tidak terjadi manipulasi.
- c. Memeriksa tingkat perputaran debit dan kredit pada beberapa bulan yang sudah berjalan
- d. Memeriksa dan mencermati tanggal-tanggal jatuh tempo pembayaran yang dijanjikan apakah terealisasi atau ada yang tidak terealisasikan.
- e. Memeriksa buku pembantu dan semua berkas yang berkaitan dengan data peminjaman
- f. Memeriksa dan menandai di laporan agar dapat diantisipasi jika ada kekeliruan yang lebih besar.

### Monitoring lapangan

Monitoring lapangan harus dilakukan dengan tujuan untuk mempertimbangkan dan memantau efektivitas modal yang telah dimanfaatkan oleh peminjam. Dalam monitoring lapangan hal-hal yang harus dilakukan adalah:

- a. Membuat laporan kegiatan yang dilakukan oleh nasabah peminjam
- b. Membuat laporan realisasi kerja bulanan
- c. Membuat laporan stok atau persediaan barang
- d. Membuat laporan kegiatan investasi bulanan
- e. Membuat laporan hutang
- f. Membuat laporan piutang

1. *Investment rate* yaitu persentase aktual dana yang diinvestasikan dari total dana. Apabila bank syariah menentukan *investment rate* sebesar 80%, artinya 20% dari total dana dialokasikan untuk memenuhi likuiditas.
  2. Jumlah dana yang tersedia untuk diinvestasikan merupakan jumlah dari berbagai sumber dana yang tersedia untuk diinvestasikan. Biasanya jumlah dana tersebut dihitung dengan menggunakan metode: a) Rata-rata saldo minimum bulanan, dan b) rata-rata total saldo harian.  
 $\text{Investment rate} \times \text{jumlah dana yang tersedia untuk diinvestasikan} = \text{jumlah dan aktual yang digunakan.}$
  3. Nisbah (*profit sharing ratio*)
    - Untuk akad mudharabah nisbah harus ditentukan dan disetujui pada awal perjanjian.
    - Besar kecilnya nisbah antara bank syariah satu dengan bank syariah lainnya dapat berbeda.
    - Besar kecilnya nisbah juga dapat berubah-ubah, misalnya untuk deposito 1 bulan, 3 bulan dan 12 bulan.
    - Besar kecilnya nisbah juga dapat berbeda antara satu account dengan account lainnya sesuai dengan besarnya dana dan jatuh temponya.
- b. Faktor tidak langsung
1. Penentuan butir-butir pendapatan dan biaya mudharabah
    - Bank syariah dan nasabah melakukan share dalam pendapatan dan biaya. Pendapatan yang dibagikan merupakan pendapatan yang diterima dikurangi biaya-biaya.
    - Apabila semua biaya ditanggung bank, maka hal ini disebut dengan *revenue sharing*.

2. Metode Akuntansi yang digunakan

Bagi hasil secara tidak langsung dipengaruhi oleh aktivitas yang dilakukan, terutama metode pengakuan pendapatan dan biaya yang digunakan.

### Perhitungan Pendapatan yang akan dibagi hasilkan

Pendapatan bagi hasil yang diperoleh bank syariah berasal dari penempatan dana pihak ketiga melalui pembiayaan yang berakad jual beli, syirkah atau jasa. Hasil dari pendapatan tersebut dibagi hasilkan kepada nasabah pemilik dana (deposan). Sangat penting untuk diperhatikan adalah melihat perbandingan antara jumlah dana yang dikelola (Modal sendiri, Giro, Tabunga, Deposito dan lainnya) dengan jumlah pembiayaan yang disalurkan. Jika jumlah pembiayaan lebih kecil dari total dana masyarakat, maka pendapatan seluruhnya dibagi hasilkan antara nasabah dengan bank syariah. Sebaliknya jika pembiayaan jumlahnya lebih besar dari total dana masyarakat, maka modal bank juga harus memperoleh bagian pendapatan.

Contoh kasus:

Jumlah pendapatan bank syariah dari bagi hasil pembiayaan adalah Rp. 2.000.000.000,- dalam satu bulan. Total dana masyarakat yang dikelola adalah Rp. 50.000.000.000,-, maka pendapatan Rp.2.000.000.000,- ini yang dibagihasilkan antara nasabah dengan bank syariah. Apabila total pembiayaan yang diberikan adalah 55.000.000.000,- berarti ada modal bank syariah yang ikut disalurkan yaitu sebesar Rp. 5.000.000.000,- sehingga pendapatan tersebut harus dibagi dulu dengan perhitungan sebagai berikut:

- a. Bank syariah
- $$= (5.000.000.000,-/55.000.000.000,-) \times 2.000.000.000,-$$
- $$= 0,181818$$

## PEMANTAUAN DAN PENGAWASAN PEMBIAYAAN



### Pendahuluan

Pemantauan dan pengawasan pembiayaan harus dilakukan oleh bank syariah agar dapat mengurangi risiko pembiayaan bermasalah. Aktivitas pemantauan dan pengawasan pembiayaan meliputi beberapa aspek dan tujuan yang tidak kalah pentingnya. Dalam melaksanakan pemantauan dan pengawasan bank syariah menerapkan fungsi pengawasan yang bersifat menyeluruh dengan mengandalkan tiga prinsip utama yaitu: prinsip pencegahan dini, prinsip pengawasan melekat dan prinsip pemeriksaan internal.

### Tujuan Pemantauan dan Pengawasan Pembiayaan

1. Untuk menghindari terjadinya moral hazard dan penyelewengan-penyelewengan yang mungkin dilakukan oleh oknum bank syariah maupun oleh mitra kerjasama.
2. Untuk memastikan kebenaran dan ketelitian semua data yang didapat selama proses administrasi pembiayaan.
3. Untuk memajukan efisiensi dalam pengelolaan tata laksana usaha.
4. Memenuhi kebijakan yang berlaku serta prosedur pembiayaan.

murabahah kompetitif maka margin murabahah harus lebih kecil dari suku bunga pinjaman di bank konvensional. Apabila masih terlalu besar margin murabahahnya sebaiknya harus diperkecil dengan cara memperkecil *cost recovery* dan tingkat keuntungan yang diharapkan. Bank syariah harus menurunkan tingkat keuntungan, apabila sudah diturunkan sampai batas minimum namun ternyata marginnya masih lebih besar dari suku bunga bank, maka langkah selanjutnya adalah dengan mengoreksi *cost recovery*, artinya efisiensi bank syariah yang bersangkutan rendah. Efisiensi yang rendah dapat ditingkatkan dengan mengurangi biaya operasional pada target volume pembiayaan yang sama. Selain itu efisiensi juga dapat ditingkatkan dengan memperbesar target volume pembiayaan pada biaya operasional yang sama dengan cara meningkatkan kualitas SDM bank syariah.

Hasil perhitungan margin yang dicantumkan dalam kontrak murabahah dinyatakan dalam angka nominal, bukan dalam bentuk persentase.

— 000 —

- b. Yang dibagikan dengan nasabah  
 $= (50.000.000.000 / 55.000.000.000) \times 2.000.000.000,-$   
 $= 1,8181818182$

### Perhitungan bagi hasil untuk Penempatan Dana

Penempatan dana atau penyaluran dana oleh bank syariah dapat dilakukan dengan pembiayaan berakad jual beli maupun syirkah. Pembiayaan yang berakad jual beli (seperti murabahah, salam dan istisna) maka bank syariah akan mendapatkan margin keuntungan. Pembagiannya tidak rumit. Apabila pembiayaannya berkaitan dengan akad syirkah (mudharabah dan musyarakah) maka memerlukan perhitungan-perhitungan yang cukup rumit.

#### Contoh:

Perhitungan bagi hasil untuk pembiayaan dengan akad jual beli Murabahah

Tuan Amir mengajukan pembiayaan di bank syariah untuk pembelian sebuah mobil merek XXX. Harga mobil sebesar Rp. 150.000.000,- Karena Tuan Amir mengajukan pembiayaan dengan sistem angsuran sehingga bank syariah mengambil margin keuntungan sebesar Rp.3.000.000,-. Lamanya penyelesaian pembiayaan yang disepakati 3 tahun atau 36 bulan. Dalam kasus ini pembiayaan yang ditanggung oleh Tuan Amir adalah sebesar Rp.150.000.000 + Rp.3.000.000,- = Rp. 153.000.000,-

Jumlah angsuran yang harus dibayarkan oleh Tuan Amir selama 36 bulan adalah:

Jika dengan Murabahah:

Modal Pinjaman = Rp. 150.000.000,-  
 Margin Keuntungan = Rp. 3.000.000,-  
 Waktu penyelesaian kredit = 36 bulan

$$\begin{aligned} \text{Angsuran per bulan} &= \text{Rp. } 150.000.000,- + \text{Rp. } 3.000.000,- \\ &\quad / 36 \text{ bulan} \\ &= \text{Rp. } 4.250.000/\text{bulan} \end{aligned}$$

Dimana angsuran Rp. 4.250.000 terdiri atas Rp. 4.166.666,67 (angsuran modal) dan Rp.83.333,33 (angsuran marjin keuntungan)

### Contoh kasus untuk Pembiayaan Bagi Hasil

Ny. Aminah mengajukan pembiayaan untuk modal kerja dagang sebesar Rp. 150.000.000,- selama satu tahun, dengan perbandingan nisbah bagi hasil antara nasabah dengan bank 60% : 40%. Sehingga cara perhitungannya adalah sebagai berikut:

Penyelesaian perhitungan bagi hasil pembiayaan Mudharabah

Bulan	Laba usaha	Nisbah bank 40%	Nisbah nasabah 60%	Cicilan pokok	Total setoran
1	8.000.000	3.200.000	4.800.000		3.200.000
2	9.000.000	3.600.000	5.400.000		3.600.000
3	9.500.000	3.800.000	5.700.000		3.800.000
4	8.000.000	3.200.000	4.800.000		3.200.000
5	6.000.000	2.400.000	3.600.000		2.400.000
6	5.000.000	2.000.000	3.000.000		2.000.000
7	7.000.000	2.800.000	4.200.000		2.800.000
8	7.500.000	3.000.000	4.500.000		3.000.000
9	8.500.000	3.400.000	5.100.000		3.400.000
10	8.500.000	3.400.000	5.100.000		3.400.000
11	9.000.000	3.600.000	5.400.000		3.600.000
12	9.500.000	3.800.000	5.700.000	150.000.000,-	3.800.000
Total		38.200.000	57.300.000	150.000.000,-	188.200.000
% dari hasil usaha		0,40	0,60		
% dari modal		25,47	38,20		

- Murabahah merupakan mekanisme investasi jangka pendek jika dibandingkan dengan sistem bagi hasil (*musyarakah* dan *mudharabah*)
- Lebih mudah
- Mark up dalam mudharabah dapat ditetapkan sedemikian rupa sehingga bank syariah lebih mudah memastikan keuntungan.
- Murabahah menjauhkan ketidakpastian.
- Murabahah tidak memungkinkan bank syariah mencampuri manajemen bisnis karena hubungan bank syariah dengan nasabah adalah hubungan kreditur dan debitur.

Dalam penentuan harga jual murabahah, bank syariah hanya boleh menjadikan suku bunga sebagai rujukan atau pembanding semata dan tidak boleh digunakan sebagai nilai penentu harga jual, sehingga harga jual murabahah seperti sikap untuk mengantisipasi kenaikan suku bunga selama masa pembayaran cicilan.

Berikut adalah penentuan harga jual murabahah yang sesuai dengan cara rasulullah:

$$\begin{aligned} \text{Harga jual bank} &= \text{Harga beli Bank} + \text{Cost Recovery} + \text{Keuntungan} \\ \text{Cost Recovery} &= (\text{proyeksi Biaya Operasi/Target Volume} \\ &\quad \text{Pembiayaan}) \end{aligned}$$

$$\text{Margin (\%)} = [(\text{Cost Recovery} + \text{Keuntungan})/\text{Harga Beli Bank}] \times 100\%$$

Catatan: Angka- angka yang digunakan untuk perhitungan dapat diambil dari rencana kerja dan anggaran perusahaan .

Langkah berikutnya setelah harga jual bank dan margin diketahui maka akan dibandingkan dengan suku bunga yang berlaku (karena bagaimanapun juga bank syariah berkompetisi dengan bank konvensional). Dalam hal ini suku bunga hanya dijadikan pembanding, agar pembiayaan

c. *Perceived- Value Pricing*

Yaitu penentuan harga dengan tidak menggunakan variabel harga sebagai dasar harga jual. Contohnya seorang nasabah lebih suka menabung di bank syariah C dibandingkan menabung di bank syariah D, walaupun nisbah bagi hasilnya lebih besar di bank syariah D, hal ini didasarkan pada persepsi si nasabah yang merasa puas dengan tingkat pelayanan yang di berikan bank syariah C dibandingkan bank syariaiah D.

d. *Value Pricing*

Yaitu kebijakan harga yang kompetitif atas barang yang berkualitas tinggi.

### Penentuan Harga Jual

Dalam penentuan harga jual selalu dikaitkan dengan tingkat keuntungan yang diinginkan. Dalam syariat Islam tidak ada penentuan yang jelas tentang batas maksimal keuntungan, namun ada beberapa ketentuan yang dapat dijadikan acuan diantaranya adalah:

- Penentuan tingkat keuntungan berdasarkan perbedaan harga yang dipengaruhi oleh tingkat perputarannya.
- Penentuan tingkat keuntungan berdasarkan perbedaan cara pembayarannya yaitu secara tunai atau secara kredit.
- Penentuan tingkat keuntungan berdasarkan jenis komoditas apakah komoditas primer atau sekunder.

### Aplikasi Penetapan Harga Jual *Murabahah* di Bank Syariah

Pembiayaan *murabahah* merupakan pos pembiayaan yang paling diminati dibandingkan dengan produk perbankan syariah lainnya, ada beberapa alasan diantaranya adalah (Muhammad, 2005):

Cara diatas merupakan pembagian keuntungan atas usaha yang dilakukan adalah pengembalian modal yang digunakan diberikan pada akhir perjanjian, sehingga pada akhir jangka waktu angsuran adalah sebesar modal pinjaman ditambah dengan bagi hasil untuk bank.

### Penentuan Nisbah Bagi Hasil

Nisbah merupakan aspek yang disepakati bersama antara kedua belah pihak yang melakukan transaksi. Dalam mekanismenya bank syariah untuk menentukan nisbah bagi hasil harus memperhatikan beberapa aspek diantaranya:

- a. Data usaha
- b. Kemampuan mengangsur
- c. Hasil usaha yang dijalankan
- d. Nisbah pembiayaan serta distribusi pembagian hasil.

Contoh sederhana perhitungan nisbah bagi hasil sebagai berikut:

Data yang berkaitan dengan pembiayaan:

- Jumlah pembiayaan = Rp. 1.000.000,-
- Jangka waktu pembiayaan = Rp. 60 hari
- Hasil yang diharapkan y.b.s = Rp 250.000,-
- Total pengembalian = Rp. 1.000.000 + Rp. 250.000
- Angsuran pokok per hari = Rp. 1.000.000/60 = Rp. 16.666,667
- Bagi hasil = Rp. 250.000/60 = Rp. 4.166,667
- Tabungan wajib (jika ada) = Rp. 1.000 per hari
- Kewajiban nasabah per hari = Rp. 16.666,667 + Rp.4.166,667 + Rp.1.000 = Rp. 21.833,33
- Misal pendapatan aktual = Rp. 260.000

Hasil analisis usaha oleh pejabat bank syariah:

Omset usaha per hari atau bulan Rp. 350.000

Nisbah pembiayaan:

- Nisbah bagi bank =  $\text{Rp.}21.833,33/350.000 \times 100\%$   
= 6,24%
- Nisbah bagi nasabah =  $100\% - 6,24\% = 93,76\%$
- Rasio nisbah bank: nasabah = 6,24% : 93,76%

Distribusi bagi hasil:

Seandainya keuntungan per hari nasabah sebesar Rp. 260.000, maka bagi hasilnya adalah:

- Untuk bank =  $6,24\% \times \text{Rp.} 260.000 = \text{Rp.}$
- Untuk nasabah =  $93,76\% \times \text{Rp.} 260.000 = \text{Rp.}$

### Metode Penentuan Profit Margin

#### 1. Untuk Pembiayaan Jual beli

Metode penentuan profit margin ada empat yaitu:

- a. *Mark up Pricing*
- b. *Target Return Pricing*
- c. *Perceived Value Pricing*
- d. *Value Pricing*

Penjelasan:

#### a. *Mark Up Pricing*

Yaitu penentuan tingkat harga dengan me-markup biaya produksi komoditas yang bersangkutan. Bank syariah dapat menerapkan metode ini jika sumber pembiayaannya berasal dari *restricted investment account* atau *mudharabah muqayyadah*, karena dalam akad *mudharabah muqayyadah* pemilik dana menuntut adanya kepastian hasil dari modal yang diinvestasikan, dengan memperhatikan:

- *Historical average cost*, jika dana *mudharabah muqayyadah* dilakukan dengan *on balance sheet*.

- *Marginal cost of fund*, jika dana *mudharabah muqayyadah* dilakukan dengan *off balance sheet*.
- *Pooled Marginal Cost of Fund*, jika dana *mudharabah muqayyadah* dilakukan dengan *on balance sheet*.
- *Weighted Average Projected Cost*, jika dana *mudharabah muqayyadah* dilakukan dengan *on balance sheet*.

#### b. *Target-return Pricing*

Yaitu penentuan harga jual produk yang bertujuan mendapatkan tingkat *return* atas modal yang diinvestasikan, sering disebut *ROI (return on investment)*. Dalam praktek banks syariah maka mekanisme operasional pendapatan yang dihasilkan tentu berdasarkan akad yang digunakan. Ada dua jenis akad yaitu *natural certainty contract* dan *natural uncertainty contract*.

- Apabila pembiayaan menggunakan *natural certainty contract*, maka metode yang digunakan adalah *required profit rate (rpr)* yaitu:

$$\mathbf{Rpr = n \cdot v}$$

Dimana:  $n$  = tingkat keuntungan dalam transaksi tunai.

$V$  = jumlah transaksi dalam satu periode

- Apabila pembiayaan menggunakan *natural uncertainty contract*, maka metode yang digunakan adalah *expected profit rate (epr)*.

Epr dihitung berdasarkan:

- a. Tingkat keuntungan rata-rata pada industri sejenis
- b. Pertumbuhan ekonomi
- c. Dihitung dari nilai rpr yang berlaku di bank yang bersangkutan.

$$\text{Nisbah bank} = (\text{epr/expected return bisnis yang dibiayai}) \times 100\%$$

$$\text{Aktual return bank} = \text{nisbah bank} + \text{aktual return bisnis}$$

terjadinya kemacetan. Bank syariah dapat melakukan tindakan untuk menyelesaikan pembiayaan bermasalah tersebut hal ini sangat dipengaruhi oleh berat ringannya masalah yang dihadapi oleh perusahaan nasabah. Alternatif yang dapat ditempuh oleh bank syariah adalah sebagai berikut:

- Apabila pembiayaan tersebut masih dapat diharapkan dapat berjalan kembali maka bank syariah dapat memberikan keringanan penundaan jadwal angsuran (rescheduling)
- Apabila potensi usahanya masih baik tetapi butuh dana tambahan agar dapat memperbaiki usahanya maka bank syariah dapat memberikan bantuan tambahan dana.
- Apabila kondisi perusahaan sudah tidak dapat diperbaiki lagi maka bank syariah dapat melakukan penghapusan piutang atau pembiayaan tersebut.
- Apabila penyebab kemacetan adalah faktor kelalaian, pelanggaran maka bank syariah dapat meminta nasabah segera menyelesaikan pembiayaannya, termasuk menyerahkan barang jaminan kepada bank syariah.

### **Penggolongan Pembiayaan**

Berdasarkan SE BI No.26/4/BPPP tanggal 29 Mei 1993, kolektibilitas pembiayaan dikategorikan dalam lima macam, yaitu:

- LANCAR atau kolektabilitas 1
- KURANG LANCAR atau kolektabilitas 2
- DIRAGUKAN atau kolektabilitas 3
- PERHATIAN KHUSUS atau kolektabilitas 4
- MACET atau kolektabilitas 5

LANCAR	<p>Pembiayaan digolongkan lancar apabila memenuhi kriteria sebagai berikut:</p> <p>a. Pembiayaan dengan angsuran di luar pembiayaan pemilikan rumah</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Tidak terdapat tunggakan angsuran pokok, tunggakan bagi hasil atau profit margin atau cerukan karena penarikan atau</li> <li>2. Terdapat tunggakan angsuran pokok, tetapi: <ul style="list-style-type: none"> <li>– Belum melebihi 1 bulan, bagi pembiayaan yang ditetapkan masa angsurannya kurang dari 1 bulan; atau</li> <li>– Belum melebihi 3 bulan, bagi pembiayaan yang ditetapkan masa angsurannya bulanan, dua bulanan atau tiga bulanan; atau</li> <li>– Belum melampaui 6 bulan bagi pembiayaan yang masa angsurannya ditetapkan 4 bulanan atau lebih;</li> </ul> </li> <li>3. Terdapat tunggakan bagi hasil atau profit margin, tetapi: <ul style="list-style-type: none"> <li>– Belum melampaui 1 bulan bagi pembiayaan yang sama angsurannya kurang dari 1 bulan atau;</li> <li>– Belum melampaui 3 bulan bagi pembiayaan yang sama angsurannya kurang dari 1 bulan atau;</li> </ul> </li> <li>4. Terdapat cerukan karena penarikan tetapi jangka waktunya belum melampaui 15 hari kerja</li> </ol> <p>b. Pembiayaan dengan angsuran untuk pemniayaan kepemilikan rumah</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Tidak terdapat tunggakan angsuran pokok , atau;</li> <li>2. Terdapat tunggakan angsuran pokok tetapi belum melampaui 6 bulan.</li> </ol> <p>c. Pembiayaan tanpa angsuran atau pembiayaan rekening koran</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Pembiayaan belum jatuh tempo, dan terdapat tunggakan bagi hasil/ profit margin, atau;</li> <li>2. Pembiayaan belum jatuh tempo, dan terdapat tunggakan bagi hasil/ profit margin, tetapi belum melampaui 3 bulan, atau;</li> <li>3. Pembiayaan telah jatuh tempo dan telah dilakukan analisis untuk memperpanjang tetapi kerana kesulitan tekhnis belum dapat diperpanjang, atau;</li> <li>4. Terdapat cerukan karena penarikan tetapi jangka waktunya belum melampaui 15 hari kerja.</li> </ol> <p>d. Cerukan rekening Giro Terdapat cerukan rekening giro tetapi jangka waktunya belum melampaui 15 hari kerja.</p>
--------	---

3. Menekan: tindakan ini dilakukan dengan tujuan jika dua tindakan diatas tidak diperhatikan.

Selanjutnya jika cara ketiga tidak diacuhkan oleh nasabah, maka cara yang ditempuh adalah :

- a. Menjual barang jaminan, jika sebelumnya ada perjanjian di dalam akad secara tertulis untuk menjual jaminan jika bermasalah dalam hal pelunasan. Namun jika nilai jaminan tidak sebanding dengan nilai yang dipinjamkan maka salah satu dari kedua belah pihak harus menutupinya. Prosedur penjualan barang jaminan adalah dijual kemudian dikonversikan lalu ditutupi.
- b. Menyita barang yang senilai dengan nilai jaminan  
Cara ini hanya dilakukan jika ada perjanjian sebelumnya.

Catatan:

**Di Indonesia**, praktek pengenaan jaminan untuk pembiayaan mudharabah sah adanya baik berdasarkan UU No. 10 tahun 1998 tentang perbankan maupun menurut peraturan Bank Indonesia. Bahkan Majelis Ulama melalui lembaga Dewan Syari'ah Nasional (DSN) juga membolehkan praktek jaminan tersebut.

— 000 —

Hapusnya fiducia disebabkan oleh hapusnya perikatan pokok yaitu perjanjian atau pengakuan hutang yang mendahuluinya antara lain hapusnya hutang, pelepasan hak atas jaminan *fiducia* dan musnahnya barang atau asset yang menjadi objek jaminan *fiducia*.

### Biaya atas Barang Jaminan

Keberadaan jaminan dalam pembiayaan di perbankan syariah dapat dikatakan sangat diperlukan atau bahkan menempati posisi yang cukup penting. Jaminan dapat memberikan sisi keamanan tersendiri bagi bank atas nasabah pembiayaan dan dapat dijadikan tolak ukur platform jumlah pemberian pembiayaan. Dalam proses analisis pembiayaan menimbulkan berbagai jenis biaya seperti proses administrasi, proses pencatatan hukum dinotaris, asuransi, pajak dan lain sebagainya. Terdapat beberapa pendapat terkait dengan pembebanan fee atau biaya yang timbul pada saat proses penilaian jaminan.

### Penyitaan Barang Jaminan Pembiayaan

Jaminan yang dijaminan oleh nasabah dapat dilakukan pinalti atau penyitaan atau eksekusi, hal ini akan sangat tergantung dengan kebijakan masing- masing bank syariah. Kebanyakan bank syariah melakukan upaya rescheduling, reconditioning atau pembiayaan ulang dalam bentuk al qardul hasan serta jaminan tetap ada sebagai persyaratan jaminannya. Pada kondisi yang terpaksa dilakukan eksekusi jaminan, maka penyitaan akan dilakuakn kepada nasabah yang memang ‘bermasalah” atau ‘ nakal’. Pelaksananya dilakukan dengan cara yang diajarkan oleh Islam yaitu:

1. Sim pati: sopan, menghargai dan fokus ke tujuan penyitaan
2. Empati: menyelami keadaan nasabah, bicara seakan untuk kepentingan nasabah

KURANG LANCAR	<p>Pembiayaan dikategorikan kurang lancar apabila memenuhi kriteria dibawah ini:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>a. Pembiayaan dengan angsuran diluar Pembiayaan Pemilikan Rumah             <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Terdapat tunggakan angsuran poko yang:                 <ul style="list-style-type: none"> <li>– Melampaui 1 bulan dan belum melampaui 2 bulan bagi pembiayaan dengan angsuran kurang dari 1 bulan, atau;</li> <li>– Melampaui 3 bulan dan belum melampaui 6 bulan bagi pembiayaan dengan angsurannya ditetapkan bulanan, dua bulanan, atau tiga bulanan, atau;</li> <li>– Melampaui 6 bulan tetapi belum melampaui 12 bulan bagi pembiayaan yang masa angsurannya ditetapkan 6 bulanan atau lebih.</li> </ul> </li> <li>2. Terdapat tunggakan bagi hasil/ profit margin, tetapi:                 <ul style="list-style-type: none"> <li>– Melampaui 1 bulan tetapi belum melampaui 3 bulan bagi pembiayaan dengan masa angsuran kurang 1 bulan atau</li> <li>– Melampaui 3 bulan tetapi belum melampaui 6 bulan bagi pembiayaan dengan masa angsuran lebih 1 bulan.</li> </ul> </li> <li>3. Terdapat cerukan karena penarikan tetapi jangka waktunya belum melampaui 15 hari kerja.</li> </ol> </li> <li>b. Pembiayaan dengan angsuran untuk pembiayaan pemilikan rumah.             Terdapat tunggakan angsuran okok yang telah melampaui 6 bulan tetapi belum melampaui 9 bulan.           </li> <li>c. Pembiayaan Tanpa Angsuran             <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Pembiayaan belum jatuh tempo, dan                 <ul style="list-style-type: none"> <li>– Terdapat tunggakan bagi hasil/ profit margin yang melampaui 3 bulan tetapi belum melampaui 6 bulan</li> <li>– Terdapat pembhanan plafon atau pembiayaan baru dimaksudkan untuk melunasi tunggakan bagi hasil/ profit margin.</li> </ul> </li> <li>2. Pembiayaan belum jatuh tempo dan belum dibayar tetapi belum melampaui 3 bulan, atau</li> <li>3. Terdapat cerukan karena penarikan tetapi jangka waktunya telah melampaui 15 hari kerja tetapi belum melampaui 30 hari kerja.</li> </ol> </li> <li>d. Pembiayaan yang diselamatkan             <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Tidak memenuhi kriteria tersebut pada kriteria lancar dan tidak ada tunggakan, atau</li> </ol> </li> </ol>
---------------	--

	<ol style="list-style-type: none"> <li>2. Terdapat tunggakan tetapi masih memenuhi kriteria pada kriteria lancar atau</li> <li>3. Terdapat cerukan karena penarikan tetapi jangka waktunya telah melampaui 15 hari kerja dan belum melampaui 30 hari kerja.</li> </ol>
DIRAGUKAN	<p>Pembiayaan dikategorikan diragukan apabila pembiayaan yang bersangkutan tidak memenuhi kriteria lancar dan kurang lancar, seperti tersebut pada kriteria lancar dan kurang lancar dan tetapi berdasarkan penilaian dapat disimpulkan, bahwa:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Pembiayaan masih dapat diselamatkan dan agunannya bernilai sekurang-kurangnya 75% dari hutang peminjam termasuk bagi hasil/ profit margin, atau</li> <li>2. Pembiayaan tidak dapat diselamatkan tetapi agunannya masih bernilai sekurang-kurangnya 100% dari hutang peminjam.</li> </ol>
MACET	<p>Pembiayaan dikategorikan macet apabila:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Tidak memenuhi kriteria lancar, kurang lancar dan diragukan atau</li> <li>2. Memenuhi kriteria diragukan tersebut tetapi jangka waktu 21 bulan sejak digolongkan diragukan belum ada pelunasan atau usaha penyelamatan, atau</li> <li>3. Pembiayaan tersebut penyelesaiannya telah diserahkan kepada pengadilan atau Badan Urusan Piutang Negara atau telah diajukan penggantian rugi kepada perusahaan asuransi kredit atau kalau di Badan Arbitrase Syariah.</li> </ol>

Berdasarkan penelitian (Muhammad, 2005):

Penyelesaian penanganan pembiayaan dilakukan sesuai dengan kolektabilitas pembiayaan sebagai berikut:

- Pembiayaan lancar, dilakukan dengan cara:
  - Pemantauan usaha nasabah
  - Pembinaan anggota dengan pelatihan- pelatihan
- Pembiayaan Potensial bermasalah, dilakukan dengan cara:
  - Pembinaan anggota
  - Pemberitahuan dengan surat teguran
  - Kunjungan lapangan atau silahturrahmi oleh bagian pembiayaan kepada nasabah
  - Upaya *preventif* dengan penanganan *rescheduling* yaitu penjadwalan kembali jangka waktu angsuran. Atau *recoditi-*

kepada kreditur terhadap kreditur-kreditur lain. Hak tanggungan memberikan hak preference pada pemegang terhadap krediturnya yang lain yaitu diutamakan dalam pengembalian hutangnya dari penjualan barang harta jaminan yang dilelang. Dasar hukum pengikatan adalah UU No. 4 Tahun 1996 tanggal 6 April 1996 mengenai hak tanggungan.

Hapusnya hak tanggungan sesuai dengan pasal 18 Undang-Undang Hak Tanggungan yaitu:

1. Hapusnya hutang yang dijamin dengan hak tanggungan
2. Dilepasnya hak tanggungan oleh pemegang hak tanggungan
3. Pembersihan hak tanggungan berdasarkan penetapan peringat oleh ketua pengadilan negeri.
4. Hapusnya hak tanah yang dibebani oleh hak tanggungan.

### **Fiducia**

*Fiducia* adalah pengalihan hak kepemilikan suatu benda atas dasar kepercayaan bahwa benda yang dimilikinya tersebut dalam kepemilikan benda. Sesuai dengan Undang-Undang No.42 Tahun 1999. Pemasangan *fiducia* hanya bisa dilakukan oleh pemilik barang bergerak yang dijadikan jaminan yang dilakukan dihadapan notaries, apabila dibuat dibawah tangan tidak memiliki kekuatan hukum untuk mengikat barang jaminan. Akta fiducia didaftarkan dikantor kanwil kehakiman setempat dan dapat digunakan untuk mengajukan permohonan eksekusi.

Beberapa unsure yang terdapat dalam *fiducia* antara lain:

- a. Hak Jaminan
- b. Benda bergerak
- c. Benda tidak bergerak khususnya bangunan
- d. Tidak bisa dibebani hak tanggungan
- e. Sebagai agunan
- f. Untuk pelunasan hutang

Tahap selanjutnya jaminan akan diikat dengan hukum pengikatan. Hal ini mengacu pada Surat Edaran Bank Indonesia (SE-BI) No. 4/248/UPPK/PK tanggal 16 Maret 1972 disebutkan untuk benda-benda yang tidak bergerak memakai lembaga jaminan hipotik, hak tanggungan dan *fiducia*. Hipotik adalah hak kebendaan atas benda tetap tertentu milik orang lain yang secara khusus diperikatkan untuk memberikan suatu tagihan, hak untuk didahulukan di dalam mengambil pelunasan eksekusi atas barang tersebut. Dasar hukum pengikatan ini adalah Kitab Undang-Undang Hukum Perdata pasal 1162. Pengikatan hipotik akibat perikatan pokok dapat berakhir apabila:

- a. pembayaran
- b. Karena penawaran karena pembayaran tunai diikuti dengan penyimpanan dan penitipan.
- c. Karena pembaruan hutang
- d. Karena penutupan hutang atau kompensasi
- e. Karena pencampuran hutang
- f. Karena pembebasan hutang
- g. Karena musnahnya barang yang terhutang
- h. Karena pembatalan
- i. Karena berlakunya suatu syarat batal
- j. Karena sudah lewat batas waktunya

Hapusnya hipotik akibat perikatan pokok dilakukan oleh kantor pertanahan atas permintaan debitur yang biasa disebut dengan Royo. Selain itu hipotik dapat berakhir bila penetapan hakim dan pelepasan hipotik oleh si penghutang.

### Hak Tanggungan

Hak tanggungan adalah jaminan atas tanah untuk pelunasan hutang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan

*oning* yaitu memperkecil margin keuntungan atau bagi hasil.

- Pembiayaan kurang lancar, dilakukan dengan cara:
  - Membuat surat teguran atau peringatan
  - Kunjungan lapangan
  - Upaya penyehatan dengan cara *rescheduling* dan *reconditioning*
- Pembiayaan diragukan atau macet, dilakukan dengan cara:
  - *Rescheduling*
  - *Reconditioning*
  - Dilakukan pengalihan atau pembiayaan ulang dalam bentuk pembiayaan al qardhul hasan.

Catatan:

Kunjungan Pada Peminjam

Kunjungan kepada peminjam harus dilakukan oleh bank syariah tujuannya adalah guna mempertimbangkan dan memantau efektivitas dana yang dimanfaatkan oleh peminjam. Selama proses kunjungan hal-hal yang harus dilakukan adalah:

1. Membuat laporan kegiatan peminjam
2. Laporan realisasi kerja bulanan
3. Laporan stok atau persediaan barang
4. Laporan kegiatan investasi bulanan
5. Laporan hutang dan piutang
6. Neraca laba rugi per bulan, triwulan dan semester
7. Tingkat pengumpulan pendapatan
8. Tingkat kemajuan usaha
9. Tingkat efektivitas pemakaian dana

— 000 —

- c. Nilai wajar atau *depreciated replacement cost* adalah perkiraan jumlah uang yang diperoleh dari perhitungan biaya reproduksi baru dikurangi biaya penyusutan yang diperoleh dari perhitungan biaya reproduksi baru dikurangi biaya penyusutan yang terjadi karena kerusakan fisik, kemunduran ekonomis dan fungsional.
- d. Nilai asuransi, yaitu nilai perkiraan jumlah uang yang diperoleh dari perhitungan biaya pengganti baru dari bagian-bagian property yang perlu diasuransikan dikurangi penyusutan karena kekurangan fisik.
- e. Nilai likuidasi adalah perkiraan jumlah uang yang diperoleh dari transaksi jual beli property dipasar dalam waktu terbatas dimana penjual terpaksa menjual.
- f. Nilai buku adalah nilai aktiva yang dicatat dalam pembukuan yang dikurangi dengan akumulasi penyusutan atau pengembalian nilai-nilai aktiva.

Kedudukan jaminan atau kolateral bagi pembiayaan memiliki karakteristik khusus. Tidak semua asset dapat dijadikan barang jaminan atau kolateral bagi aplikasi pembiayaan sehingga harus memenuhi unsure MAST (Untung, Budi, 2007) yaitu :

1. *Marketability* yakni adanya pasar yang cukup luas bagi jaminan sehingga tidak sampai melakukan banting harga.
2. *Ascertainably of value* yakni jaminan harus memiliki standar harta tertentu.
3. *Stability of value* yakni asset yang dijadikan jaminan stabil dalam harga atau tidak menurun nilainya.
4. *Transferability* yaitu asset yang dijaminakan mudah dipindah tangankan baik secara fisik maupun yuridis.
5. *Secured* yakni asset yang dijaminakan dapat diadakan pengikatan secara yuridis formal sesuai dengan hukum dan perundang-undangan yang berlaku apabila terjadi wanprestasi.

jaminan. Proses dalam memberikan suatu estimasi didasarkan pada nilai ekonomis suatu harta jaminan baik dalam bentuk property berdasarkan hasil analisis lapangan yang objektif dan relevan dengan menggunakan metode yang berlaku.

**Barang jaminan dapat dikategorikan menjadi tiga, yaitu:**

- a. Barang jaminan yang *tangible* atau berwujud seperti tanah, kendaraan, mesin, bangun dll.
- b. Barang jaminan yang *intangible* atau tidak berwujud seperti hak paten, franchise, merk dagang, hak cipta dll.
- c. Surat-surat berharga.

Barang jaminan dapat dikategorikan menjadi tiga yaitu :

1. *Tangible* (berwujud) seperti tanah, kendaraan, mesin, bangunan dll
2. *Intangible* (tidak berwujud) seperti hak paten, Franchise, merk dagang, Hak cipta dll
3. Surat-surat berharga.

**Dasar Penilaian Barang Jaminan:**

- a. Nilai pasar atau *market value* yaitu perkiraan jumlah uang yang dapat diperoleh dari transaksi jual beli atau merupakan hasil penukaran property pada tanggal penilaian antara pembeli yang berminat dan penjual yang berminat menjual dalam suatu transaksi yang bebas ikatan yang penawarannya dilakukan secara layak dimana kedua belah pihak masing-masing mengetahui dan bertindak hati-hati tanpa paksaan.
- b. Nilai baru atau *reproduction*, yaitu nilai baru atau biaya pengganti baru merupakan perkiraan jumlah uang yang dikeluarkan untuk mengadakan pembangunan atau penggantian property baru yang meliputi biaya, upah buruh dan biaya-biaya lain yang terkait.

## JAMINAN DALAM PEMBIAYAAN BANK SYARIAH



### Pendahuluan

Jaminan merupakan salah satu usaha untuk menerapkan prinsip prudensial pada bank syariah. Bank syariah memiliki. Pengaturan resiko wajib dilakukan oleh bank syariah, mengikuti ketentuan Basel II manajemen risiko perbankan. Walaupun perbankan syariah tidak sepenuhnya memiliki risiko suku bunga atau *interest risk* akan tetapi bank syariah memiliki risiko-risiko lain pada umunya. Misalnya risiko kredit atau asset non bagi hasil serta asset system bagi hasil, risiko pasar yang meliputi risiko harga ekuitas, risiko nilai tukar, risiko harga komoditas, risiko likuiditas, risiko operasional, risiko hukum, risiko reputasi dan lain- lain. Dimana risiko-risiko ini harus diminimalisir oleh manajemen guna meningkatkan kinerja bank syariah. Sehingga sangat penting dilakukan pengelolaan risiko oleh bank syariah guna meningkatkan kinerja dan performa bank syariah. Dalam melaksanakan pembiayaan, bank syariah harus memenuhi dua aspek yaitu aspek syariah dan aspek ekonomi. Aspek syariah harus tidak mengandung unsure maisir, gharar dan harus halal, sedangkan dari aspek ekonomi bank syariah tetap mempertimbangkan perolehan

keuntungan baik bagi bank syariah maupun bagi nasabah bank syariah, sehingga bank syariah harus benar-benar memperhatikan segala bentuk aktivitas dalam kerangka kehati-hatian guna melindungi dana masyarakat yang dipercayakan ke bank syariah.

### **Pengertian Jaminan**

Jaminan dalam kamus bahas Indonesia berasal dari kata jamin yang artinya adalah menanggung. Ada beberapa definisi dari jaminan, Jaminan atau agunan adalah harta benda milik debitur atau pihak ketiga yang diikat sebagai alat pembayar jika terjadi wanprestasi atau tidak bisa memenuhi kewajibannya terhadap pihak ketiga. Jaminan juga merupakan tanggungan atas pinjaman yang diterima atau sebagai janji seseorang untuk menanggung utang atau kewajiban apabila tidak tidak terpenuhi. Jaminan adalah segala sesuatu yang diserahkan debitur kepada kreditur untuk

### **Kedudukan jaminan dalam pembiayaan memiliki dua fungsi yaitu:**

1. Sebagai pembayaran hutang seandainya terjadi wanprestasi atas pihak ketiga yaitu dengan cara menjual jaminan tersebut.
2. Sebagai indicator penentu jumlah pembiayaan yang akan diberikan kepada pihak debitur, pemberian pinjaman tidak boleh melebihi jumlah agunan yang dijaminkan.

Menurut Prof Soebekti, jaminan yang baik dapat dilihat dari criteria sebagai berikut:

1. Dapat membantu memperoleh pembiayaan bagi pihak ketiga.
2. Tidak melemahkan potensi pihak ketiga untuk menerima pembiayaan guna meneruskan usahanya.
3. Dapat memberikan kepastian kepada bank untuk mengeluarkan pembiayaan dan mudah diuangkan apabila terjadi wanprestasi.

Kedudukan jaminan dalam pembiayaan sebagai penguat bagi bank untuk menggelontorkan pembiayaan pada pihak ketiga diperbolehkan dalam fiqih. Penjaminan ini di kategorikan sebagai Rahn. Berikut adalah dasar hukum dalam islam tentang jaminan yaitu:

- Al Quran, QS. Al Baqarah: 283, *“Jika kamu dalam perjalanan atau bermuamalah secara tidak tunai, sedang kamu tidak memperoleh penulis, maka hendaknya ada barang tanggungan yang dipegang {oleh yang berpiutang}.....”*
- Hadits riwayat Bukhori dan Muslim dari Aisyah r.a berkata: *“Sesungguhnya Rasulullah SAW pernah membeli makanan dengan berutang dari seorang Yahudi dan nabi menggadaikan sebuah baju beji kepadanya”.*
- Hadits riwayat Al-Syafi’I Al Daraquthni dan Ibnu ajah dari Abu Hurairah, Nabi SAW bersabda: *“Tidak terlepas dari kepemilikan barang gadai dari pemilik yang menggadaikannya. Ia memperoleh manfaat dan menanggung resikonya”.*

Jaminan dalam pembiayaan bank syariah menempati posisi pendukung atau penguat bagi bank untuk memberikan pembiayaan bagi pihak ketiga. Namun sebaiknya jaminan bukanlah syarat mutlak pemberian pembiayaan melainkan sebagai penguat dari penilaian analisa kemampuan bayar dari pihak ketiga yang diperoleh dari penilaian *asset* dan usaha yang dijalankan oleh pihak ketiga atau debitur.

### **Penilaian atau Taksasi (*appraisal*) Jaminan**

Jaminan yang diberikan selanjutnya perlu dilakukan taksasi guna mengetahui seberapa besar nilai harta yang dijaminkan. Penilaian atau taksasi adalah proses menghitung atau mengestimasi nilai harta

# SISTEM INFORMASI PERBANKAN SYARIAH

## BAB 12

### Pendahuluan

Penerapan teknologi computer dan telekomunikasi di perbankan merupakan fenomena yang berkembang sangat luas. Istilah Teknologi Sistem Informasi (TSI) oleh bank ini sesuai dengan ketentuan Bank Indonesia. Keberhasilan bank akan sangat ditentukan oleh kualitas kinerja Teknologi Sistem Informasi yang akan terus dikembangkan secara luas untuk memenuhi kepentingan bisnis bank dan nasabahnya. Proses otomatisasi akan terus berlanjut di tahun-tahun mendatang seiring dengan perkembangan bank syariah sebagai lembaga kepercayaan masyarakat dalam menjalankan fungsinya sebagai perantara keuangan. Bank syariah dalam menjalankan operasional sangat membutuhkan adanya dukungan teknologi informasi yang update, tidak hanya guna memperlancar proses operasional sehari-hari namun yang terpenting adalah dapat memenuhi rasa keinginan, kenyamanan, keamanan dan kepuasan semua stakeholdersnya terutama para nasabahnya. Sistem informasi bank syariah harus mampu menjawab semua kebutuhan dan keinginan stakeholder sehingga harus mampu membuat aplikasi khusus yang dapat mempermudah semua proses-

proses transaksi yang ada diperbankan syariah termasuk transaksi dengan pihak luar seperti transaksi antara bank syariah maupun bank umum, transaksi dengan otoritas jasa keuangan lainnya, supplier.

#### Persyaratan Aplikasi Sistem Informasi yang penting adalah:

a. *Product Operation*

Untuk melihat sifat operasional aplikasi, hal-hal yang diukur adalah berhubungan dengan teknis analisis perancangan aplikasi dan arsitekturnya. Sehingga kualitas product operation harus memenuhi criteria:

- **Correctness**, yaitu sejauh mana suatu aplikasi memenuhi spesifikasi dan objectivitas dari users. Dalam hal ini yang harus dipertimbangkan adalah sejauh mana pengembang internal dan eksternal (vendor) dapat mengetahui kebutuhan bisnis yaitu bahwa memang ada perbedaan yang cukup signifikan antara arsitektur bank konvensional dengan bank syariah.
- **Reability**, yaitu sejauh mana suatu aplikasi melaksanakan kemampuan sesuai dengan fungsinya dan ketelitian yang akurat.
- **Efficiency**, yaitu seberapa besar kapasitas parameter yang mendukung modul-modul yang saling berkaitan untuk memudahkan user membuat turunan produk, *interfacing* antar modul serta *interfacing* terhadap aplikasi lain yang mungkin dihubungkan untuk mendukung suatu transaksi.
- **Integrity**, yaitu sejauh mana akses ke aplikasi dan data oleh pihak yang tidak berhak, dapat dikendalikan atau seberapa tinggi akurasi dan tingkat securitas yang dimiliki.
- **Usability**, yaitu factor yang menentukan sejauh mana kemudahan user mempelajari dan menggunakan serta memahami *output* yang dihasilkan.

## BIODATA PENULIS

Nama lengkap : FETRIA EKA YUDIANA, S.E., M.Si.

Tempat/ tanggal lahir : Ponorogo / 28 Februari 1974

Riwayat pendidikan:

- Sekolah Dasar Negeri Wonoketro 1 Ponorogo
- Sekolah Menengah Pertama Negeri 4 Ponorogo
- Sekolah Menengah Atas Negeri 1 Ponorogo
- Fakultas Ekonomi Universitas Muhammadiyah Palembang
- Magister Saint Fakultas Ekonomi Universitas Gadjah Mada Yogyakarta

Buku:

- Konsep Dasar Manajemen Keuangan, 2012, Stain Salatiga Press.
- Pengantar Manajemen Keuangan Internasional, 2012, Penerbit Cakrawala Yogyakarta
- Buku Kertas Kerja Manajemen Keuangan, 2012, Penerbit Cakrawala Yogyakarta
- Dasar- Dasar Manajemen Keuangan, 2013, Penerbit Ombak, Yogyakarta.

dan Bank tidak lagi memenuhi persyaratan untuk memperoleh perpanjangan FPJPS, maka agunan FPJPS dieksekusi.

13. Bank wajib menyampaikan rencana tindak perbaikan (action plan) untuk mengatasi kesulitan likuiditas paling lambat 5 (lima) hari kerja setelah pencairan FPJPS dan wajib menyampaikan laporan kepada Bank Indonesia mengenai penggunaan FPJPS dan kondisi likuiditas Bank pada setiap akhir hari kerja.
14. Bank Indonesia melakukan pemeriksaan khusus atas penggunaan FPJPS terhadap Bank penerima FPJPS.
15. Bank Indonesia menetapkan Bank penerima FPJPS dalam status pengawasan khusus.
16. Biaya-biaya yang timbul sehubungan dengan pengikatan perjanjian, pengikatan dan eksekusi agunan serta biaya lainnya yang mungkin timbul dalam rangka pemberian FPJPS menjadi beban Bank.

b. *Product Revision*

Merupakan kemampuan aplikasi dalam menjalani perubahan baik itu perubahan yang diakibatkan oleh perubahan strategi maupun oleh perubahan regulasi. Sehingga ada beberapa factor pokok yang harus dipertimbangkan yaitu:

- **Maintainability**, yaitu usaha untuk menemukan perbaikan dari kesalahan/*error* maupun usaha untuk melakukan perubahan.
- **Flexibility**, yaitu usaha yang diperlukan untuk melakukan modifikasi, terutama terhadap aplikasi yang berhubungan dengan hal-hal operasional.
- **Testability**, yaitu usaha yang diperlukan untuk menguji atau memastikan suatu aplikasi telah sesuai dengan kebutuhan bisnis/*business requirement*, *comply* dengan regulasi yang ada dan sebagainya.

c. *Product Transition*

Perkembangan teknologi informasi yang sangat cepat, sehingga menyebabkan perubahan mulai dari *operating sistem* yang hampir setiap tahun mengeluarkan versi baru, *software* pendukung, *delivery channel* maupun *hardware* yang terus dikembangkan untuk mengembangkan aplikasinya sehingga dapat beradaptasi terhadap lingkungan baru. *Delivery channel* merupakan salah satu factor yang harus diperhitungkan dalam pengembangan bisnis dimasa depan menuju kearah *cyber banking*. Sehingga sangat penting guna menguji aplikasi yang digunakan apakah sanggup melakukan hubungan dengan aplikasi lainnya dalam *platform* yang berbeda/*inter-operability*, baik secara langsung maupun dengan perantara perangkat lainnya. Dibidang pemasaran semua lembaga perbankan syariah membangun *website* khusus untuk melakukan proses e-banking untuk membe-

rikan kemudahan kepada nasabahnya dalam bertransaksi dan mendapatkan informasi tentang perbankan beserta produk-produknya dan pelayanannya.

Strategi yang dapat digunakan oleh perbankan syariah guna meningkatkan daya saingnya ditengah era globalisasi saat ini adalah:

1. **Membentuk Sumber Daya Insani**  
Menyiapkan dan mengelola sumber daya insane di bidang ekonomi syariah merupakan suatu peluang sekaligus tantangan bagi kalangan akademisi dan dunia pendidikan.
2. **Ekspansi Segmen Pasar Bank Syariah**  
Segmentasi pasar perbankan syariah harus lebih diperluas, tidak hanya berfokus pada masyarakat muslim saja namun tidak tertutup kemungkinan melebarkan segmen ke pasar non muslim, sehingga pihak perbankan syariah tidak hanya harus menerapkan system yang sesuai dengan syariat islam namun juga harus bertindak secara professional karena pasar dengan segmen yang lebih luas tentu akan sangat membutuhkan tingkat pelayanan yang excellent dengan dukungan segala fasilitas dan kemudahan yang dapat dipersembahkan oleh bank syariah.
3. **Akselerasi Produk Perbankan syariah**  
Keberagaman produk dan jasa yang ditawarkan oleh bank syariah merupakan salah satu nilai pembeda antara bank syariah dan bank konvensional. Bank syariah harus selalu menciptakan inovasi produk dan jasa pelayanan yang sesuai dengan syariah islam serta dapat memenuhi semua harapan nasabahnya.
4. **Penggunaan Sistem Teknologi Informasi yang modern.**  
Dengan dukungan system informasi yang modern akan sangat mendukung peningkatan kinerja bank syariah sehingga dapat meningkatkan persaingan. Bank dapat memberikan pelayanan secara maksimal kepada nasabah. Kecepatan system informasi

7. Bank yang memerlukan FPJPS wajib mengajukan permohonan secara tertulis kepada Bank Indonesia dan Bank wajib meyakini kebenaran data dan dokumen yang disampaikan termasuk namun tidak terbatas pada kualitas pembiayaan dan agunan yang menyertainya.
8. Persetujuan Bank Indonesia atas permohonan FPJPS dilakukan apabila Bank memenuhi persyaratan atas permohonan FPJP dan kelengkapan dokumen permohonan FPJPS, serta berdasarkan analisis Bank Indonesia diperkirakan bahwa Bank tidak dapat memenuhi kewajiban GWM berdasarkan perkiraan arus kas selama 14 (empat belas) hari ke depan.
9. Bank Indonesia dapat menolak permohonan FPJPS yang tidak sesuai dengan ketentuan, persyaratan dan tatacara yang diatur dalam Peraturan Bank Indonesia ini.
10. Jangka waktu setiap FPJPS paling lama adalah 14 (empat belas) hari dan Jangka waktu tersebut dapat diperpanjang secara berturut-turut dengan jangka waktu FPJPS keseluruhan paling lama 90 (sembilan puluh) hari, dan terhadap perpanjangan dimaksud tidak ada beban imbalan tambahan kepada Bank.
11. Bank Indonesia memperoleh imbalan atas setiap FPJPS yang diterima oleh Bank yang dihitung berdasarkan jumlah pokok FPJPS, tingkat realisasi imbalan sebelum distribusi pada Bank yang bersangkutan, nisbah bagi hasil bagi Bank Indonesia dan jumlah hari kalender penggunaan FPJPS. Nisbah bagi hasil bagi Bank Indonesia, ditetapkan sebesar 90% (sembilan puluh persen).
12. Pada saat FPJPS jatuh tempo, Bank Indonesia mendebet rekening giro rupiah Bank yang bersangkutan di Bank Indonesia sebesar nilai FPJPS dan imbalan FPJPS. Dalam hal FPJPS jatuh tempo dan saldo giro rupiah Bank yang bersangkutan di Bank Indonesia tidak mencukupi untuk membayar pokok dan imbalan FPJPS

tentang Fasilitas Pembiayaan Jangka Pendek Bagi Bank Syariah;

3. Bank Umum Syariah yang mengalami Kesulitan Pendanaan Jangka Pendek dapat memperoleh FPJPS berdasarkan akad Mudharabah. FPJPS hanya dapat diajukan apabila Bank memiliki rasio kewajiban penyediaan modal minimum (capital adequacy ratio) positif dan memiliki agunan berkualitas tinggi. Plafon FPJPS diberikan berdasarkan perkiraan jumlah kebutuhan likuiditas selama 14 (empat belas) hari ke depan sampai dengan Bank memenuhi GWM dalam mata uang rupiah sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Pencairan FPJPS dilakukan sebesar kebutuhan Bank untuk memenuhi kewajiban GWM dalam mata uang rupiah.
4. FPJPS wajib dijamin oleh Bank dengan agunan yang berkualitas tinggi berupa surat berharga dan aset pembiayaan kolektibilitas lancar yang nilainya memadai.
5. Agunan FPJPS harus bebas dari segala bentuk perikatan, sengketa, dan tidak sedang dijaminkan kepada pihak lain dan/atau Bank Indonesia, yang dinyatakan dalam surat pernyataan Direksi Bank kepada Bank Indonesia dan Bank yang telah memperoleh FPJPS dilarang untuk memperjualbelikan dan/atau menjaminkan kembali agunan surat berharga yang masih dalam status sebagai agunan FPJPS. Bank wajib mengganti dan/atau menambahkan agunan FPJPS apabila tidak memenuhi kondisi-kondisi tersebut.
6. Bank wajib melakukan penilaian terhadap agunan FPJPS secara berkala. Dalam hal nilai agunan FPJPS mengalami penurunan dan/atau terjadi penurunan kolektibilitas aset Pembiayaan yang diagunkan, maka Bank wajib menambah dan/atau mengganti agunan FPJPS. Aset yang sedang menjadi agunan FPJPS dapat dijaminkan kembali dalam perpanjangan FPJPS.

dan keamanan system informasi tentu akan sangat membantu terciptanya kepuasan nasabah.

### Produk e- Banking Syariah

Salah satu karakteristik system informasi keuangan bank yang paling penting saat ini adalah integrasi system yaitu seluruh fungsi perusahaan menggunakan satu system aplikasi atau kemampuannya untuk mengirimkan keluaran ke system lain secara otomatis. Sistem on-line atau system aplikasi perbankan terintegrasi ini merupakan tren Teknologi Sistem Informasi perbankan dewasa ini sehingga masing-masing bagian atau nasabah bisa secara on-line berhubungan dengan pihak bank diseluruh kator cabang. Sistem *on-line* ini memerlukan system jaringan computer yang menghubungkan seluruh kantor cabang dan pembuatan sub-subsistem aplikasi yang terintegrasi dengan memperhitungkan keterkaitan fungsional antar bagian di bank tersebut dan keterkaitannya dengan sistem eksternal, baik nasabah, lembaga keuangan lain maupun system- system informasi eksternal lainnya.

— 000 —

# LAMPIRAN 1

## Ringkasan Peraturan Perundang-undangan Bank Indonesia

Peraturan Bank Indonesia Nomor 11/24/PBI/2009 tentang Fasilitas Pendanaan Jangka Pendek Syariah Bagi Bank umum Syariah.

### Ringkasan :

1. Latar belakang diterbitkannya PBI ini adalah untuk memberikan landasan hukum yang lebih jelas antara lain mengenai persyaratan dan tata cara permohonan Fasilitas Pendanaan Jangka Pendek Syariah (FPJPS) bagi Bank Umum Syariah termasuk pengaturan pelunasan dan eksekusi agunan serta pengawasannya.
2. PBI ini dikeluarkan sebagai penyesuaian atas 2 PBI berikut sekaligus mencabut PBI dimaksud pada tanggal berlakunya PBI ini, yaitu:
  - a. Peraturan Bank Indonesia Nomor 5/3/PBI/2003 tanggal 4 Februari 2003 tentang Fasilitas Pembiayaan Jangka Pendek Bagi Bank Syariah; dan
  - b. Peraturan Bank Indonesia Nomor 7/23/PBI/2005 tanggal 3 Agustus 2005 tentang Perubahan atas Peraturan Bank Indonesia Nomor 5/3/PBI/2003 tanggal 4 Februari 2003

## DAFTAR PUSTAKA

- Abdeen, Adnan. 1981. *English-Arabic Dictionary of Accounting and Finance*. Beirut: Librairie Du Liban
- Abdurahim, Ahim. 2001. *Dalil-dalil Naqli Seri Ekonomi Islam*. Yogyakarta: UPFE UMY
- Accounting and Auditing Organization for Islamic Financial Institutions. 2003. *Shari'a Standards*. Bahrain: AAOIFI
- Ahmed, Tariqullah Khan and Habib. 2001. *Risk Management An Analysis of Issues in Islamic Financial Industry*. Saudi Arabia-Jeddah: Islamic Development Bank and Islamic Research and Training Institute
- A. Ivan Rahmawan. 2005. *Kamus Istilah Akuntansi Syariah*. Yogyakarta: Pilar Media
- Antonio, M. Syafi'I, 2001. *Bank Syariah dari Teori ke Praktik*, Jakarta: Gema Insani Press: 160.
- Antonius, 1993, *Pedoman Pengelolaan Bank Syariah*, Jakarta: LPPBS: 58
- Anwar, Syamsul. 2007. *Hukum Perjanjian Syariah: Studi tentang Teori Akad dan Fikih Muamalah*. Jakarta. Raja Grafindo Persada.

- Bahaudin, Evaluasi Praktek Produk Pembiayaan Murabahah pada Bank Syariah (Studi Kasus pada Bank BNI Syariah Yogyakarta), tesis koleksi perpustakaan Pasca Sarjana Magister Studi Islam UII Yogyakarta tahun 2003, tidak diterbitkan. Bakri, Asafri Jaya. 1996.
- Basyaib, Hamid dan Mursyidi Prihantono (ed.). 1993. Bank Tanpa Bunga. Yogyakarta: PT. Mitra Gama Widya dan Sema FE UII-Yayasan Adicita
- BPRS PN Al-a'some, 2004, Kebijakan Manajemen Pembiayaan Bank Syariah, Bandung: BPRS PN Al-Ma'some: 5
- Budi Untung. 2002. Kredit Perbankan Di Indonesia, Penerbit Andi .Yogyakarta.
- Chapra, Umer. 1997. Al-Qur'an Menuju Sistem Moneter yang Adil. Yogyakarta: Dana Bhakti Prima Yasa.
- Djazuli, A. 2006. Kaidah-Kaidah Fikih: Kaidah-kaidah Hukum Islam dalam Menyelesaikan Masalah-masalah yang Praktis. Cet.1. Jakarta: Kencana Media Group
- Departemen Agama Islam RI. 1989. *Al-Qur'an dan Terjemahnya*, Semarang: CV. Thoha Putera.
- Departemen Agama RI. 2003. *Al-Quran dan Terjemahan*. Bandung: .Diponegoro: 63
- DSN –MUI, Himpunan Fatwa Dewan Syariah Nasional MUI, Jakarta : BI-MUI, 2006.
- Effendi, Satria. 2005. Ushul Fiqh. Jakarta: Kencana
- Ferry N. Idroes. 2008. Manajemen Resiko Perbankan Pemahaman Pendekatan 3 Pilar Kesepakatan Basel II Terkait Aplikasi Regulasi dan Pelaksanaannya di Indonesia, Jakarta Pt. Rajagrafindo.
- Hermansyah. 2005. Hukum Perbankan Nasional Indonesia, Jakarta : Kencana.
- Hosen, M.N. 2005. Buku Saku Perbankan Syariah. Direktur Eksekutif PKES . Pusat Komunikasi Ekonomi Syariah. Jakarta.
- Karim, Adiwarmanto. 2004. Bank Islam Analisis Fiqih dan Keuangan, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada: 87
- Muchdarsyah Sinungun. 2000. Manajemen Dana Bank ed II, Jakarta : PT. Bumi Aksara.
- Muhammad. 2005. Manajemen Bank Syariah, Yogyakarta: UPP AMP YKPN : 305
- Rachmadi Usman. 2003. Aspek-Aspek Hukum Perbankan di Indonesia, Jakarta : PT. Gramedia Pustaka Utama.
- Sofinayah Ghufron. 2005. Konsep dan Implementasi Bank Syariah. UU No. 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan Syariah
- Veithzal Rivai, dan Andria Permata Veithzal. 2007. *Islamic Financial Management*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- Yusuf, Ayus Ahmad dan Abdul Aziz. 2009. Manajemen Operasional Bank Syariah, Cirebon: STAIN Press: 68