

# PRODUK PEMBIAYAAN PERBANKAN SYARI'AH

---

**M. Taufiq**

---

Staf Pengajar STEBI Al-Muhsin

## Intisari

Sebagai negara yang mayoritas penduduknya beragama Islam, sudah seyogyanya jika kehadiran bank syari'ah di Indonesia menjadi suatu hal yang diharapkan. Istilah bank Syari'ah dewasa ini bukan merupakan hal asing bagi masyarakat Indonesia dimana pada tahun 1991 ada empat BPRS yang sudah memperoleh ijin usahanya. Sejauh ini perkembangan bank syari'ah sangat positif tetapi disisi lain yang perlu dicermati agar perkembangan perbankan syari'ah di Indonesia dapat segera tumbuh dengan cepat adalah persoalan edukasi dan sosialisasi, baik kepada masyarakat luas, maupun orang-orang yang kompeten terhadap bisnis perbankan. Karena jika bank syari'ah masih belum tersosialisasi dengan baik dan belum didukung dengan tenaga-tenaga ahli (bankir) yang kapabel dibidangnya serta perangkat hukum yang masih terbatas, maka dikhawatirkan akan menjadi kontra produktif terhadap hasil yang diharapkan.

Melalui makalah ini penulis akan berupaya mensosialisaikan perbankan syari'ah di Indonesia dengan membahas tentang produk-produk pembiayaan yang ada di perbankan syari'ah Indonesia, dan membandingkannya dengan perbankan konvensional di Indonesia.

**Kata kunci:** *produk pembiayaan, bank syari'ah, bank konvensional.*

## A. Pendahuluan

Perkembangan bank syari'ah di dunia merupakan fenomena yang menyita perhatian banyak pihak akhir-akhir ini. Tidak sedikit kajian dilakukan di berbagai tempat untuk mengetahui bagaimana praktik perbankan syari'ah yang sesungguhnya. Ekonomi syari'ah dianggap cukup menjanjikan untuk dijadikan alternatif sistem perekonomian internasional mengingat sistem perekonomian internasional yang dianut saat ini mulai terlihat memiliki banyak kelemahan.

Eksperimen awal untuk mendirikan perbankan Islam diantaranya berlangsung di Melayu pada pertengahan tahun 1940-an, di Pakistan pada akhir 1950-an, dan di Mesir melalui *Mit Ghamr Savings Banks* (1963-1967) serta *Nasser Sosial Bank* (1971).<sup>1</sup> Meski sebagian besar institusi ini akhirnya gulung tikar, tetapi setidaknya telah memberikan pondasi awal dan pijakan konsep yang kuat untuk pengembangan bank syari'ah kedepannya.

Wilayah Asia-Pasifik juga tidak ketinggalan untuk turut serta memberikan andil dan menjadi sumbangsih yang sangat berharga dalam uji coba perintisan perbankan bebas bunga ini. Bank bebas bunga didirikan dengan nama *Philippine Amanah Bank* (PAB) tahun 1973 melalui Keputusan Presiden sebagai institusi perbankan khusus meski tanpa mereferensi karakter Islam di dalam piagam banknya. Pendirian PAB adalah respon Pemerintah Pilipina atas pemberontakan Muslim di wilayah selatan, perbankan ini dirancang untuk melayani secara khusus kebutuhan masyarakat Muslim. Tugas utama PAB membantu rehabilitasi dan rekonstruksi masyarakat di Mindanao, Sulu dan Palawan di wilayah selatan.<sup>2</sup>

Diikuti kemudian dengan berdirinya *Islamic Development Bank* (IDB) tahun 1974 dengan dukungan dari pemerintah Arab Saudi dan Organisasi Konferensi Islam (OKI) dengan suntikan dana dua milyar Dinar. Hal ini menjadikan IDB menjadi Bank Syar'iah terbesar. IDB adalah bank antar pemerintahan (*intergovernmental bank*) yang bertujuan untuk mendanai proyek-proyek pembangunan di negara-negara anggota, yang sebagian besarnya adalah negara-negara berpenduduk muslim. Keberadaan IDB ini memberikan momentum kepada gerakan perbankan Syari'ah pada umumnya, yang ditandai dengan berdirinya lembaga-lembaga swasta (misalnya, *Dubai Islamic Bank*

---

<sup>1</sup> Mervin K. Lewis dan Latifa M. Algaoud, *Perbankan Syariah; Prinsip, Praktik dan Prospek, Edisi terjemah*, (Jakarta: Serambi, 2003), hlm. 15.

<sup>2</sup> Muhammad Arif, *Islamic Banking*, dalam *Asian-Pacific Economic Literature* Vol. 2, No. 2 (September 1988), hlm. 48-64.

(1976), *Faisal Islamic Bank of Egypt (1997)*, *Bahrain Islamic Bank (1979)*), dan lembaga-lembaga pemerintah (misalnya, *Kuwait Finance House (1997)*).<sup>3</sup>

Sebagai negara yang mayoritas penduduknya beragama Islam, sudah seyogyanya jika kehadiran bank syari'ah di Indonesia menjadi suatu hal yang diharapkan. Tidak hanya untuk memperkuat perekonomian masyarakat, tetapi lebih dari itu juga sebagai sarana mengoptimalkan wujud ketaatan sebagai seorang muslim.

Istilah bank Syari'ah dewasa ini bukan merupakan hal asing bagi masyarakat Indonesia. Menurut catatan, bank syariah yang pertama kali memperoleh ijin usaha sebelum diundangkannya Undang-undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan adalah BPRS Berkah Amal Sejahtera, dan BPRS Dana Mardhatillah pada tanggal 19 Agustus 1991, BPRS Amanah Rabbaniah pada tanggal 24 Oktober 1991, ketiganya beroperasi di Bandung dan BPRS Hareukat pada tanggal 10 Nopember 1991, beroperasi di Aceh.<sup>4</sup>

Menyusul diundangkannya Undang-undang Nomor 7 tahun 1992 tentang Perbankan yang telah memberikan ruang terhadap keberadaan bank syari'ah, maka berdirilah Bank Umum Syari'ah pertama di Indonesia yaitu Bank Muamalat Indonesia (BMI) pada tahun yang sama yaitu tahun 1992, di saat bank-bank konvensional terkena krisis moneter, bank syari'ah tetap digdaya dan kini bank syari'ah semakin banyak diminati oleh berbagai lapisan masyarakat, termasuk masyarakat yang beragama non muslim. Sehingga, banyak bank konvensional membuka unit khusus bank syari'ah.<sup>5</sup>

Perkembangan perbankan syari'ah sampai dengan bulan Oktober 2012 (yoy) cukup menggembirakan. Perbankan syari'ah mampu tumbuh  $\pm$  37% sehingga total asetnya menjadi Rp174,09 triliun. Pembiayaan telah mencapai

---

<sup>3</sup> Mervin K. Lewis dan Latifa M. Algaoud, *Perbankan Syariah; Prinsip, Praktik dan Prospek, Edisi terjemah*, (Jakarta: Serambi, 2003), hlm. 24-25.

<sup>4</sup> Karnaen A. Perwataatmadja, S.E.,MPA, *Upaya Memurnikan Pelayanan Bank Syariah, Khusus Pembiayaan Murabahah dan Mudharabah di Indonesia*, (Jakarta: Artikel, 2002).

<sup>5</sup> Karnaen Perwataatmaja dan Henry Tanjung, dalam Pengantar Penerbit, *Bank Syariah: Teori, Praktik, dan Peranannya*, (Jakarta: PT. Senayan Abadi, 2007), hlm. v.

Rp135,58 triliun (40,06%, yoy) dan penghimpunan dana menjadi Rp134,45 triliun (32,06%). Strategi edukasi dan sosialisasi perbankan syariah yang ditempuh dilakukan bersama antara Bank Indonesia dengan industri dalam bentuk *iB campaign* baik untuk *funding* maupun *financing* telah mampu memperbesar *market share* perbankan syariah menjadi  $\pm 4,3\%$ .<sup>6</sup>

Penghimpunan dana masyarakat terbesar dalam bentuk deposito yaitu Rp78,50 triliun (58,39%) diikuti oleh Tabungan sebesar Rp40,84 triliun (30,38%) dan Giro sebesar Rp15,09 triliun (11,22%). Penyaluran dana masih didominasi piutang Murabahah sebesar Rp80,95 triliun atau 59,71% diikuti pembiayaan Musyarakah yang sebesar Rp25,21 triliun (18,59%) dan pembiayaan Mudharabah sebesar Rp11,44 triliun (8,44%), dan piutang Qardh sebesar Rp11,19 triliun (8,25%).<sup>7</sup>

Perbankan syariah tetap berkomitmen untuk menggerakkan sektor riil dan mengoptimalkan pencapaian tersebut. Pembiayaan sebagai upaya lembaga finansial dalam menggerakkan sektor riil telah mendapat perhatian tinggi dari perbankan syariah. Sebesar 80,85% dari total penyaluran dana perbankan syariah atau Rp135,58 triliun diinvestasikan ke dalam aktivitas pembiayaan, lalu Penempatan pada Bank Indonesia dalam bentuk Surat Berharga Bank Indonesia Syariah (SBIS), giro dan Fasilitas Bank Indonesia (FASBI) sebesar Rp18,52 triliun (11,04%), kemudian penempatan pada Surat Berharga yang dimiliki sebesar Rp7,82 triliun (4,66%) serta penempatan pada Bank Lain sebesar Rp5,16 triliun (3,08%).<sup>8</sup>

Berdasarkan data-data di atas perkembangan bank syariah di Indonesia sangat positif untuk terus dilakukan upaya-upaya peningkatannya, oleh karena itu peran serta para ahli dibidang perbankan syariah sangat dibutuhkan untuk terus mengembangkan konsep-konsep perbankan yang berlandaskan prinsip-prinsip

---

<sup>6</sup> Bank Indonesia, *Outlook Perbankan Syariah 2013*, (Jakarta: Bank Indonesia, 2012), hlm. 1.

<sup>7</sup> *Ibid.*,

<sup>8</sup> *Ibid.*, hlm.1-2.

syari'ah ini, serta dukungan pemerintah sebagai pembuat kebijakan dan peraturan perundangan yang diharapkan mampu memberikan ruang gerak bagi berkembangnya perbankan syari'ah di Indonesia.

Disisi lain yang perlu dicermati agar perkembangan perbankan syari'ah di Indonesia dapat segera tumbuh dengan cepat adalah persoalan edukasi dan sosialisasi, baik kepada masyarakat luas, maupun orang-orang yang kompeten terhadap bisnis perbankan. Karena jika bank syari'ah masih belum tersosialisasi dengan baik dan belum didukung dengan tenaga-tenaga ahli (bankir) yang kapabel dibidangnya serta perangkat hukum yang masih terbatas, maka dikhawatirkan akan menjadi kontra produktif terhadap hasil yang diharapkan.

Bertitik tolak dari pendahuluan di atas pemakalah melalui makalah ini akan berupaya mensosialisaikan perbankan syari'ah di Indonesia dengan membatasi tentang produk-produk pembiayaan yang ada di perbankan syari'ah Indonesia dan membandingkannya dengan perbankan konvensional di Indonesia.

## **B. Kredit Perbankan Konvensional**

### **1. Pengertian Kredit**

Menurut Pasal 1 butir 12 UU No. 7 tahun 1992 tentang Perbankan, kredit diartikan sebagai penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara bank dengan pihak lain, yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi hutangnya setelah jangka waktu tertentu dengan jumlah bunga, imbalan atau pembagian hasil keuntungan.

Sedangkan dalam Pasal 3 Butir 11 UU No. 10 tahun 1998 tentang perubahan atas UU No. 7 tahun 1992 tentang Perbankan, kredit diartikan sebagai penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara bank dengan pihak lain, yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi hutangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga.

Muhammad Djumhana dalam bukunya menyatakan bahwa:<sup>9</sup> Kredit berasal dari bahasa Romawi “*credere*” yang berarti percaya. Dasar dari kredit adalah kepercayaan. Pihak yang memberikan kredit (kreditur) percaya bahwa penerima kredit (debitur) akan sanggup memenuhi segala sesuatu yang telah diperjanjikan, baik menyangkut jangka waktunya maupun prestasi dan kontra prestasinya.

Thomas Suyatno menyatakan bahwa:<sup>10</sup> Kebutuhan manusia yang beraneka ragam sesuai dengan harkatnya selalu meningkat, sedangkan kemampuan untuk mencapai sesuatu yang diinginkan itu terbatas. Hal ini menyebabkan manusia memerlukan bantuan untuk memenuhi hasrat dan cita-citanya. Dalam hal ini ia berusaha, maka untuk meningkatkan daya guna sesuatu barang, ia memerlukan bantuan dalam bentuk permodalan. Bantuan dari bank dalam bentuk tambahan modal inilah yang disebut kredit.

## 2. Unsur-unsur Perkreditan

Thomas Suyatno menjelaskan unsur-unsur yang terdapat dalam kredit sebagai berikut :<sup>11</sup>

- a. Kepercayaan, yaitu keyakinan dari si pemberi kredit bahwa prestasi yang diberikan baik dalam bentuk uang, barang atau jasa akan benar-benar diterimanya kembali dalam jangka waktu tertentu dimasa yang akan datang.
- b. Tenggang Waktu, yaitu suatu masa yang memisahkan antara pemberian prestasi dengan kontra prestasi yang akan diterima pada masa yang akan datang. Dalam unsur waktu ini, terkandung pengertian nilai agio dari uang, yaitu uang yang ada sekarang lebih tinggi nilainya daripada uang yang akan datang.

---

<sup>9</sup> Muhamad Djumhana, *Hukum Perbankan di Indonesia*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2000), hlm. 229.

<sup>10</sup> Thomas Suyatno, *Dasar-dasar Perkreditan*, (Jakarta: Gremedia, 1992), hlm. 23.

<sup>11</sup> *Ibid.*, hlm. 12-13.

- c. *Degree of Risk*, yaitu tingkat resiko yang akan dihadapi sebagai akibat dari adanya jangka waktu yang memisahkan antara pemberian prestasi dengan kontra prestasi yang akan diterima dikemudian hari. Semakin lama kredit diberikan semakin tinggi pula tingkat resikonya, karena sejauh-jauh kemampuan manusia untuk menerobos hari depan itu, maka masih selalu terdapat unsur ketidaktentuan yang tidak dapat diperhitungkan, inilah yang menimbulkan unsur resiko. Dengan adanya unsur resiko ini maka timbulah jaminan dalam pemberian kredit.
  - d. Prestasi, atau obyek kredit itu tidak saja diberikan dalam bentuk uang, tetapi juga dapat berbentuk barang atau jasa. Namun karena kehidupan ekonomi modern sekarang ini didasarkan kepada uang, maka transaksi-transaksi kredit yang menyangkut uanglah yang sering kita jumpai dalam praktek perkreditan.
3. Tujuan dan Fungsi Kredit<sup>12</sup>
- a. Tujuan Kredit

Tujuan pemberian kredit antara lain :

1) Mencari keuntungan

Mencari keuntungan yaitu bertujuan untuk memperoleh hasil dari pemberian kredit tersebut.

2) Membantu usaha nasabah

Membantu usaha nasabah yaitu membantu usaha nasabah yang memerlukan dana baik dana untuk investasi maupun untuk modal kerja.

3) Membantu pemerintah

Keuntungan bagi pemerintah dengan menyebarkan pemberian kredit adalah penerimaan pajak dari keuntungan yang diperoleh nasabah dan bank.

b. Fungsi Kredit

---

<sup>12</sup> Thomas Suyatno, *Dasar-dasar Perkreditan*, (Jakarta: Gremedia, 1992), hlm. 17.

Fungsi kredit dalam kehidupan perekonomian dan perdagangan antara lain:

- 1) Meningkatkan daya guna uang
  - a) Para pemilik uang dapat langsung meminjamkan kepada para pengusaha yang memerlukan untuk meningkatkan usaha atau produksinya.
  - b) Para pemilik uang dapat menyimpan uangnya pada lembaga keuangan. Uang tersebut dipinjamkan kepada perusahaan untuk meningkatkan usahanya.
- 2) Meningkatkan peredaran dan lalu lintas uang  
Kredit perbankan yang ditarik secara tunai dan non tunai dapat pula meningkatkan peredaran uang.
- 3) Meningkatkan daya guna barang dan peredaran uang  
Kredit oleh para pengusaha dapat mengubah bahan baku menjadi barang jadi sehingga daya guna barang meningkat.
- 4) Alat stabilitas perekonomian  
Arus kredit diarahkan pada sektor-sektor produktif. Tujuannya untuk meningkatkan produksi dan memenuhi kebutuhan dalam negeri.
- 5) Meningkatkan kegairahan usaha  
Pemberian kredit akan meningkatkan kegairahan berusaha apalagi bagi pedagang yang usahanya pas-pasan.
- 6) Meningkatkan pendapatan  
Semakin banyak kredit yang disalurkan maka akan semakin baik terutama dalam hal pendapatan.

#### 4. Prinsip-prinsip Kredit



Selain dari unsur-unsur kredit tersebut, terdapat juga prinsip-prinsip dari kredit yaitu :<sup>13</sup>

a. *Character* (Kepribadian)

Salah satu unsur yang mesti diperhatikan oleh bank sebelum memberikan kreditnya adalah penilaian atas karakter kepribadian/watak dari calon debiturnya. Karena watak yang jelek akan menimbulkan perilaku-perilaku yang jelek pula. Perilaku yang jelek ini termasuk tidak mau membayar hutang. Karena itu sebelum kredit diluncurkan harus terlebih dahulu ditinjau apakah misalnya calon debitur berkelakuan baik, tidak terlibat tindakan-tindakan kriminal, bukan merupakan penjudi, pemabuk atau tindakan-tindakan tidak terpuji lainnya.

b. *Capacity* (Kemampuan)

Seorang calon debitur harus pula diketahui kemampuan bisnisnya untuk melunasi hutangnya. Kalau kemampuan bisnisnya kecil, tentu tidak layak diberikan kredit dalam skala besar. Demikian juga jika bisnisnya ataupun kinerja bisnisnya lagi menurun, maka kredit juga semestinya tidak diberikan, kecuali jika menurunnya itu karena kekurangan biaya sehingga dapat diantisipasi bahwa dengan tambahan biaya lewat peluncuran kredit, maka kinerja bisnisnya tersebut dipatikan akan semakin membaik.

c. *Capital* (Modal)

Permodalan dari suatu debitur juga merupakan hal yang penting harus diketahui oleh calon krediturnya. Karena permodalan dan kemampuan keuangan dari suatu debitur akan memiliki korelasi langsung dengan tingkat kemampuan bayar kredit, jadi masalah likuiditas dan solvabilitas dari suatu badan usaha menjadi penting artinya.

d. *Condition of Economy* (Kondisi Ekonomi)

---

<sup>13</sup> Munir Fuady, *Hukum Perbankan Modern Berdasarkan Undang-undang No. 10 Tahun 1998*, (Bandung : Citra Aditya Bakti, 1999), hlm .23.

Kondisi perekonomian secara mikro maupun makro merupakan faktor penting pula untuk dianalisis sebelum kredit diberikan, terutama yang berhubungan langsung dengan bisnisnya pihak debitur. Misalnya jika bisnis debitur adalah dibidang bisnis yang selama ini diproteksi atau diberikan hak monopoli oleh pemerintah, jika misalnya ia terdapat policy dimana pemerintah mencabut proteksi atau hak monopoli, maka pemberian kredit terhadap perusahaan tersebut mesti ekstra hati-hati.

e. *Collateral* (Agunan)

Tidak diragukan lagi bahwa betapa pentingnya fungsi agunan dalam setiap pemberian kredit. Karena itu bahkan undang-undang mensyaratkan bahwa agunan itu mesti ada dalam setiap pemberian kredit. Sungguhpun agunan itu misalnya hanya berupa hak tagihan yang terbit dari proyek yang dibiayai oleh kredit yang bersangkutan. Agunan penting dimana bila suatu kredit benar-benar dalam keadaan macet maka akan direalisasi/dieksekusi.

5. Jenis-Jenis Kredit Secara Umum

- a. Kredit Investasi : kredit yang diberikan kepada nasabah untuk keperluan investasi. Umumnya kredit ini mempunyai jangka waktu yang relatif panjang (> 1 tahun). Contoh : Kredit untuk membangun pabrik atau membeli peralatan pabrik.
- b. Kredit Modal Kerja : kredit yang diberikan kepada nasabah untuk keperluan modal usaha. Umumnya kredit ini mempunyai jangka waktu 1 tahun. Contoh : Kredit untuk membeli barang dagangan atau bahan baku, dan modal kerja lainnya
- c. Kredit Perdagangan: kredit yang diberikan kepada nasabah untuk memperbesar / memperlancar kegiatan perdagangan.
- d. Kredit Konsumtif : kredit yang diberikan kepada nasabah untuk keperluan konsumsi. Umumnya kredit ini mempunyai jangka waktu lebih dari 1 tahun. Contoh : Kredit pemilikan rumah, kredit pemilikan kendaraan dan barang-barang konsumsi lainnya.

- e. Kredit Profesi: kredit yang diberikan kepada kalangan profesional, seperti dokter, pengacara, guru dan lain-lain.
  - f. Kredit Sindikasi : Kredit yang diberikan kepada debitur korporasi secara bersama-sama dengan beberapa bank lain, dengan kesepakatan dalam hal porsi masing-masing bank, suku bunga, porsi agunan.
  - g. Kredit Program : Kredit yang diberikan bank dalam rangka memenuhi suatu program pemerintah, seperti Kredit UKM.
  - h. Kredit off Shore : Fasilitas kredit yang diberikan bank luar negeri kepada debitur dalam negeri dalam mata valuta asing .
  - i. Kredit on shore : Kredit yang diberikan kepada debitur oleh unit kredit bank dalam negeri dalam valuta asing.
6. Resiko-Resiko Kredit

Ditinjau dari segi resiko, pada dasarnya resiko yang mungkin timbul dalam pembiayaan perbankan syariah hampir sama dengan resiko kredit pembiayaan pada perbankan konvensional. Adapun macam-macam resiko tersebut antara lain adalah:<sup>14</sup>

a. Resiko Kredit (*Credit Risk*)

Pada umumnya resiko ini timbul dari akibat kegagalan suatu pembiayaan/kredit bank, dimana pihak yang mendapatkan fasilitas pembiayaan/kredit tersebut gagal memenuhi kewajibannya (*default*). Faktor kunci pengendalian resiko kredit ini adalah dengan diversifikasi dari tipe-tipe kredit baik dalam wilayah geografis dan jenis-jenis industri yang dibiayai, kebijakan jaminan/agunan, analisa pembiayaan/kredit dan sebagainya. Dalam mengurangi resiko ini, penting untuk melakukan standar pengendalian kredit yang diterapkan.

b. Resiko Pasar (*Market Risk*)

---

<sup>14</sup> Pradjoto & Associates, *Pembiayaan dalam Perbankan Syariah*, (Jakarta: Artikel, 2007).

Resiko yang timbul karena adanya pergerakan variabel pasar (*adverse movement*) dari portofolio yang dimiliki suatu bank sehingga dapat menimbulkan kerugian. Termasuk dalam variabel pasar ini adalah suku bunga dan nilai tukar.

c. Resiko Likuiditas (*Liquidity Risk*)

Resiko ini dapat terjadi manakala bank konvensional/syaria'ah tidak dapat memaksimalkan pendapatan, sehingga pergerakan berjalan tidak maksimal karena adanya desakan kebutuhan likuiditas. Oleh karenanya, selayaknya bank dapat mengukur jumlah likuiditas yang tepat. Likuiditas yang terlalu tinggi dapat mengakibatkan berkurangnya tingkat pendapatan, sementara likuiditas yang rendah berpotensi bagi bank untuk meminjam dana dengan harga yang tidak pasti, sehingga berakibat pada meningkatnya biaya dan penurunan profitabilitas bank.

d. Resiko Operasional (*Operational Risk*)

Faktor internal konvensional/syaria'ah dalam kegiatan operasional dapat menjadi penyebab utama munculnya resiko ini yang berdampak pada kinerja konvensional/syaria'ah itu sendiri. Faktor - faktor tersebut antara lain tidak berfungsinya proses internal bank, kesalahan manusia (*human error*), kegagalan sistem atau adanya masalah eksternal yang mempengaruhi kinerja operasional bank.

e. Resiko Hukum (*Legal Risk*)

Resiko ini timbul akibat kelemahan perundang-undangan beserta kelemahan aspek yuridis atau kelemahan perikatan seperti tidak dipenuhinya syarat sah kontrak dan pengikatan agunan yang tidak sempurna.

f. Resiko Reputasi (*Reputation Risk*)

Resiko yang antara lain disebabkan dari adanya publikasi negatif terkait atas kegiatan usaha bank atau persepsi negatif terhadap bank yang muncul dari kalangan internal maupun eksternal.

g. Resiko Strategis (*Strategic Risk*)

Resiko yang antara lain disebabkan dari adanya penetapan dan pelaksanaan strategi bank yang tidak tepat. Pengelolaan resiko strategis dapat dilakukan bank syariah untuk melakukan penetapan, mengidentifikasi, melaksanakan resiko strategis dan mengelola resiko yang terkait pada pengambilan keputusan bisnis.

h. Resiko Kepatuhan (*Compliance Risk*)

Resiko yang timbul akibat adanya penyimpangan terhadap peraturan perundang-undangan di Indonesia. Untuk meminimalisir adanya risiko kepatuhan, dapat dilakukan dengan pengendalian internal secara konsisten suatu konvensional/syaria'ah.

### C. Contoh Produk Kredit Bank Mandiri

Produk yang termasuk kedalam jenis Kredit Bank Mandiri sebagai berikut: Kredit Investasi, Kredit Modal Kerja, Kredit Multiguna Mandiri, Kredit Graha Mandiri, Kredit Agunan Deposito, Kredit Tanpa Agunan, Kredit Tunas Mandiri, Kredit UMKM, Kredit KPR, Kredit KPR Multiguna, dan lain-lain.<sup>15</sup>

Berikut pemakalah contohkan salah satu produk kredit bank Mandiri Kredit Tanpa Angunan:

Mandiri Kredit Tanpa Angunan adalah kredit perorangan tanpa agunan dari Bank Mandiri untuk berbagai keperluan, yang diberikan kepada calon debitur yang memenuhi persyaratan.

Kelebihan:

- Tanpa Agunan
- Cicilan Ringan
- Limit kredit sampai dengan Rp. 200 juta
- Jangka waktu kredit disediakan dalam 5 pilihan

---

<sup>15</sup> <http://www.bankmandiri.co.id/>, di akses pada tanggal 10 Juni 2014 jam 15.54 WIB.

- Perlindungan Asuransi Jiwa

Ketentuan:

- Warga Negara Indonesia (WNI) & berdomisili di Indonesia
- Umur minimum 21 tahun & maksimum 55 tahun (pada saat kredit lunas)
- Memiliki pekerjaan / penghasilan tetap per bulan minimal: Rp. 2,5 juta (Jabodetabek - Bandung)
- Memiliki pekerjaan / penghasilan tetap per bulan minimal: Rp. 2 juta (diluar Jabodetabek - Bandung)
- Limit kredit maksimal 5 kali gaji (Rp.5 juta s/d. Rp. 200 juta)

Biaya-biaya:

- 2-3% dari limit kredit (tergantung tipe produk KTA)

Persyaratan Dokumen:

Jenis Dokumen	Pegawai		Profesional/ Wiraswasta
	Slip Gaji	Kartu Kredit	
Asli Formulir Aplikasi diisi lengkap	√	√	√
Copy KTP Pemohon	√	√	√
Asli/Salinan Slip Gaji	√		
Copy Surat Ijin Praktek / Ijin Profesi (Professional) / SIUP			√
Asli Rekening Koran / Copy Rekening Tabungan	√		√
Copy Kartu Kredit (depan belakang) dan asli Tagihan 1 bulan terakhir		√	√
<b>Untuk Pinjaman diatas Rp 50 juta</b>			
Copy NPWP / SPT	√	√	√

### Simulasi Kredit Tanpa Agunan (KTA)

<b>Simulasikan KTA anda</b>	
Gaji Bersih per Bulan:	<input style="width: 100px;" type="text" value="5000000"/> rupiah (tidak boleh pakai koma/titik)

<b>Baki Kredit:</b> <small>(biasanya sekitar 30%-40%)</small>	<input style="width: 40px; height: 20px;" type="text" value="30"/> % (maksimum angsuran dari gaji)
<b>Cicilan Lain per Bulan:</b> <small>(cicilan KPR + cicilan kendaraan + dll)</small>	<input style="width: 100px; height: 20px;" type="text" value="1000000"/> rupiah (tidak boleh pakai koma/titik)
<b>Bunga KTA per Bulan :</b> <small>(bunga FLAT per bulannya)</small>	<input style="width: 40px; height: 20px;" type="text" value="1.3"/> % (contoh: 2.5)
<input style="width: 60px; height: 20px; background-color: #cccccc;" type="button" value="Kalkulasi"/>	

#### Data Anda

---

Gaji Bersih per Bulan : Rp 5.000.000,00

#### Baki Kredit

(batas maksimum angsuran per bulan dari gaji bersih)

: Rp 1.500.000,00 (30%)

#### Cicilan Lain per Bulan

(total angsuran yang anda bayarkan per bulan)

: Rp1.000.000,00

#### Bunga KTA per Bulan

(bunga FLAT per bulannya)

: 1.35%

#### Maksimum Cicilan per Bulan

Baki Kredit	: Rp 1.500.000,00
-------------	-------------------

Cicilan Lain per Bulan	: Rp 1.000.000,00 (-)
Maksimal Cicilan KTA per Bulan (Baki Kredit - Cicilan Lain)	: Rp 500.000,00

Limit Kredit yang Diperoleh

Tenor	Limit Kredit	Angsuran per Bulan
12 bulan	Rp 5.163.511,19	Rp 500.000,00
24 bulan	Rp 9.063.444,11	Rp 500.000,00
36 bulan	Rp 12.113.055,18	Rp 500.000,00
48 bulan	Rp 14.563.106,80	Rp 500.000,00

#### D. Pembiayaan Perbankan Syari'ah

##### 1. Pengertian Pembiayaan

Dalam arti sempit, pembiayaan dipakai untuk mendefinisikan pendanaan yang dilakukan oleh lembaga pembiayaan seperti bank syariah kepada nasabah. Pembiayaan secara luas berarti *financing* atau pembelanjaan yaitu pendanaan yang dikeluarkan untuk mendukung investasi yang telah direncanakan, baik dilakukan sendiri maupun dikerjakan oleh orang lain.<sup>16</sup>

Menurut M. Syafi'i Antonio bahwa pembiayaan merupakan salah satu tugas pokok bank yaitu pemberian fasilitas dana untuk memenuhi kebutuhan pihak-pihak yang merupakan *deficit unit*.<sup>17</sup>

Sedangkan menurut UU No. 10 tahun 1998 tentang Perbankan menyatakan *Pembiayaan berdasarkan prinsip syariah adalah penyediaan uang atau tagihan yang dipersamakan dengan itu berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak*

<sup>16</sup> Muhammad, *Manajemen Bank Syariah*, (Yogyakarta: UPP AMP YKPN, 2005), hlm. 304.

<sup>17</sup> Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank Syariah dari Teori ke Praktik*, (Jakarta: Gema Insani Press, 2001), hlm. 160.



yang dibiayai untuk mengembalikan uang atau tagihan tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil.

Lebih jauh UU No. 21 Tahun 2008 tentang perbankan syari'ah menjelaskan pembiayaan adalah penyediaan dana atau tagihan yang dipersamakan dengan itu berupa:

- a. transaksi bagi hasil dalam bentuk *mudharabah* dan *musyarakah*;
- b. transaksi sewa-menyewa dalam bentuk ijarah atau sewa beli dalam bentuk *ijarah muntahiya bittamlik*;
- c. transaksi jual beli dalam bentuk piutang *murabahah*, *salam*, dan *istishna'*;
- d. transaksi pinjam meminjam dalam bentuk piutang *qardh*; dan
- e. transaksi sewa-menyewa jasa dalam bentuk ijarah untuk transaksi multijasa.

berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara Bank Syariah dan/atau UUS dan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai dan/atau diberi fasilitas dana untuk mengembalikan dana tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan *ujrah*, tanpa imbalan, atau bagi hasil.

## 2. Landasan Syari'ah

### a. Al-Qur'an

...فَإِنْ كَانُوا أَكْثَرَ مِنْ ذَلِكَ فَهُمْ شُرَكَاءُ فِي الثُّلُثِ...

Artinya : ...Maka mereka bersekutu dalam yang sepertiga itu... (QS. An-Nisa : 12).<sup>18</sup>

...وَإِنَّ كَثِيرًا مِّنَ الْخُلَطَاءِ لَيَبْغِي بَعْضُهُمْ عَلَىٰ بَعْضٍ إِلَّا الَّذِينَ ءَامَنُوا وَعَمِلُوا

الصَّالِحَاتِ وَقَلِيلٌ مَّا هُمْ....

<sup>18</sup> Departemen Agama RI, *Al-Qur'an dan Terjemahan*, (Bandung: CV. Diponegoro, 2003), hlm. 63.

Artinya : ....*Dan Sesungguhnya kebanyakan dari orang-orang yang berserikat itu sebahagian mereka berbuat zalim kepada sebahagian yang lain, kecuali orang-orang yang beriman dan mengerjakan amal yang saleh; dan amat sedikitlah mereka ini...* (Q.S. Shad : 24).<sup>19</sup>

b. Al-Hadis

*Dari Abu Hurairah, rasulullah SAW bersabda : " Sesungguhnya Allah SWT berfirman : ' Aku pihak ketiga dari dua orang yang bersyarikat selama salah satunya tidak mengkhianati temannya," (H.R. Abu Dawud No. 2936, dalam kitab Al Buyu dan Hakim).*

3. Tujuan dan Fungsi Pembiayaan

a. Tujuan Pembiayaan

Tujuan pembiayaan berdasarkan prinsip syari'ah adalah untuk meningkatkan kesempatan kerja dan kesejahteraan ekonomi sesuai dengan nilai-nilai Islam. Pembiayaan tersebut harus dapat dinikmati oleh sebanyak-banyaknya pengusaha yang bergerak dibidang industri, pertanian, dan perdagangan untuk menunjang kesempatan kerja dan menunjang produksi dan distribusi barang-barang dan jasa-jasa dalam rangka memenuhi kebutuhan dalam negeri maupun ekspor.<sup>20</sup>

b. Fungsi pembiayaan

Keberadaan bank syari'ah yang menjalankan pembiayaan berdasarkan prinsip syari'ah bukan hanya untuk mencari keuntungan dan meramaikan bisnis perbankan di Indonesia, tetapi juga untuk menciptakan lingkungan bisnis yang aman, diantaranya :

- 1) Memberikan pembiayaan dengan prinsip syari'ah yang menerapkan sistem bagi hasil yang tidak memberatkan *debitur*.

---

<sup>19</sup> *Ibid.*, hlm. 363.

<sup>20</sup> Ayus Ahmad dan Abdul Aziz Yusuf, *Manajemen operasional Bank Syariah*, (Cirebon : STAIN Press, 2009), hlm. 68.

- 2) Membantu kaum dhuafa yang tidak tersentuh oleh bank konvensional karena tidak mampu memenuhi persyaratan yang ditetapkan oleh bank konvensional.
- 3) Membantu masyarakat ekonomi lemah yang selalu dipermainkan oleh *rentenir* dengan membantu melalui pendanaan untuk usaha yang dilakukan.<sup>21</sup>

#### 4. Prinsip – Prinsip Pemberian Pembiayaan

Dalam melakukan penilaian permohonan pembiayaan bank syari'ah bagian *marketing* harus memperhatikan beberapa prinsip utama yang berkaitan dengan kondisi secara keseluruhan calon nasabah. Di dunia perbankan syari'ah prinsip penilaian dikenal dengan 5 C + 1 S , yaitu :<sup>22</sup>

##### a. *Character*

Yaitu penilaian terhadap karakter atau kepribadian calon penerima pembiayaan dengan tujuan untuk memperkirakan kemungkinan bahwa penerima pembiayaan dapat memenuhi kewajibannya.

##### b. *Capacity*

Yaitu penilaian secara *subyektif* tentang kemampuan penerima pembiayaan untuk melakukan pembayaran. Kemampuan diukur dengan catatan prestasi penerima pembiayaan di masa lalu yang didukung dengan pengamatan di lapangan atas sarana usahanya seperti toko, karyawan, alat-alat, pabrik serta metode kegiatan.

##### c. *Capital*

Yaitu penilaian terhadap kemampuan modal yang dimiliki oleh calon penerima pembiayaan yang diukur dengan posisi perusahaan secara keseluruhan yang ditunjukkan oleh *rasio finansial* dan penekanan pada komposisi modalnya.

---

<sup>21</sup> *Ibid.*,

<sup>22</sup> BPRS PNM Al-Ma'soem, *Kebijakan Manajemen Pembiayaan Bank Syariah*, (Bandung: BPRS PNM Al-Ma'soem, 2004), hlm. 5.

d. *Collateral*

Yaitu jaminan yang dimiliki calon penerima pembiayaan. Penilaian ini bertujuan untuk lebih meyakinkan bahwa jika suatu resiko kegagalan pembayaran tercapai terjadi, maka jaminan dapat dipakai sebagai pengganti dari kewajiban.

e. *Condition*

Bank syari'ah harus melihat kondisi ekonomi yang terjadi di masyarakat secara *spesifik* melihat adanya keterkaitan dengan jenis usaha yang dilakukan oleh calon penerima pembiayaan. Hal tersebut karena kondisi eksternal berperan besar dalam proses berjalannya usaha calon penerima pembiayaan.

f. Syari'ah

Penilaian ini dilakukan untuk menegaskan bahwa usaha yang akan dibiayai benar-benar usaha yang tidak melanggar syari'ah sesuai dengan fatwa DSN "*Pengelola tidak boleh menyalahi hukum syariah Islam dalam tindakannya yang berhubungan dengan mudharabah.*"

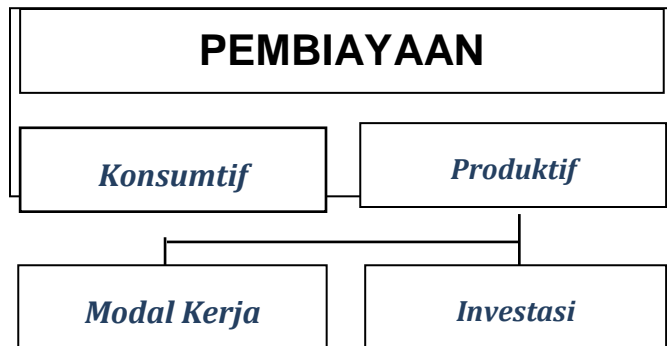
5. Pembiayaan Berdasarkan Syari'ah Islam

Berdasarkan Undang-Undang No. 21 tahun 2008 Tentang Perbankan Syari'ah Bab 1 Ketentuan Umum Pasal 1 ayat 25 mengenai kegiatan usaha yang dapat dilakukan oleh suatu perbankan syari'ah disebutkan bahwa penyaluran dana (pembiayaan) yang dapat dilakukan oleh bank syari'ah adalah melalui :

- a. Transaksi berdasarkan prinsip jual beli: *Murobahah; Istishna; Salam; dan* Jual beli lainnya.
- b. Transaksi berdasarkan prinsip sewa menyewa: *Ijarah; Ijarah muntahiya bittamlik.*
- c. Pembiayaan berdasarkan prinsip bagi hasil: *Mudhorobah; Musyarokah;* dan bagi hasil lainnya.

d. Pembiayaan dengan berdasarkan prinsip jasa: *Rahn*; *Qordh*; *Hiwalah*; *Kafalah*, dan lain-lain.

Secara umum jenis-jenis pembiayaan dapat digambarkan sebagai berikut:<sup>23</sup>



Menurut sifat penggunaannya, pembiayaan dapat dibagi menjadi dua, yaitu:<sup>24</sup>

a. Pembiayaan produktif

Pembiayaan produktif adalah pembiayaan yang ditujukan untuk memenuhi kebutuhan produksi dalam arti luas, yaitu untuk peningkatan usaha, baik usaha produksi, perdagangan, maupun investasi. Menurut keperluannya, pembiayaan produktif dapat dibagi menjadi:

1) Pembiayaan modal kerja

Pembiayaan modal kerja adalah pembiayaan untuk memenuhi kebutuhan (1) peningkatan produksi, baik secara kuantitatif, yaitu jumlah hasil produksi, maupun secara kualitatif, yaitu peningkatan kualitas atau mutu hasil produksi; dan (2) untuk keperluan perdagangan atau peningkatan *utility of place* dari suatu barang.

Bank konvensional memberikan kredit modal kerja tersebut, dengan cara memberikan pinjaman sejumlah uang yang dibutuhkan untuk mendanai seluruh kebutuhan yang merupakan kombinasi dari

<sup>23</sup> Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank Syariah dari Teori ke Praktik*, (Jakarta: Gema Insani Press, 2001), hlm. 161.

<sup>24</sup> *Ibid.*, hlm. 160-168 .

komponen-komponen modal kerja tersebut, baik untuk keperluan produksi maupun perdagangan untuk jangka waktu tertentu, dengan imbalan berupa bunga.

Bank syari'ah dapat membantu memenuhi seluruh kebutuhan modal kerja tersebut, bukan dengan meminjamkan uang, melainkan dengan menjalin hubungan *partnership* dengan nasabah, di mana bank bertindak sebagai penyandang dana (*shahibul maal*), sedangkan nasabah sebagai pengusaha (*mudharib*). Skema pembiayaan semacam ini disebut dengan *mudharabah (trust financing)*. Fasilitas ini dapat diberikan untuk jangka waktu tertentu, sedangkan bagi hasil dibagi secara periodik dengan nisbah yang disepakati. Setelah jatuh tempo, nasabah mengembalikan jumlah dana tersebut beserta porsi bagi hasil (yang belum dibagikan) yang menjadi bagian bank.

Pembiayaan modal kerja merupakan salah satu atau kombinasi dari beberapa pembiayaan berikut ini:

- pembiayaan likuiditas (*cash financing*) di bank syari'ah dikenal dengan bentuk *qardh* timbal balik;
- pembiayaan piutang (*receivable financing*) di bank syari'ah dikenal dengan bentuk *al-qardh* dan *hiwalah*;
- pembiayaan persediaan (*inventory financing*) di bank syari'ah dikenal dengan bentuk *bai' al-murabahah*, *bai' al-Istishna*, dan *bai' as-Salam*;
- pembiayaan modal kerja untuk perdagangan umum skema yang tepat di bank syari'ah adalah *mudharabah*.
- pembiayaan modal kerja untuk perdagangan berdasarkan pesanan skema yang tepat di bank syari'ah adalah *al-wakalah*, *al-musyarakah*, *al-mudharabah*, ataupun *al-murabahah* dengan mengadopsi mekanisme L/C pada bank konvensional.

## 2) Pembiayaan investasi

Pembiayaan investasi diberikan kepada para nasabah untuk keperluan investasi, yaitu keperluan penambahan modal guna mengadakan rehabilitasi, perluasan usaha, ataupun pendirian proyek baru.

Ciri-ciri pembiayaan investasi adalah:

- Untuk pengadaan barang-barang modal;
- Mempunyai perencanaan alokasi dana yang matang dan terarah;
- Berjangka waktu menengah dan panjang

Bank syari'ah untuk pembiayaan investasi ini menggunakan skema *musyarakah mutanaqishah*. Dalam hal ini bank memberikan pembiayaan dengan prinsip penyertaan, dan secara bertahap bank melepaskan penyertaannya, dan pemilik perusahaan akan mengambalihkan kembali, baik dengan menggunakan *surplus cash flow* yang tercipta maupun dengan menambah modal, baik yang berasal dari setoran pemegang saham yang ada ataupun dengan mengundang pemegang saham baru.

Skema lain yang dapat digunakan oleh bank syari'ah adalah *al ijarah al muntahia bittamlik*, yaitu menyewakan barang modal dengan opsi diakhiri dengan kepemilikan. Sumber perusahaan untuk pembayaran sewa ini adalah *amortisasi* atas barang modal yang bersangkutan, surplus, dan sumber-sumber lain yang dapat diperoleh perusahaan.<sup>25</sup>

### b. Pembiayaan konsumtif

Pembiayaan konsumtif adalah pembiayaan yang digunakan untuk memenuhi kebutuhan konsumsi, yang akan habis digunakan untuk dipakai memenuhi kebutuhan.

---

<sup>25</sup> Jihad Abdullah Husain Abu Uwaimir, *Attarsyid Asyasyarie Lil Bunuk Al Qaimah*, (Cairo: Al Ittihad Ad Dauli Li Al Bunuk Al Islamiah, 1986). Dalam Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank Syariah dari Teori ke Praktik*, (Jakarta: Gema Insani Press, 2001), hlm. 167.

Pada umumnya, bank konvensional membatasi pemberian kredit untuk pemenuhan barang tertentu yang dapat disertai dengan bukti kepemilikan yang sah, seperti rumah dan kendaraan bermotor, yang kemudian menjadi barang jaminan utama (*main collateral*). Sedangkan untuk pemenuhan kebutuhan jasa, bank 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.

Bank syariah dapat menyediakan pembiayaan komersil untuk pemenuhan kebutuhan barang konsumsi dengan menggunakan skema:<sup>26</sup>

- 1) *Al bai' bi tsaman ajil* (salah satu bentuk murabahah) atau jual-beli dengan angsuran.
- 2) *Al ijarah al muntahia bit tamlik* atau sewa beli.
- 3) *Al musyarakah mutanaqshah* atau *decreasing participation*, di mana secara bertahap bank menurunkan jumlah partisipasinya.
- 4) *Ar Rahn* untuk memenuhi kebutuhan jasa.

#### 6. Resiko-Resiko Pembiayaan Perbankan Syariah

Ditinjau dari segi resiko, pada dasarnya resiko yang mungkin timbul dalam pembiayaan perbankan syariah hampir sama dengan resiko kredit pembiayaan pada perbankan konvensional. Adapun macam-macam resiko tersebut antara lain adalah:<sup>27</sup> Resiko Kredit (*Credit Risk*); Resiko Pasar (*Market Risk*); Resiko Likuiditas (*Liquidity Risk*); Resiko Operasional (*Operational Risk*); Resiko Hukum (*Legal Risk*); Resiko Reputasi (*Reputation Risk*); Resiko Strategis (*Strategic Risk*); Resiko Kepatuhan (*Compliance Risk*).

---

<sup>26</sup> Sami Hasan Ahmad Hamoud, *Tathwiiir Al A'mal Al Mash-rafyyah Bima Yattaafiqu Wa asy Syariah Al Islamiah*, (Amman: Matbaatu Asy Syarq Wa Maktabatuha, 1982). Dalam Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank Syariah dari Teori ke Praktik*, (Jakarta: Gema Insani Press, 2001), hlm. 168.

<sup>27</sup> Pradjoto & Associates, *Pembiayaan dalam Perbankan Syariah*, (Jakarta: Artikel, 2007)



## E. Contoh Perhitungan Praktis Produk Pembiayaan Perbankan Syariah<sup>28</sup>

### 1. *Al-Murabahah*

Misalkan seorang nasabah ingin memiliki sebuah motor. Ia dapat datang ke bank syariah dan memohon agar bank membelikannya. Setelah diteliti dan dinyatakan dapat diberikan, bank membelikan motor tersebut dan diberikan kepada nasabah. Jika harga motor tersebut 4 juta rupiah dan bank ingin mendapat keuntungan Rp800.000,00 selama dua tahun, harga yang ditetapkan kepada nasabah seharga Rp4.800.000,00. Nasabah dapat mencicil pembayaran tersebut Rp200.000,00 per bulan.

### 2. *Bai' as-Salam*

Seorang petani memerlukan dana sekitar 2 juta rupiah untuk mengolah sawahnya seluas satu hektar. Ia datang ke bank dan mengajukan permohonan dana untuk keperluan itu. Setelah diteliti dan dinyatakan dapat diberikan, bank melakukan akad *bai' as-salam* dengan petani, di mana bank akan membeli gabah, misalnya, jenis IR dari petani untuk jangka waktu empat bulan sebanyak 2 ton dengan harga Rp2.000.000,00. Pada saat jatuh tempo, petani harus menyetorkan gabah yang dimaksud kepada bank. Jika bank tidak membutuhkan gabah untuk “keperluannya sendiri”, bank dapat menjualnya kepada pihak lain atau meminta petani mencarikan pembelinya dengan harga yang lebih tinggi, misalnya Rp1.200,00 per kilogram. Dengan demikian, keuntungan bank dalam hal ini adalah Rp400.000 atau (Rp 200 x 2000 kg).

### 3. *Bai' al-Istishna'*

Seseorang yang ingin membangun atau merenovasi rumah dapat mengajukan permohonan dana untuk keperluan itu dengan cara *bai' al-istishna'*. Dalam akad *bai' al-istishna'*, bank berlaku sebagai penjual yang menawarkan pembangunan/renovasi rumah. Bank lalu membeli/memberikan dana, misalnya Rp30.000.000,00 secara bertahap. Setelah rumah itu jadi,

---

<sup>28</sup> Dalam Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank Syariah dari Teori ke Praktik*, (Jakarta: Gema Insani Press, 2001), hlm. 171.

secara hukum Islam rumah/atau hasil renovasi rumah itu masih menjadi milik bank dan sampai tahap ini akad *istishna'* sebenarnya telah selesai. Karena bank tidak ingin memiliki rumah tersebut, bank menjualnya kepada nasabah dengan harga dan waktu yang disepakati, misalnya Rp39.000.000,00 dengan jangka waktu pembayaran 3 tahun. Dengan demikian, bank mendapat keuntungan Rp9.000.000,00.<sup>29</sup>

#### 4. *Al-Mudharabah*

Seorang pedagang yang memerlukan modal untuk berdagang dapat mengajukan permohonan untuk pembiayaan bagi hasil seperti *mudharabah*, di mana bank bertindak selaku *shahibul maal* dan nasabah selaku *mudharib*. Caranya adalah dengan menghitung dulu perkiraan pendapatan yang akan diperoleh nasabah dari proyek yang bersangkutan. Misalnya, dari modal Rp30.000.000,00 diperoleh pendapatan Rp5.000.000,00 per bulan. Dari pendapatan ini harus disisihkan dahulu untuk tabungan pengembalian modal, misalnya Rp2.000.000,00. Selebihnya dibagi antara bank dengan nasabah dengan kesepakatan di muka, misalnya 60% untuk nasabah dan 40% untuk bank.<sup>30</sup>

#### 5. *Musyarakah*

Pak Usman adalah seorang pengusaha yang akan melaksanakan suatu proyek. Usaha tersebut membutuhkan modal sejumlah Rp100.000.000,00. Ternyata, setelah dihitung, Pak Usman hanya memiliki Rp50.000.000,00 atau 50% dari modal yang diperlukan. Pak Usman kemudian datang ke sebuah bank syariah untuk mengajukan pembiayaan dengan skema *musyarakah*. Dalam hal ini, kebutuhan terhadap modal sejumlah Rp100.000.000,00

---

<sup>29</sup> Contoh lain yang lebih mendalam silakan merujuk: Syuqi Ahmad Dunya, *Al Jo'alah Wal Istishna' Tahlil Fiqhi Wa Iqtishadi*, (Jeddah: IRTI-IDB, 1991),. Dalam Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank Syariah dari Teori ke Praktik*, (Jakarta: Gema Insani Press, 2001), hlm. 172.

<sup>30</sup> Contoh yang lebih mendalam silakan merujuk: Adiwarmanto Karim, "Teknik Perhitungan Pembiayaan Mudharabah (bagian 1), *Jurnal Bank Syariah*, Edisi 2 Ocktober, p.27, Jakarta, , 1994. Dalam Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank Syariah dari Teori ke Praktik*, (Jakarta: Gema Insani Press, 2001), hlm. 172.

dipenuhi 50% dari nasabah dan 50% dari bank. Setelah proyek selesai, nasabah mengembalikan dana tersebut bersama bagi hasil yang telah disepakati untuk bank.

Seandainya keuntungan dari proyek tersebut adalah Rp20.000.000,00 dan nisbah atau porsi bagi hasil yang disepakati adalah 50:50 (50% untuk nasabah dan 50% untuk bank), pada akhir proyek Pak Usman harus mengembalikan dana sebesar Rp50.000.000,00 (dana pinjaman dari bank) ditambah Rp10.000.000,00 (50% dari keuntungan untuk bank).

#### 6. *Musyarakah Mutanaqishah*

Nasabah dan bank berkongsi dalam pengadaan suatu barang (biasanya rumah atau kendaraan), misalnya 30% dari nasabah dan 70% dari bank. Untuk memiliki barang tersebut, nasabah harus membayar kepada bank sebesar porsi yang dimiliki bank. Karena pembayarannya dilakukan secara angsuran, penurunan porsi kepemilikan bank pun berkurang secara proporsional sesuai dengan besarnya angsuran. Barang yang telah dibeli secara kongsi tadi baru akan menjadi milik nasabah setelah porsi nasabah menjadi 100% dan porsi bank 0%.

Jika kita mengambil rumah sebagai contoh kasus, perhitungannya adalah sebagai berikut. Harga rumah, misalnya, Rp100.000.000,00. Bank berkontribusi Rp70.000.000,00 dan nasabah Rp30.000.000,00. Karena kedua pihak (bank dan nasabah) telah berkongsi, bank memiliki 70% saham rumah, sedangkan nasabah memiliki 30% kepemilikan rumah. Dalam syariah Islam, barang milik perkongsian bisa disewakan kepada siapa pun, termasuk kepada anggota perkongsian itu sendiri, dalam hal ini adalah nasabah.

Seandainya sewa yang dibayarkan penyewa (nasabah) adalah Rp1.000.000,00 per bulan, pada realisasinya Rp700.000,00 akan menjadi milik bank dan Rp300.000,00 merupakan bagian nasabah. Akan tetapi, karena nasabah pada hakikatnya ingin memiliki rumah itu, uang sejumlah Rp300.000,00 itu dijadikan sebagai pembelian saham dari porsi bank. Dengan

demikian, saham nasabah setiap bulan akan semakin besar dan saham bank semakin kecil. Pada akhirnya, nasabah akan memiliki 100% saham dan bank tidak lagi memiliki saham atas rumah tersebut. Itulah yang disebut dengan *perkongsian yang mengecil* atau *musyarakah muntanaqishah* atau disebut juga dengan *decreasing participation* dari pihak bank.<sup>31</sup>

#### 7. Al-Ijarah

Bank syariah yang mengoperasikan *ijarah* dapat melakukan *leasing*, baik *operational lease* maupun *financial lease*. Akan tetapi, pada umumnya, bank-bank syariah lebih banyak melaksanakan *financial lease with purchase option* atau *ijarah muntahia bit-tamlik*. Hal ini karena skema ini lebih sederhana dari sisi pembukuan dan bank tidak direpotkan oleh beban pemeliharaan aset. Ditinjau dari hal tersebut, *ijarah* lebih sering dipakai untuk pembiayaan investasi dan *customer loan*.

Sebagai contoh, seorang nasabah yang sedang melakukan proyek pembangunan jalan raya, memerlukan alat-alat berat sebagai penunjang operasinya. Karena keberadaan alat tersebut hanya dibutuhkan pada saat dia sedang melaksanakan proyek, dia memutuskan untuk tidak membeli peralatan itu, melainkan menyewanya. Akan tetapi, jika ternyata alat-alat tersebut akan terus dibutuhkan dan dia kemudian memutuskan untuk membelinya, dia bisa melakukannya dengan *ijarah muntahia bit-tamlik*, yaitu menyewa peralatan tersebut dan pada akhir masa sewa, dia membelinya.

#### F. Contoh Produk Pembiayaan di Bank Syar'ah Mandiri

Produk yang termasuk kedalam jenis Pembiayaan Bank Syari'ah Mandiri (BSM) sebagai berikut: Syariah Mandiri Pembiayaan Konsumer, BSM Implan, Pembiayaan Peralatan Kedokteran, Pembiayaan Edukasi BSM, Pembiayaan Dana Berputar, Pembiayaan Kepada Pensiunan, Pembiayaan Umrah,

---

<sup>31</sup> Lihat: Mohammad Ali Baharum, *Masalah Perumahan Penyelesaian Menurut Perspektif Islam*, (Kualalumpur: Angkatan Belia Islam Malaysia, 1990). Dalam Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank Syariah dari Teori ke Praktik*, (Jakarta: Gema Insani Press, 2001), hlm. 174.

Pembiayaan Kepada Koperasi Karyawan untuk Para Anggotanya, Pembiayaan Griya BSM, Pembiayaan Talangan Haji, BSM Customer Network Financing, Pembiayaan Griya BSM Optima, Pembiayaan Griya BSM Bersubsidi, Pembiayaan Griya BSM DP 0%, Pembiayaan Kendaraan Bermotor dan lain-lain.<sup>32</sup>

Berikut pemakalah contohkan salah satu produk pembiayaan bank syari'ah mandiri Pembiayaan Kendaraan Bermotor :

BSM Pembiayaan Kendaraan Bermotor (PKB) merupakan pembiayaan untuk pembelian kendaraan bermotor dengan sistem *murabahah*.

Pembiayaan yang dapat dikategorikan sebagai PKB adalah:

1. Jenis kendaraan: Mobil dan motor
2. Kondisi kendaraan: Baru dan bekas.

Untuk kendaraan baru, jangka waktu pembiayaan hingga 5 tahun sedangkan kendaraan bekas hingga 10 tahun (dihitung termasuk usia kendaraan dan jangka waktu pembiayaan).

Syarat & Ketentuan:

1. Pemohon harus mempunyai pekerjaan dan/atau pendapatan yang tetap.
2. Usia pemohon pada saat pengajuan PKB minimal 21 tahun dan maksimal 55 tahun pada saat jatuh tempo fasilitas PKB.
3. Pengajuan PKB dapat dilakukan sendiri-sendiri atau koordinir secara kolektif oleh instansi dimana pemohon bekerja.

Dokumen yang Diperlukan:

1. Fotocopy kartu identitas: KTP/SIM
2. Fotocopy kartu keluarga
3. Surat keterangan yang ditandatangani oleh pejabat yang berwenang dari instansi/perusahaan tempat pemohon bekerja yang menyatakan pemohon adalah pegawai dari instansi/perusahaan yang dimaksud.

---

<sup>32</sup> <http://www.syariahamandiri.co.id/>, di akses pada 10 Juni 2014 jam 15.34 WIB.

4. Slip gaji yang dishkan oleh instansi/perusahaan tempat pemohon bekerja.
5. Keterangan mengenai kendaraan bermotor yang akan dibeli meliputi jenis kendaraan, tahun pembuatan, fotocopy BPKB, nama pembeli sebelumnya dan harga kendaraan.
6. Fotocopy surat nikah (bagi pemohon yang telah beristri/bersuami)
7. Surat persetujuan dari istri/suami (bagi pemohon telah beristri/bersuami).

Tuan ali berkeinginan membeli sebuah mobil untuk kepentingan usaha antar jemput anak sekolah. Harga beli mobil sebesar Rp 150.000.000. Pada saat itu tuan ali hanya memiliki dana Rp.50.000.000, untuk mengatasi kekurangan dana tersebut tuan ali menghubungi bank syariah mandiri untuk mendapatkan pemecahan masalah akibat kekurangan dana tersebut bank syariah menawarkan solusi dengan akad Murabahah. Bila bank syari'ah memperkirakan biaya operasi Rp.200.000.000 dalam 1 tahun. Perkiraan jumlah pembiayaan Rp.5 M dan markup yang ditentukan (hanya sekali saja) 10% dari pembiayaan 2 tahun. Bagaimana cara penyelesaiannya?

Jawab :

Penyelesaian dengan Harga Jual Efisien

Data pembiayaan:

Harga pokok mobil = Rp.150.000.000,-

Dibayar nasabah(uang muka) = Rp. 50.000.000,-

Kekurangan dibayar bank = Rp. 100.000.000,-

1) Hitunglah Cost Recovery

$$\text{Cost Recovery} = (\text{Pembiayaan Murabahah/Estimilasi Total Pembayaran}) \times \text{Estimilasi Biaya Operasi 1 thn}$$

$$\text{Cost Recovey} = (100.000.000/1 \text{ M}) \times 200.000.000 = 40.000.000,-$$

2) Hitung Markup = 10% x Pembiayaan

$$\text{Markup} = 10\% \times 100.000.000 = 10.000.000,-$$

3) Hitung Harga Jual Bank = Pembiayaan + *Cost Recovery* + *Markup*

$$= 100.000.000 + (2 \times 4.000.000) + 10.000.000$$

$$= 118.000.000,-$$

4) Hitung Angsuran Pembiayaan

$$\text{Angsuran Pembiayaan} = 118.000.000/24 \text{ bln}$$

$$= 4.916.667,-$$

5) Hitung Total Harga Jual

$$\text{Total harga jual} = 150.000.000 + 18.000.000$$

$$= 168.000.000,-$$

6) Hitung Margin Dalam Persentase

$$\text{Hitung Margin dalam \%} = \text{Cost Recovery} + \text{Markup/Harga jual beli}$$

$$= [(2 \times 4 \text{ jt} + 10 \text{ jt}) + 15 \text{ jt}] \times 100\%$$

$$= [8 \text{ jt} + 10 \text{ jt}] / 15 \text{ jt} \times 100\%$$

$$= 1,2 \%$$

## G. Persamaan dan Perbedaan antara Kredit dan Pembiayaan

### 1. Persamaan antara Kredit dan Pembiayaan

Bagi pemakalah terdapat beberapa persamaan antara kredit dan pembiayaan, yaitu:

- a. sisi teknis penerimaan uang,
- b. persamaan dalam hal mekanisme transfer,
- c. teknologi komputer yang digunakan maupun dalam hal syarat-syarat umum untuk mendapatkan pembiayaan seperti KTP, NPWP, proposal, laporan keuangan, dan lain sebagainya.
- d. prosedur-prosedur yang dilakukan, dimulai dari proses pengajuan hingga monitoring.
- e. Persamaan yang lainnya yaitu pada saat melakukan analisis ratio.

Dalam hal persamaan ini semua hal yang terjadi pada Bank Syari'ah itu sama persis dengan yang terjadi pada Bank Konvensional, nyaris tidak ada perbedaan.

### 2. Perbedaan antara Kredit dan Pembiayaan

Bagi pemakalah terdapat beberapa perbedaan antara kredit dan pembiayaan, yaitu:

- a. perbedaan pada keuntungan yang diharapkan. Bagi bank berdasarkan prinsip konvensional keuntungan yang diperoleh melalui bunga, sedangkan bagi bank syari'ah berupa imbalan atau bagi hasil.
- b. perbedaan pada usaha yang dibiayai. Ada aturan bahwa usaha-usaha yang dibiayai oleh bank syari'ah adalah usaha yang halal. Sedangkan untuk usaha yang haram, seperti usaha asusila, usaha yang merusak masyarakat atau sejenisnya itu tidak akan dibiayai oleh bank syari'ah sedangkan di bank konvensional tidak ada batasan.

## **H. Penutup**

Peran serta para ahli dibidang perbankan syari'ah sangat dibutuhkan untuk terus mengembangkan konsep-konsep perbankan yang berlandaskan prinsip-prinsip syari'ah ini, serta dukungan pemerintah sebagai pembuat kebijakan dan peraturan perundangan yang diharapkan mampu memberikan ruang gerak bagi berkembang perbankan syari'ah di Indonesia. Disisi lain yang perlu dicermati agar perkembangan perbankan syari'ah di Indonesia dapat segera tumbuh dengan cepat adalah persoalan edukasi dan sosialisasi, baik kepada masyarakat luas, maupun orang-orang yang kompeten terhadap bisnis perbankan. Salah satunya melalui edukasi dan sosialisasi produk-produk pembiayaan pada perbankan syari'ah.

## **Daftar Pustaka**

Ahmad, Ayus dan Yusuf, Abdul Aziz, *Manajemen operasional Bank Syariah*, Cirebon: STAIN Press, 2009.



- Antonio, Muhammad Syafi'i, *Bank Syariah dari Teori ke Praktik*, Jakarta: Gema Insani Press, 2001.
- Arif, Muhammad, *Islamic Banking*, dalam *Asian-Pacific Economic Literature* Vol. 2, No. 2, September, 1988.
- Bank Indonesia, *Outlook Perbankan Syariah 2013*, Jakarta: Bank Indonesia, 2012.
- BPRS PNM Al-Ma'soem, *Kebijakan Manajemen Pembiayaan Bank Syariah*, Bandung: BPRS PNM Al-Ma'soem, 2004.
- Departemen Agama RI, *Al-Qur'an dan Terjemahan*, Bandung: CV. Diponegoro, 2003.
- Djumhana, Muhamad, *Hukum Perbankan di Indonesia*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 2000.
- Fuady, Munir, *Hukum Perbankan Modern Berdasarkan Undang-undang No. 10 Tahun 1998*, Bandung : Citra Aditya Bakti, 1999.
- Lewis, Mervin K. dan Algaoud, Latifa M., *Perbankan Syariah; Prinsip, Praktik dan Prospek, Edisi terjemah*, Jakarta: Serambi, 2003.
- Muhammad, *Manajemen Bank Syariah*, Yogyakarta: UPP AMP YKPN, 2005.
- Perwataatmadja, Karnaen A., *Upaya Memurnikan Pelayanan Bank Syariah, Khusus Pembiayaan Murabahah dan Mudharabah di Indonesia*, Jakarta: Artikel, 2002.
- Perwataatmaja, Karnaen A dan Tanjung, Henry, dalam Pengantar Penerbit, *Bank Syariah: Teori, Praktik, dan Peranannya*, Jakarta: PT. Senayan Abadi, 2007
- Pradjoto & Associates, *Pembiayaan dalam Perbankan Syariah*, Jakarta: Artikel, 2007.
- Suyatno, Thomas, *Dasar-dasar Perkreditan*, Jakarta: Gremedia, 1992.

### **Internet**

- <http://www.syariahmandiri.co.id/>, di akses pada 10 Juni 2014 jam 15.34 WIB.
- <http://www.bankmandiri.co.id/>, di akses pada tanggal 10 Juni 2014 jam 15.54 WIB.