

## **BAB III**

### **TINJAUAN TEORITIS**

#### **A. Mengenal Perbankan Syariah**

##### **1. Pengertian**

Penertian bank syariah atau bank islam adalah bank yang beroperasi sesuai dengan prinsip-prinsip syariah Islam. Bank ini tatacara beroperasinya mengacu kepada ketentuan-ketentuan Al-Qur'an dan Hadist<sup>1</sup>.

Bank yang beroperasi sesuai dengan perinsip-perinsip syariah Islam maksudnya adalah bank yang dalam beropersinya itu mengikuti ketentuan-ketentuan syariah Islam, khususnya yang menyangkut tata-cara bermuamalah secara Islam. Dalam tata cara bermuamalat itu dijauhi praktik-praktik yang dikhawatirkan mengandung unsur-unsur riba, untuk diisi dengan kegiatan-kegiatan investasi atas dasar bagi hasil dan pembiayaan perdagangan atau praktik-praktik usaha yang dilakukan di zaman Rasulullah atau bentuk-bentuk usaha yang telah ada sebelum nya, tetapi tidak dilarang oleh beliau.

Falsafah dasar beroperasinya bank syariah yang menjiwai seluruh hubungan transaksinya adalah efisiensi, keadilan, dan kebersmaan. Efisiensi mengacu pada prinsip saling membantu secara sinergis untuk memperoleh keuntungan sebesar mungkin. Keadilan mengacu pada hubungan yang tidak di curangi, ikhlas, dengan persetujuan yang matang

---

<sup>1</sup> Edy wibowo S.H, M.H dan Untung Hendy Widodo, SH, *Mengapa Milih Bank Syariah*, Bogor Selatan, Ghalia Indonesia,2005 Hal. 33

atas proposi masukan dan keluaranya. Kebersamaan mengacu pada prinsip saling menawarkan bantuan dan nasehat untuk saling meningkatkan priduktivitas<sup>2</sup>.

## 2. Sejarah

Lembaga keuangan Islam modern yang pertama berbentuk local saving bank yang beroperasi tanpa bunga didirikan didesa Mit Ghamir oleh Dr. Abdul Hamid An Naggar pada tahun 1969 di tepi sungai Nil. Empat tahun setelah didirikan bank ini berkembang dengan memiliki sembilan cabang, satu juta nasabah dan keuntungan yang tinggi. Namun, karena masalah manajemen, bank ini ditutup pada tahun 1977<sup>3</sup>.

Bank syariah di tingkat internasional dipelopori oleh Islamic development bank (IDB). IDB didirikan oleh 22 negara anggota Organisasi Konferensi Islam pada tanggal 20 Oktober 1975.

Bank swasta bebas bunga yang pertama adalah Dubai Islamic Bank yang didirikan pada tahun 1975. Kemudian pada tahun 1977 didirikan Faisyal Islamic Bank di Mesir dan Bank Keuangan dan Investasi Islam Jordan di Sudan. Dan kemudian pada tahun berikutnya berturut-turut didirikan Kuwait Finance House, Bank Islam Bahrain, dan Bank Islam Abu Dhabi<sup>4</sup>.

Bang Islam Qatar berdiri pada tahun 1981, begitu pula counter-counter Islam dalam bank-bank Pakistan. Di Asia Tenggara, bank syariah

---

<sup>2</sup> Ibid.

<sup>3</sup> Ibid. Hal. 34

<sup>4</sup> Ibid.

pertama yang didirikan adalah Bank Islam Malaysia Berhad. Langkah itu disusul oleh Indonesia dengan mendirikan Bank Muamalat Indonesia.

Sebagai upaya untuk mengeratkan antara mereka, bank-bank syariah tersebut mendirikan “Persatuan Bank-Bank Islam Antarbangsa” yang berpusat di Jeddah, yang memelopori pendirian “Institut Bank dan Ekonomi Islam Antarbangsa” di Cyprus.

Kesempatan untuk mendirikan bank syariah di Indonesia sebenarnya mulai terbuka sejak tahun 1988 dengan adanya Pakto 1988 (Oktober 1988), yaitu, dengan adanya ketentuan bahwa bank beroperasi dengan mengenakan bunga sebesar 0%.

Keberadaan bank syariah lebih dikembangkan lagi dengan berlakunya Undang-Undang No. 7 Tahun 1992 tentang Perbankan. Namun undang-undang tersebut belum memberikan landasan hukum yang cukup kuat karena belum secara tegas mencantumkan kata prinsip syariah dalam kegiatan usaha bank. Selain itu pengertian bank bagi hasil yang dipakai dalam undang-undang tersebut belum mencakup secara tepat pengertian bank syariah maupun Islamic Bank yang memiliki cakupan lebih luas dari pada pengertian bagi hasil<sup>5</sup>.

PT Bank Muamalat Indonesia (BMI) didirikan pada bulan Mei 1992, yang gagasan pendirinya muncul dalam lokakarya bank tanpa bunga yang di prakarsai oleh Majelis Ulama Indonesia.

---

<sup>5</sup> Ibid hal. 34-35

Landasan yuridis yang lebih mantap bagi bank syariah diperoleh setelah disahkan Undang-undang No. 10 tahun 1998 tentang perubahan atas Undang-Undang No. T Tahun 1992 tentang Perbankan yang mengatur bank syariah secara cukup jelas dan kuat dari segi kelembagaan dan operasionalnya. Selanjutnya, dengan Undang-Undang No. 23 Tahun 1999 tentang Bank Sentral, Bank Indonesia dapat menerapkan kebijakan moneter berdasarkan prinsip-prinsip syariah agar dapat mempengaruhi likuiditas perekonomian melalui bank-bank syariah.

Pada tahun 2000, di Indonesia terdapat 162 bank umum dan 2.262 BPR dengan jumlah total volume usaha sebesar Rp. 1.005 triliun, dana masyarakat sebesar Rp 679 triliun, dan penyaluran kredit Rp 277 triliun. Dari jumlah tersebut terdapat dua bank umum syariah, satu bank umum yang membuka cabang syariah, serta 79 BPR syariah dengan total volume usaha sebesar Rp 1,2 triliun<sup>6</sup>.

### **3. Dasar hukum**

Akomodasi peraturan perundang-undangan Indonesia terdapat ruang gerak perbankan syariah terdapat pada beberapa peraturan perundang-undangan berikut ini<sup>7</sup> :

1. Undang-Undang No. 10 Tahun 1992 tentang perubahan atas Undang-Undang No. 7 Tahun 1992 tentang perbankan.

---

<sup>6</sup> ibid

<sup>7</sup> Ibid Hal. 35-36

2. Undang-Undang No. 23 Tahun 1999 tentang Bank Sentral. Undang-undang ini memberikan peluang pada BI untuk menerapkan kebijakan moneter berdasarkan prinsip-prinsip syariah
3. Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia No. 32/33/KEP/DIR tentang Bank Umum dan Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia No. 32/34/KEP/DIR tanggal 12 Mei 1999 tentang Bank Umum Berdasarkan Prinsip Syariah. kedua peraturan perundang-undangan ini mengatur kelembagaan bank syariah yang meliputi peraturan tatacara pendirian, kepemilikan, kepengurusan, dan kegiatan usaha bank.
4. Peraturan Bank Indonesia No. 2/7/PBI/2000 tanggal 23 februari 2000 tentang Giro Wajib Minimum Peraturan Bank Indonesia No. 2/4/PBI/2000 tanggal 11 februari 2000 tentang Perubahan Atas Peraturan Bank Indonesia No. 1/3/PBI/1999 tanggal 13 Agustus 1999 tentang Penyelenggaraan Kliring Lokal dan Penyelesaian Akhir Transaksi Pembayaran Antarbank atas Hasil Kliring Lokal, Peraturan Bank Indonesia No. 2/8/PBI/2000 tanggal 23 februari 2000 tentang Pasar Uang Antarbank Berdasarkan Prinsip Syariah, dan Peraturan Bank Indonesia No. 2/9/PBI/2000 tanggal 23 februari 2000 tentang Sertifikat Wadi'ah Bank Indonesia. Peraturan perundang-undangan tersebut mengatur tentang likuiditas dan instrumen moneter yang sesuai dengan prinsip syariah.

5. Ketentuan-ketentuan yang dikeluarkan oleh *Bank Of International Settlement* (BIS) yang berkedudukan di Basel, Swiss yang dijadikan acuan oleh perbankan Indonesia untuk mengatur Pelaksanaan Prinsip Kehati-hatian (*Prudential Banking Regulation*).
6. Peraturan lainnya yang diterbitkan oleh Bank Indonesia dan lembaga lain sebagai pendukung operasi bank syariah yang meliputi ketentuan berkaitan dengan pelaksanaan tugas bank sentral, ketentuan setandar akuntansi dan audit, ketentuan pengaturan perselisihan perdata antara bank dengan nasabah (arbitrase mu'amalah), standarisasi fatwa produk bank syariah dan peraturan pendukung lainnya.

#### 4. Tujuan

Bank syariah memiliki tujuan yang lebih luas dibandingkan dengan bank konvensional, berkaitan dengan keberadaannya sebagai institusi komersial dan kewajiban moral yang disandangnya. Selain bertujuan meraih keuntungan sebagaimana layaknya bank konvensional pada umumnya, bank syariah juga bertujuan sebagai berikut<sup>8</sup> :

- a. Menyediakan lembaga keuangan perbankan sebagai sarana meningkatkan kualitas kehidupan sosial ekonomi masyarakat. Pengumpulan modal dari masyarakat dan pemanfaatannya kepada masyarakat diharapkan dapat mengurangi kesenjangan sosial guna tercipta peningkatan pembangunan nasional yang semakin mantap.

---

<sup>8</sup> Ibid Hal. 36-37

Metode bagi hasil akan membantu orang yang lemah permodalannya untuk bergabung dengan bank syariah untuk mengembangkan usahanya. Metode bagi hasil ini akan memunculkan usaha-usaha baru dan pengembangan usaha yang telah ada sehingga dapat mengurangi pengangguran.

- b. Meningkatnya partisipasi masyarakat banyak dalam proses pembangunan karena keengganan sebagian masyarakat untuk berhubungan dengan bank yang disebabkan oleh sikap menghindari bunga telah terjawab oleh bank syariah. Metode perbankan yang efisien dan adil akan menggalakkan usaha ekonomi kerakyatan.
- c. Membentuk masyarakat agar berpikir secara ekonomis dan berperilaku bisnis untuk meningkatkan kualitas hidupnya.
- d. Berusaha bahwa metode bagi hasil pada bank syariah dapat beroperasi, tumbuh, dan berkembang melalui bank-bank dengan metode lain.

## **B. Prinsip-Prinsip Perbankan Syariah,**

### **1. Prinsip Titipan Murni (*Wadi'ah*)**

*Wadi'ah* merupakan Akad penitipan barang mmi timig antara pihak yang mempunyai barang atau uang antara pihak yang diberi kepercayaan dengan tujuan untuk menjaga keselamatan, keamanan, serta keutuhan barang atau uang.<sup>9</sup>

Menurut Syafi'i Antonio (iggg), *wadi'ah* adalah titipan Murni dari

---

<sup>9</sup>Booklet Perbankan Indonesia 2012, h-130

satu pihak ke pihak lain, baik individu maupun Badan. Hukum yang harus dijaga dan dikembalikan kapan saja si-penitip menghendaki.<sup>10</sup>

Menurut Bank Indonesia (1999), *wadi'ah* adalah akad penitipan barang/uang antara pihak yang mempunyai barang/uang dengan pihak yang diberi kepercayaan dengan tujuan untuk menjaga keselamatan, keamanan, serta keutuhan barang/uang.<sup>11</sup>

*Wadi'ah* ini terbagi menjadi dua, yaitu :

a. *Wadi'ah yad Amanah*

Merupakan transaksi penitipan barang/uang ketika pihak penerima titipan tidak diperkenankan menggunakan barang/uang yang dititipkan dan tidak bertanggung jawab atas kerusakan atau kehilangan barang titipan yang bukan diakibatkan perbuatan atau kelalaian penerima titipan.<sup>12</sup> Hingga penulisan buku ini belum ada produk *wadi' ah Yad Amanah* yang diterapkan oleh bank syariah, adapun Safe Deposit Box disepakati DSN dengan akad *ijarah*.

b. *Wadi'ah yad Dhamanah*

Transaksi penitipan barang/uang ketika pihak penerima titipan dengan atau tanpa seizin pemilik barang/uang dapat memanfaatkan

---

<sup>10</sup>Sunarto Zulkifli, *Panduan Praktis Transaksi Perbankan Syariah.*, Zikrul Hakim: Jakarta, 2004, cetakan kedua, h. 14

<sup>11</sup>*Ibid*, h. 14

<sup>12</sup>Prof. Dr. H. Veithzal Rivai, S.E., M.M.,M.B.A., dan Ir. H. Arviyan Arifin, *Islamic Banking-Sistem Bank Islam Bukan Hanya Solusi Menghadapi Krisis Namun Solusi Dalam Menghadapi Berbagai Persoalan Perbankan & Ekonomi Global-Sebuah Teori, Konsep dan Aplikasi*, Bumi Aksara : Jakarta, cetakan pertama, 2010, EMT



barang/uang titipan, dan harus bertanggung jawab terhadap kehilangan atau kerusakan barang/uang titipan. Semua manfaat dan keuntungan yang diperoleh dalam penggunaan barang/uang tersebut menjadi hak penerima titipan.<sup>13</sup> Produk yang digunakan dalam akad ini adalah Giro *Wadi'ah* dan Tabungan *Wadi'ah*

## 2. Prinsip Kemitraan (*Partnership*)

### a. Mudharabah

Mudharabah adalah transaksi kerjasama antara pihak pemilik modal (*shahibul maal*) dengan pengelola (*mudharib*) dalam suatu bisnis yang halal dan produktif dengan perjanjian pembagian keuntungan berdasarkan Nisbah laba (bukan dari persentase Modal). Mudharabah ini adalah salah satu bentuk umum dari usaha bagi hasil. Berdasarkan kewenangan yang diberikan kepada mudharib, mudharabah dibagi menjadi *mudharabah mutlagah* dan *mudharabah mugayyadah*.

#### 1) Mudharabah Muthlaqah

*Mudharabah Mutlagah* merupakan transaksi mudharabah ketika mudharib diberikan kekuasaan penuh untuk mengelola modal. *Mudharib* tidak dibatasi baik mengenai tempat, tujuan, maupun jenis usahanya.<sup>14</sup> Akad ini lebih banyak digunakan bank syariah dalam fungsi penghimpunan dana dari masyarakat.

---

<sup>13</sup>*ibid*, h. 217

<sup>14</sup>*ibid*, h. 216

Produk yang digunakan berdasarkan akad *mudharabah* adalah Giro *Mudharabah*, Tabungan *Mudharabah* dan Deposito *Mudharabah*.

2) *Mudharabah Muqayyadah*

*Mudharabah Muqayyadah* adalah transaksi mudharabah ketika shahibul maal menetapkan syarat tertentu yang harus dipatuhi mudharib, baik mengenai tempat, tujuan, maupun jenis usahanya. Dalam skim ini mudharib tidak diperkenankan untuk mencampurkan dengan modal atau dana lain. Pembiayaan *mudharabah muqayyadah*.<sup>15</sup> Dalam akad ini jumlah modal yang disediakan shahibul mal harus mencukupi semua kebutuhan bisnis yang disepakati.

**b. Musyarakah**

*Musyarakah* adalah suatu perkongsian dua pihak atau lebih dalam suatu proyek di mana masing-masing pihak berhak atas segala keuntungan dan bertanggung jawab akan segala kerugian yang terjadi sesuai dengan penyertaannya modal dan partisipasi masing-masing, atau dikatakan pula sebagai transaksi kerjasama usaha patungan antara dua pihak atau lebih pemilik modal untuk membiayai suatu jenis usaha yang halal dan produktif. Dalam kerjasama ini para pihak secara bersama-sama memadukan sumberdaya baik yang berwujud ataupun yang tidak berwujud untuk menjadi proyek dan secara

---

<sup>15</sup>*Ibid*, h. 216

bersama-sama pula mengelola kerjasama tersebut. Pendapatan atau keuntungan dibagi sesuai dengan nisbah yang disepakati.<sup>16</sup>

Dalam terminologi fiqih Islam, *Musyarakah* terbagi 2, yaitu:

1. *Syirkah Al-Milk* atau *Syirkah Amlak* atau *Syirkah Kepemilikan*, yaitu kepemilikan bersama dua pihak atau lebih dari suatu properti atau persekutuan dua orang atau lebih dalam kepemilikan suatu barang dengan salah satu sebab kepemilikan, seperti : jual beli, hibah, atau warisan.
2. *Syirkah Al-'Aqd* atau *Syirkah 'Ukud* atau *Syirkah 'Aqad*, yang berarti kemitraan yang terjadi karena adanya kontrak bersama, atau usaha komersial bersama. Ini terbagi 4, sedangkan mazhab Hambali menambahkan *Syirkah AlMudharabah* dan ada lagi bentuk lain dari Al-Musyarakah yaitu *Musyarakah Mutanagishah*. Disini akan dijelaskan 4 Pola *musyarakah* secara umum.
  - a. *Musyarakah 'Inan*

*Musyarakah 'roan* adalah kontrak antara dua orang atau lebih, dimana setiap pihak memberikan dana modal yang tidak harus sama dan berpartisipasi dalam kerja yang porsinya juga tidak harus sama. Kedua pihak berbagi keuntungan dan kerugian sebagaimana yang di sepakati di antara mereka, akan tetapi porsi masing-masing pihak baik dalam dana maupun

---

<sup>16</sup>*Ibid*, h. 216

kerja atau bagi hasil tidak harus sama dan identik sesuai dengan kesepakatan mereka.<sup>17</sup>

Contoh:Afdal dan Arif sepakat untuk mengelola bisnis makanan dengan akad syirkah inan dan seluruh modal yang dibutuhkan adalah Rp. 10.000.000,-. Berdasarkan jenis akad yang mereka sepakati maka boleh saja modal dari Afdal senilai Rp. 7.000.000 dan Arif Rp. 3.000.000, sedangkan untuk pembagian kerja mereka sepakat 3 hari afdal dan 4 hari arif, maka pembagian nisbah keuntungan yang mereka sepakati menjadi 60:40. Berdasarkan contoh tersebut dapat dibuat skema transaksi sebagai berikut:



Gambar .1

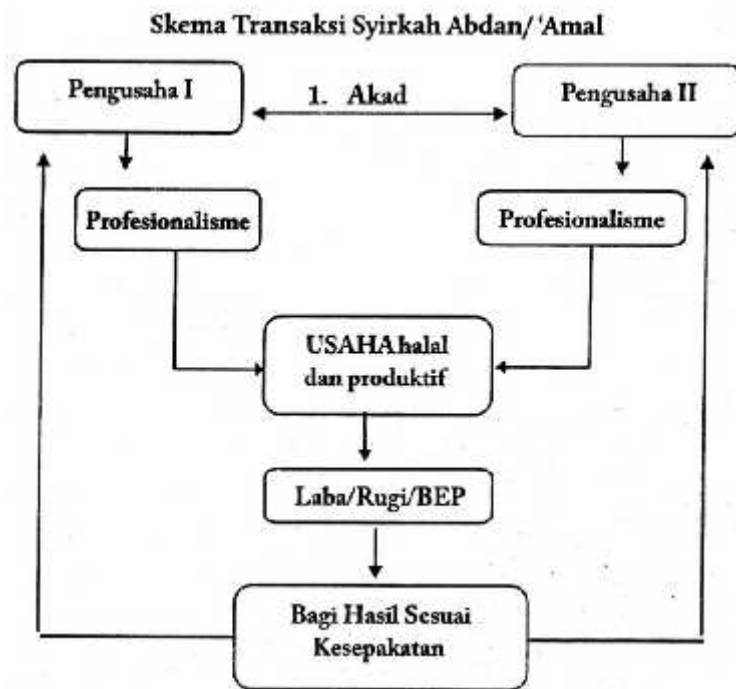
<sup>17</sup>Dr. Muhammad Syafi'1 Antonio, M.Ec, *Bank Syari'ah dari Teori ke Prakteh*, h. 93

b. Musyarakah *Abdan/A'mal*

*Musyarakah Abdan/ A'mal* adalah kontrak kerja sama dua orang atau lebih yang seprofesi untuk menerima pekerjaan secara bersama dan berbagi keuntungan dari pekerjaan tersebut.

Contoh :

1. Kerja sama dua orang arsitek untuk menggarap sebuah proyek.
2. Kerja sama dua orang penjahit untuk menerima order pembuatan seragam sebuah kantor.<sup>18</sup>



Gambar 2

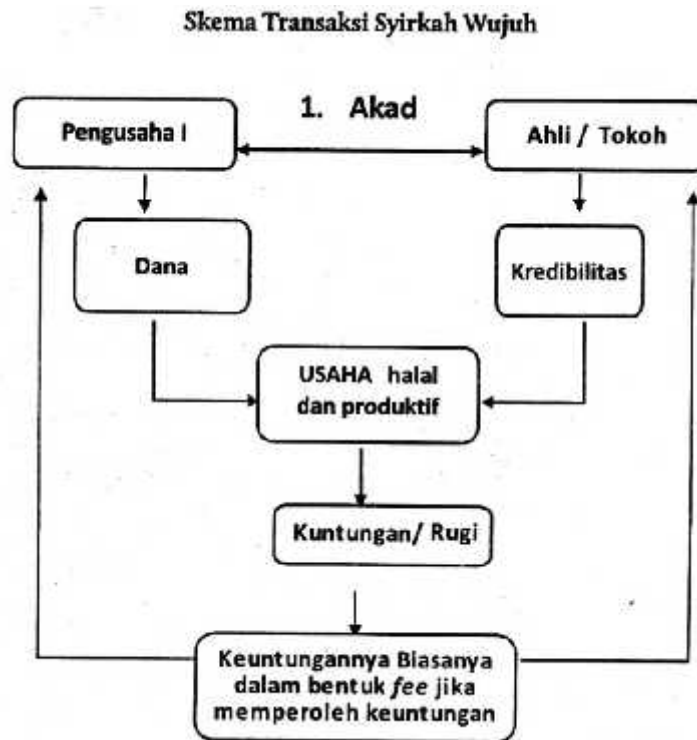
<sup>18</sup>*Ibid.* h. 93

c. *Musyarakah Wujuh*

*Musyarakah Wujuh* adalah kontrak antara dua orang atau lebih yang memiliki reputasi dan prestasi yang baik dan atau ahli dalam berbisnis. Contohnya pada seorang yang mahir berdagang: Mereka membeli barang secara kredit dari suatu perusahaan dan menjual barang tersebut secara tunai. Mereka berbagi dalam keuntungan dan kerugian berdasarkan jaminan kepada penyuplai yang di sediakan oleh tiap mitra. Jenis musyarakah ini tidak memerlukan modal pada salah satu pihak, karena pembelian secara kredit berdasarkan jaminan kredibilitas tersebut. Karenanya, kontrak ini pun lazim di sebut sebagai musyarakah piutang.<sup>19</sup> Pada transaksi perbankan bisa dicontohkan pada kerjasama antara bank syariah X dengan seorang ulama yang memiliki reputasi baik dalam mempromosikan salah satu produk bank tersebut, ulama akan mendapat ujah atau fee dari jasanya mempromosikan produk bank.

---

<sup>19</sup>Ibid, h. 93



*Gambar.3*

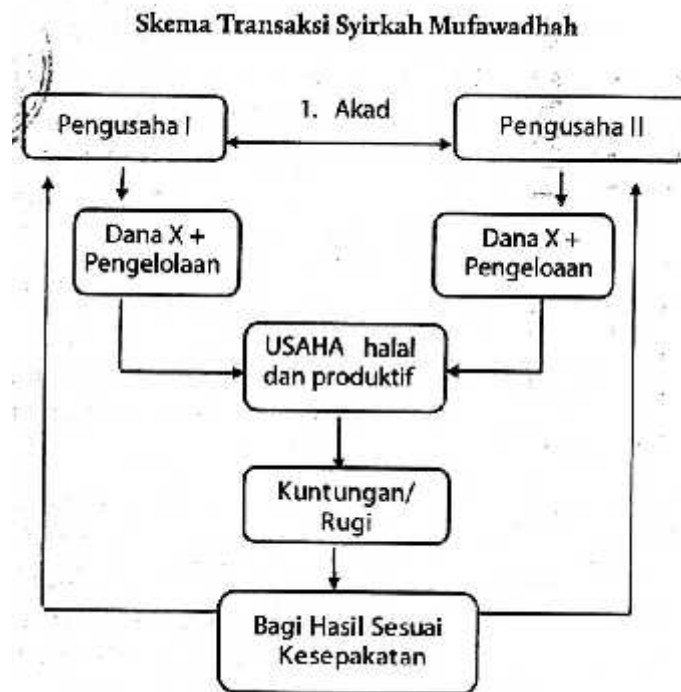
d. Musyarakah *Mufawadhah*

*Musyarakah Mufawadhah* adalah musyarakah dimana anggotanya memiliki kesamaan dalam modal, aktivitas utang piutang dari mulai berdirinya musyarakah ini di akhir (jika ada persamaan tidak terpenuhi, kategorinya masuk pada musyarakah `inan)

Berdasarkan perubahan porsi dana para mitra, musyarakah dapat diklasifikasikan menjadi dua yaitu :

- a. Musyarakah permanen, yaitu musyarakah dengan ketentuan bagian dan setiap mitra bersifat tetap hingga akhir masa akad.

- b. Musyarakah menurun atau biasa disebut dengan *musyarakah mutanaqishah*, yaitu musyarakah dengan ketentuan bagian dana salah satu mitra akan dialihkan bertahap kepada mitra lainnya, sehingga bagian dananya akan menurun dan pada akhir masa akad mitra lain tersebut akan menjadi pemilik penuh usaha itu.



Gambar 4

### 3. Prinsip Jual Beli (*Ba'i*)

Jual beli (*Ba'i*) merupakan transaksi pertukaran antara'ayn yang berbentuk barang dengan dayn yang berbentuk uang ('ayn-barang vs dayn-uang) yang diiringi perpindahan hak milik. Transaksi ini sebenarnya lazim dikenal sebagai transaksi jual beli (*Ba'i*). Pihak penjual



memiliki barang dan pihak pembeli memiliki uang yang kemudian dipertukarkan.<sup>20</sup>

Berikut beberapa perjanjian dalam bertransaksi dengan menggunakan Prinsip Jual Beli (*ba'i*) :

**a. Bai' Al-Murabahah**

*Bai' Al-Murabahah* adalah menjual sesuatu dengan harga modal dengan tambahan untuk sejumlah yang disetujui.<sup>21</sup>

**b. Penjualan dengan harga tangguh (*Al-Ba'i Bithaman Ajil*)**

*Al-bai Bithaman Ajil* adalah penjualan dengan harga tangguh atau penjualan dengan bayaran angsur. Maksudnya menjual sesuatu dengan disegerakan penyerahan barang yang dijual kepada pembeli dan ditangguhkan pembayarannya hingga ke satu masa yang ditetapkan atau dengan bayaran angsur.<sup>22</sup>

**c. Penjualan *Al-Salam* (*Ba'i Al-Salam*)**

Salam atau Salaf merupakan jual beli dengan bayaran harga secara tunai semasa perjanjian dan penyerahan barang ditangguh sehingga ke satu masa yang disepakati.<sup>23</sup>

**d. Bai' Istishna' (Pesanan)**

*Bai' Istishna* adalah perjanjian jual beli dimana pembeli memesan kepada penjual untuk membuat suatu barang yang

---

<sup>20</sup>Sunarto Zulkifli, *Panduan Praktis Transaksi Perbankan Syariah.*, Zikrul Hakim : Jakarta, 2004, cetakan kedua, h. 19

<sup>21</sup> Ibid, 389

<sup>22</sup> Ibid, h. 391

<sup>23</sup> Ibid, h. 393

dikehendakinya supaya disiapkan dalam waktu tertentu dengan harga dan cara bayaran yang ditetapkan. perjanjian jual beli adalah atas barang yang akan dibuat oleh penjual.<sup>24</sup>

**e. *Ba'i Al-Istijrar***

*Bai'Al-Istijrar* adalah perjanjian diantara pelanggan dengan pembuat untuk menyediakan stok sesuatu jenis barang secara berkelanjutan, seperti harian, mingguan, atau bulanan dengan harga dan cara pembayaran yang ditetapkan.<sup>25</sup>

**f. *Bai' Al-I'nah***

*Ba'i Al-I'nah* adalah suatu kaedah menjual suatu barang dengan harga tangguh kemudian membelinya balik dari pembeli secara tunai dengan harga yang kurang dari harga itu.<sup>26</sup>

**g. *Bal Al-Dayn***

*Bai'Al-Dayn*<sup>27</sup> adalah transaksi jual beli atas hutang (*dayn*).<sup>28</sup>

Dalam Perbankan Syari'ah di Indonesia, secara umum transaksi yang didasarkan pada prinsip Jual Beli (*bai'*) terbagi kedalam 3 kelompok, yaitu *Al-Murabahah*, *Al-Salam*, dan *Istishna'*.

**4. Prinsip Sewa (*Ijarah*)**

Sewa (*Ijarah*) merupakan transaksi penukaran antara 'ayn yang

---

<sup>24</sup> Ibid, h. 394

<sup>25</sup> Ibid, h. 395

<sup>26</sup> Ibid, h. 403

<sup>27</sup> Dalam perdagangan hutang (*bai' Al-Dayn*) dalam perbankan Islam, hutang biasanya diperiksa dengan bukti pertukaran (*bill of exchange*), maka bukti pertukaran yang dijual itu hendaklah diserahkan bayarannya dengan uang tunai diterima serentak pada satu waktu yang sama.

<sup>28</sup> Ibid, h. 405

berbentuk jasa dengan *dayn* yang berbentuk uang (*ayn-jasa* vs *dayn-uang*). Dikenal juga dengan *ijarah* atau sewa menyewa atau upah mengupah. Pihak penjual memiliki jasa dan pihak pembeli memiliki uang yang kemudian dipertukarkan.<sup>29</sup>

Menurut Syafi'i Antonio (iggg), *ijarah* adalah akad pemindahan hak guna atas barang atau jasa, melalui pembayaran upah sewa, tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan atas barang itu sendiri.<sup>30</sup>

Secara Umum transaksi dengan menggunakan Prinsip Sewa-menyewa ini terbagi menjadi 2, yaitu:

**a. *Ijarah***

*Ijarah* adalah transaksi sewa-menyewa barang antara bank (*muaajir*) dengan penyewa (*mustajir*). Setelah masa sewa berakhir, barang sewaan dikembalikan kepada *muaajir*. Secara prinsip, *ijarah* sama dengan transaksi jual beli, hanya saja yang menjadi objek dalam transaksi ini adalah dalam bentuk manfaat.

**b. *Ijarah Muntahiya Bittamlik (Ijarah Wa Iqtina)***

*Ijarah Muntahiya Bittamlik* adalah transaksi sewa-menyewa barang antara bank (*muaajir*) dengan penyewa (*mustajir*) yang diikuti janji bahwa pada saat yang ditentukan kepemilikan barang sewaan akan berpindah kepada *mustajir*.<sup>31</sup>

---

<sup>29</sup>Sunarto Zulkifli, *Panduan Praktis Transaksi Perbankan Syariah.*, Zikrul Hakim : Jakarta, 2004, cetakan ke-dua, h. 20

<sup>30</sup> Ibid, h. 20

<sup>31</sup> Ibid, h. 215

## 5. Prinsip Jasa (Services)

### a. Wakalah

Wakalah adalah pemberian kuasa dari pemberi kuasa (*muwakkil*) kepada penerima kuasa (*wakil*) untuk melaksanakan suatu tugas (*taufikil*) atas nama pemberi kuasa. Dalam praktik perbankan terjadi apabila nasabah memberikan kuasa kepadabank untuk mewakili dirinya melakukan pekerjaan jasa tertentu.<sup>32</sup>

Berikut bentuk-bentuk wakalah :

- 1) *Wakalah muthlaqah*, yaitu perwakilan yang tidak terikat syarat tertentu selain dari syarat yang diharuskan oleh Islam, tidak terikat dengan keadaan tertentu dan tidak dibatasi dengan waktu.
- 2) *Wakalah muqayyadah*, yaitu perwakilan yang terikat oleh syarat tertentu yang diharuskan oleh Islam, terikat dengan keadaan tertentu atau terhambat oleh waktu tertentu.<sup>33</sup>

### b. Kafalah

*Kafalah* adalah transaksi pemberian jaminan (*makful `alaih*) yang diberikan satu pihak kepada pihak lain ketika pemberi jaminan (*kafiil*) bertanggungjawab atas pembayaran kembali suatu hutang yang menjadi hak penerima jaminan (*makful*).

Berikut beberapa jenis Kafalah yang dapat kita ketahui

- a) *Kafalah bin Nafs*

---

<sup>32</sup> Ibid, 218

<sup>33</sup> Veithzal Rivai,dkk, *Islamic Banking*, cet. r, (Jakarta: Bumi Aksara, 2010), h1m. 428-429.

*Kafalah bin-Nafs* merupakan akad memberikan jaminan atas diri (*Personal Guarantee*). Contohnya seorang nasabah yang mendapat pembiayaan dengan jaminan nama baik dan ketokohan seseorang atau pemuka masyarakat. Walaupun secara fisik bank tidak memegang barang apapun, tetapi bank berharap tokoh tersebut dapat mengusahakan pembayaran ketika nasabah yang dibiayai mengalami kesulitan.

b) *Kafalah bil-Maal*

Adalah jaminan pembayaran barang atau pelunasan utang.

c) *Kafalah bit-Taslim*

Jenis *kafalah* ini biasa dilakukan untuk menjamin pengembalian atas barang yang disewa, pada waktu masa sewa berakhir. Jenis pemberian jaminan ini dapat dilaksanakan oleh bank untuk kepentingan nasabahnya dalam bentuk kerja sama dengan perusahaan penyewaan (*Leasing Company*). Jaminan pembayaran bagi bank dapat berupa deposito/tabungan dan bank dapat membebankan uang jasa (*fee*) kepada nasabah itu.

d) *Kafalah al-Munjazah*

Adalah jaminan mutlak yang tidak dibatasi oleh jangka waktu dan untuk kepentingan/tujuan tertentu. Salah satu bentuk *kafalah al-munjazah* adalah pemberian jaminan dalam bentuk “jaminan prestasi”, suatu hal yang lazim di kalangan perbankan dan hal ini sesuai dengan bentuk akad ini.

e) *Kafalah al-Muallaqah*

Adalah jaminan yang dibatasi jangka waktu tertentu.<sup>34</sup>

**c. Hiwalah**

Hiwalah adalah transaksi pengalihan piutang nasabah (muhil) kepada bank (*muhal `alaih*) dari nasabah lain (*muhal*). Muhil meminta muhal'alaih untuk membayarkan terlebih dahulu piutang yang timbul dari penjual. Pada saat piutang tersebut jatuh tempo muhal akan membayar kepada *muhal'alaih*, *Muhal 'alaih* memperoleh imbalan sebagai jasa pengalihan.<sup>35</sup>

Berikut beberapa Jenis Hiwalah yang dapat kita ketahui :

Mazhab Hanafi membagi *Hiwalah* dalam beberapa bagian.

Ditinjau dari segi objek akad, *hiwalah* dapat dibagi menjadi 2:

- 1) Apabila yang dipindahkan itu merupakan hak menagih piutang, maka pemindahan itu disebut *Hiwalah Al-Haqq* (Pemindahan Hak).
- 2) Apabila yang dipindahkan itu kewajiban untuk membayar utang, maka pemindahan itu disebut *Hiwalah Ad-dain* (Pemindahan Utang).<sup>36</sup>

Ditinjau dari sisi persyaratan, *al-Hiwalah* terbagi 2:

- 1) Pemindahan sebagai ganti dari pembayaran utang pihak pertama

---

<sup>34</sup>Muhammad Syafi'i Antonio, Op.cit, h1m. 125.

<sup>35</sup> Ibid, h. 215

<sup>36</sup>Sayyid Sabiq, dalam Sri Nurhayati dan Wasilah, *Akuntansi Syariah di Indonesia: Edisi 2*, (Jakarta: Salemba Empat, 2009), h. 251.

kepada pihak kedua yang disebut *Hiwalah Al-muqa'yadah* (Pemindahan Bersyarat).

- 2) Pemindahan utang yang tidak ditegaskan sebagai ganti dari pembayaran utang pihak pertama kepada pihak kedua yang disebut *Hiwalah Al-mutlaqah* (Pemindahan Mutlak).

**d. Qardh**

*Qardh* adalah transaksi pinjaman dari bank (*muqridh*) kepada pihak tertentu (*muqtaridh*) yang wajib dikembalikan dengan jumlah lama sesuai pinjaman. Muqridh dapat meminta jaminan atas pinjaman kepada muqtaridh. Pengembalian pinjaman dapat dilakukan secara angsuran atau sekaligus.

**e. Rahn**

*Rahn* adalah transaksi penyerahan barang/harta (*marhun*) dari nasabah (*rahin*) kepada bank (murtahin) sebagai jaminan sebagian atau seluruh hutang. Dalam bahasa umum lebih dikenal dengan Gadai. Dalam praktik, tujuan akad *Rahn* adalah untuk memberikan jaminan pembayaran kembali kepada bank dalam memberikan pembayaran.

**f. Sharf**

*Sharf* adalah transaksi jual beli suatu valuta dengan valuta lainnya. Pada prinsipnya jual beli valuta asing sejalan dengan prinsip *shad*, sepanjang dilakukan pada waktu yang sama (*spot*) dan bank

mengambil keuntungan dari jual beli valuta asing.<sup>37</sup>

Untuk menyederhanakan pemahaman tentang fungsi, prinsip dan produk pada perbankan syariah, berikut ini disajikan tabelnya:

**Tabel 3.1**

**Fungsi, Prinsip dan Produk pada Bank Syari'ah**

	<b>FUNGSI</b>	<b>PRINSIP</b>	<b>PRODUK</b>	<b>LEGALISASI</b>	
BANK SYARIAH	<i>Funding</i>	Titipan (Wadi'ah adh dhamanah)	Giro Wadi'ah	DSN No. 1	
			Tabungan Wadi'ah	DSN No.2	
		Pernership (Mudharabah Muthlaqah & Muqayyadah)	Giro Mudharabah	DSN No.1	
			Tabungan Mudharabah	DSN No.2	
			Deposito Mudharabah	DSN No.3	
			DPLK		
	Lending	Jual Beli	Murabahah	DSN No. 4	
			Salam	DSN No. 5	
			Istishna'	DSN No. 6	
		Partnership (Kemitraan)	Mudharabah	DSN No. 7	
			Musarakah	DSN No. 8	
		Ijarah	Ijarah	DSN No. 9	
	IMBT		DSN No. 27		
	Service	Service (Jasa)	Wakalah	DSN No. 10	
			Kafalah	DSN No. 11	
Hiwalah			DSN No. 12		
Rahn			DSN No. 25		
Gadai Emas			DSN No. 26		
Qard			DSN No. 19		
Sharf			DSN No. 28		
Ijarah		SaleDeposit Box	DSN No. 24		

<sup>37</sup> Ibid, h. 217



## C. Prinsip Pembiayaan *Murabahah*,

### 1. Pengertian *bai' al murabahah*

*Bai' al murabahah* adalah jual beli barang pada harga asal dengan tambahan keuntungan yang disepakati. Dalam *bai' al murabahah*, penjual harus memberitahu harga produk yang ia beli dan menentukan suatu tingkatan keuntungan sebagai tambahannya. Misalnya, pedagang eceran membeli komputer dari grosir dengan harga Rp. 10.000.000,00 kemudian ia menambahkan keuntungan sebesar Rp. 750.000,00 dan ia menjual kepada si pembeli dengan harga Rp.10.750.000,00. Pada umumnya, pedagang eceran tidak akan memesan dari grosir dari grosir sebelum ada pesanan dari calon pembeli dan mereka sudah menyepakati tentang lama pembiayaan, besar keuntungan yang akan diambil pedagang eceran, serta besarnya angsuran kalau memang akan di bayar secara angsuran<sup>38</sup>.

*Bai' al murabahah* dapat dilakukan untuk membeli secara pemesanan dan bisa disebut sebagai *murabahah* kepada pemesan pembeli (KPP). Dalam kitab *al-umm*, imam syafi'i menamai transaksi sejenis ini dengan istilah *al-aamir bisy-syira*.

### 2. Landasan syariah

#### a. Al-qur'an

وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا ... ..

---

<sup>38</sup> Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank Syari'ah dari Teori ke Praktik*, Jakarta, Gema insani Perss, 2001, Hal. 101

Artinya:

"...Dan Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba...."( QS. al-Baqarah [2]: 275)

#### b. Al-hadits

أَنَّ النَّبِيَّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَآلِهِ وَسَلَّمَ قَالَ: ثَلَاثٌ فِيهِنَّ الْبِرْكَةُ: الْبَيْعُ إِلَى أَجَلٍ، وَالْمُقَارَضَةُ، وَخَلْطُ الدُّرِّ

بِالشَّعِيرِ لِلْبَيْتِ لَا لِلْبَيْعِ (رواه ابن ماجه عن صهيب)

Artinya:

"Nabi bersabda, 'Ada tiga hal yang mengandung berkah: jual beli tidak secara tunai, muqaradhah (mudharabah), dan mencampur gandum dengan jewawut untuk keperluan rumah tangga, bukan untuk dijual.'" (HR. Ibnu Majah dari Shuhaib<sup>39</sup>).

### 3. Syarat bai' al murabahah

- a. Penjual memberi tahu biaya modal kepada nasabah
- b. Kontrak pertama harus sah sesuai dengan rukun yang ditetapkan
- c. Kontak harus bebas riba
- d. Penjual harus menjelaskan kepada pembeli bila terjadi cacat atas barang sesudah pembelian
- e. Penjual harus menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian, misalnya jika pembelian dilakukan secara utang.

Secara prinsip jika syarat dalam (a), (b), atau (e) tidak dipenuhi, pembeli memiliki pilihan :

- a. Melanjutkan pilihan seperti apa adanya
- b. Kembali kepada penjual dan menyatakan ketidak setujuan atas

---

<sup>39</sup>Prof. Dr. H. Veitlitzal Rivai, S.E., M.M.,M.B.A., dan In H. Arviyan Arifin, *Islamic Banking- Sebuah Teori, Konsep Dan Aplikasi*, Bumi Aksara : Jakarta, cetakan pertama, 2010, h.761

barang yang dijual

c. Membatalkan kontrak<sup>40</sup>

Jual beli secara al-murabahah di atas hanya untuk barang atau produk yang telah dikuasai atau dimiliki oleh penjual pada waktu negoisasi dan berkontrak. Bila produk tersebut tidak dimiliki penjual, sistem yang digunakan adalah murabahah kepada pemesan pembelian (KPP). Hal ini dinamakan demikian karena si penjual semata-mata mengadakan barang untuk memenuhi kebutuhan si pembeli yang memesannya. Secara lengkap, sistem jual beli ini dapat di jelaskan sebagai berikut<sup>41</sup> :

**a. Tujuan Murabahah kepada Pemesan Pembelian (KPP)**

Ide tentang jual beli murabahah KPP tampaknya berakar pada dua alasan:

*Pertama* : Mencari pengalaman. Satu pihak yang berkontrak meminta pihak lain untuk membeli asset. Pemesan berjanji untuk membeli aset tersebut dan memberinya keuntungan. Pemesan memilih sistem pembelian ini, yang biasanya di lakukan secara kredit, lebih karena ingin mencari informasi di banding alasan kebutuhan yang mendesak terhadap asset tersebut.

*Kedua* : Mencari pembiayaan. Dalam operasi perbankan syariah, motif pemenuhan pengadaan asset atau modal kerja merupakan alasan utama yang mendorong datang ke bank. Pada gilirannya

---

<sup>40</sup> *ibid*

<sup>41</sup> *Ibid* Hal. 103

pembiayaan yang di berikan akan membantu memperlancar arus kas (cash flow) yang bersangkutan.

**b. Jenis Murabahah Kepada Pemesanan Pembelian (KPP)**

Janji pemesanan untuk membeli barang dalam murabahah bisa merupakan janji yang mengikat, bisa juga tidak mengikat. Para ulama syariah terdahulu bersepakat bahwa pemesanan tidak boleh di ikat untuk memenuhi kewajiban membeli barang yang telah di pesan itu. Dewasa ini The Islamic Fiqh Academy juga menetapkan hukum yang sama. Alasannya pembeli barang pada saat awal telah memberikan pilihan pada pemesan untuk menetapkan membeli barang itu atau menolaknya<sup>42</sup>.

Penawaran – untuk nantinya tetap membeli atau menolak – di lakukan karena pada saat transaksi awal orang tersebut tak memiliki barang yang hendak di jualnya. Menjual barang yang tidak di miliki adalah tindakan yang di larang syariah karena termasuk bai' al fudhuli. Para ulama syariah terdahulu memberiakan alasan secara rinci mengenai pelarangan tersebut.

1) Murabahah KPP yang di sertai kewajiban dan memiliki dampak hukum :

Jika pembeli menerima permintaan pesanan suatu barang atau aset, ia harus membeli aset yang di pesan tersebut serta menyempurnakan kontrakjual beli yang sah antara dia dan

---

<sup>42</sup> *ibid*

pedagang barang itu. Pembelian ini di anggap pelaksanann jani yang mengikat secara hukum antara pemesan dan pembeli.

Pembeli menawarkan asset itu kepada pemesan yang harus menerimanya demi janji yang mengikat secara hukum. Kedua belah pihak, pembeli dan pemesan harus membuat sebuah kontrak jual – beli.

Dalam jual beli pembeli di perbolehkan meminta pemesanan yang membayar uang muka atau tanda jadi saat menanda tangani kesepakatan awal pemesanan. Uang muka adalah jumlah yang di bayar pemesan yang menunjukkan bahwa ia bersungguh – sungguh atas pesananya tersebut. Bila kemudian pemesan menolak untuk membeli aset tersebut, biaya pemebli harus di bayar dari uang muka. Bila nilai uang muka tersebut lebih sedikit dari kerugian yang harus di tanggung pembeli, pembeli dapat meminta kembali sisa kerugiannya kepada pemesan.

Beberapa bank islam menggunakan arboun sebagai alternatif atau pilihan dari uang muka. Dalam islam araboun adalah jumlah yang di bayar di muka pada penjual.

- 2) Murabahah KPP tanpa di sertai kewajiban dan implikasi hukumnya.

Salah satu pihak meminta pihak lainnya untuk membelikan sebuah aset. Ia juga berjanji untuk membeli aset itu

dengan harga awal di tambah keuntungan. Permintaan ini di anggap sebagai keinginan untuk membeli, bukan penawaran.

Pembeli menerima permintaan itu, ia lalu membeli aset tersebut bagi dirinya melalui transaksi jual beli yang sah antara ia dengan pedagang aset tersebut. Setelah secara hukum aset tersebut di milikinya, pembeli harus menawarkan kepada pemesan sesuai syarat syarat janji yang pertama. Hal ini di anggap sebagai tawaran dari pembeli bukan permintaan dari pemesan<sup>43</sup>.

#### **4. Beberapa ketentuan umum**

##### **a. Jaminan**

Pada dasarnya jminan bukanlah suatu rukun atau syarat yang mutlak dipenuhi dalam bai' al murabahah, demikian juga dalam murabahah KPP. Jaminan dimaksud untuk menjaga agar si pemesan tidak main-main dengan pesanan. Dalam teknis operasionalnya, barang-barang yang di psan dapat menjadi salah satu jaminan yang bisa diterima untuk pembayaran utang<sup>44</sup>.

##### **b. Utang dalam murabahah KPP**

Secara prinsip, penyelesaian utang si pemesan dalam transaksi murabahah KPP tidak ada kaitanya dengan transaksi lain yang dilakukan si pemesan kepada pihak ketiga atas barang pesanan tersebut. Apakah si pemesan menjual kembali barang tersebut

---

<sup>43</sup> *Ibid* Hal. 103-105

<sup>44</sup> *Ibid*

dengan keuntungan atau kerugian, ia tetap kewajiban menyelesaikan utangnya kepada si pembeli<sup>45</sup>.

### c. Penundaan pembayaran oleh debitor mampu

Seorang nasabah mempunyai kemampuan ekonomis dilarang menunda penyelesaian utangnya dalam al murabahah ini. Bila seorang pemesan menunda penyelesaian utang tersebut, pembeli dapat mengambil tindakan: mengambil prosedur hukum untuk mendapatkan kembali utang itu dan mengklaim kerugian finansial yang terjadi akibat penundaan.

Prosedur dan mekanisme penyelesaian sengketa antara bank syariah dan nasabahnya telah diatur melalui Badan Arbitrase Muamalah Indonesia (BAMUI), suatu lembaga yang didirikan bersama antara Kejaksaan Agung Republik Indonesia dan MUI<sup>46</sup>.

### d. Bangkrut

Jika pemesan yang berhutang dianggap pailit dan gagal menyelesaikan utangnya karena benar-benar tidak mampu secara ekonomi dan bukan karena lalai sedangkan ia mampu, kreditor harus menunda tagihan utang sampai ia menjadi sanggup kembali. dalam hal ini Allah SWT telah berfirman,



<sup>45</sup> *ibid*

<sup>46</sup> *Ibid* Hal. 105-106

Artinya:

“*dan jika (orang yang berhutang itu) dalam kesukaran, Maka berilah tangguh sampai Dia berkelapangan....*” (Q.S Al-Baqarah :280)<sup>47</sup>

## 5. Aplikasi dalam perbankan

Murabahah KPP umumnya dapat di terapkan pada produk pembiayaan untuk pembelian barang – barang investasi seperti domestik maupun luar negeri melalui ;letter of credit. Skema ini paling banyak di gunakan karena seerhana dan tidak berlaku asing bagi yang sudah biasa bertransaksi dengan dunia perbankan pada umumnya.

Kalangan perbankan syariah indonesia banyak menggunakan murabahah secara berkelanjutan seperti untuk modal kerja.

## 6. Manfaat *Bai' Al Murabahah*

Sesuai dengan sifat bisnis (*Tijarah*), transaksi *ba'i murabahah* memiliki beberapa manfaat, demikian juga resiko yang harus diantisipasi.

*Ba'i Murabahah* memberi banyak manfaat kepada Bank Syariah, salah satunya adalah adanya keuntungan yang muncul dari selisih harga beli dari penjual dengan harga jual kepada nasabah. Selain itu, sistem *ba'i murabahah* juga sangat sederhana.

Diantara kemungkinan resiko yang harus diantisipasi antara lain sebagai berikut:

- a. Default atau kelalaian, nasabah sengaja tidak membayar angsuran

---

<sup>47</sup> *ibid*



- b. Fluktuasi harga komparatif. Ini terjadi bila harga suatu barang di pasar naik setelah bank membelikannya untuk nasabah. Bank tidak bisa mengubah harga jual beli tersebut
- c. Penolakan nasabah, barang yang dikirim bisa saja ditolak oleh nasabah karena berbagai sebab. Bisa jadi karena rusak dalam perjalanan sehingga nasabah tidak mau menerimanya.
- d. Dijual, karena *ba'i murabahah* bersifat jual beli dengan utang, maka ketika kontrak ditandatangani, barang itu menjadi milik nasabah. Nasabah bebas melakukan apapun terhadap aset miliknya tersebut, termasuk untuk menjualnya. Jika demikian, resiko untuk default akan besar<sup>48</sup>.

#### **D. Prosedur Pemberian Pembiayaan**

Dalam Bank Muamalat Indonesia ketika memberikan pembiayaan kepada nasabah, pihak BMI memiliki beberapa unsur yang perlu diperhatikan antara pihak perbankan sebagai kreditur dan calon nasabah sebagai debitur, hal-hal yang perlu diperhatikan adalah sebagai berikut<sup>49</sup> :

##### **1. Kepercayaan**

Adalah suatu keyakinan dari pihak bank kepada calon nasabah bahwa pembiayaan yang berupa uang tersebut akan dikembalikan oleh nasabah tersebut. Sebelum pihak perbankan memberikan pembiayaan

---

<sup>48</sup> *Ibid* Hal. 106-107

<sup>49</sup> May Rurin Puspitasari, *Analisis Prosedur Pemberian Pembiayaan Dengan Jaminan Fidusia Pada PT Bank Muamalat Indonesia Cabang Solo*, ([http://eprints.iainsalatiga.ac.id/1100/1/Soft %20File%20PDF%20May%20Rurin%20Puspitasari.pdf](http://eprints.iainsalatiga.ac.id/1100/1/Soft%20File%20PDF%20May%20Rurin%20Puspitasari.pdf)) 25 Mei 2015

tersebut tentunya sudah dilakukan penelitian terhadap nasabah tersebut apakah nantinya layak diterima pengajuan pembiayaannya.

## 2. Kesepakatan

Di dalam pembiayaan juga harus ada kesepakatan antara pemberi pembiayaan dan penerima pembiayaan. Dimana kesepakatan ini telah di atur dalam suatu perjanjian yang masing–masing pihak menandatangani hak dan kewajibannya.

## 3. Jangka Waktu

Pada setiap pembiayaan dipastikan selalu ada jangka waktu pelunasan pembiayaan yang dari awal sudah ditentukan antara pihak bank dengan nasabah.

## 4. Resiko

Bisa dipastikan bahwa pada setiap pembiayaan selalu ada resiko yang bisa saja terjadi pada pihak perbankan. Resiko tersebut terjadi karena nasabah yang tidak mau membayar kewajibannya. Nasabah yang tidak mau membayar kewajibannya tergolong dalam dua tipe, yaitu nasabah yang mampu tapi tidak mau membayar kewajibannya dan nasabah yang tidak mampu melunasi kewajibannya disebabkan oleh nasabah yang mengalami kerugian atau bencana alam.

## 5. Balas Jasa

Dari pembiayaan yang telah memfasilitasi usaha dari nasabah, tentunya pihak perbankan mengharapkan suatu keuntungan dari dana yang telah dikeluarkan tersebut. Bagi bank konvensional keuntungan tersebut

disebut dengan bunga bank, sedangkan bagi bank yang berdasarkan prinsip syariah bank mengharapkan keuntungan tersebut dari bagi hasil.

Dari pengertian di atas dapat di lihat apa saja unsur–unsur yang terkandung dalam pembiayaan. Begitu pula yang terjadi dalam PT Bank Muamalat juga memakai unsur–unsur di atas. Berikut ini adalah prosedur pembiayaan yang ada pada PT Bank Muamalat Indonesia, yaitu sebagai berikut :

1. Nasabah bertemu dengan marketing dari Bank Muamalat untuk mengajukan pembiayaan dan *marketing* tersebut langsung memasukkan Surat Permohonan 1 ke USP (*Unit Support Pembiayaan*). Surat Permohonan 1 berguna untuk proses tahap pertama dalam pembiayaan yang di ajukan
2. USP menerima Surat Permohonan 1 dari marketing dan USP Melakukan pengecekan terhadap data nasabah yaitu menyangkut :
  - a. *Bi Checking*, yaitu untuk mengetahui calon nasabah yang mengajukan pembiayaan tersebut apakah masih mempunyai pembiayaan di Perbankan lainnya atau tidak.
  - b. *Taksasi*, yaitu bertujuan untuk mengetahui kelayakan usaha dari nasabah dan mengetahui keabsahan harga dari nilai aktiva yang akan di agunkan serta sebagai bahan bagi marketing atau komite pembiayaan dalam merekomendasikan pembiayaan.
  - c. *Analisa Yuridis*, bertujuan untuk melihat aspek–aspek kelegalitasan, keaslian identitas dari nasabah yang mengajukan pembiayaan dan

melihat jaminannya apa saja. Tetapi analisa yuridis hanya dilakukan untuk pembiayaan di atas Rp 250 juta.

Dengan tahapan tersebut diharapkan menghindari bank dari resiko kerugian akibat nasabah cidera janji.

3. Setelah *Bi Checking*, *Taksasi* dan *Analisa Yuridis* selesai data-data tersebut diserahkan kepada Komite Pembiayaan untuk di nilai apakah pengajuan pembiayaan disetujui atau tidak.
4. Setelah Komite Pembiayaan menyetujui pengajuan pembiayaan tersebut, *marketing* segera menghubungi notaris untuk akad perjanjian atau pengikatan dalam pengajuan pembiayaan tersebut.
5. Setelah akad selesai dilaksanakan proses selanjutnya adalah *Droping*. *Droping* yaitu pencairan dana kepada nasabah yang mengajukan pembiayaan tersebut. Dan diharapkan nasabah tersebut dapat melunasi kewajibannya mengangsur setiap bulannya dengan jangka waktu yang sudah ditentukan<sup>50</sup>.

## **E. Teori Pengambilan Keputusan Dalam Hal Pembiayaan**

### **a. Pengertian Pembiayaan**

Menurut Undang-Undang Perbankan No. 10 Tahun 1998, pembiayaan adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara pihak bank dan pihak lain yang dibiayai untuk mengembalikan

---

<sup>50</sup> *Ibid*

uang atau tagihan tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil<sup>51</sup>.

Di sisi lain, menurut Adiwarman Karim “Pembiayaan merupakan salah satu tugas pokok bank yaitu memberikan fasilitas yaitu pemberian fasilitas penyedia dana untuk memenuhi kebutuhan pihak defisit unit”<sup>52</sup>.

Berdasarkan definisi tersebut di atas dapat disimpulkan bahwa pembiayaan adalah suatu aktifitas penyaluran dana kepada pihak yang membutuhkan, untuk dipergunakan dalam aktifitas yang produktif sehingga anggota dapat melunasi pembiayaan tersebut.

#### **b. Jenis- jenis Pembiayaan**

Menurut Adiwarman Karim, pembiayaan syariah dapat digolongkan menjadi enam pembiayaan yaitu :<sup>53</sup>

##### 1) Pembiayaan modal kerja syariah

Pembiayaan modal kerja syariah adalah pembiayaan jangka pendek yang diberikan kepada perusahaan untuk membiayai kebutuhan modal kerja usahanya berdasarkan prinsip syariah. Jangka waktu pembiayaan modal maksimum satu tahun dan dapat diperpanjang sesuai kebutuhan.

##### 2) Pembiayaan investasi syariah

Pembiayaan investasi syariah adalah penanaman dana dengan maksud memperoleh imbalan/manfaat/keuntungan dikemudian hari.

---

<sup>51</sup> Ismail, Drs MBA, Ak, *perbankan syariah*, Jakarta, kencana, 2011 hal. 106

<sup>52</sup> Karim, Adiwarman Ir. S.E, MBA, M.A.E.P, *Bank Islam: Analisis Fiqih dan Keuangan*, Jakarta, Rajawali Pers 2011, Hal. 231

<sup>53</sup> *ibid* Hal. 231-254

3) Pembiayaan konsumtif syariah

Pembiayaan konsumtif syariah adalah jenis pembiayaan yang diberikan untuk tujuan diluar usaha umumnya bersifat perorangan.

4) Pembiayaan sindikasi

Pembiayaan sindikasi adalah pembiayaan yang diberikan oleh lebih dari satu lembaga keuangan bank untuk obyek pembiayaan tertentu.

5) Pembiayaan berdasarkan *take over*

Pembiayaan berdasarkan *take over* adalah membantu masyarakat untuk mengalihkan transaksi nonsyariah yang telah berjalan menjadi transaksi yang sesuai dengan syariah.

6) Pembiayaan *letter of credit*

Pembiayaan *letter of credit* adalah pembiayaan yang diberikan dalam rangka memfasilitasi transaksi impor atau ekspor nasabah.

**c. Keputusan Pengambilan Pembiayaan**

Proses yang digunakan konsumen untuk mengambil keputusan membeli terdiri atas lima tahap (koter dan armstrong, 2001) yaitu:<sup>54</sup>

1. Pengenalan terhadap masalah (kebutuhan)

---

<sup>54</sup> Elta Mamang Sangadji Dr. Msi dan Dr Sopiah MM M.Pd, *Prilaku Konsumen Pendekatan Praktis Disertai Himpunan Jurnal Penelitian*, Yogyakarta, C.V ANDI OFSET , 2013 hal. 36-38

Pengenalan masalah merupakan tahap pertama dari proses pengambilan keputusan pembeli dimana konsumen mengenali suatu masalah atau kebutuhan. pembeli merasakan perbedaan antara keadaan nyata dengan keadaan yang diinginkan. Pada tahap ini pemasar harus meneliti konsumen untuk menemukan jenis kebutuhan atau masalah apa yang akan muncul, apa yang memunculkan mereka, konsumen termotivasi untuk memilih produk tertentu

## 2. Pencarian informasi

Konsumen yang telah tertarik mungkin akan mencari lebih banyak informasi. Apabila dorongan konsumen begitu kuat dan produk yang memuaskan berada dalam jangkauan, walaupun konsumen mempunyai dorongan yang kuat, konsumen mungkin akan menyimpan kebutuhannya dalam ingatannya atau melakukan pencarian informasi. Pencarian informasi merupakan tahap dalam proses pengambilan keputusan pembelian di mana konsumen telah tertarik untuk mencari lebih banyak informasi. Dalam hal ini, konsumen mungkin hanya meningkatkan perhatian atau aktif mencari informasi. Konsumen dapat memperoleh informasi dari sumber manapun, misalnya :

- a) Sumber pribadi : keluarga, teman, tetangga , kenalan

- b) Sumber komersial : iklan , wiraniaga, dealer, kemasan, pajangan;
  - c) Sumber publik : media masa, organisasi penilai pelanggan;
  - d) Sumber pengalaman : menangani, memeriksa, dan menggunakan produk.
  - e) Seseorang terdorong oleh kebutuhan akan melakukan proses
3. Evaluasi berbagai alternatif

Pemasar perlu mengetahui evaluasi berbagai alternatif, yaitu suatu tahap dalam pengambilan keputusan pembelian di mana konsumen menggunakan informasi untuk mengevaluasi alternatif pembelian tergantung pada konsumen individu dan situasi pembelian tertentu. Pemasar harus mempelajari pembeli untuk mengetahui bagaimana mereka mengevaluasi alternatif merek. Jika mereka tahu proses sedang berjalan, pasar dapat mengambil langkah-langkah untuk mempengaruhi keputusan pembelian.

4. Keputusan pembelian

Keputusan pembelian merupakan tahap dan proses pengambilan keputusan pembelian sampai konsumen benar-benar membeli produk. Biasanya keputusan pembelian konsumen adalah pembelian merek yang paling disukai. Namun demikian, ada dua faktor yang muncul diantara niat untuk membeli dan keputusan pembelian yang mungkin mengubah niat tersebut. Faktor pertama adalah pengaruh orang lain; faktor kedua adalah situasi yang tidak



diharapkan. Jadi, pilihan dan niat untuk membeli tidak selalu menghasilkan pilihan pembelian yang aktual.

#### 5. Purna atau pasca pembelian

Setelah memutuskan untuk mengambil suatu produk, proses pembelian tidak berakhir pada saat produk sudah dibeli tetapi berlanjut sampai periode sesudah pembelian. Konsumen akan merasakan suatu kepuasan atau ketidakpuasan setelah membeli suatu barang atau jasa. Konsumen merasa puas dan tidak puas didasarkan pada harapan konsumen dan kinerja yang dirasakan. Ketika konsumen merasa puas maka akan cenderung menggunakan produk kembali namun jika konsumen tidak puas akan membawa efek pada konflik pasca pembelian. Kepuasan akan menimbulkan pembelian ulang dan sebaliknya ketidakpuasan akan menjauhkan konsumen dengan calon konsumen.

Dengan demikian, Keputusan dalam Pengambilan Pembiayaan adalah keputusan nasabah pada saat melakukan pengambilan pembiayaan melalui serangkaian langkah-langkah meliputi: pengenalan kebutuhan, pencarian informasi, evaluasi alternatif, keputusan pembelian, dan perilaku pasca pembelian.

Tabel 3.2

Tabel Operasional Variabel Penelitian

No	Variabel	Definisi	Indikator
1.	Pembiayaan dengan prinsip Bagi Hasil <i>a. Mudharabah</i>	<p>Akad kerja sama usaha antara dua pihak di mana pihak pertama (shahibul maal ) menyediakan seluruh modal, sedangkan pihak lain (mudharib)menjadi pengelola, keuntungan usaha dibagi dalam bentuk persentase(<i>nisbah</i>) sesuai kesepakatan, sedangkan apabila rugi ditanggung oleh pemilik modal selama kerugian itu bukan akibat kelalaian si pengelola, seandainya kerugian itu diakibatkan oleh kelalaian si pengelola maka si pengelola harus bertanggung jawab penuh atas kerugian tersebut.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bank bertindak sebagai <i>shahibul maal</i> yang menyediakan dana secara penuh, dan nasabah bertindak sebagai mudharib yang mengelola dana dalam kegiatan usaha</li> <li>• Bank tidak ikut serta dalam pengelolaan usaha nasabah tetapi memiliki hak dalam pengawasan dan pembinaan usaha nasabah</li> <li>• Pembiayaan di berikan dalam bentuk tunai dan/atau barang</li> <li>• Pembagian keuntungan dari penelolan dana dinyatakan dalam bentuk nisbah yang disepakati</li> <li>• Bank menanggung seluruh resiko kerugian usaha yang di biayai kecuali jika nasabah melakukan kecurangan, lalai, atau menyalahi perjanjian yang mengakibatkan kerugian usaha</li> <li>• Nisbah bagi hasil yang disepakati tidak dapat diubah sepanjang jangka waktu investasi, kecuali atas dasar kesepakatan para pihak dan tidak berlaku surut</li> </ul>
	<i>b. Musyarakah</i>	Akad kerjasama antara	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bank dan nasabah masing-masing bertindak sebagai</li> </ul>

		<p>dua pihak atau lebih untuk suatu usaha tertentu, dimana masing-masing pihak memberikan kontribusi dana dengan ketentuan bahwa keuntungan dibagi berdasarkan kesepakatan sedangkan resiko berdasarkan porsi kontribusi dana.</p>	<p>mitra usaha dengan bersama-sama menyediakan dana dan/atau barang untuk membiayai suatu kegiatan usaha tertentu</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Nasabah bertindak sebagai pengelola usaha dan bank sebagai mitra usaha dapat ikut serta dalam pengelolaan usaha sesuai dengan tugas dan wewenang yang disepakati</li> <li>• Bank berdasarkan kesepakatan dengan nasabah dapat menunjuk nasabah untuk mengelola usaha</li> <li>• Pembiayaan di berikan dalam bentuk tunai dan/atau barang</li> <li>• Jangka waktu pembiayaan, pengembalian dana, dan pembagian keuntungan ditentukan berdasarkan kesepakatan antara bank dan nasabah</li> <li>• Biaya operasional di bebaskan pada modal bersama sesuai kesepakatan</li> <li>• Pembagian keuntungan dari pengelolaan dana dinyatakan dalam bentuk nisbah yang disepakati</li> <li>• Bank dan nasabah menanggung kerugian secara proporsional menurut porsi modal masing-masing, kecuali kecurangan, lalai, atau menyalahi perjanjian dari salah satu pihak</li> </ul>
2.	<p>Pembiayaan dengan prinsip Jual Beli</p> <p>a. Murabahah</p>	<p>salah satu dari akad/kontrak yang memberikan kepastian</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bank menyediakan dana pembiayaan berdasarkan perjanjian jual beli barang</li> </ul>

	<p>b. Salam</p> <p>c. Istisna'</p>	<p>pembayaran, baik dari segi waktu maupun jumlah sehingga ketika kita mendapatkan pembiayaan dari bank syari'ah, jumlah dan waktunya telah pasti dan sudah ditentukan di awal (<i>cashflow-predetermined</i>) yang formulanya, harga pokok ditambah harga perolehan barang (biaya-biaya lain dalam memperoleh barang) ditambah dengan margin yang disepakati</p> <p>Akad jual beli barang pesanan antara pembeli dan penjual dengan pembayaran dilakukan di muka pada saat akad dan pengiriman barang dilakukan pada saat akhir kontrak. Barang pesanan harus jelas spesifikasinya.</p> <p>akad kontrak jual beli barang antara dua</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Jangka waktu pembayaran harga barang oleh nasabah kepada bank di tentukan berdasarkan kesepakatan bank dan nasabah</li> <li>• Bank dapat membiayai sebagian atau seluruh harga pembelian barang yang telah disepakati kualifikasinya</li> <li>• Bank dapat meminta nasabah untuk menyediakan anggunan tambahan selain barang yang dibiayai oleh bank</li> <li>• kesepakatan margin harus ditentukan satu kali pada awal akad dan tidak berubah selama periode akad</li> <li>• Angsuran pembiayaan selama periode akad harus dilakukan secara proporsional</li> <li>• Bank membeli barang dari nasabah dengan spesifikasi, kualitas, jumlah, jangka waktu, tempat, dan harga yang disepakati</li> <li>• Pembayaran harga oleh bank kepada nasabah harus dilakukan secara penuh pada saat akad disepakati</li> <li>• Alat bayar harus diketahui jumlah dan bentuknya sesuai dengan kesepakatan</li> <li>• Bank sebagai pembeli tidak boleh menjual barang yang belum diterima</li> <li>• Bank membeli barang dari nasabah dengan spesifikasi, kualitas, jumlah, jangka</li> </ul>
--	------------------------------------	--	--

		<p>belah pihak berdasarkan pesanan dari pihak lain, dan barang pesanan akan diproduksi sesuai dengan spesifikasi yang telah disepakati dan menjualnya dengan harga dan cara pembayaran yang disetujui terlebih dahulu.</p>	<p>waktu, tempat, dan harga yang disepakati</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Alat bayar harus diketahui jumlah dan bentuknya sesuai dengan kesepakatan</li> <li>• Pembayaran oleh bank selaku pembeli kepada nasabah dilakukan secara bertahap atau sesuai kesepakatan</li> <li>• Dalam hal nasabah menyerahkan barang kepada bank dengan kualitas yang lebih tinggi maka nasabah tidak boleh minta tambahan harga begitu juga sebaliknya</li> </ul>
3.	<p>Pembiayaan dengan prinsip Sewa</p> <p>a. Ijarah</p>	<p>Akad pemindahan hak guna atas barang atau jasa melalui pembayaran upah sewa, tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan atas barang itu sendiri.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bank dapat membiayai pengadaan obyek sewa berupa barang yang telah dimiliki bank atau barang yang diperoleh dengan menyewa dari pihak lain untuk kepentingan nasabah berdasarkan kesepakatan</li> <li>• Obyek dan manfaat barang sewa harus dapat dinilai dan diidentifikasi secara spesifik dan dinyatakan dengan jelas termasuk pembayaran sewa dan jangka waktunya</li> <li>• Bank dapat mewakilkan kepada nasabah untuk mencari barang yang akan disewa oleh nasabah</li> <li>• Nasabah wajib membayar sewa secara tunai, menjaga keutuhan barang sewa, dan menanggung biaya pemeliharaan barang sewa sesuai dengan kesepakatan</li> </ul>

	<p>b. Ijarah muntahiya bittamlik</p>	<p>Gabungan antara transaksi sewa dan jual beli, karna pada akhirnya masa sewa, penyewa diberi hak opsi untuk membeli objek sewa</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• IMBT harus disepakati ketika akad ijarah di tanda tangani dan kesepakatan tersebut wajib dituangkan dalam akad ijarah dimaksud</li> <li>• Pelaksanaan IMBT hanya dapat dilakukan setelah akad ijarah dipenuhi</li> <li>• Bank wajib mengalihkan kepemilikan barang sewa kepada nasabah berdasarkan hibah, pada akhir periode perjanjian sewa</li> <li>• Pengalihan kepemilikan barang sewa kepada penyewa di tuangkan dalam akad tersendiri setelah masa ijarah selesai</li> </ul>
4.	<p>Pembiayaan atas dasar <i>Qardh</i> (pinjam-meminjam)</p>	<p>Meminjamkan sesuatu kepada orang lain dengan kewajiban mengembalikan pokoknya kepada pihak yang meminjami.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bank dapat memberikan pinjaman <i>Qardh</i> untuk kepentingan nasabah berdasarkan kesepakatan</li> <li>• Nasabah wajib mengembalikan jumlah pokok pinnjaman <i>Qardh</i> yang diterima pada waktu yang telah disepakati</li> <li>• Bank dapat membebaskan kepada nasabah biaya administrasi sehubungan dengan pemberian pinjaman <i>Qardh</i></li> <li>• Nasabah dapat memberikan sumbangan /tambahan dengan sukarela kepada bank selama tidak diperjanjikandalam akad</li> </ul>