

BAB II

PEMBIAYAAN iB MULTIGUNA DAN PORTOFOLIO PEMBIAYAAN DENGAN AKAD *MURABAHAH*, *IJARAH* DAN *KAFALAH*

A. Perbankan Syariah di Indonesia

Perkembangan bank-bank syariah di negara Islam berpengaruh ke Indonesia. Pada awal periode 1980-an, diskusi mengenai bank syariah sebagai pilar ekonomi Islam mulai dilakukan. Beberapa uji coba pada skala yang relatif terbatas telah diwujudkan, di antaranya adalah Baitul Tamwil-Salman, Bandung. Akan tetapi, prakarsa lebih khusus untuk mendirikan bank Islam di Indonesia baru dilakukan pada tahun 1990.³⁰

Bank Islam di Indonesia disebut juga sebagai bank syariah yang merupakan lembaga keuangan dengan fungsi memperlancar mekanisme ekonomi di sektor riil melalui aktivitas kegiatan usaha (investasi, jual beli, atau lainnya) berdasarkan prinsip syariah, yaitu aturan perjanjian berdasarkan hukum Islam antara bank dan pihak lain untuk penyimpanan dana dan atau pembiayaan kegiatan usaha, atau kegiatan lainnya yang dinyatakan sesuai dengan nilai-nilai Syariah yang bersifat makro maupun mikro.³¹

Bank syariah sebagai lembaga intermediasi antara pihak investor yang menginvestasikan dananya di bank kemudian selanjutnya bank syariah

³⁰Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank Syariah dari Teori ke Praktik*, (Jakarta: Gema Insani, 2001), 25.

³¹Ascarya, *Akad dan Produk Bank Syariah*, (Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2011), 30.

menyalurkan dananya kepada pihak lain yang membutuhkan dana. Investor yang menempatkan dananya akan mendapatkan imbalan dari bank dalam bentuk bagi hasil atau bentuk lainnya yang disahkan dalam syariah Islam. Bank syariah menyalurkan dananya kepada pihak yang menyalurkan dananya kepada pihak yang membutuhkan pada umumnya dalam akad jual beli dan kerja sama usaha. Imbalan yang diperoleh dalam *margin* keuntungan, bentuk bagi hasil, dan/atau bentuk lainnya sesuai dengan syariat Islam.³²

Bank syariah merupakan bank yang kegiatan usahanya mengacu pada hukum Islam, dan dalam kegiatannya tidak membebankan bunga maupun tidak membayar bunga kepada nasabah. Imbalan yang diterima oleh bank syariah maupun yang dibayarkan oleh nasabah tergantung dari akad dan perjanjian antara bank dengan nasabah. Perjanjian (akad) yang terdapat di perbankan syariah harus tunduk pada syarat dan rukun akad yang sebagaimana diatur dalam syariat Islam.

Pada Pasal 1 Undang-Undang Perbankan Syariah Nomor 21 Tahun 2008 menyatakan bahwa perbankan syariah adalah segala sesuatu yang menyangkut tentang bank syariah dan unit usaha syariah, mencakup kelembagaan, kegiatan usaha serta cara dan proses dalam melaksanakan kegiatan usahanya berdasarkan

³²Ismail, *Perbankan Syariah*, (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2011), 32.

prinsip syariah dan menurut jenisnya terdiri atas bank umum syariah (BUS), unit usaha syariah (UUS), dan bank pembiayaan rakyat syariah (BPRS).³³

Perkembangan perbankan Syariah di Indonesia dilakukan dengan strategi pengembangan bertahap yang berkesinambungan (*Gradual and sustainable approach*) yang sesuai dengan prinsip Syariah (*comply to sharia principles*). Tahap *pertama* dimaksudkan untuk meletakkan landasan yang kuat bagi pertumbuhan industri (2002-2004). Tahap *kedua* berikutnya memasuki fase untuk memperkuat struktur industri perbankan syariah (2005-2009). Tahap *ketiga* perbankan syariah diarahkan untuk dapat memenuhi standar keuangan dan mutu pelayanan internasional (2010-2012). Sedangkan tahap *keempat* mulai terbentuknya integrasi lembaga keuangan syariah (2013-2015). Pada tahun 2015 diharapkan perbankan syariah Indonesia telah memiliki pangsa yang signifikan yang ikut ambil dalam mengembangkan ekonomi Indonesia yang mensejahterakan masyarakat luas.³⁴

Pada pemaparan diatas dimulai dari berdirinya bank syariah terlihat bahwa dalam Indonesia saat ini bank-bank konvensional diarahkan untuk membuka cabang syariah atau merubah keseluruhan bank konvensional menjadi syariah agar semua manusia lebih terarah dalam situasi dan keadaan yang Islami dan pada akhirnya dapat mensejahterakan masyarakat.

³³ *Ibid.*, 32-33.

³⁴ Ascarya, *Akad dan Produk Bank Syariah*, 203-204.

B. Produk pada Bank Syariah

1. Produk Perbankan Syariah

Produk yang ditawarkan bank syariah di Indonesia cukup bervariasi diantaranya meliputi produk pendanaan, pembiayaan dan jasa.

a. Produk Pendanaan

Produk pendanaan yang ditawarkan perbankan syariah Indonesia tidak berbeda dengan produk pendanaan bank syariah pada umumnya yang meliputi giro, tabungan, investasi umum, investasi khusus dan obligasi. Akad-akad yang digunakan juga merupakan akad-akad yang biasa diterapkan untuk produk yang bersangkutan.³⁵

Produk-produk pendanaan bank syariah ditujukan untuk mobilisasi dan investasi tabungan untuk pembangunan perekonomian dengan cara yang adil sehingga keuntungan yang adil dapat dijamin bagi semua pihak. Dalam hal ini, bank syariah melakukannya tidak dengan menggunakan prinsip bunga melainkan dengan prinsip yang sesuai syariat islam, diantaranya adalah sebagai berikut :

1) Pendanaan dengan prinsip *wadi'ah*

- a) Giro *wadi'ah* adalah produk pendanaan bank syariah berupa simpanan dari nasabah dalam bentuk rekening giro untuk keamanan dan kemudahan pemakaiannya.

³⁵ *Ibid.*, 243.

b) Tabungan *wadi'ah* adalah produk pendanaan bank syariah berupa simpanan dari nasabah dalam bentuk rekening tabungan untuk keamanan dan kemudahan pemakaiannya, seperti giro *wadi'ah*, tetapi tidak sefleksibel giro *wadi'ah*, karena tidak dapat menarik dananya dengan menggunakan cek.

2) Pendanaan dengan prinsip *qard*

Giro dan tabungan *qard* memiliki karakteristik menyerupai giro dan tabungan *wadi'ah*. Bank sebagai peminjam dapat memberikan bonus karena bank menggunakan dana untuk tujuan produktif dan menghasilkan profit. Bonus tabungan *qard* juga lebih besar daripada giro *qard* karena bank lebih leluasa dalam menggunakan dana untuk tujuan produktif. Dan bentuk simpanan tersebut tidak umum digunakan oleh bank syariah hanya bank syariah di Iran yang menggunakannya sebagai simpanan.

3) Pendanaan dengan prinsip *muḍārabah*

a) Tabungan *muḍārabah* adalah produk pendanaan bank syariah yang menggunakan prinsip bagi hasil dan bagi kerugian ketika nasabah sebagai pemilik modal menyerahkan uangnya kepada bank sebagai pengusaha untuk diusahakan. Keuntungan dibagi sesuai kesepakatan dan kerugian ditanggung oleh pemilik dana atau nasabah.

- b) Deposito atau investasi umum (tidak terikat) adalah produk pendanaan bank syariah berbentuk investasi umum yang menggunakan prinsip *muḍārabah al-muṭlaqah*. Dalam prinsip tersebut bank sebagai pengusaha mempunyai kebebasan mutlak dalam pengelolaan investasinya.
 - c) Deposito atau investasi khusus (terikat) adalah produk pendanaan bank syariah berbentuk investasi khusus yang menggunakan prinsip *muḍārabah al-muqayyadah*. Dalam prinsip tersebut bank menginvestasikan dana nasabah ke dalam proyek tertentu yang diinginkan nasabah.
 - d) *Sukuk muḍārabah* adalah akad *muḍārabah* yang dimanfaatkan oleh bank syariah untuk penghimpunan dana dengan menerbitkan *sukuk* yang merupakan obligasi syariah.
- 4) Pendanaan dengan prinsip *ijārah*

Akad *ijārah* dapat dimanfaatkan oleh bank syariah untuk penghimpunan dana dengan menerbitkan *sukuk* yang merupakan obligasi syariah.³⁶

Pada produk penghimpunan dana di atas dapat diketahui bahwa, akad yang digunakan dapat memberikan jaminan kepada nasabah yang melakukan penghimpunan dana di bank syariah.

³⁶*Ibid.*, 112-119.

b. Produk pembiayaan

Pembiayaan merupakan salah satu tugas pokok bank, yaitu pemberian fasilitas penyediaan dana untuk memenuhi kebutuhan pihak yang merupakan *defisit unit*.³⁷

Menurut Al-Harran pada tahun 1999, pembiayaan dibagi menjadi tiga macam, yaitu :

- 1) *Return bearing financing*, yaitu bentuk pembiayaan yang secara komersial menguntungkan, ketika pemilik modal mau menanggung risiko kerugian dan nasabah juga memberikan keuntungan.
- 2) *Return free financing*, yaitu bentuk pembiayaan yang tidak untuk mencari keuntungan yang lebih ditujukan kepada orang yang membutuhkan, sehingga tidak ada keuntungan yang dapat diberikan.
- 3) *Charity financing*, yaitu bentuk pembiayaan yang memang diberikan kepada orang miskin dan membutuhkan, sehingga tidak ada klaim terhadap pokok dan keuntungan.³⁸

Menurut M. Syafi'i Antonio, pembiayaan dibagi menjadi dua macam, yaitu :

³⁷Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank Syariah dari Teori ke Praktik*, 160.

³⁸Ascarya, *Akad dan Produk Bank Syariah*, 122.

- 1) Pembiayaan produktif, yaitu pembiayaan yang ditujukan untuk memenuhi kebutuhan produksi yaitu untuk peningkatan usaha.
- 2) Pembiayaan konsumtif, yaitu pembiayaan yang digunakan untuk memenuhi kebutuhan konsumsi, yang akan habis digunakan untuk memenuhi kebutuhan.³⁹

Pada produk pembiayaan diatas dapat diketahui bahwa, dengan beragam produk pembiayaan akan dapat membantu nasabah dalam melakukan suatu usaha.

c. Produk jasa

Jasa merupakan produk yang mendukung produk pendanaan dan pembiayaan yang sebagian diterapkan dengan menggunakan akad *wakalah, kafalah, hawalah, rahn* dan *qard*.⁴⁰

C. Pembiayaan pada Bank Syariah

1. Pengertian pembiayaan

Pembiayaan merupakan salah satu tugas pokok bank, yaitu pemberian fasilitas pembiayaan dan untuk memenuhi kebutuhan pihak-pihak yang merupakan *deficit unit*.⁴¹

³⁹Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank Syariah dari Teori ke Praktik*, 160.

⁴⁰*Ibid.*, 120-134.

⁴¹*Ibid.*, 160.

Pengertian pembiayaan disebutkan dalam ketentuan Pasal 1 angka 12 Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998, yaitu:

“Pembiayaan berdasarkan prinsip Syariah adalah penyediaan uang atau tagihan yang dipersamakan dengan itu persetujuan atau kesepakatan antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai untuk mengembalikan uang atau tagihan tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan dan bagi hasil.”⁴²

Kemudian, pengertian pembiayaan tersebut lebih diperjelas lagi dalam ketentuan Pasal 1 angka 3 Peraturan Perbankan Syariah Nomor: 9/19/PBI/2007 yang menyatakan sebagai berikut:

“pembiayaan adalah penyediaan dana atau tagihan/piutang yang dapat dipersamakan dengan itu dalam:

- a. Transaksi investasi yang didasarkan dana/piutang, antara lain, atas akad *muḍārabah* dan/atau *musyarakah*;
- b. Transaksi sewa yang didasarkan, antara lain, atas akad *ijārah* atau akad *ijārah* dengan opsi perpindahan hak milik (*ijārah mumtahiyah bittamlik*);
- c. Transaksi jual beli yang didasarkan antara lain atas akad *murābahah*, *salam*, dan *istisna'*;
- d. Transaksi pinjaman yang didasarkan, antara lain, akad *qard*; dan

⁴²Rachmadi Usman, *Produk dan Akad Perbankan Syariah di Indonesia Implementasi dan Aspek Hukum*, (Bandung: Penerbit PT Citra Aditya Bakti, 2009) 172.

- e. Transaksi multijasa yang didasarkan antara lain, atas akad *ijārah* dan *kafālah*.”

Dari ketentuan dalam Pasal 1 angka 12 Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 dihubungkan dengan ketentuan dalam Pasal 1 angka 3 Peraturan Bank Indonesia Nomor 9/19/PBI/2007 dapat diketahui bahwa pembiayaan itu merupakan penyediaan dana atau tagihan/piutang yang dapat dipersamakan dengan itu dalam transaksi investasi, sewa, jual beli, pinjaman, dan multijasa yang didasarkan pada akad tertentu yang sesuai dengan prinsip syariah.

Pengertian yang sama juga dirumuskan dalam ketentuan Pasal 1 angka 25 Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008, yaitu:⁴³

Pembiayaan adalah pembiayaan dana atau tagihan yang dipersamakan dengan itu berupa:

- a. Transaksi bagi hasil dalam bentuk *muḍārabah* dan *musyarakah*;
- b. Transaksi sewa penyewa dalam bentuk *ijārah* atau sewa beli dalam bentuk *ijārah muntahiyah bittamlik*;
- c. Transaksi jual beli dalam bentuk piutang *murābahah*, *salam*, dan *istisna*’;
- d. Transaksi pinjam meminjam dalam bentuk piutang *qardh*; dan

⁴³ *Ibid.*, 173.

- e. Transaksi sewa menyewa jasa dalam bentuk *ijārah* 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. Tujuan pembiayaan yang dilaksanakan oleh bank.⁴⁴
- a) Pemilik, artinya para pemilik dana mengharapkan akan memperoleh penghasilan atas dana yang ditanamkan pada bank tersebut.
 - b) Pegawai, artinya para pegawai mengharapkan dapat memperoleh kesejahteraan dari bank yang dikelolanya.
 - c) Masyarakat, meliputi pemilik dana, debitur yang bersangkutan dan masyarakat konsumen-konsumen.
 - d) Pemerintah, artinya akibat penyediaan pembiayaan, pemerintah terbantu dalam pembiayaan pembangunan Negara, di samping itu akan diperoleh pajak (baik berupa pajak penghasilan atas keuntungan yang diperoleh bank dan juga perusahaan-perusahaan).
 - e) Bank, artinya bagi bank yang bersangkutan, hasil dari penyaluran pembiayaan, diharapkan bank dapat meneruskan, mengembangkan

⁴⁴Muhammad, *Manajemen Dana Bank Syariah*, (Yogyakarta: Ekonisia Kampus Fakultas Ekonomi UII, 2004), 196.

usahanya agar tetap *survival* dan meluas jaringan usahanya, sehingga semakin banyak masyarakat yang dilayani.

3. Fungsi Pembiayaan⁴⁵

a. Meningkatkan daya guna uang

Para penabung menyimpan uangnya di bank dalam bentuk giro, tabungan, dan deposito. Uang tersebut dalam presentase tertentu ditingkatkan kegunaanya oleh bank guna suatu usaha peningkatan produktifitas. Pada dasarnya melalui pembiayaan terdapat suatu usaha peningkatan produktivitas secara menyeluruh.

Dengan demikian dana yang mengendap di bank (yang diperoleh dari para penyimpan uang) tidaklah *idle* (diam) dan disalurkan untuk usaha-usaha yang bermanfaat, baik kemanfaatannya bagi pengusaha maupun kemanfaatannya bagi masyarakat.

b. Meningkatkan daya guna barang. *Pertama*, produsen dengan bantuan pembiayaan bank dapat memproduksi bahan mentah menjadi bahan jadi sehingga *utility* dari bahan tersebut meningkat. *Kedua*, prodesen dengan bantuan pembiayaan dapat memindahkan barang dari suatu tempat yang kegunaanya kurang ketempat yang dimanfaatkan.

⁴⁵Muhammad, *Manajemen Dana Bank Syariah*, 197-199.

c. Meningkatkan peredaran uang

Melalui pembiayaan, peredaran uang kartal dan uang giral akan lebih berkembang oleh karena pembiayaan menciptakan suatu kegairahan berusaha sehingga penggunaan uang akan bertambah baik kualitatif apalagi secara kuantitatif.

d. Menimbulkan kegairahan berusaha

Bantuan pembiayaan yang diterima oleh pengusaha dari bank inilah kemudian yang digunakan untuk memperbesar volume usaha dan produktivitasnya.

e. Stabilitas ekonomi

Dalam ekonomi yang kurang sehat, langka-langka stabilitas pada dasarnya diarahkan pada usaha-usaha untuk antara lain: pengendalian inflasi, peningkatan ekspor, rehabilitasi prasarana, pemenuhan kebutuhan-kebutuhan pokok rakyat. Untuk menekan arus inflasi dan terlebih-lebih lagi untuk usaha pembangunan ekonomi maka pembiayaan bank memegang peranan sangat penting.

f. Sebagai jembatan untuk meningkatkan pendapatan nasional

Para usahawan yang memperoleh pembiayaan tentu saja berusaha untuk meningkatkan usahanya. Peningkatan usaha berarti peningkatan profit. Bila keuntungan ini secara kumulatif dikembangkan lagi dalam arti kata dikembalikan lagi dalam struktur permodalan,

maka peningkatan akan berlangsung terus menerus. Dengan *earnings* (pendapatan) yang terus meningkat berarti pajak perusahaan pun akan terus bertambah.

g. Sebagai alat hubungan ekonomi internasional

Bank sebagai lembaga pembiayaan tidak saja bergerak di dalam negeri tetapi di luar negeri.

4. Analisis Pembiayaan

Analisis pembiayaan merupakan suatu proses analisis yang dilakukan oleh bank syariah untuk menilai suatu permohonan pembiayaan yang telah dilakukan oleh calon nasabah. Dengan melakukan analisis permohonan pembiayaan, bank syariah akan memperoleh keyakinan bahwa proyek yang akan dibiayai layak (*feasible*).⁴⁶

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

⁴⁶Ismail, *Perbankan Syariah*, 119.

Beberapa prinsip dasar yang perlu dilakukan sebelum memutuskan permohonan pembiayaan yang diajukan oleh calon nasabah antara lain dikenal dengan prinsip 5C. Penerapan prinsip dasar dalam pemberian pembiayaan serta analisis yang mendalam terhadap calon nasabah, perlu dilakukan oleh bank syariah agar bank tidak salah memilih dalam menyalurkan dananya sehingga dana yang disalurkan kepada nasabah dapat terbayar kembali sesuai dengan jangka waktu yang diperjanjikan.⁴⁷

a. *Character*

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

b. *Capacity*

Analisis terhadap *capacity* ini ditunjukkan untuk mengetahui keuangan calon nasabah dalam memenuhi kewajibanya sesuai jangka

⁴⁷ *Ibid.*, 120.

waktu pembiayaan. Bank perlu mengetahui dengan pasti kemampuan calon nasabah dalam memenuhi kewajibannya setelah bank syariah memberikan pembiayaan. Kemampuan keuangan calon nasabah sangat penting karena merupakan sumber utama pembayaran.

c. *Capital*

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

d. *Collateral*

Collateral merupakan aguna yang telah diberikan oleh calon nasabah atas pembiayaan yang diajukan. Agunan merupakan sumber pembayaran kedua. Dalam hal ini nasabah tidak dapat membayar ansurannya, maka bank syariah melakukan penjualan terhadap agunan. Bank tidak akan memberikan pembiayaan yang melebihi dari nilai agunan, kecuali untuk pembiayaan tertentu yang dijamin pembayarannya oleh pihak tertentu.

e. *Conditional of Economy*

Merupakan analisis terhadap kondisi perekonomian. Bank perlu mempertimbangkan sektor usaha calon nasabah dikaitkan dengan kondisi ekonomi.

Dalam analisis 5C, setiap permohonan pembiayaan, setelah dianalisis secara mendalam sehingga hasil analisis sudah cukup memadai. Dalam analisis 5C yang dilakukan secara terpadu, maka dapat digunakan sebagai dasar untuk memutuskan permohonan pembiayaan. Analisis 5C, perlu dilakukan secara keseluruhan. Namun demikian, dalam praktiknya, bank syariah akan memfokuskan terhadap beberapa prinsip antara lain *character*, *capacity*, dan *colleteral*. Ketiga prinsip dasar pemberian pembiayaan ini dianggap sebagai faktor penting yang tidak dapat ditinggalkan sebelum pengambilan keputusan.⁴⁸

Keenam aspek yang dilakukan analisis satu per satu, kemudian disusun suatu kesimpulan secara menyeluruh. Dari kesimpulan yang diperoleh dapat digambarkan apakah permohonan kredit calon nasabah disetujui atau ditolak.

⁴⁸ *Ibid.*, 126.

D. Produk Pembiayaan iB Multiguna

1. Akad yang digunakan pada pembiayaan iB Multiguna

a. Akad *ijārah*

1) Pengertian *ijārah* juga bisa disebut *lease contract* dan *hire contract*.

Ia berasal dari bahasa Arab *al-ajr* dan merupakan turunan dari kata kerja ajara, secara bahasa berarti ganjaran, balasan atas kebaikan, balasan atas perbuatan dan pergantian.⁴⁹ Pengertian *ijārah* versi Ulama' Madzhab fiqih diatas merupakan acuan MUI dalam mengartikan *ijārah* seperti terlihat dalam fatwanya. Fatwa MUI Nomor. 09/DSN MUI/IV2000 mengartikan *ijārah* dengan “akad pemindahan hak guna pakai (manfaat) atau suatu barang atau jasa dalam waktu tertentu melalui pembayaran atau upah, tanpa diikuti pemindahan kepemilikan barang itu sendiri”. Makna ini menjadi bahan sekaligus sumber Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan dalam mengartikan *ijārah* dan menjadi acuan penerbitan PBI dan SBI.⁵⁰

Akad *Ijārah* adalah akad pemindahan hak guna atas barang dan jasa, melalui pembayaran upah sewa, tanpa diikuti dengan

⁴⁹Atang Abd Hakim, *Fiqih Perbankan Syariah Transformasi Fiqih Muamalah ke dalam Perundang-Undangan*, (Bandung: PT Refika Aditama, 2011), 253.

⁵⁰*Ibid.*, 254.

pemindahan kepemilikan (*ownership/milikiyyah*) atas barang itu sendiri.⁵¹

Manfaat yang diambil disini sebagai objek akad sewa tidak berbentuk zat, misalkan rumah yang dikontrakkan/disewakan hanya untuk ditempati, mobil disewa untuk diambil kemanfaatannya diperjalanan, tidak untuk dimiliki.

2) Dasar hukum akad *ijārah* antara lain:

a) Ayat Al-Qur'an

قَالَتْ إِحْدَاهُمَا يَا أَبَتِ اسْتَجِرْهُ^ط إِنَّ خَيْرَ مَنِ اسْتَجَرْتَ الْقَوِيُّ
الْأَمِينُ ﴿٢٦﴾

Artinya: *Salah seorang dari kedua wanita itu berkata: "Ya bapakku ambillah ia sebagai orang yang bekerja (pada kita), karena Sesungguhnya orang yang paling baik yang kamu ambil untuk bekerja (pada kita) ialah orang yang kuat lagi dapat dipercaya".QS:Al-Qashas:26*

b) Al-Hadits

()

Artinya: *Diriwayatkan dari Ibnu Abbas bahwa Rasulullah saw. Bersabda, "berbekamlah kamu, kemudian*

⁵¹Muhammad Syafii Antonio, *Bank Syariah dari Teori ke Praktek*, 117.

berikanlah olehmu upahnya kepada tukang bekam itu.” (HR Bukhari dan Muslim)

- 3) Rukun *Ijārah* antara lain:⁵²
 - a) ‘*Aqid* mencakup *mu’jir* (orang yang menyewakan) dan *musta’jir* (orang yang menyewa)
 - b) *Ma’qud ‘Alaih* (objek sewa), mencakup *ujrah* (upah) dan manfaat (manfaat barang yang disewakan)
 - c) *Shighat ijab qabul* (ucapan serah terima)
- 4) Syarat-syarat *ijārah* antara lain:⁵³

Aqid (*mu’jir* dan *musta’jir*) adalah orang yang melakukan akad *ijārah*, baik yang menyewakan (*mu’jir*) atau yang menyewa (*musta’jir*), harus *rusyd* (mempunyai kredibilitas yang baik dalam urusan agama maupun harta, dengan artian tidak melakukan perkara haram yang menurut pandangan syarat dapat mengugurkan sifat keadilan, tidak melakukan dosa besar, atau terus menerus melakukan dosa kecil), tidak ada tekanan/paksaan dari pihak lain.

- a) *Ma’qud ‘Alaih* (objek sewa) mengharuskan *pertama*, bisa diserahterimakan, maksudnya, objek-objek sewa tersebut memang milik *mu’jir* sendiri, dan apabila barang tersebut diminta pihak *musta’jir* (penyewa) secara langsung, *mu’jir*

⁵²Dumairi Nor, *Ekonomi Syariah Versi Salaf*, (Pasuruan: Pustaka Sidogiri, 2008), 119-120.

⁵³*Ibid.*, 120-122.

dapat menyerahkannya. *Kedua*, kemanfaatannya memiliki nilai jual menurut syariat. *Ketiga*, upahnya diketahui oleh kedua belah pihak (*mu'jir* dan *musta'jir*).

- b) Shighat *ijab dan qabul* (ucapan serah terima) shighad dalam *ijārah* sama dengan akad jual beli, kecuali syarat “tidak dibatasi dengan waktu” dalam *ijārah* ada batasan waktu yang ditentukan.
- 5) Implementasi akad *ijārah* dalam produk pembiayaan perbankan syariah.⁵⁴

Ijārah sebagai produk pembiayaan perbankan syariah termuat dalam UU Nomor. 21 Tahun 2008 dan peraturan lainnya. Ia disebut tujuh kali oleh UU dan terdapat di Pasal 1 ayat (25) huruf b dan e, Pasal 19 ayat (1) huruf f dan i, Pasal 19 ayat (2) huruf f dan i, dan Pasal 21 huruf b angka 4.

Berdasarkan pengertian *ijārah* di atas, maka dalam konteks perbankan syariah, *ijārah* adalah suatu *lease contract* dimana bank atau lembaga keuangan menyewakan seperti gedung atau alat transportasi kepada nasabah berdasarkan pembebanan biaya yang telah ditentukan secara pasti sebelumnya. Dengan demikian, *ijārah*

⁵⁴Atang Abd Hakim, *Fiqih Perbankan Syariah*, 256.

tidak lain adalah kegiatan *leasing* yang dikenal dalam sistem keuangan tradisional.

Dalam *ijārah*, metode pembayaran dibedakan menjadi dua, *pertama, ijārah* yang pembayarannya tergantung pada kinerja objek sewa (*contigent to performance*). Jenis pembayaran ini disebut *ujrah* atau sewa. *Kedua, ijārah* yang pembayarannya tidak tergantung pada kinerja objek yang disewa (*not to contigent performance*) yang dalam prespektif fiqih disebut *jualah (success fee)*.⁵⁵

6) Aplikasi dalam Lembaga Keuangan Syariah.

Lembaga keuangan syariah yang mengoperasikan produk *ijārah* dapat melakukan *leasing*, baik dalam bentuk *operating lease* atau pun *financial lease*. Namun pada umumnya, lembaga keuangan syariah lebih banyak melakukan *ijārah muntahiyah bi at-tamlik* lantaran lebih sederhana dari sisi pembukuan. Selain itu, Lembaga Keuangan Syariah (LKS) pun tidak direpotkan untuk pemeliharaan aset, baik pada saat *leasing* atau pun sesudahnya.⁵⁶

Ijārah muntahiyah bi at-tamlik disebut juga dengan *ijārah wa iqtina* adalah perjanjian sewa antara pihak pemilik aset tetap

⁵⁵ *Ibid.*, 258.

⁵⁶ Dumairi Nor, *Ekonomi Syariah Versi Salaf*, 123-124.

(*lessor*) dan penyewa (*lessee*), atau barang yang disewakan, penyewa mendapat hak opsi untuk membeli objek sewa pada saat masa sewa berakhir. *Ijārah muntahiyah bi at tamlik* dalam perbankan dikenal dengan *financial lease*, yaitu gabungan antara transaksi sewa dan jual beli, karena pada akhirnya masa sewa, penyewa diberi hak opsi untuk membeli objek sewa. Pada masa akhir sewa, objek sewa akan berubah dari milik *lessor* menjadi milik *lessee*.⁵⁷

b. Akad *Murābahah*

- 1) Pengertian *murābahah* adalah diambil dari bahasa Arab dari kata *ar-ribhu* (الربح) yang berarti keuntungan, pemasukan atau laba, dibentuk dari wazan mufa' 'ala yang mengandung arti saling. Oleh karenanya, secara bahasa berarti saling memberi keuntungan.⁵⁸ Berdasarkan definisi di atas tampak bahwa secara substansi pengertian *al-murābahah* dikalangan Ulama' adalah sama meskipun diformulasikan dengan redaksi yang berbeda. Hal ini mengilhami DSN MUI sehingga menawarkan definisi *al-murābahah* dengan “menjual suatu barang dengan menegaskan harga belinya pada pembeli dan pembeli membayarnya dengan harga yang lebih sebagai laba.” Pengertian ini senada dengan yang ditetapkan oleh

⁵⁷Ismail, *Perbankan Syariah*, 161.

⁵⁸Atang Abd Hakim, *Fiqih Perbankan Syariah*, 225.

penjelasan pasal 19 ayat (1) huruf d Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 meskipun frase “....sebagai laba” dalam fatwa, oleh Undang-Undang diganti dengan frase “....sebagai keuntungan yang disepakati.”

2) Dasar Hukum akad *Murābahah* antara lain:

a) Ayat Al-Qur’an

يَتَأَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالِكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ
تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ ۚ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ
رَحِيمًا ﴿٢٩﴾

Artinya: *Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama-suka di antara kamu. dan janganlah kamu membunuh dirimu, Sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu. (QS: An Nisa’ ayat 29)*

b) Hadits

) , :
(

Artinya: *Dari Abu Sa’di Al-Khudri bahwa Rasulullah SAW bersabda, “sesungguhnya jual beli itu harus suka*

sama suka.” (HR. Al-Baihaqi dan Ibnu Majah, dan dinilai shahih oleh Ibnu Hibban)⁵⁹

- 3) Rukun *Murābahah* antara lain:⁶⁰
 - a) *Ba’i* (penjual)
 - b) *Musytari awal* (pembeli pertama)
 - c) *Musytari tsani* (objek jual beli)
 - d) *Shighat ijab qabul* (ucapan serah terima)
- 4) Syarat *Murābahah* menurut Usmani antara lain:⁶¹
 - a) *Murābahah* merupakan salah satu bentuk jual beli ketika penjual secara eksplisit menyatakan biaya perolehan barang yang akan dijualnya dan menjual kepada orang lain dengan menambahkan tingkat keuntungan yang diinginkan.
 - b) Tingkat keuntungan dalam *murābahah* dapat ditentukan berdasarkan kesepakatan bersama dalam bentuk lamsung atau presentase tertentu dari biaya.
 - c) Semua biaya yang dikeluarkan penjual dalam memperoleh barang, seperti biaya pengiriman, pajak, dan sebagainya dimasukkan kedalam biaya perolehan untuk menentukan harga *agregat* dan *margin* keuntungan didasarkan pada harga *agregat* ini.

⁵⁹ Rachmad Syafei, *Fiqh Muamalat*, (Bandung: Pustaka Setia, 2001), 74.

⁶⁰ Dumairi Nor, *Ekonomi Syariah Versi Salaf*, 41.

⁶¹ Ascarya, *Akad dan Produk Bank Syariah*, 83-84.

d) *Murābahah* dinyatakan sah ketika biaya-biaya perolehan barang dapat ditentukan secara pasti.

5) Fatwa DSN tentang Ketentuan *Murābahah*.

Secara garis besar, langkah-langkah teknis yang ditetapkan oleh PBI dan SE BI bersumber dan diadaptasi dari fatwa DSN MUI Nomor. 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang *Murābahah*. Fatwa DSN tentang ketentuan *murābahah* meliputi lima hal, diantaranya yaitu;⁶²

- a) Ketentuan ini antara lain menyangkut keharusan bank melakukan akad *murābahah* yang bebas riba serta tidak memperjual belikan barang yang tidak diharamkan syariah. dalam pembiayaan bank dapat membiayai sebagian atau seluruh harga pembelian barang yang telah disepakati spesifikasinya. Ketentuan ini dioakomodir oleh PBI dan SE dengan menentukan margin keuntungan atas dasar kesepakatan antara bank dan nasabah yang ditetapkan di awal pembiayaan dan tidak mengalami perubahan selama periode pembiayaan.
- b) Ketentuan *murābahah* kepada nasabah. Ketentuan ini meliputi; tuntutan kejujuran, seperti menepati janji atas transaksi

⁶²Atang Abd Hakim, *Fiqih Perbankan Syariah*, 229-230.

perjanjian yang telah disepakati oleh pihak bank, nasabah dapat dimintakan uang muka (*urbun*) seperti diatur dalam PBI Nomor: 7/46/2005, dan SE Nomor. 10/14/2008; nasabah dapat dikenakan kewajiban membayar ganti rugi jika ia membatalkan pesanan yang sudah diperjanjikan dengan pihak bank.

- c) Jaminan dalam *murābahah*. Maksud adanya jaminan yang diminta bank oleh nasabah, menurut fatwa DSN MUI adalah, agar nasabah serius dalam pesannya. Fatwa ini direalisasikan oleh PBI Pasal 9 ayat (1) huruf f yang menjelaskan bahwa bank dapat meminta nasabah untuk meminta nasabah untuk menyediakan agunan tambahan selain barang yang dibiayai oleh bank.
- d) Hutang dalam *murābahah*. Mengenai hutang nasabah dalam *murābahah* DSN MUI memfatwakan, jika nasabah menjual barang yang ia beli dari bank selama mas transaksi, baik mendapat keuntungan maupun kerugian, ia tetap wajib menyelesaikan hutangnya pada bank sesuai jangka waktu yang disepakati antara keduanya. Fatwa ini diimplementasikan oleh PBI Pasal 9 ayat (1) huruf h yang berbunyi, “ angsuran pembiayaan selama periode akad harus dilakukan secara

proporsioanal.” adapun ES BI mengimplementasikan fatwa dalam bagian III Pasal 3 ayat (1) huruf i yang mengatakan bahwa. “jangka waktu pembayaran harga barang oleh nasabah kepada bank ditentukan berdasarkan kesepakatan bank dan nasabah.”

- e) Penundaan pembayaran dalam *murābahah* dan bangkrut dalam *murābahah*. Menurut fatwa DSN MUI, hanya diberlakukan bagi nasabah yang mengalami pailit. Adapun bagi nasabah yang mampu tetapi ia menunda-nunda pembayaran dengan sengaja maka penyelesaiannya melalui Badan Arbitrase Syariah setelah tidak dicapai kesepakatan melalui musyawarah. Ketentuan ini dapat diadaptasi oleh PBI Pasal 10. Menurut Pasal ini, pihak bank dapat memberikan potongan dari total kewajiban pembayaran kepada nasabah yang mengalami penurunan kemampuan pembayaran.

c. Akad *kafālah*

- 1) Definisi *kafālah* (jasa jaminan) adalah kesanggupan untuk memenuhi hak yang telah menjadi kewajiban orang lain, kesanggupan untuk mendatangkan barang yang ditanggung atau

untuk menghadirkan orang yang mempunyai kewajiban terhadap orang lain.⁶³

2) Dasar hukum antara lain:

a) Al-Qur'an

Al-Quran Surat: Yusuf 72

قَالُوا نَفَقْدُ صُوعَ الْمَلِكِ وَلَمَن جَاءَ بِهِ حِمْلُ بَعِيرٍ وَأَنَا بِهِ زَعِيمٌ ﴿٧٢﴾

Artinya: *Penyeru-penyeru itu berkata: "Kami kehilangan piala raja, dan siapa yang dapat mengembalikannya akan memperoleh bahan makanan (seberat) beban unta, dan Aku menjamin terhadapnya".(QS:Yusuf 72)*

b) Hadits

.....

Artinya: *telah dihadapkan kepada Rasulullah saw. (mayat seorang laki-laki untuk di shalatkan)..... Rasulullah saw. Bertanya "apakah dia mempunyai warisan?" para sahabat menjawab "tidak." Rasulullah bertanya lagi, "apakah dia mempunyai utang?" sahabat menjawab "ya, sejumlah tiga dinar." Rasulullah pun menyuruh para sahabat untuk menshalatkannya (tetapi beliau sendiri tidak). Abu Qatadah lalu berkata, "saya menjamin utangnya ya Rasulullah." Maka Rasulullah pun menshalatkan mayat tersebut. (HR. Bukhari no.2127, kitab al-hawalah)*

⁶³Dumairi Nor, *Ekonomi Syariah Versi Salaf*, 137.

- 3) Rukun *kafālah* antara lain:⁶⁴
- a) *Kafil/dhamin* adalah orang yang menanggung
 - b) *Makful lah* adalah orang yang mempunyai hak atau piutang
 - c) *Makful ‘anhu* adalah orang yang mempunyai kewajiban atau hutang
 - d) *Makful bih* adalah hak atau kewajiban yang ditanggung
 - e) *Shighat ijab qabul* adalah ucapan serah terima
- 4) Syarat *kafālah* antara lain:⁶⁵
- a) *Syarat khafil*, harus orang yang berakal, baligh, dan pintar.
 - b) *Makful lah*, harus diketahui oleh *kafil* dengan kontak langsung. Jadi tidak cukup jika hanya mengenal nama dan keturunannya saja tanpa mengetahui langsung pada orangnya. Namun jika si kafil mewakilkan dengan seseorang maka cukup dengan mengetahuinya si wakil terhadap makful lah.
 - c) *Makful ‘anhu*, harus memiliki tanggungan wajib yang dapat ditanggung orang lain, baik berupa hutang atau lainnya.
 - d) *Makful bih*, berupa hak tetap ketika pelaksanaan akad *kafālah*.
 - e) *Shighad*, berupa ucapan yang menunjukkan kesanggupan secara jelas, tidak di *ta’liq* (dikaitkan) dengan apapun, tidak dibatasi dengan waktu.

⁶⁴ *Ibid.*,138-139.

⁶⁵ *Ibid.*,140-142.

E. Portofolio Instrumen Pembiayaan

1. Pengertian Portofolio Pembiayaan Konsumen

Portofolio pembiayaan konsumen adalah jumlah dana yang disalurkan kepada nasabah pembiayaan. Manajemen portofolio adalah suatu proses yang mana beberapa kegiatan dikombinasikan dengan cara yang berurutan untuk menghasilkan suatu produk.⁶⁶

2. Instrumen Pembiayaan Syariah

Secara umum, teori keuangan Islam mengenal tiga bentuk pola pembiayaan yaitu: pembiayaan berbasis kepemilikan (*Equity financing*); Pembiayaan berbasis utang (*Debt financing*); Pembiayaan berbasis jasa (*Service financing*), diantara instrumen pembiayaan syariah ini, industri perbankan Indonesia belum mengembangkan keseluruhan instrumen. Tercatat baru instrumen pembiayaan *musharakah* dan *muḍārabah (equity financing)*; *murābahah, salam, istisna, qard (debt financing)* dan *kafālah, wakalah, hiwalah (service instrumen)* yang telah umum diaplikasikan.

Melihat kepada karakter masing-masing instrumen pembiayaan. *Deft based financing* banyak diminati karena memberikan kepastian penerimaan bagi bank syariah dibandingkan *equity financing*. *Debt financing* juga tidak mensyaratkan usaha penuh bank untuk melakukan pemantauan dan koordinasi dengan mitra usaha, seperti yang disyaratkan

⁶⁶Bank Muamalat Indonesia, *Standart Operasional Perbankan Bank Muamalat Indonesia*. (Surabaya: Bank Muamalat Indonesia, tt), 45.

oleh *equity financing*. Sehingga tidak hanya di Indonesia, *equity financing* juga masih mendominasi kontrak pembiayaan di bank-bank lain di seluruh dunia.⁶⁷

3. *Risk Return Portofolio Theory*

Seperti diungkapkan sebelumnya, *Risk Return Portofolio Theory* digunakan untuk menganalisis tingkat pengembalian (*rate of return*) masing-masing instrumen, ekspektasi perolehan (*expected return*), peluang kejadian (*probability of occurrence*) dan *market share*. Lebih dari itu, *Risk Return Portofolio Theory* juga mendeteksi risiko masing-masing instrumen pembiayaan melalui tingkat variasi dari aktual dan *expected return*. Selain individual instrumen, teori ini juga melihat lebih dari satu instrumen pembiayaan sampai dengan melibatkan keseluruhan instrumen. Analisis tersebut diharapkan akan menghasilkan strategi pembiayaan yang tepat dan mengetahui peran serta dominasi setiap instrumen dari suatu portofolio instrumen pembiayaan yang sedang dikembangkan.⁶⁸

4. *Efficient Portofolio Theory*

Suatu portofolio dikatakan efisien apabila suatu portofolio asset dapat memberikan nilai *return variance* yang lebih rendah dibandingkan portofolio lain yang mempunyai *expected return* yang sama.⁶⁹

⁶⁷Nurul Huda & Mustafa Edwin, *Current Issues Lembaga Keuangan Syariah*, (Jakarta: Prenada Media Group, 2009), 268-269.

⁶⁸*Ibid.*, 270-271.

⁶⁹*Ibid.*, 273.