

# **RUANG LINGKUP BANK SYARIAH DAN JENIS PRODUK PRODUK PEMBIAYAAN BANK SYARIAH BERDASARKAN UU NO. 21 TAHUN 2008 TENTANG PERBANKAN SYARIAH**

**BAHAN AJAR MANAJEMEN PEMBIAYAAN BANK SYARIAH  
OLEH : NUR MELINDA LESTARI SE.I., MH**



# PENGERTIAN BANK

- Pasal 1 angka 2 Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 sebagaimana yang telah dirubah dengan Undang-undang No. 10 Tahun 1998 merumuskan pengertian bank : bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan/atau bentuk-bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak.



# FUNGSI BANK

- Pasal 3 Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 mengenai fungsi perbankan di Indonesia disebutkan bahwa : fungsi utama perbankan Indonesia adalah sebagai penghimpun dan penyalur dana masyarakat. Dari ketentuan ini terjabarkan dengan jelas bank sebagai perantara pemindahan dana masyarakat dari unit surplus kepada unit defisit.



# RUANG LINGKUP BANK SYARIAH

- Bank Syariah adalah Bank yang menjalankan kegiatan usahanya berdasarkan Prinsip Syariah dan menurut jenisnya terdiri atas Bank Umum Syariah dan Bank Pembiayaan Rakyat Syariah
- Bank Umum Syariah adalah Bank Syariah yang dalam kegiatannya memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran.
- Bank Pembiayaan Rakyat Syariah adalah Bank Syariah yang dalam kegiatannya tidak memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran.
- Unit Usaha Syariah, yang selanjutnya disebut UUS, adalah unit kerja dari kantor pusat Bank Umum Konvensional yang berfungsi sebagai kantor induk dari kantor atau unit yang melaksanakan kegiatan usaha berdasarkan Prinsip Syariah, atau unit kerja di kantor cabang dari suatu Bank yang berkedudukan di luar negeri yang melaksanakan kegiatan usaha secara konvensional yang berfungsi sebagai kantor induk dari kantor cabang pembantu syariah dan/atau unit syariah.



# SEJARAH PERKEMBANGAN BANK SYARIAH DI INDONESIA

- Umat Islam Indonesia telah lama mendambakan adanya bank yang beroperasi sesuai dengan syariat Islam. K.H. Mas Mansur, ketua pengurus besar Muhammadiyah periode 1937-1944 telah menguraikan pendapatnya tentang penggunaan jasa bank konvensional sebagai hal yang terpaksa dilakukan karena umat Islam belum mempunyai bank sendiri yang bebas riba. Kemudian disusul dengan ide untuk mendirikan bank syariah di Indonesia yang sebenarnya telah muncul sejak pertengahan tahun 1970-an. Wacana ini dibicarakan pada seminar nasional Hubungan Indonesia dengan Timur Tengah pada tahun 1974 dan pada tahun 1976 dalam seminar internasional yang dilaksanakan oleh Lembaga Studi Ilmu-Ilmu Kemasyarakatan (LSIK) dan Yayasan Bhineka Tunggal Ika. Namun, ada beberapa alasan yang menghambat terealisasinya ide ini, yaitu : operasi bank syariah yang menerapkan sistem bagi hasil belum diatur, dan oleh karena hal itu tidak sejalan dengan UU Pokok Perbankan yang berlaku, Yaitu Undang-Undang No. 14 Tahun 1967. Konsep bank syariah dari segi politis juga dianggap berkonotasi ideologis, merupakan bagian atau berkaitan dengan konsep Negara Islam, oleh karena itu tidak dikehendaki pemerintah. Pada saat itu masih dipertanyakan, siapa yang bersedia menaruh modal ventura semacam itu, sementara pendirian bank baru dari Negara-negara Timur Tengah masih dicegah, antara lain oleh kebijakan pembatasan bank asing yang ingin membuka kantor cabang di Indonesia.

# SEJARAH PERKEMBANGAN BANK SYARIAH DI INDONESIA

- Pelaksanaan keinginan untuk menerapkan prinsip syariah dibidang lembaga keuangan di tanah air dimulai dengan berdirinya Lembaga Keuangan Baitut-Tamwil yang berstatus badan Hukum Koperasi pada tahun 1980-an. Pertama kali didirikan di Bandung yaitu Koperasi Baitut Tamwil Jasa Keahlian Teknosa pada tanggal 30 Desember 1980 dengan akta perubahan tertanggal 21 Desember 1982. Hal ini didorong oleh keluarnya Deregulasi Perbankan Paket 1 Juni Tahun 1983, yang telah membuka belenggu penerapan bunga perbankan oleh pemerintah. Dengan dibebaskannya penentuan besar bunga sebesar 0% (nol persen) yang memungkinkan beroperasinya bank tanpa bungadengan dasar bagi hasil keuntungan. Namun oleh karena belum dimungkinkannya pendirian bank baru, sedangkan bank-bank yang ada masih belum menganggap system bank tanpa bunga sebagai bisnis yang dapat menguntungkan , bank syariah belum dapat berdiri, melainkan digunakan badan hukum koperasi sebagai bentuk hukumnya. Kemudian di Jakarta didirikan Baitut-Tamwil kedua dengan nama Koperasi Simpan-Pinjam Ridho Gusti yang didirikan tanggal 25 September 1988.

# SEJARAH PERKEMBANGAN BANK SYARIAH DI INDONESIA

- Setelah dikeluarkannya PAKTO (Paket Kebijakan Pemerintah Bulan Oktober) tahun 1988 yang berisi tentang liberalisasi perbankan yang memungkinkan pendirian bank-bank baru selain yang telah ada, dimulailah dengan pendirian bank-bank Perkreditan Rakyat Syariah di beberapa daerah di Indonesia, yang pertama kali memperoleh izin usaha adalah Bank perkreditan Rakyat Syariah (BPRS) Berkah Amal Sejahtera dan BPRS Dana Mardhatillah pada tanggal 19 Agustus 1991, serta BPRS Amanah Rabaniah pada tanggal 24 Oktober 1991 yang ketiganya beroperasi di Bandung, dan BPRS Hareukat pada tanggal 10 November 1991 di Aceh, yang kemudian mendorong didirikannya Bank Umum Syariah pertama di Indonesia yaitu Bank Muamalat Indonesia pada tanggal 1 Mei 1992.
- Setelah adanya rekomendasi dari lokakarya ulama tentang bunga bank dan perbankan di Cisarua, Bogor tanggal 19-22 Agustus 1990, hasil lokakarya tersebut dibahas lebih mendalam pada musyawarah Nasional IV Majelis Ulama Indonesia (MUI) yang berlangsung di Hotel Sahid Jaya, Jakarta pada tanggal 22-25 Agustus 1990. Berdasarkan amanat Munas tersebut, maka dibentuk kelompok kerja untuk mendirikan bank syariah di Indonesia.

# SEJARAH PERKEMBANGAN BANK SYARIAH DI INDONESIA

- Bank Muamalat Indonesia lahir sebagai kerja tim perbankan MUI tersebut, akta pendirian PT. Bank Muamalat Indonesia ditandatangani pada tanggal 1 November 1991. Pada saat itu terkumpul komitmen pembelian saham sebanyak Rp. 84 miliar. Pada tanggal 3 November 1991, pada acara silaturahmi presiden di Istana Bogor, dapat diperoleh total komitmen modal setor awal Rp. 106.126.382,- dana tersebut berasal dari presiden dan wakil presiden, sepuluh menteri cabinet pembangunan V, juga yayasan Amal Bhakti Muslim Pancasila, Yayasan Dakab, Supersemar, Dharmais, Purna Bhakti Pertiwi, PT PAL dan PINDAD. Selanjutnya Yayasan Dana Dhakwah Pembangunan ditetapkan sebagai yayasan penopang bank syariah. Dengan terkumpulnya moda tersebut pada tanggal 1 Mei 1992, Bank Muamalat Indonesia mulai beroperasi. Kemudian diikuti dengan kemunculan Undnag-undang No. 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, di mana Perbankan Bagi Hasil diakui. Dalam Undnag-Undang tersebut pada Pasal 13 ayat (c) menyatakan bahwa salah satu Usaha Bank Perkreditan Rakyat (BPR) menyediakan pembiayaan baginasabah berdasarkan pada prinsip bagi hasil sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan dalam Peraturan Pemerintah (PP) No. 72 Tahun 1992 tentang Bank Berdasarkan Prinsip Bagi Hasil dan diundangkan pada tanggal 30 Oktober 1992 dalam Lembaran Negara Republik Indonesia No. 119 tahun 1992

## SEJARAH PERKEMBANGAN BANK SYARIAH DI INDONESIA

- Pada tahun 1998 muncul Undang-Undang No. 10 Tahun 1998 tentang perubahan Undang-Undang No. 7 Tahun 1992 tentang perbankan, di mana terdapat beberapa perubahan yang memberikan peluang yang lebih besar bagi pengembangan perbankan syariah. Dan pada tahun 2008 dilahirkannya Undang-Undang No. 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah, menambah kekuatan perkembangan bagi perbankan Syariah di Indonesia.



# DASAR HUKUM BANK SYARIAH

- UU No. 21 Tahun 2011 tentang Otoritas Jasa Keuangan
- Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 sebagaimana yang telah dirubah dengan Undang-undang No. 10 Tahun 1998 tentang Perbankan
- UU No. 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah
- PBI No. 9/19/PBI/2007 tentang Pelaksanaan Prinsip Syariah dalam Kegiatan Penghimpunan Dana dan Penyaluran Dana serta Pelayanan Jasa Bank Syariah
- PBI No. 10/16/PBI/2008 tentang Perubahan Atas Peraturan Bank Indonesia Nomor 9/19/PBI/2007 Tentang Pelaksanaan Prinsip Syariah Dalam Kegiatan Penghimpunan Dana Dan Penyaluran Dana Serta Pelayanan Jasa Bank Syariah dan Unit Usaha Syariah
- PBI No. 10/17/PBI/2008 tentang Produk Bank Syariah dan Unit Usaha Syariah

# Perbedaan Bank Syariah dan Bank Konvensional

- Lihat buku Otoritas Jasa Keuangan, Industri Jasa Keuangan Syariah (seri literasi keuangan perguruan tinggi), Jakarta, 2016. hal 27-28



# TUJUAN BANK SYARIAH

- Perbankan Syariah bertujuan menunjang pelaksanaan pembangunan nasional dalam rangka meningkatkan keadilan, kebersamaan, dan pemerataan kesejahteraan rakyat.



# FUNGSI BANK SYARIAH

Ketentuan dalam Pasal 4 Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 menetapkan fungsi perbankan syariah sebagai berikut :

1. Bank Syariah dan UUS wajib menjalankan fungsi menghimpun dan menyalurkan dana masyarakat.
2. Bank Syariah dan UUS dapat menjalankan fungsi sosial dalam bentuk lembaga *baitul mal*, yaitu menerima dana yang berasal dari zakat, infak, sedekah, hibah, atau dana sosial lainnya dan menyalurkannya kepada organisasi pengelola zakat.
3. Bank Syariah dan UUS dapat menghimpun dana sosial yang berasal dari wakaf uang dan menyalurkannya kepada pengelola wakaf (*nazhir*) sesuai dengan kehendak pemberi wakaf (*wakif*).
4. Pelaksanaan fungsi sosial sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dan ayat (3) sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.



# JENIS DAN KEGIATAN USAHA BANK SYARIAH MENURUT UU NO. 21 TAHUN 2008 TENTANG PERBANKAN SYARIAH

Kegiatan usaha Bank Umum Syariah meliputi:

- a. menghimpun dana dalam bentuk Simpanan berupa Giro, Tabungan, atau bentuk lainnya yang dipersamakan dengan itu berdasarkan Akad *wadi'ah* atau Akad lain yang tidak bertentangan dengan Prinsip Syariah;
- b. menghimpun dana dalam bentuk Investasi berupa Deposito, Tabungan, atau bentuk lainnya yang dipersamakan dengan itu berdasarkan Akad *mudharabah* atau Akad lain yang tidak bertentangan dengan Prinsip Syariah;
- c. menyalurkan Pembiayaan bagi hasil berdasarkan Akad *mudharabah*, Akad *musyarakah*, atau Akad lain yang tidak bertentangan dengan Prinsip Syariah;
- d. menyalurkan Pembiayaan berdasarkan Akad *murabahah*, Akad *salam*, Akad *istishna'*, atau Akad lain yang tidak bertentangan dengan Prinsip Syariah;



# JENIS DAN KEGIATAN USAHA BANK SYARIAH MENURUT UU NO. 21 TAHUN 2008 TENTANG PERBANKAN SYARIAH

- e. menyalurkan Pembiayaan berdasarkan Akad *qardh* atau Akad lain yang tidak bertentangan dengan Prinsip Syariah;
- f. menyalurkan Pembiayaan penyewaan barang bergerak atau tidak bergerak kepada Nasabah berdasarkan Akad ijarah dan/atau sewa beli dalam bentuk *ijarah muntahiya bittamlik* atau Akad lain yang tidak bertentangan dengan Prinsip Syariah;
- g. melakukan pengambilalihan utang berdasarkan Akad *hawalah* atau Akad lain yang tidak bertentangan dengan Prinsip Syariah;
- h. melakukan usaha kartu debit dan/atau kartu pembiayaan berdasarkan Prinsip Syariah;
- i. membeli, menjual, atau menjamin atas risiko sendiri surat berharga pihak ketiga yang diterbitkan atas dasar transaksi nyata berdasarkan Prinsip Syariah, antara lain, seperti Akad ijarah, *musyarakah*, *mudharabah*, *murabahah*, *kafalah*, atau *hawalah*;
- j. membeli surat berharga berdasarkan Prinsip Syariah yang diterbitkan oleh pemerintah dan/atau Bank Indonesia;

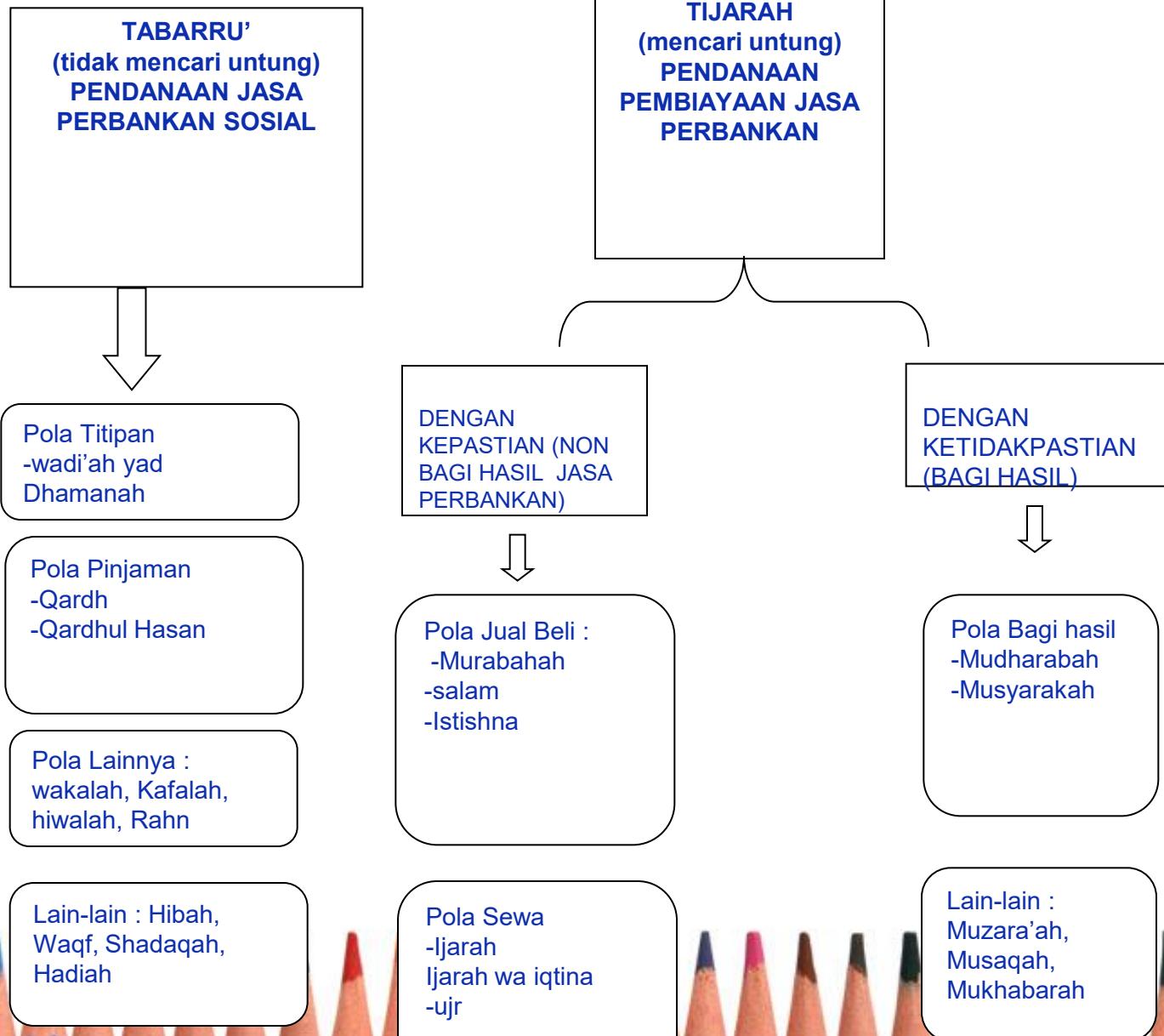


## JENIS DAN KEGIATAN USAHA BANK SYARIAH MENURUT UU NO. 21 TAHUN 2008 TENTANG PERBANKAN SYARIAH

- k. menerima pembayaran dari tagihan atas surat berharga dan melakukan perhitungan dengan pihak ketiga atau antarpihak ketiga berdasarkan Prinsip Syariah;
- l. melakukan Penitipan untuk kepentingan pihak lain berdasarkan suatu Akad yang berdasarkan Prinsip Syariah;
- m. menyediakan tempat untuk menyimpan barang dan surat berharga berdasarkan Prinsip Syariah;
- n. memindahkan uang, baik untuk kepentingan sendiri maupun untuk kepentingan Nasabah berdasarkan Prinsip Syariah;
- o. melakukan fungsi sebagai Wali Amanat berdasarkan Akad *wakalah*;
- p. memberikan fasilitas *letter of credit* atau *bank garansi* berdasarkan Prinsip Syariah; dan
- q. melakukan kegiatan lain yang lazim dilakukan di bidang perbankan dan di bidang sosial sepanjang tidak bertentangan dengan Prinsip Syariah dan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.



## JENIS AKAD/TRANSAKSI



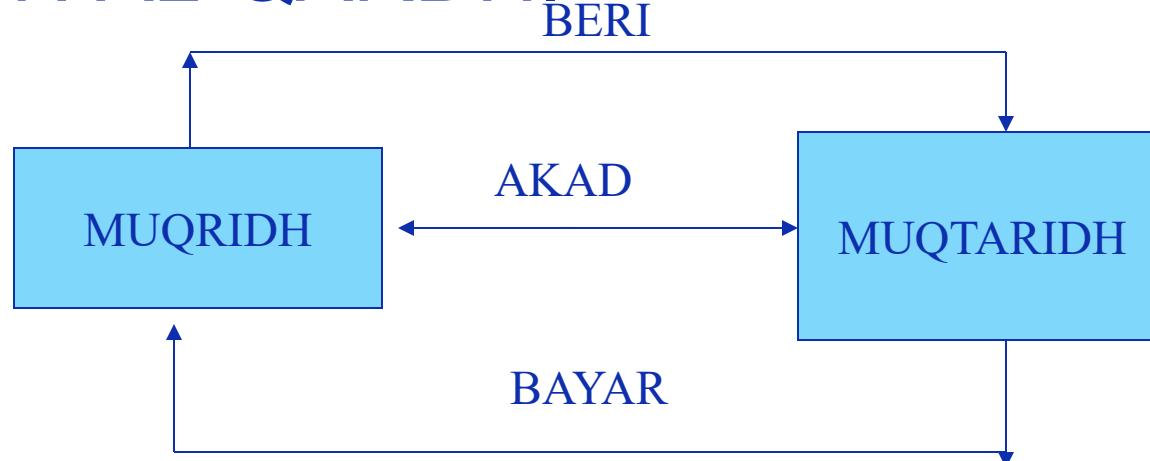
# AKAD TABARRU'

- AKAD INI TUJUANNYA TOLONG MENOLONG HANYA KARENA ALLAH SWT SEMATA, MASING-
- MASING PIHAK TIDAK MENGAMBIL KEUNTUNGAN, NAMUN SALAH SATU PIHAK DAPAT MENGENAKAN BIAYA SEKEDAR UNTUK MENUTUPI ONGKOS TRANSAKSI.
- BATASANNYA ADALAH BIAYA YANG DIBEBANKAN HARUS DIBAGI HABIS UNTUK BIAYA RIIL YANG DIKELUARKAN, TIDAK BOLEH ADA SISA YANG DIAKUI SEBAGAI LABA.
- TEORI YANG DIGUNAKAN DALAM MEMAHAMI TRANSAKSI ADALAH TEORI PEMBERIAN/MEMINJAMKAN SUATU OBJEK TERTENTU KEPADA PIHAK LAIN.



# 1. QARDH → MEMINJAMKAN OBYEK YANG BERBENTUK UANG.

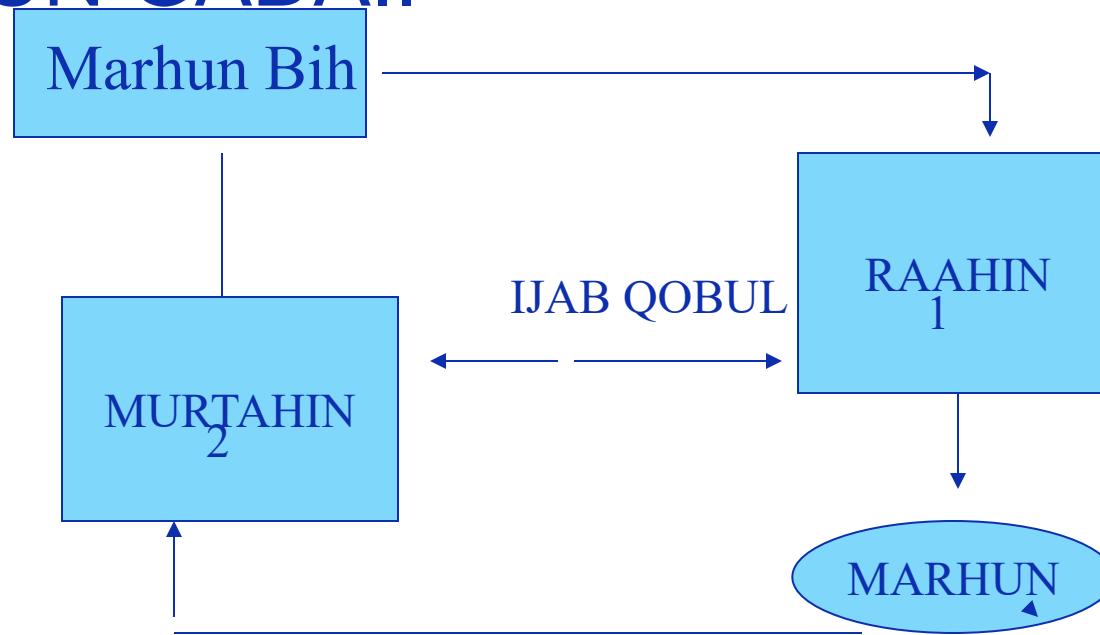
- RUKUN AL-QARDH.



## 2. AR-RAHN → (GADAI)

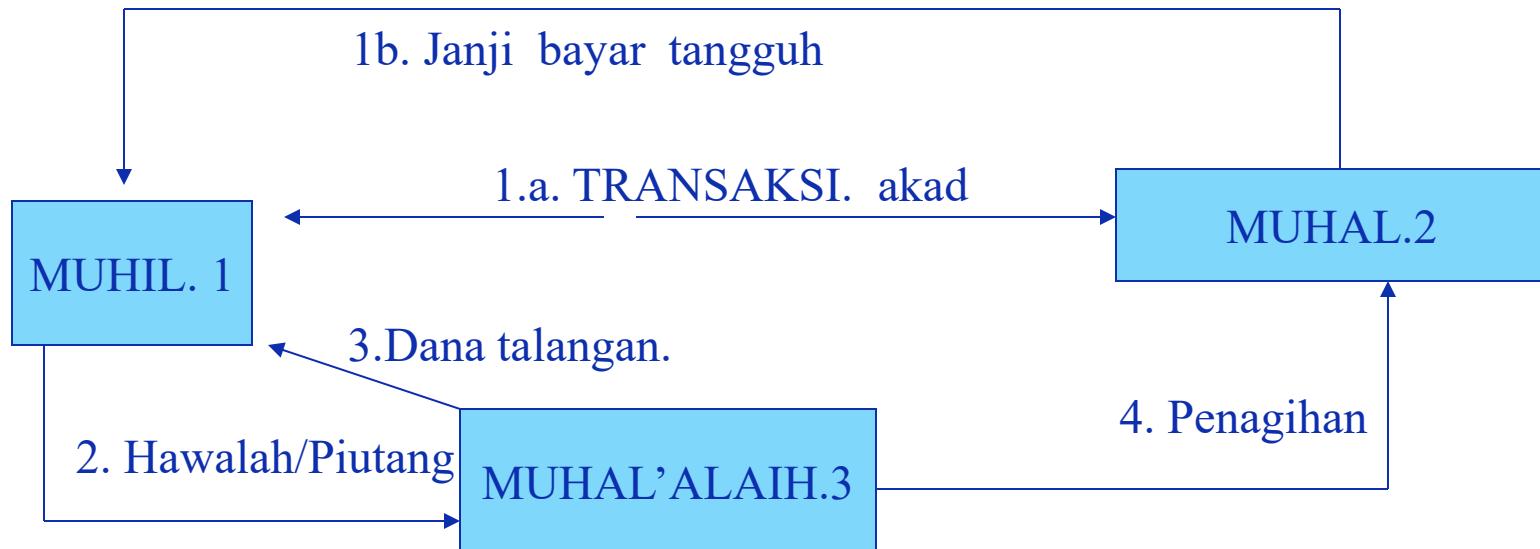
MEMINJAMKAN UANG/BARANG DENGAN  
JAMINAN BARANG/HARTA

- RUKUN GADAI.



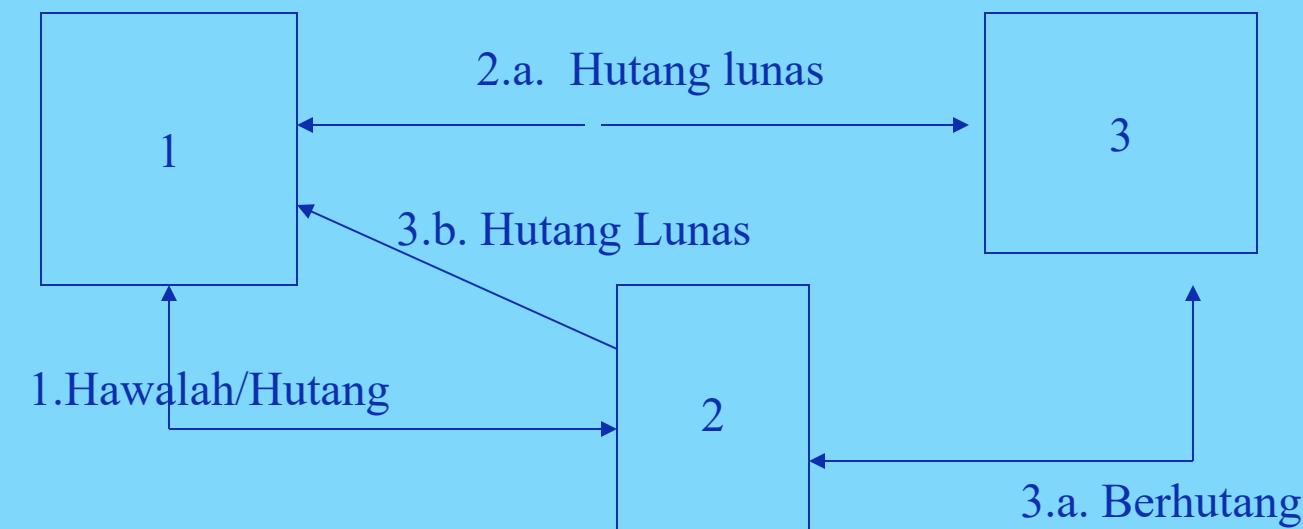
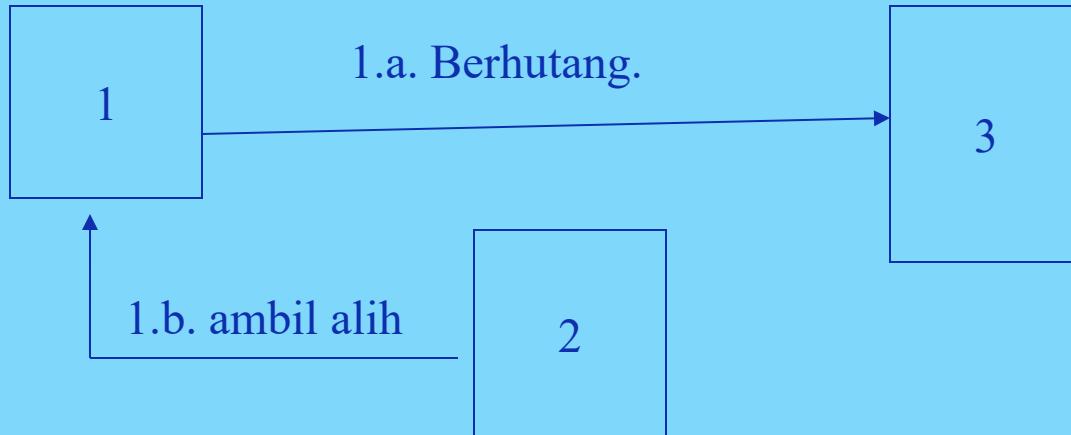
### 3. HAWALAH → (PENGALIHAN) MEMINJAMKAN UANG, AMBIL ALIH HUTANG/PIUTANG.

- A. HAWALAH AL-HAQ OBJEKNYA PIUTANG.



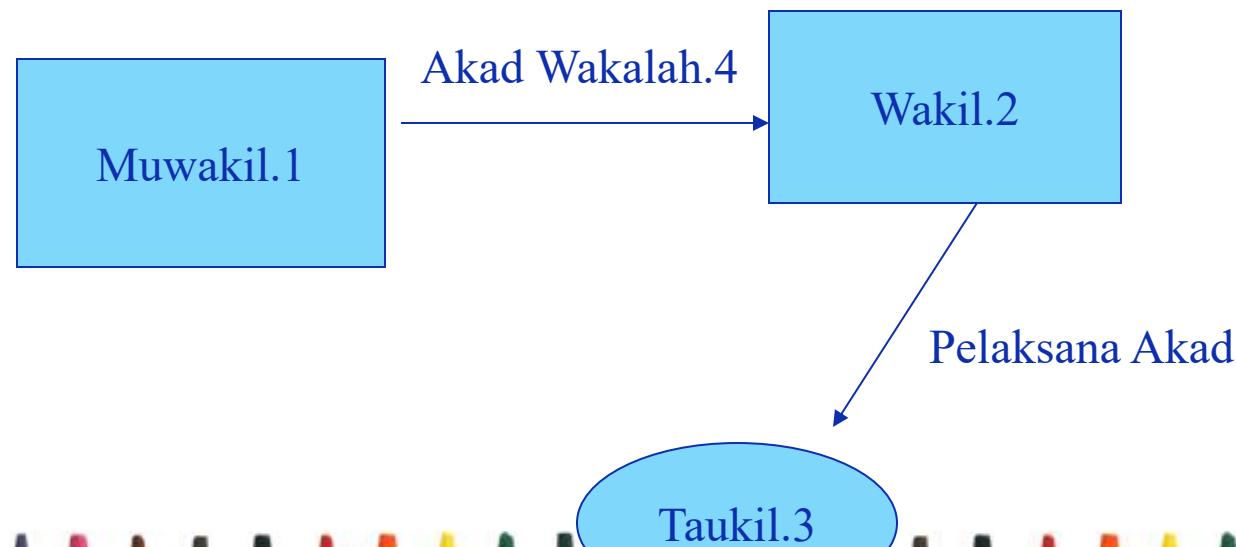
# B.HAWALAH AD-DAIN.Obyeknya Hutang.

- Objeknya hutang



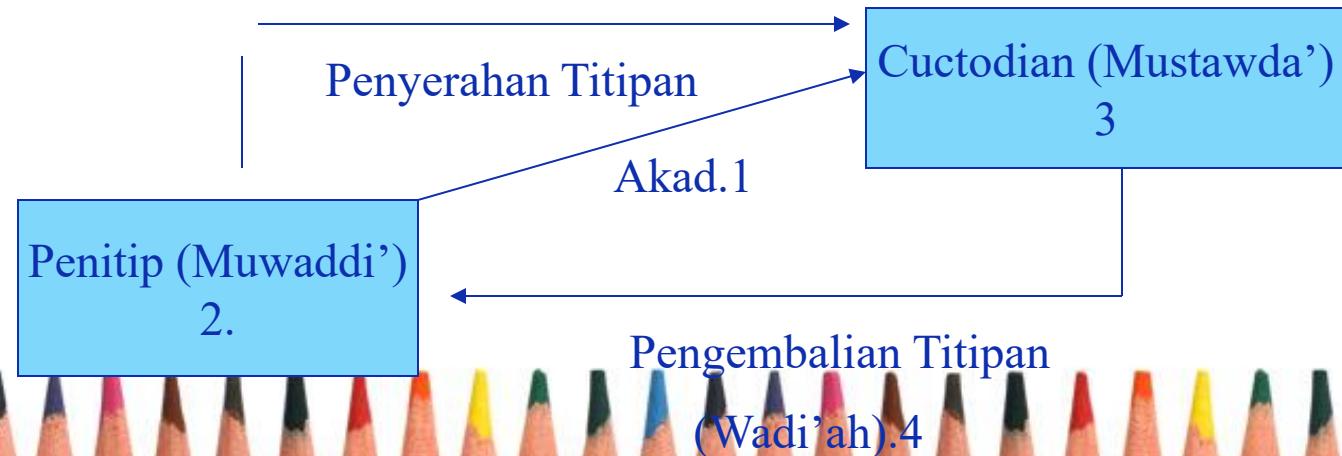
## 4. WAKALAH → Pemberian Amanat. Salah satu pihak memberikan suatu obyek yang berbentuk jasa.

- Meminjamkan dirinya untuk melakukan sesuatu atas nama pihak lain.



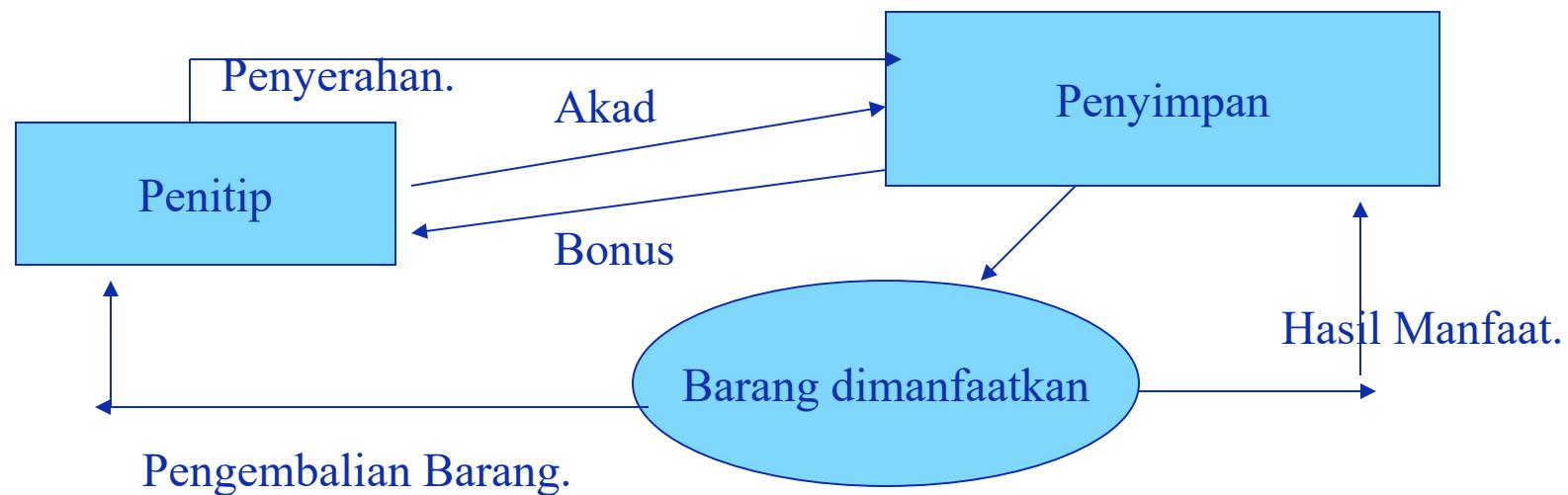
**5. WADI'AH → TITIPAN**, salah satu pihak memberikan suatu obyek yg berbentuk jasa yang lebih spesifik yakni Custodian ( Penitipan atau pemeliharaan).

a. Wadi'ah Yad al-amana → Yaitu akad penitipan dimana Mustawda' (Penyimpan) tidak diperkenankan menggunakan dan tidak bertanggung jawab atas kerusakan dan kehilangan yang berasal karena dia.



## b. Wadi'ah Yad Adh-Dhamanah.

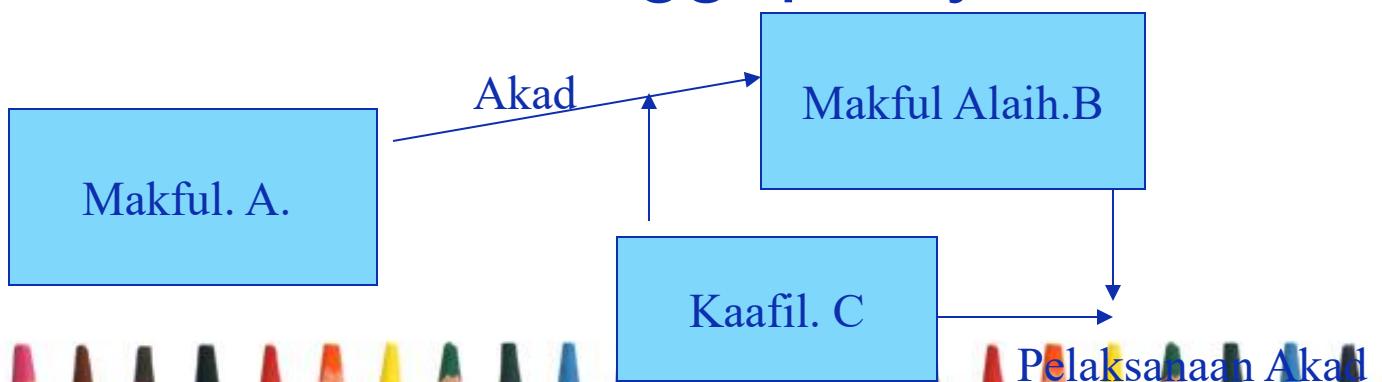
- Penyimpan boleh memanfaatkan barang titipan dan bertanggung jawab atas kerusakan yang terjadi.



## 6. KAFALAH → PENJAMINAN,

Jaminan yang diberikan oleh penanggung kepada pihak ketiga untuk memenuhi kewajiban pihak kedua atau yang ditanggung.

- Contingent Guarantee.
- A berhutang kepada B. C yang menjamin akan bayar hutang kepada B, apabila A tidak sanggup bayar.



7. Hibah → Salah satu pihak memberikan obyek yang berbentuk uang atau barang lainnya tanpa disertai kewajiban mengembalikan.

8. Waqaf → Seseorang memberikan suatu obyek kepada Allah Swt untuk digunakan bagi kemaslahatan ummat, obyek ini tidak dapat diperjual belikan.

Untuk menghindari Fitnah dan Sengketa dikemudian hari sebaiknya dilengkapi dengan Sertifikat.

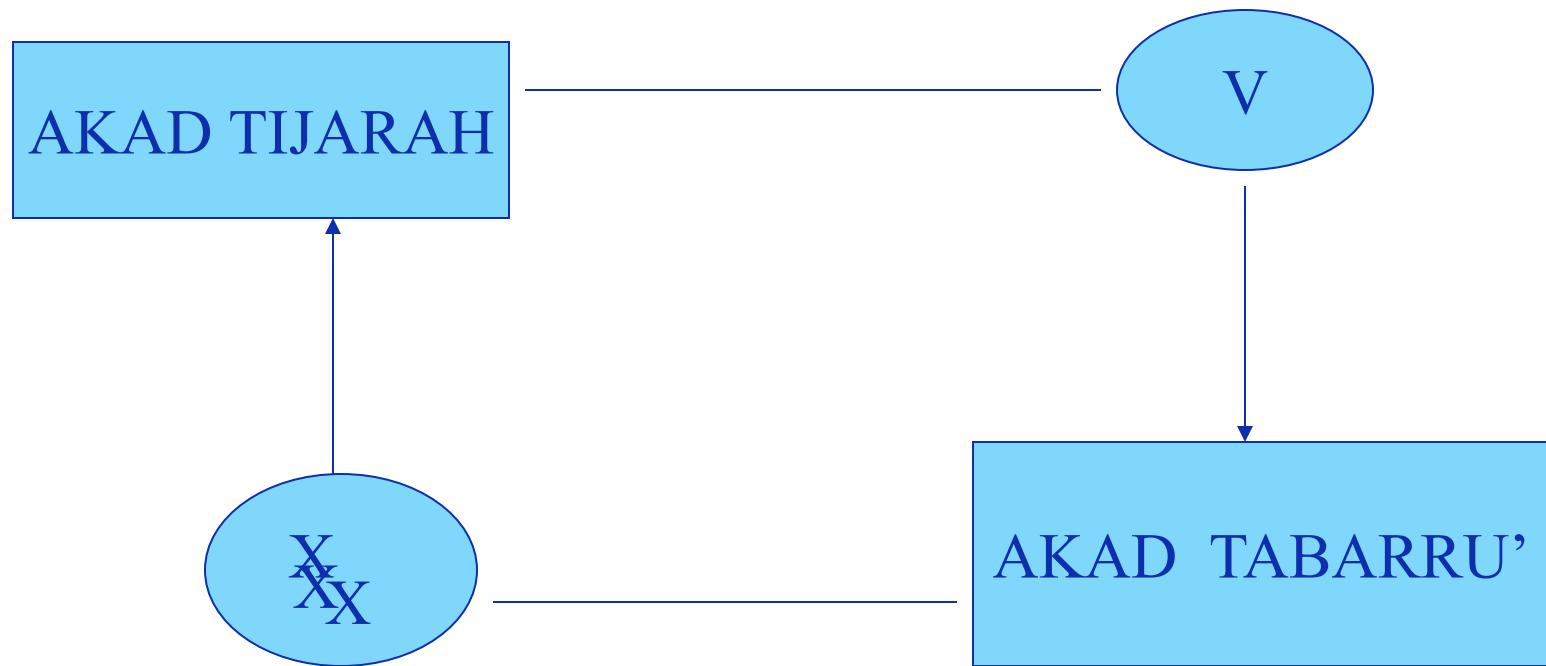
# AKAD TIJARAH (BISNIS)

- Akad Tijarah digunakan dalam transaksi dengan tujuan mencari keuntungan. Dengan demikian, masing-masing pihak yang terlibat dapat mengambil keuntungan (profit) dari jenis transaksi ini. Besarnya keuntungan yang diperoleh ditentukan oleh kesepakatan masing-masing pihak yang terlibat.



# AKAD TABARRU' VS AKAD TIJARAH

- Hubungannya sbb:



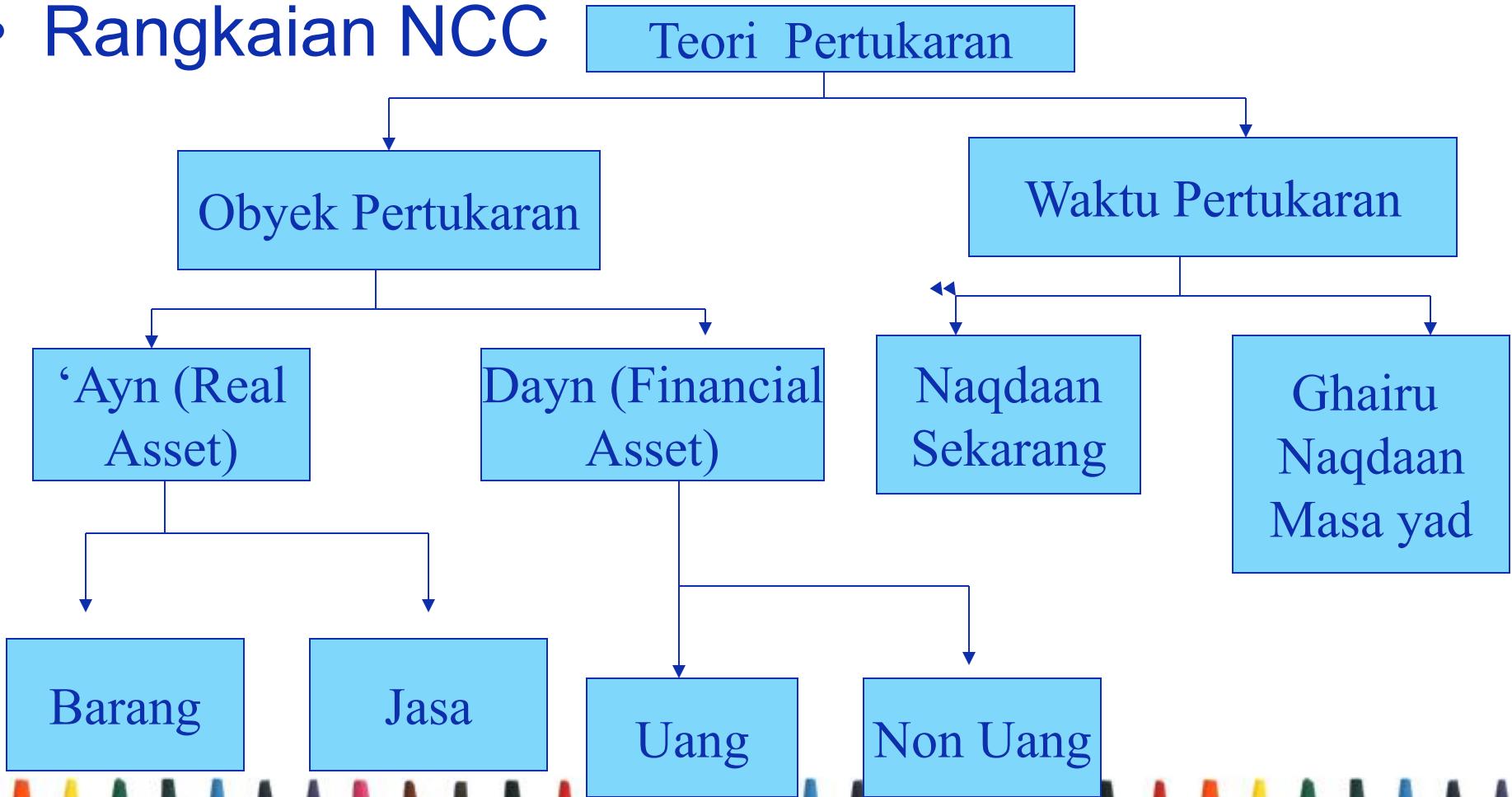
# JENIS AKAD TIJARAH

- NCC (Natural Certainty Contract) → Jenis transaksi dalam bisnis yang memiliki kepastian keuntungan dan pendapatan, baik dari segi jumlah maupun waktu penyerahannya. Sifat transaksinya FIXED dan PREDETERMINED ( Tetap dan dapat ditentukan besarnya).
- Jenis NCC ini dapat didekati dengan teori PERTUKARAN.



# TEORI PERTUKARAN

- Rangkaian NCC



# MATRIK PERTUKARAN

Obyek Pertukaran		Waktu Pertukaran	
	Sekarang VS Sekarang	Sekarang VS Akan Datang	Akan Datang VS Akan Dtng
Barang VS Barang	Boleh	Boleh	Tidak Boleh
Barang VS Uang	Boleh	Boleh	Tidak Boleh
Uang VS Uang	Tidak Boleh (Kecuali Sharf)	Tidak Boleh	Tidak Boleh



# 1. TRANSAKSI NCC

## 1. JUAL BELI (BAI).

- BAI AL-MURABAHAH. (Cash & Carry)
- BAI AS-SALAM. (Beli Tunda, Uang sekarang barang nanti ).
- BAI AL-MUAJJAL.(Kredit, Barang sekarang, uang nanti).
- BAI AL-ISTISHNA'. ( Uang Muka, sisa dicicil, Barang nanti).
- BAI BITSAMAN ‘AJIL. ( Uang dicicil, Barang nanti, Brg sudah diterima harga belum lunas).

## 2. IJARAH (SEWA MENYEWA, JUAL BELI JASA, UPAH MENGUPAH).

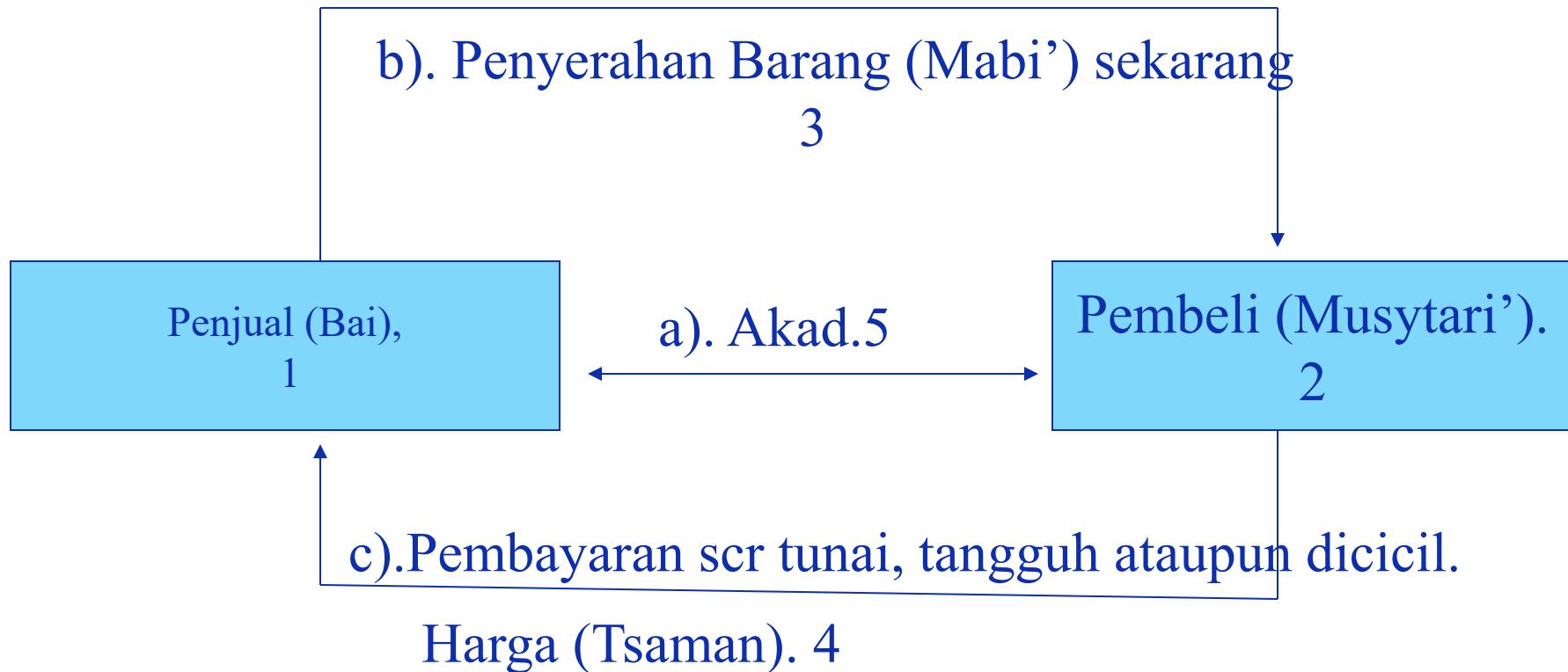
## 3. BARTER.

## 4. SHARF.



# JUAL BELI (BA'I AL-MURABAHAH)

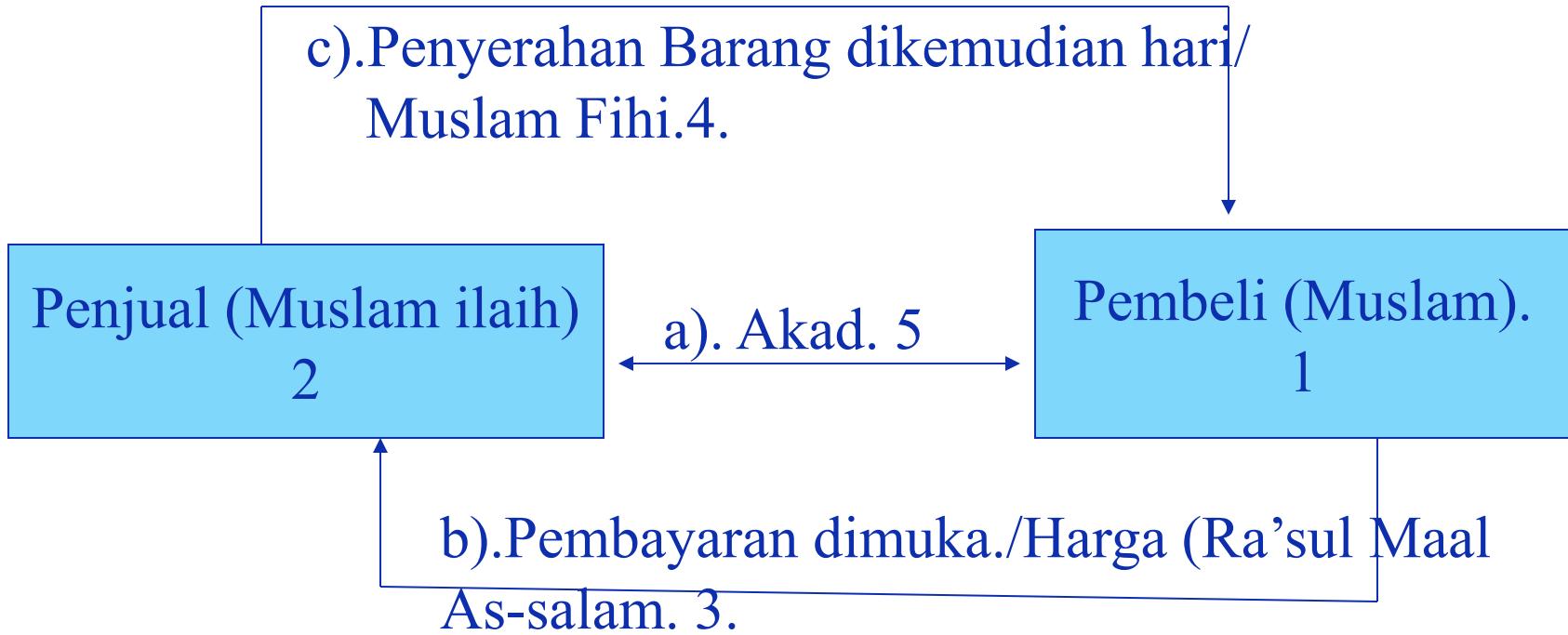
- QS(2):275.



“Pendapatan yang paling abdal adalah hasil karya tangan seseorang dari Jual beli yang mabrur.” (HR.Achmad)

# BELI TUNDA (BAI' AS-SALAM)

- QS(2): 282.

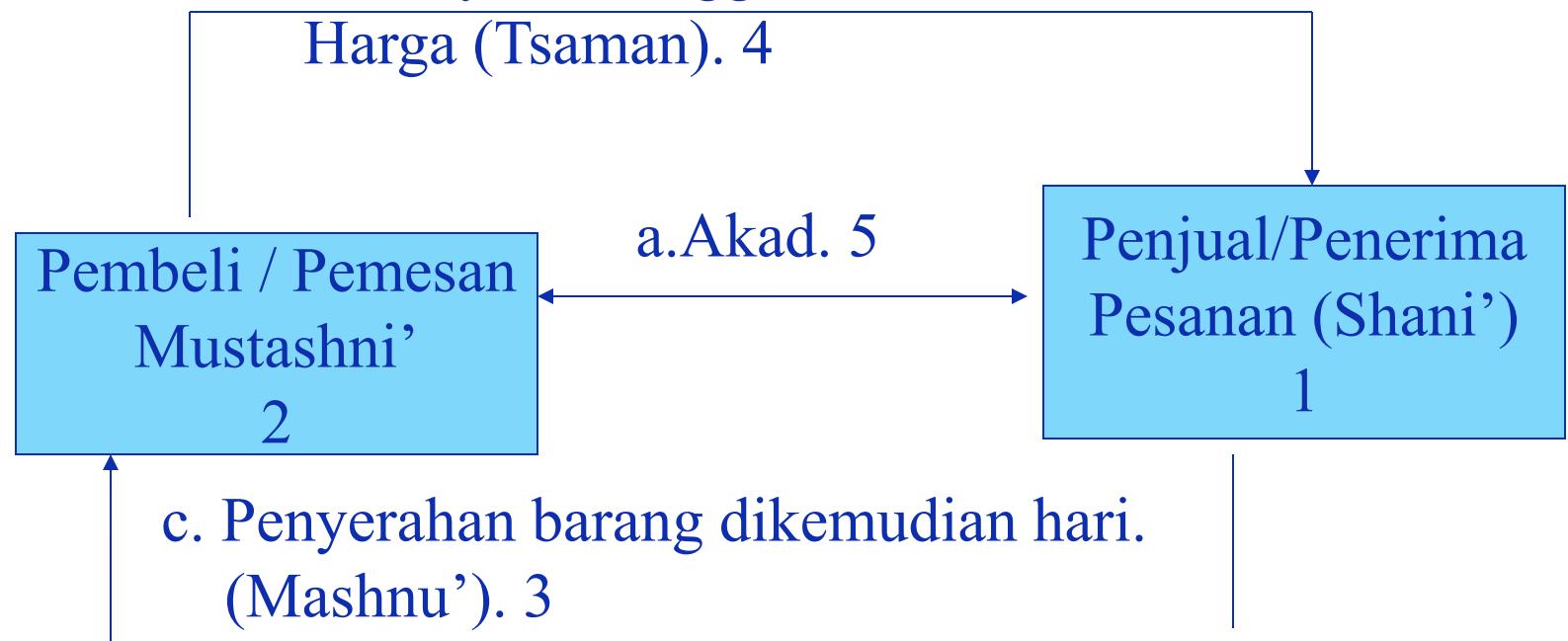


Berkata Ibnu Abbas: “Saya bersaksi bahwa salaf (salam) yang dijamin untuk jangka Waktu tertentu telah ditawarkan oleh Allah pada KitabNya dan diizinkanNya”.  
(HR.Thabrani.)

# BAI' AL- ISTISHNA'

- Pengembangan prinsip Bai As Salam, waktu penyerahan barang dikemudian hari, pembayaran dapat dilakukan melalui cicilan atau ditangguhkan.

b. Pembayaran tangguh atau cicil.



Seperti Leasing atau Kontrak Pekerjaan (Uang muka 10%, pekerjaan Selesai 50% bayar 40%, Pekerjaan selesai 100% bayar sisanya).

# BAI AL-MUAJJAL

- ADALAH TRANSAKSI YANG PENYERAHAN BARANGNYA SEKARANG, PENYERAHAN UANGNYA SECARA TANGGUH (NANTI). KREDIT TANPA UANG MUKA.
- RUKUNNYA SAMA DENGAN RUKUN BAI AL - MURABAHAH



# BAI BITSAMAN ‘AJIL

- ADALAH TRANSAKSI YANG PENYERAHAN BARANGNYA NANTI, SEMENTARA PENYERAHAN UANG SECARA CICIL.
- PRODUKINI DI INDONESIA BANYAK DIKENAL DENGAN NAMA BAI’ AL - MURABAHAH, TETAPI DIMALAYSIA BANYAK DIKEMBANGKAN.
- RUKUNNYA SAMA DENGAN BAI’ AL-MURABAHAH.



# IJARAH

- Menurut ulama fiqih, Ijarah adalah transaksi terhadap manfaat dengan adanya ganti yaitu dalam bentuk harta.
- Obyek ijarah itu adalah manfaat atau jasa dari suatu barang bukan materi dari barang tersebut.
- Secara Operasional ada dua bentuk Ijarah yaitu:
  1. Ijarah fi al-'ain.
  2. Ijarah fi al – zimmah.
- Pengembangan dari kedua Ijarah adalah Ijarah Muntahiyya Bitamliik = IMB.



# IJARAH FI AL –'AIN

- Sewa menyewa terhadap manfaat suatu benda seperti menyewa gedung, binatang, rumah, kendaraan dan lain-lain.



# IJARAH FI AL-ZIMMAH

- MENGUPAH SESEORANG TERHADAP SUATU TANGGUNG JAWAB YANG DIBEBANKAN KEPADANYA. SEPERTI MENGUPAH TUKANG JAHIT, BURUH BANGUNAN, DISTRIBUTOR DALAM MLM DLL.
  - d. Upah (Ujrah).



# IJARAH MUNTAHIYYA BITAMLIIK. (IMBT)

- SEWA SEKALIGUS MEMINDAHKAN HAK KEPEMILIKAN BARANG YANG DISEWA (MA'JUR). ADA DUA JENIS :
- IMBT DENGAN HIBAH → DIAKHIR MASA SEWA MA'JUR DIHIBAHKAN.
- IMBT WITH PROMISE TO SELL → Sewa dengan diikuti janji menjual ma'jur dengan harga tertentu (Residual Value) diakhir masa sewa.



# BARTER

- Transaksi pertukaran antara Real Asset ('Ayn) bentuk barang dengan real asset ('ayn) bentuk barang.
- **Syaratnya** : 1. Dapat dibedakan kwalitasnya secara kasat mata. 2. Untuk 'ayn yang secara kasat mata tidak dapat dibedakan, pertukaran 'ayn sejenis hanya dapat dibenarkan jika:
  - A. sawa-an bí sawa-in ( same quantity ).
  - B. místlan bí místlin ( same quality ).
  - C. yadan bí yadin ( same time of delivery ).

# RUKUN BARTER

- Skema



# SHARF ( DAYN VS DAYN )

- TRANSAKSI PERTUKARAN ANTARA UANG DENGAN UANG .
- TRANSAKSIINI HANYA DIBOLEHKAN BILA MANA UANG YANG DITUKARKAN BERBEDA. (Rp Dengan Yen).



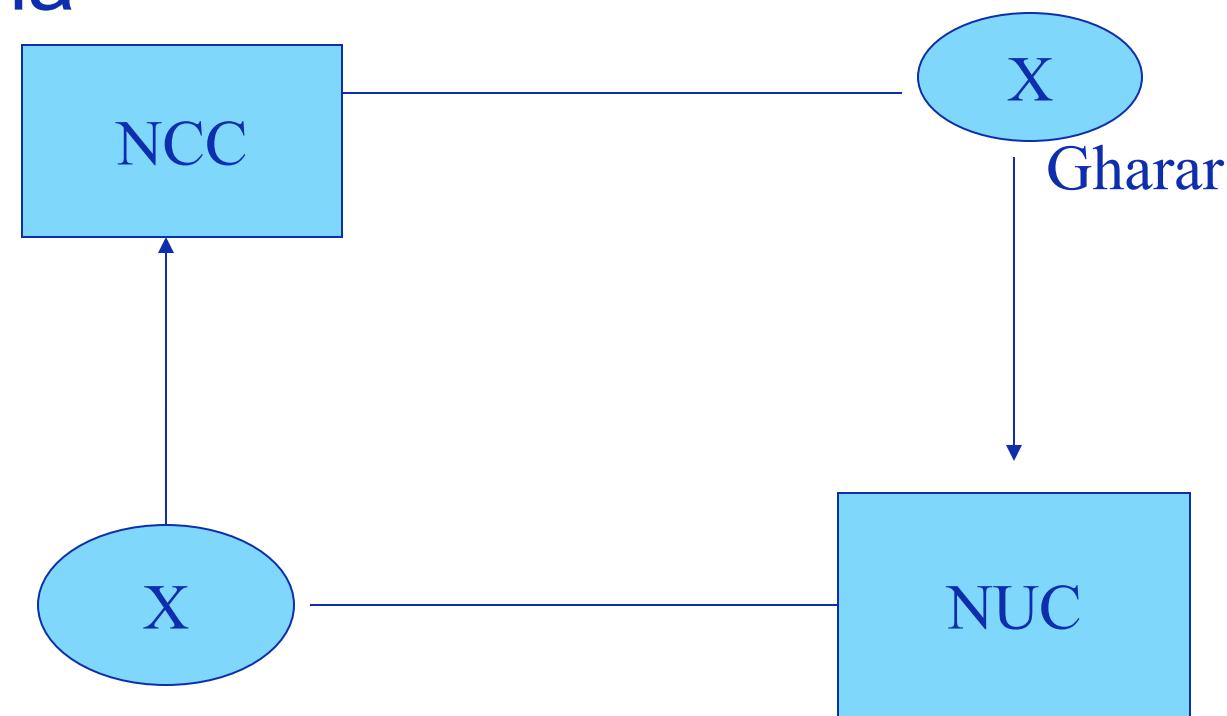
## 2. NATURAL UNCERTAINTY CONTRACT (NUC)

- Transaksi Bisnis yang tidak memiliki kepastian atas keuntungan (Baik Jumlah maupun waktu)
- Tidak bersifat Fixed dan Predetermined.
- Sifat ketidak pastian itu didekati dengan teori percampuran (SYIRKAH/MUSYARAKAH).
- Jika Laba yang didapat, pembagiannya berdasarkan nisbah bagi hasil yang disepakati.
- Jika Rugi masing-masing pihak menanggung kerugian sesuai dengan porsi modal yang dicampurkan.



# NCC VERSUS NUC

- Skema



Riba Nasi'ah

# 1. MUSYARAKAH → Percampuran asset dari dua pihak atau lebih dalam satu usaha

- a. Musyarakah Muawafadhab → yang dicampur uang dalam jumlah yang sama.
- b. Musyarakah Al-'inan → yang dicampur uang dalam jumlah yang tidak sama.
- c. Musyarakah 'Abdan → Obyek asset yang dicampur adalah keahlian dengan keahlian. Contoh Akuntan Publik.
- d. Musyarakah Wujuh → asset yang dicampur adalah Uang dengan Reputasi. Contohnya Franchise.
- e. Mudharabah → asset yang dicampur uang dengan keahlian. (ada dua jenis)

# Skema Musyarakah.

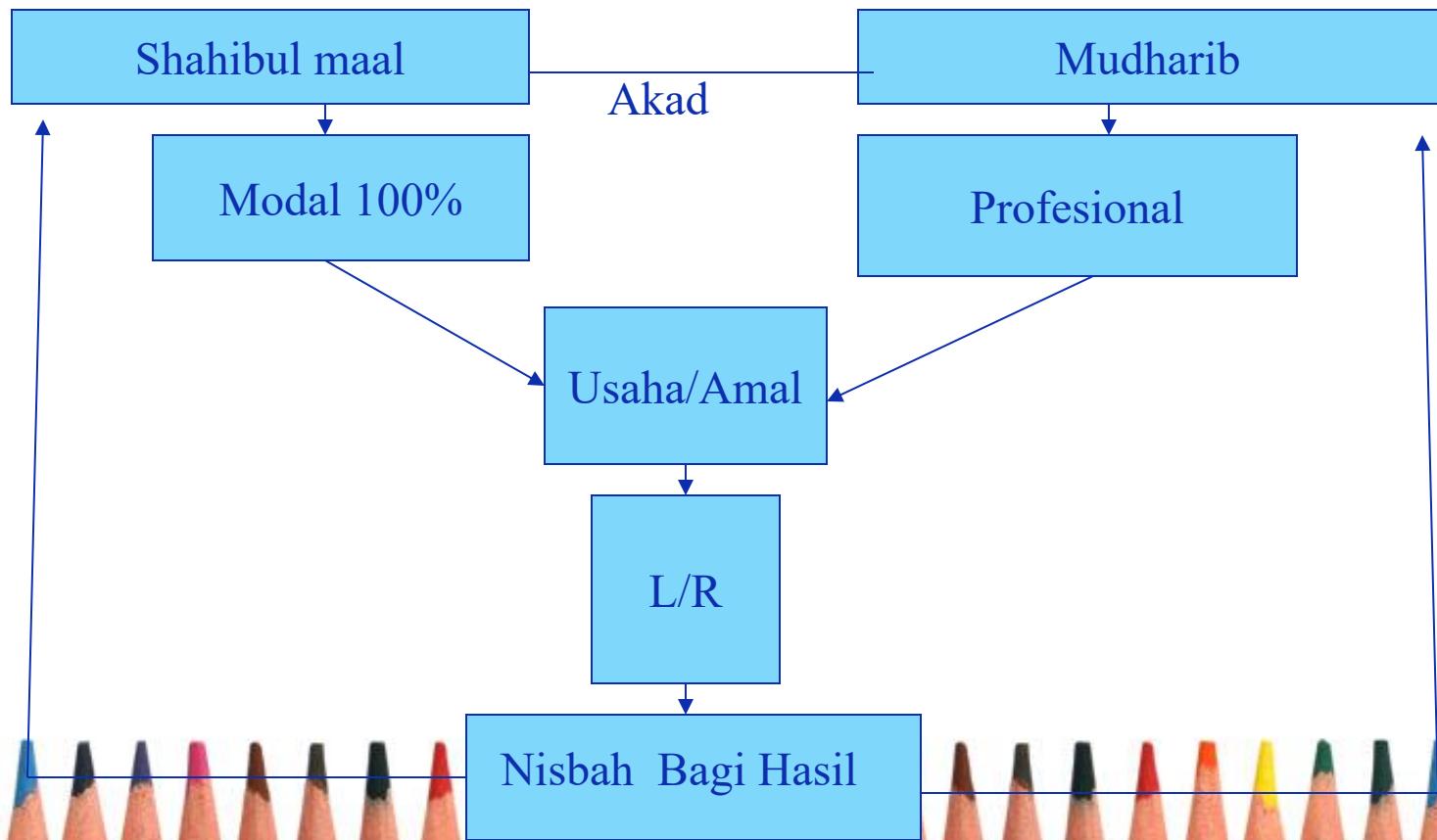


# Dua Jenis Mudharabah.

- Mudharabah Mutlaqah → dimana pemilik usaha diberikan hak yang tidak terbatas untuk melakukan Investasi (Unrestictied Fund).
- Mudharabah Muqayyadah → dimana pemilik usaha (Mudharib) dibatasi haknya untuk melakukan investasi oleh Pemilik Dana (Shahibul Maal) antara lain dalam hal waktu, jenis usaha, tempat usaha dll ( Restricted Fund ).

# Skema Mudharabah.

- Qs. Al-Muzammil :20 & QS Al Jumuah: 10



## 2. Muzara'ah

- Kerjasama atau percampuran pengolahan lahan pertanian antara pemilik lahan dan penggarap dengan sistem bagi hasil atas dasar hasil panen.
- Bentuk sederhana dari kerjasama ini disebut Musaqah → yaitu penggarap hanya bertanggung jawab pada penyiraman dan pemeliharaan saja.



### 3. MUKHABARAH

- Yaitu Kerjasama pengolahan lahan dimana benih berasal dari penggarap (Petani).

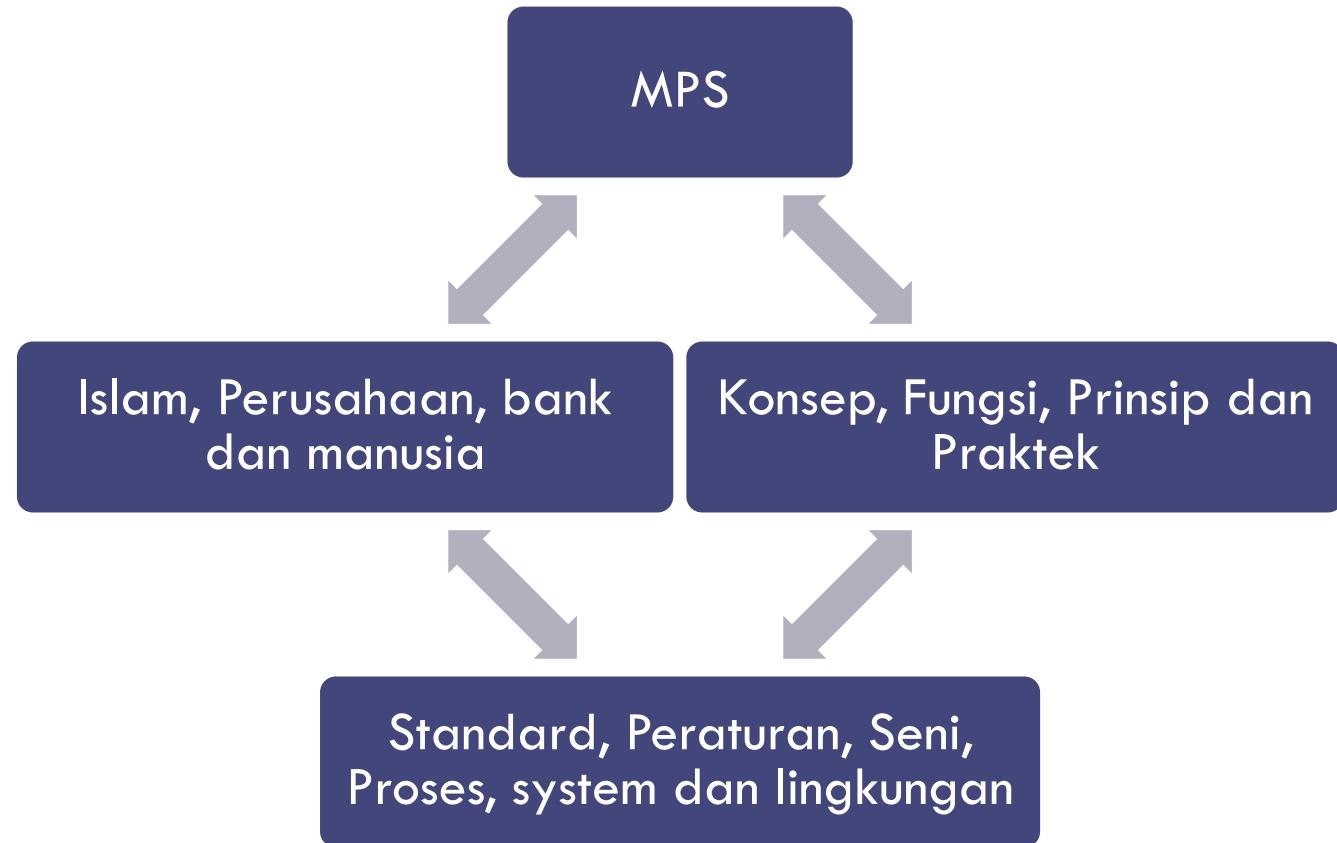




# KONSEP MANAJEMEN PEMBIAYAAN DI BANK SYARIAH

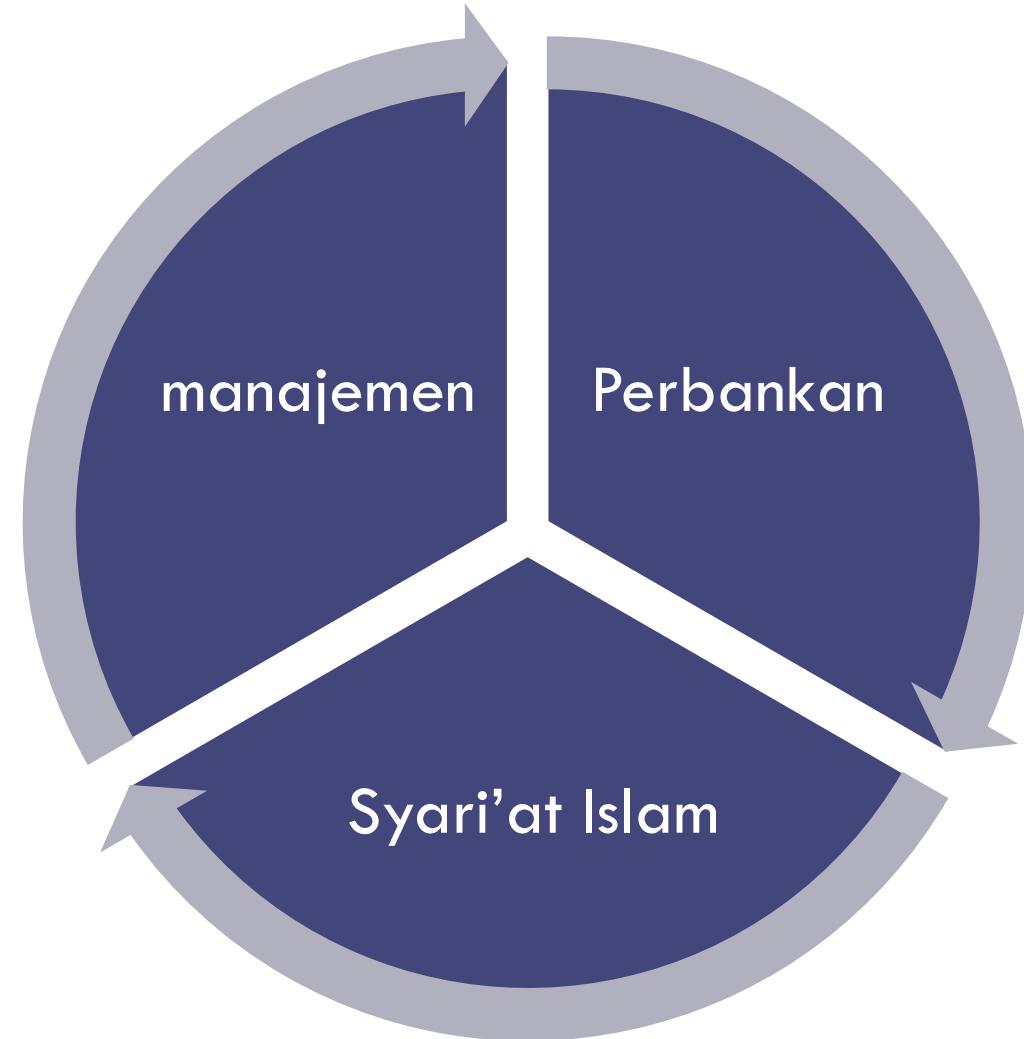
Bahan Ajar Mata Kuliah Manajemen Pembiayaan Bank  
Syariah  
Oleh  
Nur Melinda Lestari SE.i., MH

# PENGANTAR MANAJEMEN BANK SYARI'AH



# PENGANTAR MPBS

Pengelolaan dan  
Pengendalian bank  
syari'ah agar sesuai  
dengan prinsip syari'ah



# PENGANTAR MPBS

## Manajemen

- **Manajemen adalah proses perencanaan / planning, pengorganisasian, pengkoordinasian, serta pengontrolan setiap sumber daya yang ada guna mencapai tujuan ataupun goals yang telah ditentukan dengan efektif dan efisien. Efektif berarti tujuan dapat dicapai sesuai dengan rencana yang ada, dan efisien berarti dilaksanakan dengan benar dan terorganisasi yang sesuai dengan jadwal yang telah ditentukan. (RICKY W. GRIFFIN)**
1. MENGATUR AKTIVITAS PERUSAHAAN
  2. MELAKSANAKAN LALU LINTAS OPERASIONAL
  3. MENDAPATKAN EFEKTIVITAS MENCAPAI TUJUAN
  4. MENGELOLA SUMBER DAYA

# PENGANTAR MPBS

# MANAJEMEN

- PRAKTEK MANAJEMEN
  - 1. ILMU (SCIENCE & KNOWLEDGE)
  - 2. SENI (ART)
  - 3. KEAHLIAN (SKILL & MANAGERIAL)
  - 4. PERILAKU (ATTITUDE & STYLE)

## REGULASI - BI/OJK

- 1. MENGIDENTIFIKASI
- 2. MENGUKUR
- 3. MEMANTAU
- 4. MENGENDALIKAN

# PENGANTAR MPBS

# MANAJEMEN

- FUNGSI MANAJEMEN
  - 1. PLANNING (PERENCANAAN)
  - 2. ORGANIZING (PENGORGANISASIAN DAN STAFFING)
  - 3. ACTUATING (PELAKSANAAN TUGAS DAN TANGUNGJAWAB)
  - 4. CONTROLLING (PENGAWASAN)
  - 5. MANAGERIAL
  - 6. LEADERSHIP

## PENGANTAR MPBS

# Perbankan Syari'ah

1. Bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk Simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan/atau bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat. ( UU NO 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syari'ah)
2. Perbankan adalah segala sesuatu yang menyangkut tentang bank, mencakup kelembagaan, kegiatan usaha, serta cara dan proses dalam melaksanakan kegiatan usahanya. (UU NO. 10 Tahun 1998 perubahan UU No. 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan)
3. 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. (UU No. 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syari'ah)
4. Prinsip Syariah adalah prinsip hukum Islam dalam kegiatan perbankan berdasarkan fatwa yang dikeluarkan oleh lembaga yang memiliki kewenangan dalam penetapan fatwa di bidang syariah. (UU NO. 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syari'ah)

# FUNGSI BANK SYARIAH

Berbeda dengan fungsi bank konvensional

Ketentuan dalam Pasal 4 Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008

menetapkan fungsi perbankan syariah sebagai berikut :

1. Bank Syariah dan UUS wajib menjalankan fungsi menghimpun dan menyalurkan dana masyarakat.
2. Bank Syariah dan UUS dapat menjalankan fungsi sosial dalam bentuk lembaga *baitul mal*, yaitu menerima dana yang berasal dari zakat, infak, sedekah, hibah, atau dana sosial lainnya dan menyalurkannya kepada organisasi pengelola zakat.
3. Bank Syariah dan UUS dapat menghimpun dana sosial yang berasal dari wakaf uang dan menyalurkannya kepada pengelola wakaf (*nazhir*) sesuai dengan kehendak pemberi wakaf (*wakif*).
4. Pelaksanaan fungsi sosial sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dan ayat (3) sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

# JENIS DAN KEGIATAN USAHA BANK SYARIAH MENURUT UU NO. 21 TAHUN 2008 TENTANG PERBANKAN SYARIAH

Kegiatan usaha Bank Umum Syariah meliputi:

- a. menghimpun dana dalam bentuk Simpanan berupa Giro, Tabungan, atau bentuk lainnya yang dipersamakan dengan itu berdasarkan Akad *wadi'ah* atau Akad lain yang tidak bertentangan dengan Prinsip Syariah;
- b. menghimpun dana dalam bentuk Investasi berupa Deposito, Tabungan, atau bentuk lainnya yang dipersamakan dengan itu berdasarkan Akad *mudharabah* atau Akad lain yang tidak bertentangan dengan Prinsip Syariah;
- c. menyalurkan Pembiayaan bagi hasil berdasarkan Akad *mudharabah*, Akad *musyarakah*, atau Akad lain yang tidak bertentangan dengan Prinsip Syariah;
- d. menyalurkan Pembiayaan berdasarkan Akad *murabahah*, Akad *salam*, Akad *istishna'*, atau Akad lain yang tidak bertentangan dengan Prinsip Syariah;

## JENIS DAN KEGIATAN USAHA BANK SYARIAH MENURUT UU NO. 21 TAHUN 2008 TENTANG PERBANKAN SYARIAH

- e. menyalurkan Pembiayaan berdasarkan Akad *qardh* atau Akad lain yang tidak bertentangan dengan Prinsip Syariah;
- f. menyalurkan Pembiayaan penyewaan barang bergerak atau tidak bergerak kepada Nasabah berdasarkan Akad *iijarah* dan/atau sewa beli dalam bentuk *iijarah muntahiya bittamlik* atau Akad lain yang tidak bertentangan dengan Prinsip Syariah;
- g. melakukan pengambilalihan utang berdasarkan Akad *hawalah* atau Akad lain yang tidak bertentangan dengan Prinsip Syariah;
- h. melakukan usaha kartu debit dan/atau kartu pembiayaan berdasarkan Prinsip Syariah;
- i. membeli, menjual, atau menjamin atas risiko sendiri surat berharga pihak ketiga yang diterbitkan atas dasar transaksi nyata berdasarkan Prinsip Syariah, antara lain, seperti Akad *iijarah*, *musyarakah*, *mudharabah*, *murabahah*, *kafalah*, atau *hawalah*;
- j. membeli surat berharga berdasarkan Prinsip Syariah yang diterbitkan oleh pemerintah dan/atau Bank Indonesia;

## JENIS DAN KEGIATAN USAHA BANK SYARIAH MENURUT UU NO. 21 TAHUN 2008 TENTANG PERBANKAN SYARIAH

- k. menerima pembayaran dari tagihan atas surat berharga dan melakukan perhitungan dengan pihak ketiga atau antarpihak ketiga berdasarkan Prinsip Syariah;
- l. melakukan Penitipan untuk kepentingan pihak lain berdasarkan suatu Akad yang berdasarkan Prinsip Syariah;
- m. menyediakan tempat untuk menyimpan barang dan surat berharga berdasarkan Prinsip Syariah;
- n. memindahkan uang, baik untuk kepentingan sendiri maupun untuk kepentingan Nasabah berdasarkan Prinsip Syariah;
- o. melakukan fungsi sebagai Wali Amanat berdasarkan Akad wakalah;
- p. memberikan fasilitas *letter of credit atau bank garansi* berdasarkan Prinsip Syariah; dan
- q. melakukan kegiatan lain yang lazim dilakukan di bidang perbankan dan di bidang sosial sepanjang tidak bertentangan dengan Prinsip Syariah dan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

# JENIS-JENIS PEMBIAYAAN DI BANK SYARIAH

# PENGERTIAN PEMBIAYAAN

- Dalam Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 pengertian Pembiayaan adalah penyediaan dana atau tagihan yang dipersamakan dengan itu berupa:
  - transaksi bagi hasil dalam bentuk *mudharabah* dan *musyarakah*;
  - transaksi sewa-menyewa dalam bentuk *ijarah* atau sewa beli dalam bentuk *ijarah muntahiya bittamlik*;
  - transaksi jual beli dalam bentuk piutang *murabahah*, *salam*, dan *istishna'*;
  - transaksi pinjam meminjam dalam bentuk piutang *qardh*; dan
  - transaksi sewa-menyewa jasa dalam bentuk *ijarah* untuk transaksi multijasa

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

# PRODUK-PRODUK PEMBIAYAAN BANK SYARIAH

- Dapat disimpulkan bahwa produk-produk pembiayaan bank syariah dapat menggunakan empat pola yang berbeda.
  1. Pola bagi hasil, untuk investment financing: a. Musyarakah; b. Mudharabah;
  2. Pola jual beli, untuk trade financing: a. Murabahah; b. Salam; c. Istishna;
  3. Pola sewa, untuk trade financing: a. Ijarah; b. Ijarah muntahiyyah bit tamlik;
  4. Pola pinjaman, untuk dana talangan: Qardh.

# **LAMPIRAN IV SURAT EDARAN OTORITAS JASA KEUANGAN NOMOR 36/SEOJK.03/2015**

**TENTANG PRODUK DAN AKTIVITAS BANK UMUM SYARIAH DAN UNIT USAHA  
SYARIAH**

**HALAMAN 27-129**



# BAGAIMANA SYSTEM PENYALURAN DANA (PEMBIAYAAN) DI BANK SYARIAH?

1. Organisasi pembiayaan
2. Fungsi pembiayaan
3. Administrasi pembiayaan
4. Pengambilan keputusan pembiayaan
5. Jenis pembiayaan di bank Syariah
6. Proses dan pelaksanaan pembiayaan di bank

# MANAJEMEN PEMBIAYAAN DI BANK SYARIAH

## MANAJEMEN PEMBIAYAAN

- Secara etimologi Manajemen berarti seni melaksanakan dan mengatur. Pembiayaan diartikan sebagai suatu kegiatan pemberian fasilitas keuangan/finansial yang diberikan satu pihak kepada pihak lain untuk mendukung kelancaran usaha maupun untuk investasi yang telah direncanakan. 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
- Muhammad, 2005, Manajemen Bank Syariah, Yogyakarta : UPP AMP YKPN,hal. 304

JADI, JIKA KITA SIMPULKAN MANAJEMEN PEMBIAYAAN BANK SYARIAH ADALAH SENI MERENCANAKAN, MENGATUR, MELAKSANAKAN DAN MENGAWASI EVALUSI PENYALURAN DANA YANG DILAKUKAN BANK SYARIAH KEPADA PARA PIHAK YANG MENDAPATKAN SALURAN DANA PEMBIAYAAN AGAR PEMBIAYAAN YANG DILAKUKAN SESUAI DENGAN PRINSIP SYARIAH DAN MELANCARKAN KEGIATAN USAHA MASYARAKAT, SEHINGGA MEMBERIKAN PENGARUH POSITIF PADA PERKEMBANGAN EKONOMI MASYARAKAT SECARA LUAS.

# ORGANISASI PEMBIAYAAN DI BANK SYARIAH

PADA LEVEL YANG PALING TINGGI, SEBUAH PERUSAHAAN TERMASUK BANK SYARIAH HARUS MENERAPKAN PRINSIP GOOD CORPORATE GOVERNANCE YANG MENJADI ATURAN MAIN YANG DISEPAKATI BERSAMA ANTARA PEMEGANG SAHAM, DEWAN KOMISARIS, DAN DEWAN DIREKSI. DEWAN DIREKSI DAN DEWAN KOMISARIS AKAN MENETAPKAN KEBIJAKAN UMUM PERUSAHAAN, TERMASUK KEBIJAKAN BIDANG PEMBIAYAAN SECARA UMUM.

(MUHAMMAD LATHIEF ILHAMY NASUTION ME.I, MANAJEMEN PEMBIAYAAN BANK SYARIAH, FEBRI PRESS, MEDAN, 2018, HAL. 21)

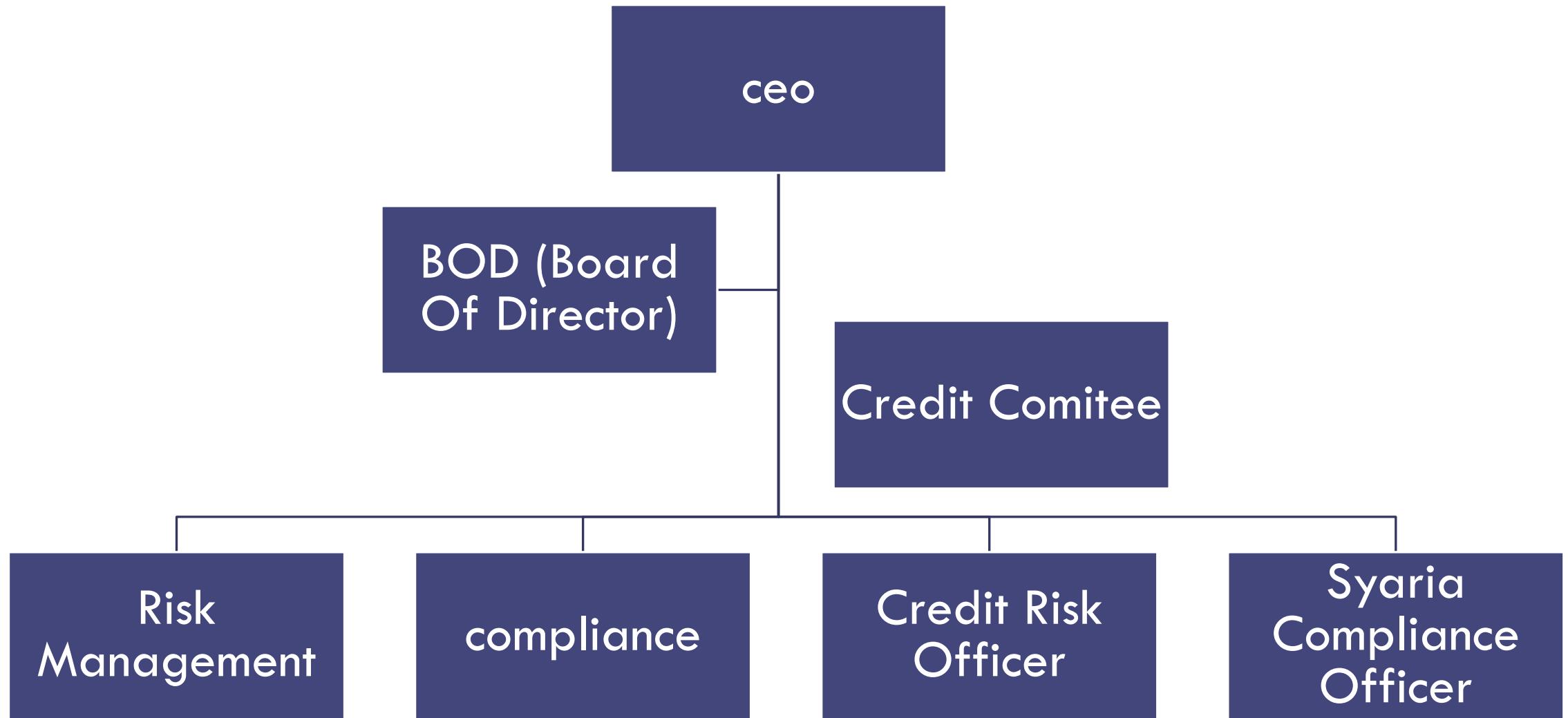
UNTUK MEMENUHI TANGGUNG JAWAB PROFESIM ISLAMIC BANKER DAPAT MENGADOPSI PRINSIP-PRINSIP KEHATI-HATIAN YANG MERUPAKAN BEST PRACTICES SEBAGAIMANA PETUNJUK YANG DIKELUARKAN OLEH THE BASEL COMITTE. BASEL MEMBERIKAN PEDOMAN UMUM TENTANG TATA CARA PENGELOLAAN RISIKO PEMBIAYAAN YANG BAIK

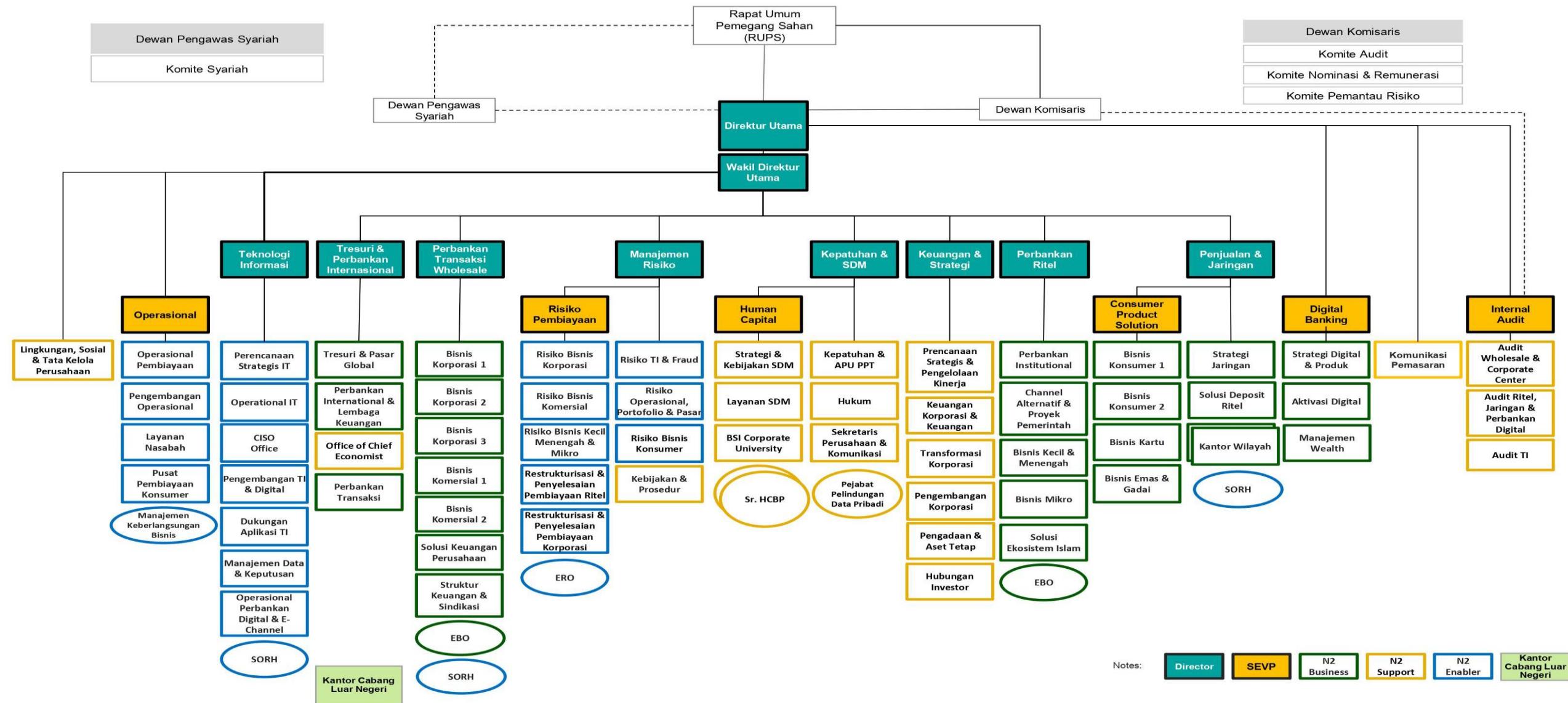
(IKATAN BANKIR INDONESIA. MENGELOLA BISNIS PEMBIAYAAN BANK SYARIAH.2015.

JAKARTA. PT. GRAMEDIA PUSTAKA UTAMA. HAL 4)

1. MENCiptakan lingkungan risiko pembiayaan yang memadai.
2. Memastikan bahwa penyaluran pembiayaan dilakukan dengan proses yang baik.
3. Melakukan pengadministrasian pembiayaan, pengukuran dan pemantauan proses pelaksanaannya secara memadai.
4. Memastikan bahwa ada pengendalian yang cukup terhadap risiko pembiayaan. Selain prinsip-prinsip di atas, pada perbankan syariah juga harus ditambah - kan satu prinsip spesifik, yaitu memastikan bahwa ketentuan-ketentuan syariah dalam penyaluran pembiayaan telah terpenuhi.

PADA SUATAU ORGANISASI PEMBIAYAAN, PADA UMUMNYA TERDAPAT EMPAT FUNGSI POKOK, YAITU **FUNGSI STRATEGIS**, **FUNGSI PEMASARAN**, **FUNGSI PENGAMBILAN KEPUTUSAN**, DAN **FUNGSI ADMINISTRASI**.





## Fungsi administrasi pembiayaan dan Pengambilan Keputusan Pembiayaan

- fungsi administrasi dimulai saat marketing menyiapkan aplikasi permohonan usulan fasilitas pembiayaan, dengan membantu memverifikasi informasi data-data lapangan dan jaminan. Kemudian setelah aplikasi permohonan fasilitas pembiayaan diajukan kepada komite pemutus pembiayaan, maka pelaksana administrasi pembiayaan harus melakukan dokumentasi usulan penolakan (reject) atau persetujuan (approve) pembiayaan oleh komite pemutus pembiayaan. Jika aplikasi pembiayaan tersebut disetujui (approve), maka akan dilanjutkan ke proses pengikatan/akad perjanjian pembiayaan dan jaminan. Seorang pejabat yang bertugas di unit administrasi pembiayaan harus memeriksa dan memastikan kelengkapan dokumen yang menjadi syarat dalam persetujuan pembiayaan dan dokumen pengikatan perjanjian pembiayaan dan jaminan telah dilakukan dengan sempurna dilengkapi covernote dari notaris. Sehingga, fungsi dari unit administrasi pembiayaan sangat penting dalam menjaga kepentingan bank.
- Manajemen Pembiayaan Bank Syariah Pada umumnya fungsi utama unit kerja administrasi pembiayaan antara lain: a. Memastikan bahwa proses administrasi pembiayaan telah dilakukan sesuai dengan aturan yang ada. b. Bertanggung jawab terhadap kelangkapan dan kelayakan dokumen pembiayaan, serta surat-surat jaminan maupun kesesuaian dengan dokumen jaminan asli. c. Memastikan persiapan dalam proses pengikatan dan penerimaan dokumen pembiayaan/jaminan dijalankan sesuai prosedur. d. Memastikan penutupan asuransi jiwa nasabah pembiayaan dan kebakaran telah dilakukan dibuktikan dengan covernote dari pihak asuransi. e. Monitoring proses review dokumen persetujuan (approval) pembiayaan (pencairan/pelunasan pembiayaan) telah dijalankan sesuai prosedur. f. Melakukan verifikasi status kolektibilitas nasabah melalui BI Checking g. Memastikan pemenuhan dokumen yang dipersyaratkan oleh komite pemutus pembiayaan. h. Membuat laporan pembiayaan untuk kepentingan internal. i. Memastikan dan melakukan pengecekan pengkinian data/dokumen dan melakukan arsip dokumen serta jaminan pembiayaan. Setelah melewati proses akad/pengikatan perjanjian pembiayaan dan seluruh dokumen yang menjadi persyaratan telah dipenuhi, proses selanjutnya adalah tahap pencairan pembiayaan. Walaupun dapat dikategorikan sebagai pencatatan pembiayaan, kebanyakan manajemen bank memiliki unit kerja yang bertugas khusus membukukan pencairan pembiayaan, monitoring pembayaran angsuran dan pelunasan nasabah, serta pelaporan tunggakan. Pada umumnya unit kerja tersebut dikenal dengan unit Operasional Pembiayaan.

# **ASPEK HUKUM AKAD PEMBIAYAAN BANK SYARIAH**

**BAHAN AJAR MATA KULIAH MANAJEMEN PEMBIAYAAN BANK SYARIAH  
OLEH : NUR MELINDA LESTARI SE.I., MH**

# AKAD DAN PRODUK BANK SYARIAH

## PENDANAAN

POLA TITIPAN  
WADHIAH YAD  
DHAMANAH  
(GIRO/TABUNGAN)

POLA PINJAMAN  
QARDH  
(GIRO/TABUNGAN)

POLA BAGI HASIL  
MUDHARABAH  
MUTLAQAH  
MUDHARABAH  
MUQAYADAH  
(EXECUTING),  
TABUNGAN, DEPOSITO,  
INVESTASI, OBLIGASI)

POLA SEWA  
IJARAH  
(OBLIGASI)

## PEMBIAYAAN

POLA BAGI HASIL  
MUDHARABAH  
MUSYARAKAH  
(INVESTMENTFINANCING)

POLA JUAL BELI  
MURABAHAH  
SALAM  
ISTISHNA (TRADE  
FINANCING)

POLA SEWA  
IJARAH  
IJARAH WA  
IQTTINA (TRADE  
FINANCING)

POLA PINJAMAN  
QARDH  
(TALANGAN)

## JASA PERBANKAN

POLA LAINNYA  
WAKALAH, KAFALAH,  
HAWALAH, RAHN, UJR,  
SHARF (JASA  
KEUANGAN)

POLA TITIPAN  
(WADHI'AH YAD  
AMANAH) JASA NON  
KEUANGAN

POLA BAGI HASIL  
MUDHARABAH  
MUQAYADAH  
(CHANELLING)JASA  
KEUANGAN)

## SOSIAL

POLA PINJAMAN  
QARDHUL HASAN  
(PINJAMAN  
KEBAJIKAN)



# APLIKASI AKAD DALAM PEMBIAYAAN BANK SYARIAH

- APLIKASI AKAD DALAM KEGIATAN USAHA LEMBAGA KEUANGAN SYARIAH DIATUR DALAM FATWA DSN NO.45/DSN/II/2005 TENTANG LINE FACILITY (AT-TASHILAT). DASAR PERTIMBANGAN HUKUM DSN MENGELOUARKAN FATWA TERSEBUT SEBAGAIMANA DIKEMUKAKAN DALAM FATWA ADALAH SURAT AL-MAIDAH (5) AYAT 1, AL-ISRA (17) AYAT 34, DAN AL-BAQARAH (2) AYAT 275, SERTA BEBERAPA HADITS NABI DAN KAIDAH-KAIDAH HUKUM ISLAM YANG TERKAIT.
- DARI KETENTUAN POKOK DALAM FATWA TERSEBUT DISIMPULKAN BAHWA WA'AD DALAM LINE FACILITY TIDAK BERDIRI SENDIRI. UNTUK MEREALISASIKAN WA'AD TERSEBUT DIPERGUNAKAN AKAD-AKAD LAIN YANG TERDAPAT DALAM AKAD MURABAHAH, ISTISNA, MUDHARABAH, MUSHARAKAH, DAN IJARAH.

# APLIKASI AKAD DALAM PEMBIAYAAN BANK SYARIAH

- BERDASARKAN KETENTUAN PASAL 1 ANGKA 25 UU PERBANKAN SYARIAH DAN PBI NO. 10 /24/PBI/2008 PEMBIAYAAN ADALAH PENYEDIAAN DANA DAN/ATAU TAGIHAN PIUTANG. KARENA ITU FASILITAS PENYEDIAAN UANG ATAU TAGIHAN DALAM BENTUK LINE FACILITY ATAU FASILITAS PLAFON PEMBIAYAAN BERGULIR ADALAH MERUPAKAN FASILITAS PEMBIAYAAN YANG DIBERIKAN OLEH BANK SYARIAH KEPADA NASABAHNYA YANG HARUS DIDUDUKAN DALAM PERSETUJUAN ATAU KESEPAKATAN YANG MENGIKAT BANK DAN NASABAH, REALISASI AKAD DARI LIN FACILITY BERDASARKAN FATWA DSN DI ATAS ADALAH DALAM BENTUK PEMBIAYAAN DENGAN AKAD MURABAHAH, ISTISNA, MUDHARABAH, MUSYARAKAH DAN IJARAH

# AKAD/KONTRAK MENURUT HUKUM PERIKATAN ISLAM

- Dalam Al-Qur'an ada 2 (dua) istilah yang berhubungan dengan perjanjian yaitu *al-'aqdu* (akad) dan *al-'ahdu* (janji). Pengertian akad secara bahasa adalah ikatan, mengikat. Dikatakan ikatan (*al-rabth*) maksudnya adalah menghimpun atau mengumpulkan dua ujung tali yang mengikat salah satunya pada yang lain hingga keduanya bersambung dan menjadi seperti seutas tali yang satu. Kata akad (*al-'aqdu*) terdapat dalam QS. Al-Maidah (5):1, bahwa manusia diminta untuk memenuhi akadnya.
- Menurut Fathurrahman Djamil, istilah *al-'aqdu* ini dapat disamakan dengan istilah *verbintenis* dalam KUH Perdata. Sedangkan istilah *al-'ahdu* dapat dipersamakan dengan istilah perjanjian *overeenkomst*, yaitu suatu pernyataan dari seseorang untuk mengerjakan atau tidak mengerjakan suatu yang tidak berkaitan dengan orang lain. Istilah ini terdapat dalam QS. Ali Imran (3) : 76, yaitu "sebenarnya siapa yang menepati janji (yang dibuat) nya dan bertakwa, maka sesungguhnya Allah menyukai Orang-orang bertakwa."
- Menurut A Gani Abdullah, dalam Hukum Perikatan Islam, titik tolak yang paling membedakan adalah pada pentingnya unsur ikrar (ijab dan Kabul) dalam tiap transaksi. Apabila dua janji antara para pihak tersebut disepakati dan dilanjutkan dengan ikrar (ijab dan kabul), maka terjadilah perikatan (*aqdu*).

# Akad/kontrak menurut hukum perikatan Islam

Faturrahman Djamil dalam tulisannya yang berjudul hukum perikatan syariah mengemukakan bahwa hal-hal yang harus di perhatikan dalam membuat perjanjian adalah sebagai berikut :

1. Dari segi subjek *aqad* atau para pihak.Para pihak harus cakap melakukan perbuatan hukum, artinya orang dewasa dan bukan mereka yang secara hukum berada dibawah pengampuan atau perwalian, seseorang yang dibawah pengampuan atau perwalian, didalam melakukan perjanjian wajib diwakili oleh wali atau pengampunya.
2. Identitas para pihak dan kedudukannya masing-masing dalam perjanjian harus jelas, apakah bertindak untuk diri sendiri atau mewakili sebuah badan hukum.
3. Tempat dan saat perjanjian dibuat, untuk kebaikan, seyogyanya harus disebutkan dengan jelas dalam *aqad*.

# AKAD/KONTRAK MENURUT HUKUM PERIKATAN ISLAM

1. Dari Segi Tujuan dan Objek *Aqad*. disebutkan secara jelas tujuan dari dibuatnya akad tersebut, misalnya jual-beli, sewa-menyewa, bagi hasil, dan seterusnya yang telah dijelaskan oleh ajaran Islam. Sekalipun diberikan kebebasan dalam menentukan objek *aqad*, namun jangan sampai menentukan suatu objek yang dilarang oleh ketentuan hukum Islam atau '*urf* (kebiasaan/kepatutan) yang sejalan dengan ajaran Islam, dengan kata lain objek akad harus *halal* dan *thayyib*.
2. Adanya kesepakatan, dalam hal yang berkaitan dengan :
  - Waktu perjanjian, baik bermula atau berakhirnya perjanjian, jangka waktu angsuran dan berakhirnya, harus diketahui dan disepakati sejak awal akad oleh bank dan nasabah, tidak boleh berubah ditengah atau diujung perjalanan pelaksanaan kesepakatan, kecuali bila hal itu disepakati oleh kedua belah pihak.
  - Jumlah dana, dana yang dibutuhkan, *nisbah* atau *margin* yang disepakati, biaya-biaya yang diperlukan, dan hal-hal *emergency* yang memerlukan biayabiaya lainnya.
  - Mekanisme kerja, disepakati sejauh mana kebolehan melakukan operasional, pengawasan dan penilaian terhadap suatu usaha (khususnya pembiayaan *mudharabah* dan *musyarakah*). Jaminan, bagaimana kedudukan jaminan, seberapa besar jumlah dan kegunaan jaminan tersebut serta hal-hal lain berkaitan dengannya. Penyelesaian, bila terjadi perselisihan atau adanya ketidak sesuaian antara dua belah pihak, bagaimana cara penyelesaian yang disepakati, tahapan-tahapan apa yang harus dilalui dan seterusnya. Objek yang diperjanjikan dan cara-cara pelaksanaannya.

# SYARAT AKAD MENURUT FIQIH ISLAM

- Para ulama fiqih mensyaratkan tiga hal dalam melakukan ijab dan kabul agar memiliki akibat hukum, yaitu :
- *Jala'ul ma'na*, yaitu tujuan yang terkandung dalam pernyataan itu jelas, sehingga dapat dipahami jenis akad yang dikehendaki;
- *Tawafud*, yaitu adanya kesesuaian antara ijab dan kabul;
- *Jazmul iradataini*, yaitu antara ijab dan kabul menunjukkan kehendak para pihak secara pasti, tidak ragu, dan tidak terpaksa.

# BENTUK AKAD PEMBIAYAAN MENURUT HUKUM POSITIF (HUKUM PERDATA)

bentuk perjanjian kredit atau pembiayaan yang dilakukan oleh Bank Syariah maupun Bank Konvensional adalah semua akad atau perjanjian yakni sama-sama dalam bentuk tertulis baik dengan akta dibawah tangan maupun akta Notariel. Persamaan lainnya adalah sifat perjanjiannya, sifat perjanjian kredit dan sifat perjanjian pembiayaan berdasarkan prinsip syariah, keduanya merupakan perjanjian konsensual dan riel. Dikatakan bersifat konsensual yang mempunyai arti bahwa perjanjian telah dianggap sah saat adanya kata sepakat. Kemudian ditindaklanjuti dengan perjanjian riel dimana perjanjian itu dianggap sah bilamana telah ada prestasi misalnya dengan adanya penyerahan uang dan barang. Hal ini sesuai dengan pendapatnya Mariam Darus Badrulzaman yang dikutip Remy Syahdeni, bahwa perjanjian kredit/perjanjian pinjam uang terdiri dari dua tahap; tahap pertama adalah perjanjian pendahuluan yang bersifat konsensual dan tahap kedua yaitu penyerahan uang bersifat riel. Hal ini disebabkan karena dalam praktek di Bank Umum Syariah maupun BPR syariah atau Bank Umum dan BPR yang beroperasional Konvensional dalam penyerahan uang tidak dilakukan sekaligus, akan tetapi didahului dengan penanda tanganan Akad Pembiayaan/Kredit.

## PERBEDAAN PERJANJIAN KREDIT BANK KONVENTSIONAL DAN AKAD PEMBIAYAAN BANK SYARIAH

- Dari rumusan kedua istilah kredit dan pembiayaan tersebut, perbedaannya terletak pada bentuk kontraprestasi, yang akan diberikan nasabah peminjam dana (debitor) kepada bank (kreditor) atas pemberian kredit atau pembiayaan. Pada bank konvensional, kontraprestasinya berupa bunga sebagai keuntungan, sedangkan dalam bank syariah, kontraprestasinya dapat berupa imbalan ujrah, bagi hasil, atau bahkan tanpa imbalan sesuai dengan persetujuan atau kesepakatan bersama, bank syariah dengan debitornya. Baik kredit maupun pembiayaan sama-sama merupakan penyediaan dana atau tagihan/piutang yang nilainya sama diukur dengan uang. Kemudian adanya persetujuan atau kesepakatan bersama antara pihak bank (kreditor) dan pihak lain nasabah peminjam dana (debitor), dengan perjanjian yang telah dibuatnya. Dalam perjanjian kredit mencakup kewajiban nasabah peminjam dana atau pihak yang dibiayai melunasi hutangnya atau mengembalikan pinjamannya beserta dengan bunga, imbalan atau bagi hasil dalam tenggang waktu yang disepakatai bersama

# DASAR HUKUM AKAD PEMBIAYAAN BANK SYARIAH

## : Akad pembiayaan menurut hukum perdata

- Setiap orang mempunyai kebebasan untuk melakukan perjanjian dengan siapapun. Perjanjian antara satu pihak dengan pihak yang lain tersebut bersifat privat, artinya hanya mengikat kedua belah pihak. Karena itu pihak lain tidak mempunyai hak untuk ikut campur dalam perjanjian tersebut. Negara hanya bisa melakukan intervensi dalam hubungan privat/perdata berada dalam posisi yang lemah. Negara mempunyai tugas untuk melindungi pihak yang lemah tersebut agar mempunyai posisi yang kuat, tidak berat sebelah (misbruik van Omstandingheden). Misalnya, bahwa perjanjian itu harus memenuhi syarat sah perjanjian, bahwa materi perjanjian (Pasal 1320 KUHPerdata), bahwa materi perjanjian tidak boleh bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, ketertiban dan kesusilaan (Pasal 1338 Ayat 3) dan bahwa perjanjian tidak boleh timbul akibat dari adanya paksaan, kekhilafan (Pasal 1322 KUHPerdata) ataupun penipuan.

# DASAR HUKUM AKAD PEMBIAYAAN BANK SYARIAH :

## Akad Pembiayaan menurut hukum perdata

- Dalam hal seseorang membuat perjanjian, apa pun bentuk perjanjian tersebut, baik jual beli, sewa menyewa dan lain sebagainya, asalkan tidak bertentangan dengan hal-hal tersebut di atas maka perjanjian tersebut tetap sah dan tidak ada otoritas mana pun yang berhak membatalkan kecuali atas kesepakatan kedua belah pihak. yang mengikat perilaku atau keadaan demikian adalah apa yang disebut “asas kebebasan berkontrak”. Asas kebebasan berkontrak ini dalam hukum Positif kita diatur dalam Pasal 1338 Ayat 1 KUHPerdata yang berbunyi, “semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-undang bagi mereka yang membuatnya.” Sementara batasan-batasan yang diberikan oleh pembentuk undang-undang tercantum dalam Pasal 1338 Ayat 3, 1320, 1321, dan 1337 KUHPerdata

# DASAR HUKUM AKAD PEMBIAYAAN BANK SYARIAH

- Hukum perikatan Islam pada Prinsipnya juga menganut asas kebebasan berkontrak yang dituangkan dalam “Antaradhin” sebagaimana diatur dalam Qs. An-Nisaa ayat 29, dan Hadits Nabi Muhammad S.A.W, yaitu perikatan atau perjanjian akan sah dan mengikat kedua belah pihak apabila ada kesepakatan (antaradhin) yang terwujud dalam dua pilar yaitu ijab (penawaran) dan Kabul (Penerimaan). Namun demikian tentunya terdapat perbedaan dalam hal-hal prinsip dalam rangka pembatasan terhadap asas tersebut dalam konsep syariah dan bertitik tolak dari Firman Allah dalam Al-Qur'an dan juga pernyataan dan perilaku Nabi Muhammad dalam al-Hadits.

# DASAR HUKUM AKAD PEMBIAYAAN BANK SYARIAH

- perbedaan yang esensial dalam pembatsan-pembatasan yang diberikan kedua konsep tersebut. Apabila dalam pengaturan hukum positif pembatsan yang ditentukan oleh Negara hanya berkaitan dengan hak-hak manusia sebagaimana dikemukakan di atas, dalam hal kontrak syariah paling tidak hal-hal yang perlu diperhatikan dalam pembuatan suatu kontrak antara lain sebagai berikut :
  - A. Hal yang diperjanjikan dan objek transaksi haruslah halal menurut syariat
  - B. Tidak terdapat ketidakjelasan (*Gharar*) dalam rumusan akad maupun prestasi yang diperjanjikan
  - C. Para pihaknya tidak mendzalimi dan tidak di dzalimi
  - D. Transaksi haruslah adil
  - E. Transaksi tidak mengandung unsure perjudian (*maysir*)
  - F. Terdapat prinsip kehati-hatian
  - G. Tidak membuat barang-barang yang tidak bermanfaat dalam Islam ataupun barang Najis (*najsy*)
  - H. Tidak mengandung Riba

# PRINSIP-PRINSIP AKAD

- Prinsip-prinsip akad dalam melakukan transaksi keuangan yang sesuai kaidah-kaidah syariah sangat diperlukan agar semua transaksi yang dijalankan seusai dengan ketentuan. Adapun prinsip-prinsip akad adalah:
1. Kebebasan (al-Hurriyah) Kebebasan bermakna bahwa akad tersebut dibuat untuk saling memenuhi kedua belah pihak yang melakukan transaksi untuk mencapai kesepakatan dan tidak didasari oleh pembatasan (at-Taqyid).
  2. Kesetaraan (al-Musawah) Kesetaraan bermakna bahwa siapapun yang akan melakukan transaksi keuangan syariah maka mereka harus sama kedudukannya dan tidak boleh ada diskriminasi dalam menjalankan akad.
  3. Keadilan (al-'Adalah) Keadilan bermakna bahwa dalam transaksi keuangan syariah tidak diperkenankan penyelesaian dalam akad apapun salah satu pihak dalam keadaan penganiayaan (al Zhulm).
  4. Kerelaan (al-Ridha) Kerelaan bermakna bahwa dalam menjalankan transaksi keuangan harus didasari oleh kerelaan semua pihak, tidak boleh ada unsur pemaksaan (al-Ikrah).
  5. Kejujuran (as-Shidiq) Kejujuran bermakna bahwa kunci utama dalam menjalankan prinsip transaksi keuangan syariah adalah kejujuran, maka semua kesepakatan jauh lebih mudah diselesaikan, sehingga menghindari segala sesuatu yang bersifat penipuan (al-Ghasy).
  6. Tertulis (al-Kitabah) Tertulis bermakna bahwa segala bentuk transaksi keuangan harus dituangkan dalam akad tertulis, agar semua pihak yang telah bersepakat dapat menjalankan dengan sebaik-baiknya.

# BERAKHIRNYA AKAD (INTIHA' AL-AQDI)

- BERAKHIRNYA MASA BERLAKU AKAD
- DIBATALKAN OLEH PIHAK-PIHAK YANG BERAKAD
- SALAH SATU PIHAK YANG BERAKAD MENINGGAL DUNIA

DALAM MAKALAH KONTRAK SYARIAH, FATURRAHMAN DJAMIL MENJELASKAN LEBIH JAUH MENGENAI ALASAN BERKAHIRNYA AKAD, YAITU TERPENUHINYA ISI KONTRAK (TAHQIQ AL-GHARADH), PEMUTUSAN KONTRAK (FASKH), KEMATIAN (AL-MAUT), TIDAK ADANYA IZIN DARI YANG BERWENANG (ADAM AL-IJAZAH LIMAN LAHU AL-WILAYAH), DAN PUTUS DENGAN SENDIRINYA (INFISAKH) KARENA II KONTRAK MUSTAHIL TERLAKSANA (ISTIHALAH AL-TANFIDH)

# BERAKHIRNYA AKAD PEMBIAYAAN MENURUT HUKUM POSITIF (HUKUM PERDATA)

Perikatan-perikatan hapus dengan cara-cara sebagai berikut yang tertera dalam Pasal 1381 KUHPerdata :

- pembayaran
- penawaran pembayaran tunai diikuti oleh penyimpanan barang yang hendak dibayarkan itu disuatu tempat,
- pembaharuan hutang,
- kompensasi atau perhitungan hutang timbale balik,
- percampuran hutang,
- pembebasan hutang,
- hapusnya barang yang dimaksudkan dalam perjanjian,
- pembatalan perjanjian,
- akibat berlakunya suatu syarat pembatalan, dan
- lewat waktu

# Aspek hukum jaminan dalam pembiayaan bank syariah

BAHAN AJAR MATA KULIAH : MANAJEMEN PEMBIAYAAN BANK SYARIAH  
OLEH : NUR MELINDA LESTARI SE.I., MH



# PENGERTIAN DAN FUNGSI JAMINAN PEMBIAYAAN BAGI BANK SYARIAH

- Menurut Pasal 1 angka 26 Undang-Undang No. 21 Tahun 2008 yang dimaksud dengan :
- Agunan adalah jaminan tambahan, baik berupa benda bergerak maupun benda tidak bergerak yang diserahkan oleh pemilik Agunan kepada Bank Syariah dan/atau UUS, guna menjamin pelunasan kewajiban Nasabah Penerima Fasilitas.
- Dalam kamus besar Bahasa Indonesia memberikan pengertian yang sama terhadap kata agunan dan jaminan. Jaminan, yaitu tanggungan atas pinjaman yang diterima.



# Fungsi Jaminan

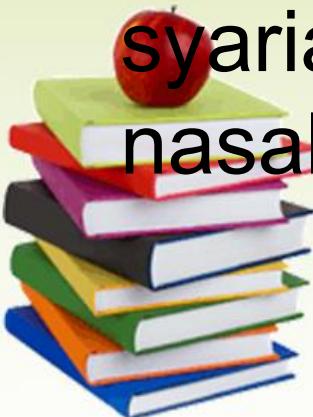
Fatwa DSN No. 68/DSN-MUI/III/2008 tentang Rahn Tasjily menegaskan bahwa apabila terjadi wanprestasi atau nasabah tidak dapat melunasi utangnya, marhun dapat dijual paksa/dieksekusi langsung, baik melalui lelang atau dijual ke pihak lain sesuai prinsip syariah. Maka dapat disimpulkan fungsi jaminan :

1. Jaminan pembiayaan berupa watak, kemampuan dan prospek usaha yang dimiliki debitur merupakan  jaminan imateril yang berfungsi sebagai first way out. Dengan jaminan imateril tersebut, debitur diharapkan dapat mengelola modal dan perusahaannya dengan baik sehingga memperoleh pendapatan (revenue) bisnis guna melunasi pembiayaan yang telah diterima dari bank syariah/UUS sesuai dengan akad pembiayaan

2. Jaminan pembiayaan berupa agunan yang bersifat materil/kebendaan berfungsi sebagai second way out. Sebagai second way out pelaksanaan penjualan agunan (eksekusi) baru dilakukan apabila debitur gagal (wanprestasi) atau macet dalam pelunasan/pembayaran kembali pembiayaan melalui first way out.

# AGUNAN PEMBIAYAAN

- Berdasarkan ketentuan pasal 23 UU tentang Perbankan Syariah tentang kelayakan penyaluran dana, dapat disimpulkan bahwa bank syariah wajib memperoleh agunan dari nasabah penerima fasilitas. Maka dari itu bank syariah wajib memperoleh agunan dari nasabah penerima fasilitas.



# Jenis Agunan Pembiayaan

Dikaitkan dengan objek yang dibiayai, maka jenis agunan pembiayaan terdiri dari :

1. Agunan Pokok, yaitu berupa barang, proyek, atau hak tagih yang dibiayai dengan pembiayaan yang bersangkutan, dan
2. Agunan tambahan, yaitu berupa barang, surat berharga, atau garansi risiko yang tidak berkaitan langsung dengan objek yang dibiayai



# Konsep jaminan dalam Hukum Perikatan Islam

- Dalam hukum Islam yang berkaitan dengan jaminan utang, dikenal dengan (dua) istilah, yaitu Kafalah dan Rahn.
- Kafalah dalam Bahasa Arab berarti menggabungkan (al-Dhammu), menanggung  (hamalah), dan menjamin (Za'amah), sedangkan menurut istilah, kafalah adalah mempersatukan tanggungjawab dengan tanggungjawab lainnya dalam hal tuntutan secara mutlak, baik berkaitan dengan jiwa, utang, materi, maupun pekerjaan. Pengertian lain dari kafalah adalah jaminan yang diberikan penanggung kepada pihak ke 3 (tiga) untuk memenuhi keewajiban pihak ke 2 (dua) atau yang ditanggung.



# Dasar Hukum Kafalah

Qs. Yusuf (12) ayat 72

قَالُواْ نَفِقْدُ صُوَاعَ الْمَلَكِ وَلِمَنْ جَاءَ بِهِ حِمْلٌ بَعِيرٌ وَأَنَا بِهِ زَعِيمٌ



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



# Rukun Kafalah

1. Adanya pihak penjamin/penanggung (kafil)
2. Adanya pihak yang berhutang (makful 'anhu)
3. Adanya pihak yang berpiutang (makful lahu)
4. Adanya objek yang dianggung (makful bih)



# Akibat Hukum Kafalah

- Akibat hukum penanggungan bagi penjamin adalah penjamin (kafil) wajib menanggung sepenuhnya apabila orang yang ditanggung tidak ada (pergi atau menghilang). Dan ia tidak dapat keluar dari kafalah, kecuali dengan cara membayar hutang yang menjadi beban ‘ashil (orang yang ditanggung). Sedangkan akibat hukum bagi pemegang jaminan (makful lahu) adalah ia berhak mengembalikan warkat/instrument penanggungan sehingga dengan sendirinya menjadi batal (fasakh) 
- Hal ini mempunyai pengertian yang sama dengan jaminan yang sebagaimana dimaksud dengan jaminan dalam Pasal 31 ayat (1) KUH Acara Pidana (Kitab Undang-Undang Hukum Acara Pidana)
- Begitu pula sama pengertiannya dengan penanggungan sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 1820 KUHPerdata (Kitab Undang-Undang Hukum Perdata),, yang berbunyi “penanggungan adalah suatu persetujuan di mana pihak ke 3 (tiga), demi kepentingan kreditor, mengikatkan diri untuk memenuhi perikatan debitor, bila debitor tidak memenuhi perikatannya.”



# Rahn

- Secara Bahasa berarti tetap, Lestari, penahanan. Sebagaimana diterangkan dalam Al-Qur'an : QS. AL-Mudassir (74) ayat 38.



• كُلُّ نَفْسٍ إِمَّا كَسَبَتْ رَهِينَةً

“ Tiap-tiap diri bertanggung jawab atas apa yang telah diperbuatnya,..”



# Definisi Rahn

- Rahn dapat diartikan sebagai gadai mempunyai pengertian yang lebih luas daripada gadai berdasarkan ketentuan Pasal 1150 KUHPerdata, yang hanya meliputi barang bergerak. Rahn disini meliputi barang jaminan/agunan berupa barang bergerak dan barang tidak bergerak.
- Ulama Malakiyah : Rahn adalah harta yang dijadikan pemiliknya sebagai jaminan utang yang bersifat mengikat, apa saja yang sah dijual, sah digadaikan, demikian sebaliknya.
- Menurut Sayyid sabiq, rahn adalah menjadikan barang yang mempunyai nilai harta menurut ajaran Islam sebagai jaminan hutang, hingga orang yang bersangkutan dapat mengambil piutang atau mengambil manfaat barang itu.
- Berdasarkan uraian tersebut, dapat disimpulkan bahwa dalam praktik perbankan syariah pengertian Rahn adalah agunan. Namun, ada juga rahn sebagai produk bank syariah.



# Jaminan berdasarkan hukum Positif (Hukum Perdata)

- Jaminan yang lahir Karena Undang-Undang lihat Pasal 1131 KUHPerdata “segala kebendaan si berutang, baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak, baik yang ada maupun yang akan ada dikemudian hari, menjadi tanggungan untuk segala nerikatannya perseorangan.”
- Jaminan yang lahir Karena perjanjian, adalah jaminan yang secara yuridis baru timbul berdasarkan perjanjian yang dibuat antara kreditor (bank) dengan debitor pemilik agunan, atau antara kreditor (bank) dengan orang /pihak ke tiga pemilik agunan yang menanggung utang debitor seperti, akta perjanjian hak tanggungan, perjanjian gadai, akta jaminan fidusia dll.



# Jaminan berdasarkan hukum perdata (hokum perdata)

1. Dilihat dari kelahirannya, jaminan yang lahir Karena undang-undang dan Karena perjanjian
2. Dilihat dari sifatnya, bersifat kebendaan dan bersifat perorangan 
3. Dilihat dari wujud objeknya, berwujud dan tidak berwujud
4. Dilihat dari jenis benda, bergerak dan tidak bergerak 
5. Dilihat dari objek jaminan, agunan pokok dan agunan tambahan

# Pengikatan Agunan

- Barang bergerak diikat secara fidusia dan gadai
- Barang tidak bergerak berupa tanah dan bangunan diikat dengan akta pengikatan hak tanggungan
- Untuk kapal yg didaftarkan dalam daftar kapal, diikat dengan hipotek
- Pesawat udara dan pesawat terbang, pengikatan dilakukan dengan hipotek
- Agunan berupa resi Gudang, pengikatan dilakukan dengan hak jaminan atas resi gudang



# Lanjut pengikatan jaminan



Gadai dan Fidusia untuk benda bergerak dan benda tidak bergerak yang tidak bias terikat dengan hak tanggungan atau hipotik

- Gadai adalah suatu hak yang diperoleh kreditor (si berpiutang) atas suatu barang bergerak, yang diserahkan kepadanya oleh debitur (si berutang), atau oleh seorang lain atas namanya, dan yang memberikan kekuasaan kepada kreditor itu untuk mengambil pelunasan dari barang tersebut secara didahulukan daripada kreditur-kreditur lainnya, dengan kekecualian biaya untuk melelang barang tersebut dan biaya yang telah dikeluarkan untuk menyelamatkannya setelah barang itu digadaikan, biaya-biaya mana harus didahulukan.
- Pasal 1150 s.d. Pasal 1160 Kitab undang-undang Hukum Perdata (KUH Perdata)

# Gadai dan Fidusia untuk benda bergerak dan benda tidak bergerak yang tidak bias terikat dengan hak tanggungan atau hipotik

- Fidusia adalah pengalihan hak kepemilikan suatu benda atas dasar kepercayaan dengan ketentuan bahwa benda yang hak kepemilikannya dialihkan tersebut tetap dalam penguasaan pemilik benda. Jaminan Fidusia adalah hak jaminan atas benda bergerak baik yang berwujud maupun tidak berwujud dan benda tidak bergerak khususnya Bangunan yang tidak dapat dibebani hak tanggungan sebagaimana dimaksud dalam UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan yang tetap berada di dalam penguasaan Pemberi Fidusia, sebagai agunan bagi pelunasan uang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada Penerima Fidusia terhadap kreditor lainnya.

1. Undang-undang No. 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia;
2. Peraturan Pemerintah No. 86 Tahun 2000 tentang Tata Cara Pendaftaran Jaminan Fidusia dan Biaya Pembuatan Akta Jaminan Fidusia.

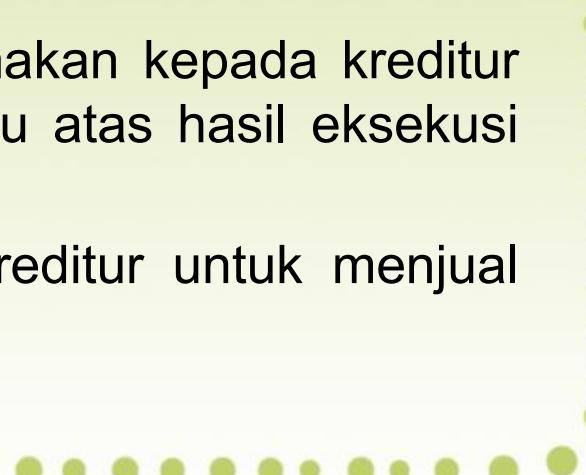
# Perbedaan Gadai dan Fidusia menurut unsur-unsurnya

1. gadai diberikan hanya atas benda bergerak;
2. jaminan gadai harus dikeluarkan dari penguasaan Pemberi Gadai (Debitor), adanya penyerahan benda gadai secara fisik (livering);
3. gadai memberikan hak kepada kreditor untuk memperoleh pelunasan terlebih dahulu atas piutang kreditur (droit de preference);
4. gadai memberikan kewenangan kepada kreditor untuk mengambil sendiri pelunasan secara mendahului.



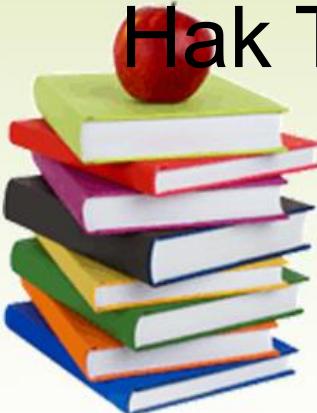
# Perbedaan Gadai dan Fidusia menurut unsur-unsurnya

1. fidusia diberikan atas benda bergerak dan benda tidak bergerak yang tidak dapat dibebani hak tanggungan atau hipotek;
2. fidusia merupakan jaminan serah kepemilikan yaitu debitur tidak menyerahkan benda jaminan secara fisik kepada kreditur tetapi tetap berada di bawah kekuasaan debitur (constitutum possessorium), namun pihak debitur tidak diperkenankan mengalihkan benda jaminan tersebut kepada pihak lain (debitur menyerahkan hak kepemilikan atas benda jaminan kepada kreditur);
3. fidusia memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur untuk memperoleh pelunasan terlebih dahulu atas hasil eksekusi benda yang menjadi obyek jaminan;
4. fidusia memberikan kewenangan kepada kreditur untuk menjual benda jaminan atas kekuasaannya sendiri.



# Hak Tanggungan menurut Undang-Undang

- Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan memberikan Definisi tentang Hak Tanggungan yaitu Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah yang selanjutnya disebut dengan Hak Tanggungan.



# Pengertian Hak Tanggungan

- Menurut ketentuan pasal 1 ayat (1) UU NO. 4 Tahun 1996 tentang hak tanggungan yang di maksud dengan hak tanggungan adalah :  
“Hak tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya di sebut hak tanggungan adalah hak jaminan yang di bebankan kepada hak atas tanah sebagai mana dimaksud dengan Undang-undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang di utamakan kepada kreditur terhadap kreditur-kreditur lainnya”.



# Pengertian Hak Tanggungan

- Bahwa maksud dari pasal 1 ayat (1) tersebut adalah **Hak milik, hak guna usaha dan hak guna bangunan** yang dapat dibebani dengan hak tanggungan untuk mendapatkan pinjaman kredit pada bank.



# Hak Tanggungan menurut Sutan Remy Sjahdeini

- Pengertian hak tanggungan yang di kemukakan oleh sutan Remy Sjahdeini :  
“bahwa Hak Tanggungan memberikan definisi Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah yang selanjutnya di sebut Hak Tanggungan. Ini mengartikan hak tanggungan adalah Penguasaan atas **Hak Tanggungan** yang merupakan kewenangan bagi kreditur tertentu untuk berbuat sesuatu mengenai Hak Tanggungan yang dijadikan agunan.Tetapi bukan untuk dikuasai secara fisik dan digunakan,melainkan untuk menjualnya jika debitur cedera janji dan mengambil dari hasilnya seluruhnya atau sebagian sebagai pembayaran lunas hutang debitur kepadanya.”



# Tujuan Hak tanggungan Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Weetboek)

- Menurut pasal 1131 KUH Perdata, segala harta kekayaan seorang debitur, baik yang berupa benda-benda bergerak maupun benda-benda tetap, baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada akan di kemudian hari, menjadi jaminan bagi semua perikatan utangnya. Dengan berlakunya ketentuan pasal 1131 KUH Perdata tersebut, maka dengan sendirinya atau demi hukum terjadilah pemberian jaminan oleh seorang debitur kepada setiap krediturnya atas segala kekayaan debitur itu



# Tujuan Hak Tanggungan

- Hak tanggungan adalah bertujuan untuk menjamin utang yang diberikan pemegang hak tanggungan kepada debitur. Apabila debitur cidera janji, tanah (hak atas tanah) yang di bebani dengan hak tanggungan itu berhak dijual oleh pemegang hak tanggungan tanpa persetujuan dari pemberi hak tanggungan dan pemberi hak tanggungan tidak dapat menyatakan keberatan atas penjualan obyek Hak Tanggungan tersebut.Terhadap jaminan berupa hak atas tanah dapat memberikan perlindungan dan kepastian hukum bagi penerima hak tanggungan/kreditur, karena dapat memberikan keamanan bagi penerima jaminan/bank baik dari segi hukum maupun dari nilai ekonomisnya yang pada umumnya mengikat terus. Penerimaan Hak Tanggungan sebagai agunan yang diterima/dipegang oleh kreditor/bank tentunya mempunyai tujuan untuk menjamin pelunasan kredit melalui penjualan agunan baik secara lelang maupun di bawah tangan dalam hal debitur cidera janji.



# Objek Hak Tanggungan

- Menurut pasal 4 ayat (1) UU No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan, obyek hak tanggungan harus berupa hak atas tanah yang dapat di alihkan oleh pemegang haknya yang berupa Hak Milik, Hak Guna Usaha, dan Hak Guna Bangunan, serta Hak Pakai Atas Tanah Negara yang menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftar dan menurut sifatnya dapat dipindah tangankan dapat juga di bebani Hak Tanggungan



# Ciri Hak Tanggungan

- Hak Tanggungan sebagai salah satu lembaga hak jaminan atas tanah untuk pelunasan utang tertentu sebagaimana diuraikan dalam penjelasan Undang- Undang No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan, Pasal 3 disebutkan bahwa Hak Tanggungan mempunyai ciri-ciri yaitu sebagai berikut :
  - a) Memberikan kedudukan yang diutamakan atau mendahului kepada pemegangnya.
  - b) Selalu mengikuti obyek yang di jaminkan dalam tangan siapapun obyek itu berada. 2 Undang-undang no. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan 5
  - c) Memenuhi asas spesialis dan pubisitas sehingga dapat mengikat pihak ke tiga dan memberikan kepastian hukum kepada pihak-pihak yang berkepentingan.
  - d) Mudah dan pasti pelaksanaan eksekusi



# Kedudukan Hukum Objek Tanah yang dijadikan Hak Tanggungan

- Dengan adanya ciri-ciri tersebut di atas di harapkan hak tanggungan atas tanah yang diatur dalam Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan menjadi kuat kedudukannya dalam hukum jaminan mengenai tanah. Kredit yang di jamin dengan hak atas tanah tersebut, apabila debitur tidak lagi mampu membayarnya dan terjadi adanya wanprestasi dan kredit menjadi macet, maka pihak kreditur tentunya tidak mau dirugikan dan akan mengambil pelunasan utang debitur tersebut dengan cara mengeksekusi jaminan kredit tersebut dengan cara menjualnya melalui sistem pelelangan umum agar debitur juga tidak terlalu dirugikan karena kemungkinan masih ada sisa atas penjualan dan atau hasil pelelangan • jaminan • yang

# Eksekusi Hak Tanggungan

- Eksekusi Hak Tanggungan melalui pelelangan umum sebagaimana yang telah di atur dalam Pasal 20 ayat 1 Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan ditentukan bahwa :  
“Obyek hak tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang dibutuhkan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahului dari pada kreditur –kreditur lainnya”.



# Hipotik Kapal

- Hipotik kapal merupakan cara pengikatan agunan terhadap kapal Indonesia yang berukuran 20m<sup>2</sup> ke atas/GT 7 (tujuh Gross Tonnage) dan sudah dibukukan dalam register kapal
- Undang-undang pelayaran menyatakan bahwa kapal yang telah didaftarkan dalam daftar kapal Indonesia dapat dijadikan jaminan utang dengan pembebanan hipotek atas kapal
- Subjek hipotek kapal (pemilik kapal dan kreditur) dan janji-janji dalam akta hipotek kapal (KUH Perdata Pasal 1178, 1185. dan 1120) (KUHD Pasal 297) pada dasarnya hamper sama dengan hak tanggungan.
- Pejabat yang membuat akta pembebanan hipotek kapal dan Gross akta hipotik kapal adalah SYAHBANDAR/pejabat yang ditunjuk sebagai pendaftar kapal.



# Hipotik Kapal

- Untuk mengetahui apakah kapal telah dibebani hipotik atau tidak dapat diketahui dengan melihat buku induk pendaftaran kapal dan menannyaakan kepada pejabat yang bersangkutan
- Ketentuan-ketentuan mengenai hipotik kapal dalam Undang-undang No. 17 Tahun 1008 tentang Pelayaran
- Pasal 1 angka 12 : “hipotik kapal adalah hak agunan kebendaan atas kapal yang terdaftar untuk menjamin pelunasan utang tertentu yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu kepada kreditur yang lain.”



# Hak jaminan atas Resi Gudang

- Resi Gudang adalah dokumen bukti kepemilikan atas barang yang disimpan di Gudang yang diterbitkan oleh pengelola gudang.
- Hak jaminan atas resi gudang, yang selanjutnya disebut hak jaminan adalah hak jaminan yang dibebankan pada resi gudang untuk pelunasan hutang yang memberikan kedudukan untuk diutamakan bagi penerima hak jaminan terhadap kreditur yang lain.



# Jenis resi gudang

- Resi atas nama : resi gudang yang mencantumkan nama pihak yang berhak menerima penyerahan barang
- Resi atas perintah adalah resi gudang yang mencantumkan perintah pihak yang berhak menerima penyerahan barang

