



# Pembiayaan dalam Bentuk Murabahah

BAHAN AJAR MATA KULIAH MANAJEMEN PEMBIAYAAN BANK SYARIAH

OLEH : NUR MELINDA LESTARI SE. I., MH

# RUANG LINGKUP, pengertian dan rukun pembiayaan Murabahah

- ▶ Murabahah adalah salah satu akad muamalah dalam bentuk jual beli. Secara etimologis, Murabahah berasal dari kata dasar ribh yang berarti "keuntungan, laba, tambahan (margin)". Wahbah az-Zuhaili memberikan definisi Murabahah yaitu "jual beli dengan harga perolehan ditambah keuntungan". Secara umum rukun dan syarat sah akad diatur dalam pasal 22 KHEs (Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah) yang meliputi: subyek akad (al 'aqidain), obyek akad (mahallul 'aqad), tujuan akad (maudhu'ul aqad), dan sighatul akad (kesepakatan atau ijab dan kabul).

# RUANG LINGKUP, pengertian dan rukun pembiayaan Murabahah

- ▶ Jual beli Murabahah dalam perspektif ekonomi Islam memiliki beberapa rukun dan syarat yang harus dipenuhi, terdiri dari:
  1. Pihak yang berakad (Al-'aqidain) a. Penjual (Bank) b. Pembeli (Nasabah) c. Pemasok (Supplier)
  2. Obyek yang diakadkan (Mahallul 'Aqad) a. Adanya wujud barang yang diperjualbelikan b. Harga barang
  3. Tujuan Akad (Maudhu'ul Aqad)
  4. Akad (Sighat al-'Aqad) a. Serah (ijab) b. Terima (qabul)

# RUANG LINGKUP, pengertian dan rukun pembiayaan Murabahah

Secara konsep terdapat perbedaan yang jelas antara pembiayaan berbasis Murabahah yang diterapkan oleh bank syariah dan kredit yang dijalankan oleh bank konvensional. Beberapa hal tersebut diantaranya:

## Bank Syariah

1. Menjual barang pada nasabah
2. Hutang nasabah sebesar harga jual tetap selama jangka waktu Murabahah
3. Ada analisa supplier
4. Margin berdasarkan manfaat atau value added bisnis tersebut

## Bank Konvensional

1. Memberi kredit (uang) pada nasabah
2. Hutang nasabah sebesar kredit dan bunga (berubah-ubah)
3. Tak ada analisa supplier
4. Bunga berdasarkan rate pasar yang berlaku



# RUANG LINGKUP, pengertian dan rukun pembiayaan Murabahah

## TUJUAN PEMBIAYAAN MURABAHAH

Pembiayaan Murabahah dapat diberikan untuk kepentingan Nasabah seperti:

- a. Kebutuhan konsumtif
- b. Kebutuhan modal kerja usaha
- c. Kebutuhan investasi

## OBJEK PEMBIAYAAN MURBAHAH

- a. Barang atau barang yang dikombinasikan dengan jasa, yang tidak dilarang penggunaannya menurut ketentuan syariah
- b. Obyek pembiayaan dalam bentuk barang dapat berupa barang yang definitif (muayyan) atau berupa paket sejumlah barang (jizaf)

# Syarat dan Manfaat Murabahah

Syafi'I Antonio memaparkan syarat Bai' Murabahah :

1. Penjual memberitahu biaya modal kepada nasabah
2. Kontrak pertama harus sah sesuai dengan rukun yang ditetapkan
3. Kontrak harus bebas riba
4. Penjual harus menjelaskan kepada pembeli bila terjadi cacat atas barang sesudah pembelian
5. Penjual harus menyampaikan semua hal ayang berkaitan dengan pembelian, misalkan : jual beli dilakukan dengan secara hutang

Manfaat yang didapatkan dari Murabahah adanya keuntungan yang muncul dari selisih harga beli dan harga jual kepada nasabah, bentuk pembiayaanya sederhana sehingga memudahkan administrasi di bank

## LANDASAN SYARI'AH : QS. AL-BAQARAH (2) AYAT 275

الَّذِينَ يَأْكُلُونَ الرِّبَا لَا يَقُومُونَ إِلَّا كَمَا يَقُومُ الَّذِي يَتَخَبَّطُهُ الشَّيْطَانُ مِنَ الْمَسِّ ۚ ذَٰلِكَ بِأَنَّهُمْ قَالُوا إِنَّمَا الْبَيْعُ  
مِثْلُ الرِّبَا ۗ وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا ۚ فَمَنْ جَاءَهُ مَوْعِظَةٌ مِّن رَّبِّهِ فَانْتَهَىٰ فَلَهُ مَا سَلَفَ وَأَمْرُهُ إِلَى اللَّهِ ۖ  
وَمَنْ عَادَ فَأُولَٰئِكَ أَصْحَابُ النَّارِ ۖ هُمْ فِيهَا خَالِدُونَ

- Orang-orang yang makan (mengambil) riba tidak dapat berdiri melainkan seperti berdirinya orang yang kemasukan syaitan lantaran (tekanan) penyakit gila. Keadaan mereka yang demikian itu, adalah disebabkan mereka berkata (berpendapat), sesungguhnya jual beli itu sama dengan riba, padahal Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba. Orang-orang yang telah sampai kepadanya larangan dari Tuhannya, lalu terus berhenti (dari mengambil riba), maka baginya apa yang telah diambilnya dahulu (sebelum datang larangan); dan urusannya (terserah) kepada Allah. Orang yang kembali (mengambil riba), maka orang itu adalah penghuni-penghuni neraka; mereka kekal di dalamnya.

# LANDASAN SYARI'AH : HR. IBNU MAJAH

- Artinya : “ dari Suhaib ar-Rumi ra. Bahwa Rasulullah saw. Bersabda : “tiga hal yang didalamnya terdapat keberkahan : jual beli secara tangguh, muqharadah (mudharabah) dan mencampur gandum dengan tepung untuk keperluan rumah, bukan untuk dijual” (HR. Ibnu Majah)



## tahapan proses pembiayaan (disertai skema dan pola )

No	Tahapan	pelaksanaan
1	Tahap I Pengajuan Pembiayaan	<ol style="list-style-type: none"><li>1. Calon Nasabah mengisi lengkap Formulir Aplikasi Permohonan Pembiayaan atau mengajukan Surat Permohonan Pembiayaan</li><li>2. Calon Nasabah menyerahkan dokumen-dokumen persyaratan lain yang diminta oleh Bank</li></ol>
2	Tahap II Verifikasi Dokumen Calon Nasabah	<ol style="list-style-type: none"><li>1. Pihak Bank akan melakukan verifikasi terhadap data diri Nasabah</li><li>2. Pihak Bank akan melakukan analisa terhadap halhal sebagai berikut: a) Profil Usaha Nasabah atau Profil Nasabah b) Profabilitas Usaha c) Analisa Arus Kas Usaha (dan/atau Arus Pendapatan Nasabah) dan Laporan Keuangan d) Melakukan Analisa Yuridis</li><li>3. Pihak Bank akan melakukan penilaian jaminan yang diberikan Nasabah guna dijadikan pertimbangan dalam memberikan keputusan</li><li>4. Pihak Bank akan membuat Usulan Pembiayaan berdasarkan analisa dan verifikasi terhadap dokumen Calon Nasabah</li></ol>

# tahapan proses pembiayaan (disertai skema dan pola)

No	Tahapan	Pelaksanaan
3	Tahap III Persetujuan Pengajuan Pembiayaan	1. Pihak Bank akan memberi keputusan perihal layak/tidaknya calon Nasabah diberikan pembiayaan 2. Apabila Calon Nasabah dinyatakan layak, pihak Bank memberikan Surat Persetujuan Prinsip Pembiayaan kepada Calon Nasabah (Offering Letter) 3. Apabila Nasabah dinyatakan tidak layak, maka Pihak Bank akan segera mengkonfirmasi dan memberikan Surat Penolakan Pembiayaan kepada Nasabah
4	Tahap IV Pengikatan Pembiayaan dan Pengikatan Jaminan	1. Apabila Nasabah telah dinyatakan layak dan disetujui untuk diberikan pembiayaan, Nasabah diminta datang ke Bank untuk melakukan pengikatan 2. Pihak Bank akan mengecek keaslian dokumen jaminan 3. Nasabah akan melakukan pengikatan pembiayaan dan jaminan yang dilakukan dan dibuat oleh Notaris rekanan Bank 4. Setelah pengikatan dilakukan, Bank menyimpan asli dokumen pengikatan pembiayaan dan jaminan
5	Tahap VI Setting Fasilitas Pembiayaan Murabahah	1. Sebelum setting Fasilitas Pembiayaan, Nasabah dan Pihak Bank akan menyepakati seluruh biayabiaya yang timbul 2. Biaya yang mungkin akan timbul antara lain: a) Biaya administrasi b) Biaya Asuransi Jiwa (bila disyaratkan) c) Biaya Asuransi Kebakaran d) Biaya Asuransi Pembiayaan (bila disyaratkan) e) Biaya Notaris f) Biaya Penilaian Jaminan, dan g) Biaya Materai

## tahapan proses pembiayaan (disertai skema dan pola)

No	Tahapan	Pelaksanaan
6	Tahap VI Setting Fasilitas Pembiayaan Murabahah	1. Bank melakukan proses penyediaan atau pemesanan barang untuk dapat dikirim atau diterima Nasabah. 2. Dalam hal pengadaan barang melalui pemasok dilakukan oleh Nasabah maka proses pengadaan Bank dilakukan setelah Nasabah diberikan kuasa wakalah.
7	Tahap VII Pembayaran Angsuran	3. Bank menentukan plafond pembiayaan yang merupakan harga pokok bank yang antara lain dapat berupa nilai harga penyediaan barang atau nominal pembayaran kepada pemasok setelah dikurangi uang muka
8	Tahap VIII Pelunasan Pembiayaan	1. Fasilitas pembiayaan dinyatakan lunas apabila: i) Lunas sesuai jangka waktu pembiayaan, ii) Nasabah melakukan pelunasan sebelum jatuh tempo fasilitas pembiayaan 2. Nasabah melakukan pelunasan melalui penyetoran dana sesuai dengan sisa dana angsuran 3. Setelah seluruh kewajiban Nasabah lunas maka pihak Bank akan melakukan pelepasan jaminan dan penghentian permintaan angsuran

# Kontrak perjanjian murabahah

- ▶ Lihat buku Standar Produk Murabahah (OJK, 2016)



# Ilustrasi Penetapan Harga Pembiayaan Murabahah

## ► Penetapan Harga Pembiayaan Murabahah

Harga Pokok Barang : Rp 350.000.000

Biaya Langsung : Rp 2.750.000

Harga Perolehan : Rp 352.750.000

(Harga Pokok Barang + Biaya Langsung)

Uang Muka : Rp 105.825.000

Harga Pokok Bank : Rp 352.750.000 - 105.825.000 (Harga Perolehan –  
Uang Muka)

Margin : Rp 25.000.000

Harga Jual Bank : Rp 271.925.000 (Harga Pokok Bank + Margin)

# Standar Penetapan Harga Pembiayaan Murabahah

- ▶ Harga Jual Bank (selling price) adalah harga yang diberikan Bank kepada Nasabah. Harga Jual Bank didasarkan pada Harga Pokok Bank ditambah Margin (Keuntungan) yang diinginkan oleh Bank.
- ▶ Harga Pokok Bank dapat dihitung berdasarkan Harga Perolehan Barang dikurangi dengan Uang Muka yang diberikan oleh Nasabah. Harga Pokok Bank harus diberitahukan secara eksplisit dan jujur oleh Bank kepada Nasabah dan tertera di dalam kontrak perjanjian Pembiayaan Murabahah. Harga Pokok Bank bisa juga dinyatakan sebagai plafond Pembiayaan Murabahah.
- ▶ Harga Perolehan Barang adalah Harga Pokok Barang (baik diproduksi sendiri ataupun barang yang didatangkan dari pemasok) ditambah dengan biaya-biaya lain yang berhubungan langsung dengan pengadaan barang tersebut.
- ▶ Margin adalah keuntungan yang diinginkan oleh Bank dan disepakati oleh para pihak dan nilainya tidak berubah selama masa kontrak perjanjian yang disepakati.
- ▶ Biaya-biaya lain yang boleh diperhitungkan ke dalam Harga Perolehan adalah Biaya Langsung.
- ▶ Biaya langsung (direct expenses) adalah biaya yang termasuk di dalamnya antara lain biaya pengiriman, biaya pemeliharaan dan biaya peningkatan nilai atau kualitas Obyek Pembiayaan.
- ▶ Biaya tidak langsung (indirect expenses) yang terkait dengan transaksi Murabahah seperti biaya utilitas (listrik, air, pulsa telepon), gaji pegawai, upah lembur dan hal sejenis lainnya tidak boleh dibebankan sebagai komponen biaya langsung.
- ▶ Biaya layanan yang terintegrasi dengan aset guna mendukung kesempurnaan performa aset seperti biaya instalasi, suku cadang utama dan hal sejenis lainnya, boleh dibebankan sebagai komponen biaya langsung.
- ▶ Seluruh biaya langsung yang terjadi setelah disepakatinya kontrak Murabahah, tidak boleh ditambahkan sebagai komponen Harga Perolehan dan selayaknya ditanggung oleh Nasabah.

# **PEMBIAYAAN DALAM BENTUK MUDHARABAH, MUSHARAKAH, DAN MUSHARAKAH MUTANAQISAH**

BAHAN AJAR MATA KULIAH MANAJEMEN PEMBIAYAAN BANK SYARIAH

OLEH : NUR MELINDA LESTARI SE.I., MH

# PEMBIAYAAN MUSHARAKAH DI BANK SYARIAH

- Musyarakah merupakan salah satu jenis kontrak yang diterapkan oleh perbankan syariah. Musyarakah diterapkan melalui mekanisme pembagian keuntungan serta kerugian (profit loss sharing) diantara para pihak (mitra/syarik) melalui metode profit maupun revenue sharing. Porsi pembiayaan dengan akad Musyarakah saat ini hanya berkontribusi sebesar 22% dari total pembiayaan Perbankan Syariah Indonesia sementara Murabahah sekitar 60%. Konsep profit loss sharing dalam akad Musyarakah merupakan ciri khusus sebagai pembeda antara aktivitas perbankan syariah dengan perbankan konvensional. Tanggung renteng atas keuntungan dan kerugian yang dialami antara Bank dan Nasabah menjadi kriteria khusus yang dapat menarik jumlah Nasabah lebih banyak jika Bank mampu mengelola risiko dengan baik.



# PENGERTIAN AKAD PEMBIAYAAN MUSHARAKAH

- Syirkah atau Musyarakah berasal dari akar kata dalam bahasa arab, syirkatan (mashdar/kata dasar) dan syarika (fi'il madhi/kata kerja) yang berarti mitra/sekutu/kongsi/serikat. Secara bahasa, syirkah berarti al-ikhtilath (penggabungan atau pencampuran). Secara umum, syirkah dibedakan menjadi dua yaitu:
  1. syirkah amlak (kepemilikan), dan
  2. syirkah uqud (akad).

Syirkahamlak terdiri dari amlak ikhtiari (optional) dan amlak ijbari (otomatis/mutlak) sementara syirkah uqud terdiri dari syirkah amwal (harta/aset), syirkah abdan (keterampilan) dan syirkah wujuh (reputasi/good will). Selain dari jenisnya syirkah juga dibagi berdasarkan porsi penyertaan modal yaitu berupa syirkah inan jika porsi modal para pihak yang bermitra tidak sama, sementara jika masing-masing pihak yang bermitra menyertakan porsi modal dalam jumlah yang sama hal itu dinamakan syirkah mufawadhah.

# PENGERTIAN AKAD PEMBIAYAAN MUSHARAKAH

- Syirkah amlak adalah syirkah yang terjadi bukan karena akad, tetapi terjadi karena usaha tertentu (ikhtiari) atau terjadi secara alami/otomatis (ijbari). Oleh karena itu, syirkah amlak dibedakan lagi menjadi dua macam yaitu: 1
  1. syirkah amlak ikhtiari contoh hal akad hibah, wasiat, dan pembelian. Maka, dalam syirkah amlak ikhtiari tidak terkandung akad wakalah dan akad wilayah (penguasaan) dari salah satu syarik kepada syarik lainnya, dan
  2. syirkah amlak ijbari yaitu syirkah antara dua syarik atau lebih yang terjadi karena peristiwa alami secara otomatis seperti kematian. Syirkah amlak ini disebut ijbari (paksa/mutlak) karena tidak ada upaya dari para syarik untuk mewujudkan peristiwa atau faktor yang menjadi sebab terjadinya kepemilikan bersama. Misalnya kematian seorang ayah merupakan faktor yang menyebabkan terjadinya pembagian harta di antara ahli waris.

# PENGERTIAN AKAD PEMBIAYAAN MUSHARAKAH

- Syirkah Uqud adalah dua pihak atau lebih yang bersepakat untuk menggabungkan harta guna melakukan kegiatan usaha/bisnis, dan hasilnya dibagi antara para pihak baik berupa laba maupun rugi. Dalam kitab Fiqih syirkah uqud diklasifikasikan menjadi empat macam:
  - 1) syirkah amwal inan,
  - 2) syirkah amwal mufawadhah, 3
  - 3) syirkah abdan, dan
  - 4) syirkah wujud.

Bahkan Ulama Hanafiah membagi syirkah uqud menjadi enam macam yaitu: 1) Syirkah amwal mufawadhah yaitu kemitraan modal usaha dari para syarik dengan jumlah modal yang sama, 2) Syirkah amwal inan yaitu kemitraan modal usaha dari para syarik dengan jumlah modal yang berbeda, 3) Syirkah abdan mufawadhah yaitu kemitraan keterampilan dari para syarik sebagai modal usaha dengan kualitas keterampilan yang sama, 4) Syirkah abdan inan yaitu kemitraan keterampilan dari para syarik sebagai modal usaha dengan kualitas keterampilan yang berbeda, 5) Syirkah wujud mufawadhah kemitraan kredibilitas usaha atau nama baik/reputasi (good will) dari para syarik sebagai modal usaha dengan kualitas kredibilitas yang sama, dan 6) Syirkah wujud inan kemitraan yaitu kredibilitas usaha atau nama baik/reputasi (good will) dari para syarik sebagai modal usaha dengan kualitas kredibilitas yang berbeda

# PENGERTIAN AKAD PEMBIAYAAN MUSHARAKAH

- AKAD KERJA SAMA DIANTARA DUA PIHAK ATAU LEBIH UNTUK SUATU USAHA TERTENTU YANG MASING-MASING PIHAK MEMBERIKAN PORSI DANA DENGAN KETENTUAN BAHWA KEUNTUNGAN AKAN DIBAGI SESUAI KESEPAKATAN, SEDANGKAN KERUGIAN DITANGGUANG SESUAI PORSI DANA MASING-MASING
- BERDASARKAN PBI NO. 9/19/PBI/2007 JO PBI NO 10/16/PBI/2008 TENTANG PELAKSANAAN PRINSIP SYARIA'AH DALAM KEGIATAN PENGHIMPUNAN DANA DAN PENYALURAN DANA SERTA PELAYANAN JASA BANK SYARIAH, MUSHARAKAH ADALAH TRANSAKSI PENANAMAN DANA DARI DUA ATAU LEBIH PEMILIK DANA DAN/ATAU BARANG UNTUK MENJALANKAN USAHA TERTENTU SESUAI SYARIAH DENGAN PEMBAGIAN HASIL USAHA ANTARA KEDUA BELAH PIHAK BERDASARKAN NISBAH YANG DISEPAKATI, SEDANGKAN PEMBAGIAN KERUGIAN BERDASARKAN PORSI MODAL MASING-MASING



# RUKUN PEMBIAYAAN MUSHARAKAH

- Perjanjian dengan akad Musyarakah harus memenuhi rukun sebagai berikut:
  1. Pihak yang berakad; Bank dan Nasabah dimana keduanya sebagai pemilik modal (Shahibul Maal) sedangkan Nasabah selain sebagai pemilik modal juga sebagai pelaksana (Musyarik).
  2. Modal; masing-masing pihak menyertakan modal dengan tujuan untuk membeli suatu aset atau melaksanakan usaha/proyek tertentu.
  3. Obyek akad; obyek akad dapat berupa aset, proyek atau usaha yang akan menghasilkan keuntungan bagi para pihak.
  4. Ijab Qabul; pernyataan penawaran (ijab) dan penerimaan (qabul) yang dinyatakan oleh para pihak terkait untuk menunjukkan kehendak masing-masing dalam mengadakan perjanjian (akad).
  5. Nisbah Bagi Hasil; pembagian porsi keuntungan yang akan diperoleh para pihak dalam bentuk persentase bukan jumlah uang yang tetap.

# Musyarakah dalam perspektif hadits

*“Dari Abu Hurairah, berkata Rasulullah Saw. Sesungguhnya Allah Azza Wa Jalla berfirman, “Aku pihak ketiga dari dua orang yang berserikat selama salah satunya tidak mengkhianati lainnya.” (HR. Abu Daud).*

# Musyarakah dalam perspektif al-qur'an

## qs. An-nissa ayat 12

﴿وَلَكُمْ نِصْفُ مَا تَرَكَ أَزْوَاجُكُمْ إِنْ لَمْ يَكُنْ لَهُنَّ وَلَدٌ ۖ فَإِنْ كَانَ لَهُنَّ وَلَدٌ فَلَكُمْ الرُّبْعُ مِمَّا تَرَكَنَّ مِنْ بَعْدِ وَصِيَّةٍ يُوَصِّينَ بِهَا أَوْ دَيْنٍ ۚ وَلَهُنَّ الرُّبْعُ مِمَّا تَرَكَتُمْ إِنْ لَمْ يَكُنْ لَكُمْ وَلَدٌ ۚ فَإِنْ كَانَ لَكُمْ وَلَدٌ فَلَهُنَّ الثَّمَنُ مِمَّا تَرَكَتُمْ ۚ مَنْ بَعْدَ وَصِيَّةٍ يُوَصِّونَ بِهَا أَوْ دَيْنٍ ۚ وَإِنْ كَانَ رَجُلٌ يُورِثُ كَلَّةً أَوْ امْرَأَةٌ وَلَهُ أَخٌ أَوْ أُخْتُ فَلِكُلِّ وَاحِدٍ مِّنْهُمَا السُّدُسُ ۚ فَإِنْ كَانُوا أَكْثَرَ مِنْ ذَلِكَ فَهُمْ شُرَكَاءُ فِي الثَّلَاثِ ۚ مِنْ بَعْدِ وَصِيَّةٍ يُوصَىٰ بِهَا أَوْ دَيْنٍ غَيْرِ مُضَارٍّ ۚ وَصِيَّةٌ مِّنَ اللَّهِ ۚ وَاللَّهُ عَلِيمٌ حَلِيمٌ﴾

“ dan bagimu (suami-suami) seperdua dari harta yang ditinggalkan oleh isteri-isterimu, jika mereka tidak mempunyai anak. Jika isteri-isterimu itu mempunyai anak, maka kamu mendapat seperempat dari harta yang ditinggalkannya sesudah dipenuhi wasiat yang mereka buat atau (dan) seduah dibayar hutangnya. Para isteri memperoleh seperempat harta yang kamu tinggalkan jika kamu tidak mempunyai anak. Jika kamu mempunyai anak, maka para isteri memperoleh seperdelapan dari harta yang kamu tinggalkan sesudah dipenuhi wasiat yang kamu buat atau (dan) sesudah dibayar hutang-hutangmu. Jika seseorang mati, baik laki-laki maupun perempuan yang tidak meninggalkan ayah dan tidak meninggalkan anak, tetapi mempunyai seorang saudara laki-laki (seibu saja) atau seorang saudara perempuan (seibu saja), maka bagi masing-masing dari kedua jenis saudara itu seperenam harta. Tetapi jika saudara-saudara seibu itu lebih dari seorang, maka mereka bersekutu dalam yang sepertiga itu, sesudah dipenuhi wasiat yang dibuat olehnya atau sesudah dibayar hutangnya dengan tidak memberi mudharat (kepada ahli waris). (Allah menetapkan yang demikian itu sebagai) syari'at yang benar-benar dari Allah, dan Allah Maha Mengetahui lagi Maha Penyantun.”

# Musyarakah dalam perspektif al-qur'an

## qs. As-saad ayat 24

قَالَ لَقَدْ ظَلَمَكَ بِسُؤَالِ نَعَجْتِكَ إِلَىٰ نَعَاجِهِ<sup>ط</sup> وَإِنَّ كَثِيرًا مِّنَ الْخُلَطَاءِ لَيَبْغِي بَعْضُهُمْ عَلَىٰ بَعْضٍ إِلَّا  
الَّذِينَ ءَامَنُوا وَعَمِلُوا الصَّالِحَاتِ وَقَلِيلٌ مَّا هُمْ<sup>ق</sup> وَظَنَّ دَاوُدُ أَنَّمَا فَتَنَّهُ فَاسْتَغْفَرَ رَبَّهُ<sup>و</sup> وَخَرَّ رَاكِعًا وَأَنَابَ<sup>ا</sup>

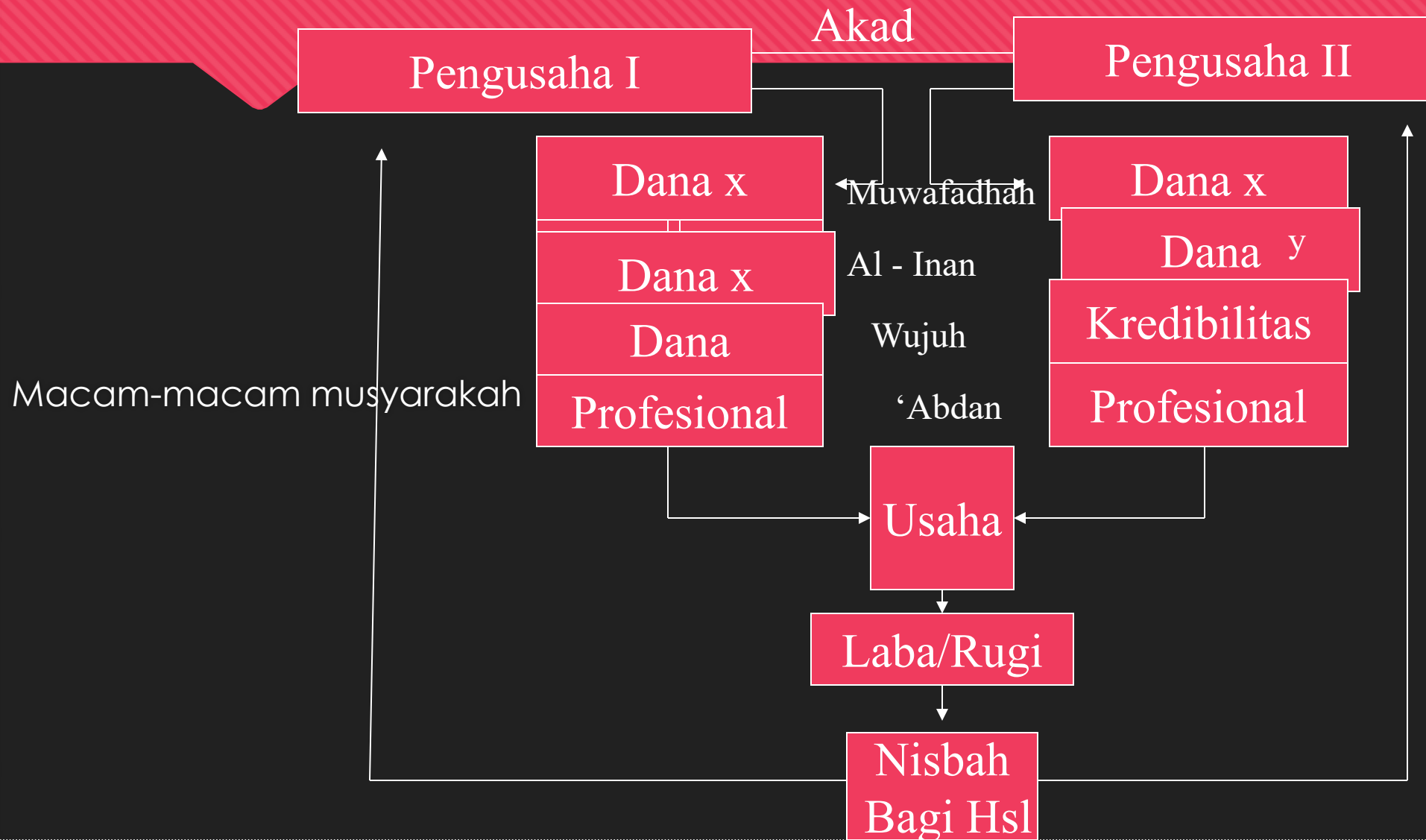
“ Daud berkata: "Sesungguhnya dia telah berbuat zalim kepadamu dengan meminta kambingmu itu untuk ditambahkan kepada kambingnya. Dan sesungguhnya kebanyakan dari orang-orang yang berserikat itu sebahagian mereka berbuat zalim kepada sebahagian yang lain, kecuali orang-orang yang beriman dan mengerjakan amal yang saleh; dan amat sedikitlah mereka ini". Dan Daud mengetahui bahwa Kami mengujinya; maka ia meminta ampun kepada Tuhannya lalu menyungkur sujud dan bertaubat.”



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

- a. Musyarakah Muawafadhah → 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 )

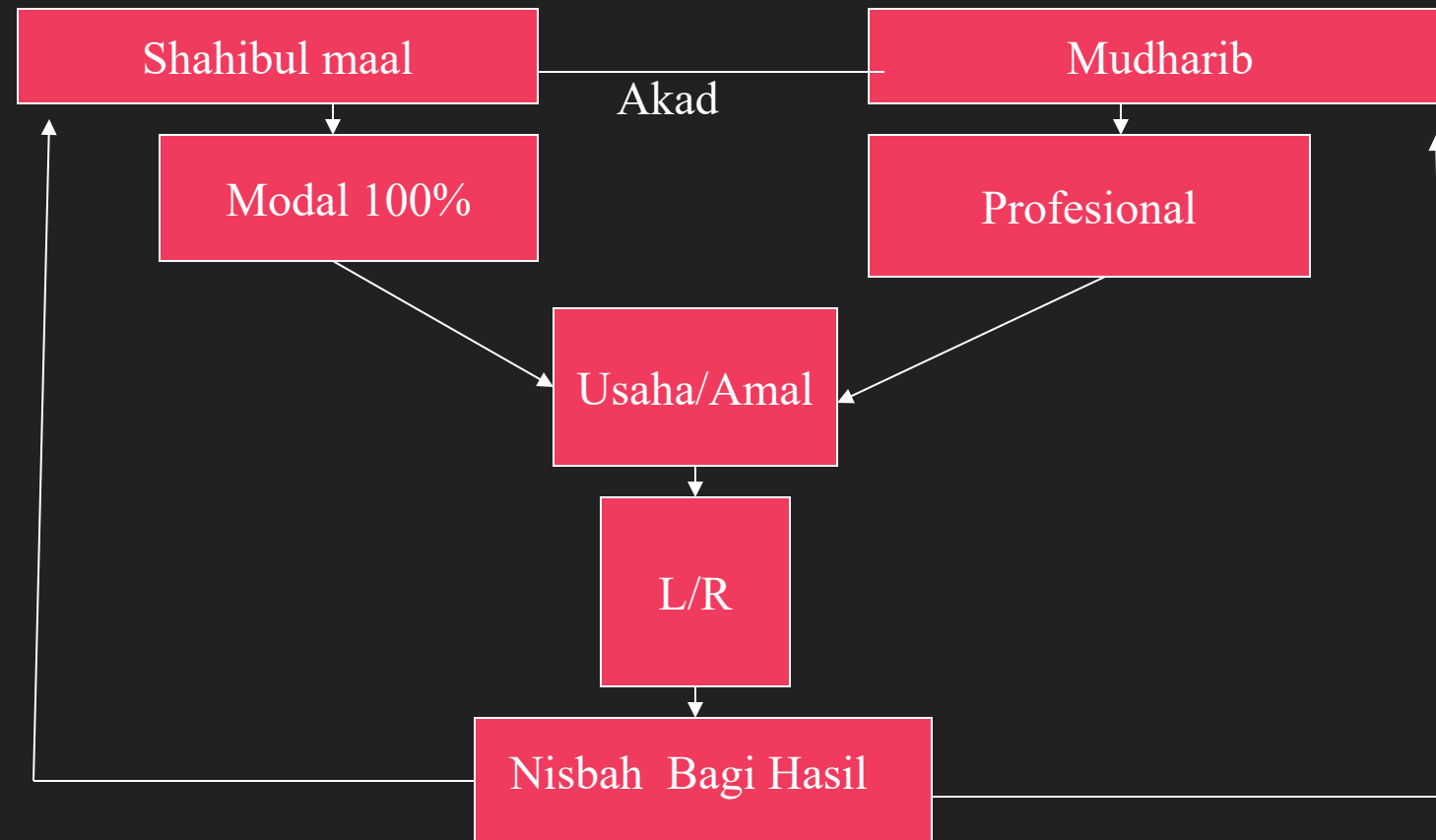
# Skema Musyarakah



# Mudharabah.

- Mudharabah Mutlaqah → dimana pemilik usaha diberikan hak yang tidak terbatas untuk melakukan Investasi (Unrestricted 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

# Skema Mudharabah.





# Mudharabah dalam perspektif al-qur'an

## Qs. Al-muzzammil ayat 20

﴿إِنَّ رَبَّكَ يَعْلَمُ أَنَّكَ تَقُومُ أَدْنَىٰ مِنْ ثُلُثَيِ اللَّيْلِ وَنِصْفَهُ وَثُلُثَهُ وَطَائِفَةٌ مِّنَ الَّذِينَ مَعَكَ ۚ وَاللَّهُ يُقَدِّرُ اللَّيْلَ وَالنَّهَارَ ۚ عَلِمَ أَن لَّنْ نُحْصِيَهُ فَتَابَ عَلَيْكُمْ ۖ فَاقْرَءُوا مَا تَيَسَّرَ مِنَ الْقُرْآنِ ۚ عَلِمَ أَن سَيَكُونُ مِنْكُم مَّرْضَىٰ ۖ وَآخَرُونَ يَضْرِبُونَ فِي الْأَرْضِ يَبْتَغُونَ مِن فَضْلِ اللَّهِ ۚ وَآخَرُونَ يُقَاتِلُونَ فِي سَبِيلِ اللَّهِ ۖ فَاقْرَءُوا مَا تَيَسَّرَ مِنْهُ ۚ وَأَقِيمُوا الصَّلَاةَ وَآتُوا الزَّكَاةَ وَأَقْرِضُوا اللَّهَ قَرْضًا حَسَنًا ۚ وَمَا تُقَدِّمُوا لِأَنفُسِكُمْ مِّنْ خَيْرٍ تَجِدُوهُ عِنْدَ اللَّهِ هُوَ خَيْرًا وَأَعْظَمَ أَجْرًا ۚ وَاسْتَغْفِرُوا لِلَّذِينَ تَبَقُوا إِلَيْكَ ۚ إِنَّ اللَّهَ غَفُورٌ رَّحِيمٌ﴾

Sesungguhnya Tuhanmu mengetahui bahwasanya kamu berdiri (sembahyang) kurang dari dua pertiga malam, atau seperdua malam atau sepertiganya dan (demikian pula) segolongan dari orang-orang yang bersama kamu. Dan Allah menetapkan ukuran malam dan siang. Allah mengetahui bahwa kamu sekali-kali tidak dapat menentukan batas-batas waktu-waktu itu, maka Dia memberi keringanan kepadamu, karena itu bacalah apa yang mudah (bagimu) dari Al Quran. Dia mengetahui bahwa akan ada di antara kamu orang-orang yang sakit dan orang-orang yang berjalan di muka bumi mencari sebagian karunia Allah; dan orang-orang yang lain lagi berperang di jalan Allah, maka bacalah apa yang mudah (bagimu) dari Al Quran dan dirikanlah sembahyang, tunaikanlah zakat dan berikanlah pinjaman kepada Allah pinjaman yang baik. Dan kebaikan apa saja yang kamu perbuat untuk dirimu niscaya kamu memperoleh (balasan)nya di sisi Allah sebagai balasan yang paling baik dan yang paling besar pahalanya. Dan mohonlah ampunan kepada Allah; sesungguhnya Allah Maha Pengampun lagi Maha Penyayang.

# Mudharabah dalam perspektif al-qur'an

## Qs. Al-jumu'ah ayat 10

فَإِذَا قُضِيَتِ الصَّلَاةُ فَانْتَشِرُوا فِي الْأَرْضِ وَابْتَغُوا مِن فَضْلِ اللَّهِ وَاذْكُرُوا اللَّهَ كَثِيرًا لَّعَلَّكُمْ تُفْلِحُونَ

Apabila telah ditunaikan shalat, maka bertebaranlah kamu di muka bumi; dan carilah karunia Allah dan ingatlah Allah banyak-banyak supaya kamu beruntung.

# PENGERTIAN AKAD PEMBIAYAAN MUSHARAKAH MUTANAQISAH

- PENGERTIAN MUSHARAKAH MUTANAQISHAH (MMQ) ADALAH MUSHARAKAH DENGAN KETENTUAN PEMBAGIAN DANA SALAH SATU MITRA AKAN DIALIHKAN SECARA BERTAHAP KEPADA MITRA YANG LAINNYA SEHINGGA BAGIAN DANANYA AKAN MENURUN DAN PADA AKHIR MASA AKAD MITRA LAIN TERSEBUT AKAN MENJADI PEMILIK PENUH USAHA TERSEBUT, BERDASARKAN PENGERTIAN DIATAS DAPAT DISIMPULKAN BAHWA MUSHARAKAH MUTANAQISAH :
- 1. MERUPAKAN PRODUK TURUNAN MUSHARAKAH, YANG MERUPAKAN BENTUK AKAD KERJASAMA ANTARA DUA PIHAK ATAU LEBIH UNTUK KEPEMILIKAN SUATU BARANG
- 2. KEPEMILIKAN SALAH SATU PIHAK TERHADAP BARANG SECARA BERTAHAP AKAN BERKURANG SEDANGKAN HAK KEPEMILIKAN PIHAK YANG LAINNYA BERTAMBAH.
- 3. PERPINDAHAN PORSI KEPEMILIKAN KEPADA SALAH SATU PIHAK TERJADI MELALUI MEKANISME PEMBAYARAN.

# KARAKTER MUSHARAKAH MUTANAQISAH

- Musyarakah Mutanaqishah memiliki karakteristik khusus yang membedakannya dari model pembiayaan lainnya pada perbankan syariah. Karakter utama produk Musyarakah Mutanaqishah adalah sebagai berikut:
  1. Hishshah yaitu modal usaha para pihak harus dinyatakan dalam bentuk hishshah yang terbagi menjadi sejumlah unit hishshah.
  2. Konstan yaitu jumlah total nominal modal usaha yang dinyatakan dalam hishshah tersebut tidak boleh berkurang selama akad berlaku secara efektif.
  3. Wa'd yaitu bank syariah berjanji untuk mengalihkan secara komersial dan bertahap seluruh hishshahnya kepada nasabah.
  4. Intiqal al milkiyyah yaitu setiap penyetoran uang oleh nasabah kepada bank syariah, maka nilai yang jumlahnya sama dengan nilai unit hishshah, secara syariah dinyatakan sebagai pengalihan unit hishshah bank syariah secara komersial, sedangkan nilai yang jumlahnya lebih dari nilai unit hishshah tersebut, dinyatakan sebagai bagi hasil yang menjadi hak bank syariah.

# ILUSTRASI PERHITUNGAN AKAD MUDHARABAH

- CONTOH : MUDHARABAH TERNAK QURBAN SEBESAR RP. 10.000.000,00 PADA DZULQO'DAH DENGAN NISBAH BANK : NASABAH = 60 : 40 RENACANA PENGEMBALIAN MODAL SEKALIGUS TANGGAL 1 MUHARRAM. TERNYATA AKTUALISASI HASIL YANG ADA DIPERHITUNGGAN SEBESAR RP. 1.000.000,00

PERHITUNGANNYA : NISBAH 60 :40 AKTUALISASI HASIL RP. 1.000.000,

PROFIT BANK = 60% X 1.000.000 = RP. 600.000

KEUNTUNGAN NASABAH = 40% X 1.000.000 = RP. 400.000

PEMBAYARAN KE BANK TANGGAL 1 MUHARRAM = RP. 10.600.000



# ILUSTRASI PERHITUNGAN MUDHARABAH

## ○ PEMBAYARAN PEMBIAYAAN MUDHARABAH DENGAN CICILAN ANGSURAN POKOK

CONTOH : BANK SYARI'AH "A" MEMBIAYAI KEBUTUHAN INVESTASI MUDHARABAH UNTUK PENDIRIAN WARUNG MAKAN ANGGOTANYA (TN. ALI) SEBESAR RP. 30.000.000 DENGAN JANGKA WAKTU 6 BULAN KEUNTUNGAN YANG DIPEROLEH ANGGOTA AKAN BAGI HASIL SESUAI DENGAN NISBAH SEBESAR 40% UNTUK BANK DAN 60% UNTUK ANGGOTA, MAKA JADWAL PEMBAYARAN CICILAN :

# ILUSTRASI PERHITUNGAN MUDHARABAH

BULAN KE	PROYEKSI HASIL USAHA (NET)	CICILAN POKOK	BAGI HASIL BANK	JUMLAH SETORAN	SISA ANGSURAN POKOK
0	-	-	-	-	30.000.000
1	1.875.000	5.000.000	750.000	5.750.000	25.000.000
2	1.875.000	5.000.000	750.000	5.750.000	20.000.000
3	2.250.000	5.000.000	900.000	5.900.000	15.000.000
4	2.250.000	5.000.000	900.000	5.900.000	10.000.000
5	2.500.000	5.000.000	1.000.000	6.000.000	5.000.000
6	2.500.000	5.000.000	1.000.000	6.000.000	-
JML	13.250.000	30.000.000	5,300.000	35.300.000	
%-TASE				15%	

# ILUSTRASI PERHITUNGAN MUSHARAKAH

○ DIKETAHUI : MODAL KESELURUHAN = Rp. 30.000.000

MODAL BANK = Rp. 10.000.000

PROYEKSI KEUNTUNGAN = Rp. 2500.000

NISBAH BANK = 30%

NISBAH NASABAH = 70%

JANGKA WAKTU = 12 BULAN

○ DITANYA : KEUNTUNGAN KESELURUHAN = Rp. 10.000.000

----- X Rp. 2500.000 = Rp 833.333

Rp. 30.000.000

KEUNTUNGAN BANK = 30% X Rp. 833.333 = Rp. 250.000

ANGSURAN POKOK = Rp. 10.000.000/12 = Rp. 833.333

TOTAL ANGSURAN = Rp. 1.083.333

# ILUSTRASI PERHITUNGAN PEMBIAYAAN MUSHARAKAH

- a. Jangka waktu kerjasama : 12 bulan
- b. Kebutuhan modal kerja : Rp 500 juta
- c. Modal Nasabah :  $30\% \times \text{Rp } 500 \text{ juta} = \text{Rp } 150 \text{ juta}$
- d. Pembiayaan BUS/UUS/BPRS:  $70\% \times \text{Rp } 500 \text{ juta} = \text{Rp } 350 \text{ juta}$
- e. Proyeksi Pendapatan :  $\text{Rp } 200 \text{ juta/bln} = \text{Rp } 2.400 \text{ juta/tahun}$
- f. Proyeksi Laba Bersih :  $\text{Rp } 150 \text{ juta/bln} = \text{Rp } 1.800 \text{ juta/tahun}$
- g. EBR/tahun : 19% per tahun
  - Expected Bank ROE : 3%
  - Customer Return : 11%
  - Overhead Cost : 4%
  - Biaya Risk Provision : 1% • Total Biaya EBR : 19%
- h. . Nisbah BUS/UUS/BPRS :  $19\% \times (350 \text{ juta}/2400 \text{ juta}) = 2,77\%$
- i. Nisbah Nasabah :  $100\% - 2,77\% = 97,23\%$
- Jadi, untuk komposisi penyertaan modal BUS/UUS/BPRS: Nasabah = 70 : 30 maka Nisbah Bagi Hasil yang sesuai adalah BUS/UUS/BPRS: Nasabah = 2,77% : 97,23%

# PENETAPAN EBR

- Penetapan Expectation Bank Rate (EBR) dapat diperhitungkan berdasarkan beberapa komponen sebagai berikut:
- ❖ Expected ROE; besarnya Return on Equity yang ditargetkan oleh BUS/UUS/BPRS
- ❖ Expected Customer Return; besarnya biaya yang dikeluarkan oleh BUS/UUS/BPRS atas nilai yang diharapkan Nasabah (pihak ketiga penyimpan dana)
- ❖ Overhead Cost; biaya operasi dibagi total dana pembiayaan
- ❖ Biaya PPAP (Risk Provision)



# ILUSTRASI PERHITUNGAN PEMBIAYAAN MUSHARAKAH

- Ilustrasi 1: Realisasi Pendapatan sama dengan Proyeksi Pendapatan (Revenue Sharing) Maka, pendapatan yang akan diterima BUS/UUS/BPRS per bulan yaitu: Rp 5.540.600,00 (2,77% x Rp 200 juta) Pendapatan yang diperoleh Nasabah per bulan yaitu: Rp 194.460.000 (97,23% x Rp 200 juta) = 350jt:12 = 29.166.000 + 5.540.000 = **34.706.000**
- Ilustrasi 2: Realisasi Profit sama dengan Proyeksi Profit (Profit Sharing) Maka, pendapatan yang akan diterima BUS/UUS/BPRS per bulan yaitu: Rp 4.155.000,00 (2,77% x Rp 150 juta) Pendapatan yang diperoleh Nasabah per bulan yaitu: Rp 145.845.000,00 (97,23% x Rp 150 juta)= 29.000.000+4.155.000= **Rp. 33.155.000,-**
- Ilustrasi 3: Realisasi Pendapatan kurang dari Proyeksi Pendapatan (Revenue Sharing) Misal realisasi pendapatan hanya Rp 180 juta Maka, pendapatan yang akan diterima BUS/UUS/BPRS per bulan yaitu: Rp **4.986.000,00** (2,77% x Rp 180 juta) Pendapatan yang diperoleh Nasabah per bulan yaitu: Rp 175.014.000,00 (97,23% x Rp 180 juta)= 29.000.00+4.986.000 = **33.986.000**

# ILUSTRASI PERHITUNGAN PEMBIAYAAN MUSHARAKAH

RP 4.986.000,00

○ 
$$\text{EBR} = \frac{\text{RP } 4.986.000,00}{\text{RP } 350.000.000,00} \times 12 = 17,1\% \text{ KURANG DARI TARGET EBR } 19\%$$

- Jika realisasi pendapatan Nasabah hanya Rp 150 juta atau 25% lebih kecil dibandingkan target proyeksi pendapatan, maka Pembiayaan Musyarakah Nasabah ini akan dikategorikan dalam kelompok Dalam Perhatian Khusus (DPK). Maka, pendapatan yang akan diterima BUS/UUS/BPRS per bulan yaitu: Rp 4.155.000,00 (2,77% x Rp 150 juta)

RP 4.155.000,00

○ 
$$\text{EBR} = \frac{\text{RP } 4.155.000,00}{\text{RP } 350.000.000,00} \times 12 = 14,2\% \text{ KURANG DARI TARGET EBR } 19\%$$

# ILUSTRASI PERHITUNGAN PEMBIAYAAN MUSHARAKAH

- Ilustrasi 4: Realisasi Pendapatan lebih dari Proyeksi Pendapatan (Revenue Sharing) Misal realisasi pendapatan Rp 225 juta Maka, pendapatan yang akan diterima BUS/UUS/BPRS per bulan yaitu: Rp 6.232.500,00 (2,77% x Rp 225 juta)

RP 6.232.500,00

EBR = ----- X 12 = 21% LEBIH DARI TARGET EBR 19%

RP 350.000.000,00

- Jadi, hasil ini menunjukkan adanya perbedaan yang jelas antara perhitungan penerimaan bagi hasil yang diterima oleh BUS/UUS/BPRS dibandingkan dengan bunga yang diterima Bank Konvensional dalam Penyaluran Dana, dimana Bank Konvensional sudah ditentukan dimuka dengan jumlah pembayaran tertentu.

# *PEMBIAYAAN DALAM BENTUK IJARAH DAN IMBT*

*BAHAN AJAR MATA KULIAH : MANAJEMEN PEMBIAYAAN BANK SYARI'AH  
OLEH : NUR MELINDA LESTARI*

# *RUANG LINGKUP IJARAH DAN IMBT*

---

- IJARAH ADALAH AKAD PEMINDAHAN HAK GUNA ATAS BARANG ATAU JASA, MELALUI PEMBAYARAN UPAH SEWA, TANPA DIIKUTI DENGAN PEMINDAHAN KEPEMILIKAN (OWNERSHIP/MILKIYAH) ATAS BARANG ITU SENDIRI. AKAD IJARAH JUGA DIARTIKAN OLEH M. KABIR HASSAN DAN MERVIN K. LEWIS SEBAGAI TRANSAKSI MEMBELI DAN MENYEWA ASSET ATAU PERALATAN YANG DIBUTUHKAN NASABAH, DAN BANK MENDAPATKAN JASA PERSEWAAN
- IMBT ADALAH SEJENIS PERPADUAN ANTARA KONTRAK JUAL BELI DAN SEWA ATAU LEBIH TEPATNYA AKAD SEWA YANG DIAKHIRI DENGAN KEPEMILIKAN BARANG DITANGAN SI PENYEWA.



# *Ruang Lingkup Ijarah*

- Lafal Ijarah berasal dr Bahasa Arab Al-Ajr yang berarti Al-Iwadh (ganti) yang berarti upah, sewa, jasa atau imbalan, yaitu : salah satu bentuk kegiatan muamalah dalam memenuhi kebutuhan hidup manusia seperti sewa menyewa, kontrak atau menjual jasa dll.
- Adiwarmen A. Karim Ijarah didefinisikan sebagai hak memanfaatkan asset dengan membayar imbalan tertentu
- Ijarah dibagi menjadi dua :
  - a. Ijarah yang bersifat manfaat seperti sewa menyewa rumah, sewa menyewa tanah dll.
  - b. Ijarah yang bersifat jasa misalkan perhotelan, jasa biro hukum dll



*Landasan Syari'ah :  
Qs. Az-Zukhruf (43)  
ayat 32*

أَهُمْ يَقْسِمُونَ رَحْمَتَ رَبِّكَ ۚ نَحْنُ قَسَمْنَا  
بَيْنَهُمْ مَعِيشَتَهُمْ فِي الْحَيَاةِ الدُّنْيَا ۚ وَرَفَعْنَا  
بَعْضَهُمْ فَوْقَ بَعْضٍ دَرَجَاتٍ لِّيَتَّخِذَ بَعْضُهُمْ  
بَعْضًا سُلْخًا ۖ وَرَحْمَتُ رَبِّكَ خَيْرٌ مِّمَّا  
يَجْمَعُونَ

- Apakah mereka yang membagi-bagi rahmat Tuhanmu? Kami telah menentukan antara mereka penghidupan mereka dalam kehidupan dunia, dan kami telah meninggikan sebahagian mereka atas sebahagian yang lain beberapa derajat, agar sebahagian mereka dapat mempergunakan sebahagian yang lain. Dan rahmat Tuhanmu lebih baik dari apa yang mereka kumpulkan.

# LANDASAN SYARI'AH

## QS. AL-BAQARAH (2) AYAT 233

﴿وَالْوَالِدَتُ يُرْضِعْنَ أَوْلَدَهُنَّ حَوْلَيْنِ كَامِلَيْنِ ۖ لِمَنْ أَرَادَ أَنْ يُتِمَّ الرَّضَاعَةَ ۚ وَعَلَى الْمَوْلُودِ لَهُ رِزْقُهُنَّ وَكِسْوَتُهُنَّ بِالْمَعْرُوفِ ۚ لَا تُكَلِّفُ نَفْسٌ إِلَّا وُسْعَهَا ۚ لَا تُضَارَّ وِلْدَةٌ بِوِلْدِهَا وَلَا مَوْلُودٌ لَهُ بِوَلَدِهِ ۚ وَعَلَى الْوَارِثِ مِثْلُ ذَلِكَ ۚ فَإِنْ أَرَادَا فِصَالًا عَنْ تَرَاضٍ مِنْهُمَا وَتَشَاوُرٍ فَلَا جُنَاحَ عَلَيْهِمَا ۚ وَإِنْ أَرَدْتُمْ أَنْ تَسْتَرْضِعُوا أَوْلَادَكُمْ فَلَا جُنَاحَ عَلَيْكُمْ إِذَا سَلَّمْتُمْ مَا آتَيْتُمْ بِالْمَعْرُوفِ ۚ وَاتَّقُوا اللَّهَ وَاعْلَمُوا أَنَّ اللَّهَ بِمَا تَعْمَلُونَ بَصِيرٌ﴾

“ Para ibu hendaklah menyusukan anak-anaknya selama dua tahun penuh, yaitu bagi yang ingin menyempurnakan penyusuan. Dan kewajiban ayah memberi makan dan pakaian kepada para ibu dengan cara ma'ruf. Seseorang tidak dibebani melainkan menurut kadar kesanggupannya. Janganlah seorang ibu menderita kesengsaraan karena anaknya dan seorang ayah karena anaknya, dan warispun berkewajiban demikian. Apabila keduanya ingin menyapih (sebelum dua tahun) dengan kerelaan keduanya dan permusyawaratan, maka tidak ada dosa atas keduanya. Dan jika kamu ingin anakmu disusukan oleh orang lain, maka tidak ada dosa bagimu apabila kamu memberikan pembayaran menurut yang patut. Bertakwalah kamu kepada Allah dan ketahuilah bahwa Allah Maha Melihat apa yang kamu kerjakan.”

DARI DALIL DIATAS MENUNJUKKAN BAHWA “APABILA KAMU MEMBERIKAN PEMBAYARAN YANG PATUT” MENUNJUKKAN UNGKAPAN ADANYA JASA YANG DIBERIKAN BERKAT KEWAJIBAN MEMBAYAR UPAH (FEE) SECARA PATUT

*LANDASAN  
SYARI'AH  
HADITS  
RIWAYAT  
IBNU  
MAJAH*

---

*ARTINYA " DARI IBNU UMAR  
BAHWA RASULULLAH BERSABDA,  
"BERIKANLAH UPAH PEKERJA  
SEBELUM KERINGATNYA KERING".*

DARI HADITS DIATAS  
MENJELASKAN PEMBERIAN UPAH  
ATAS JASA YANG TELAH  
DILAKUKAN SESEORANG KEPADA  
ORANG YANG LAINNYA ATAS  
SUATU PEKERJAAN

# *Syarat dan rukun sewa-men sewa*

---

Rukun sewa menyewa :

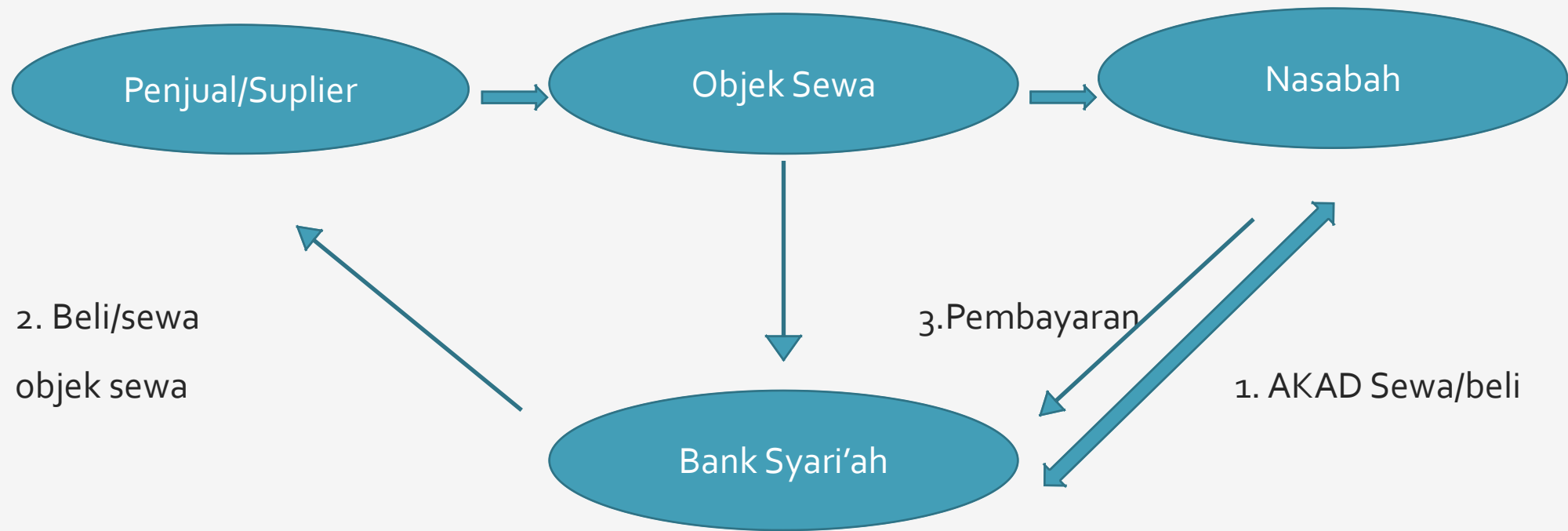
- a. Mu'jir : Pemilik yang menyewakan manfaat
- b. Musta'jir : orang yang menyewa
- c. Ma'jur : sesuatu yang diambil manfaatnya untuk disewakan
- d. Ujrah : Imbalan atau upah

Syarat sewa menyewa :

- a. Kedua belah pihak yang melakukan sewa menyewa disyaratkan harus ahli dalam melakukan akad (dewasa), Tidak boleh gila atau orang yang dilarang menggunakan uangnya, Harus atas kehendaknya sendiri atau tidak boleh adanya paksaan
- b. Harus ada kesepakatan Ijab dan Qabul
- c. Adanya manfaat penyewaan (Ma'qud alaih) adanya manfaat barang atau benda yang menjadi objek sewa
- d. Pembayaran (upah) sebagai imbalan mengganti manfaat



# *Skema dan Pola Ijarah*



# *IJARAH MUNTAHIA BIT TAMLIK (IMBT)*

---

- BENTUK IJARAH MUNTAHIA BIT TAMLIK (IMBT) SESUAI DENGAN KESEPAKATAN KEDUA BELAH PIHAK YANG BERSEPAKAT DALAM KONTRAK, MISALNYA IJARAH DAN JANJI MENJUAL; NILAI SEWA YANG DITENTUKAN DALAM IJARAH; HARGA BARANG DALAM TRANSAKSI JUAL; DAN KAPAN KEPEMILIKAN DIPINDAHKAN.
- HARGA SEWA DAN HARGA JUAL DISEPAKATI PADA AWAL PERJANJIAN. OLEH KARENANYA PIHAK YANG MENYEWAKAN BERJANJI DI AWAL PERIODE KEPADA PIHAK PENYEWA, APAKAH AKAN MENUAL BARANG TERSEBUT ATAU AKAN MENGHIBAHKANNYA. DENGAN DEMIKIAN IMBT MEMILIKI DUA (2) JENIS :
  - A. IMBT DENGAN JANJI MENHIBAHKAN BARANG DI AKHIR PERIODE SEWA (IMBT WITH PROMISE TO HIBAH)
  - B. IMBT DENGAN JANJI MENJUAL BARANG DI AKHIR PERIODE SEWA (IMBT WITH A PROMISE TO SELL)

# *APLIKASI DALAM PERBANKAN*

- BANK ISLAM DENGAN PRODUK IJARAH, DAPAT MELAKUKAN LEASING, BAIK DALAM BENTUK OPERATING LEASE (SEWA YANG TIDAK TERJADI PEMINDAHAN KEPEMILIKAN ASET, BAIK DI AWAL MAUPUN DI AKHIR PERIODE) MAUPUN FINANCE LEASE (SEWA DI AKHIR PERIODE SI PENYEWA DIBERI PILIHAN UNTUK MEMBELI ATAU TIDAK BARANG YANG DISEWAKAN) AKAN TETAPI PADA UMUMNYA BANK-BANK LEBIH BANYAK MENGGUNAKAN IMBT
-

# CONTOH IJARAH

- BAPAK AHMAD HENDAK MENYEWA SEBUAH RUANG PERKANTORAN DI SEBUAH GEDUNG SELAMA 1 TAHUN MULAI DARI TANGGAL 1 JANUARI 2013, PEMILIK GEDUNG MENINGINKAN PEMBAYARAN SEWA DIMUKA SEBESAR RP. 100.000.000,- DENGAN POLA TERSEBUT BAPAK AHMAD TIDAK MEMUNGKINKAN. BAPAK AHMAD DAPAT MEMBAYAR SEWA PER BULAN, UNTUK ITU BAPAK AHMAD MENGAJUKAN PEMBIAYAAN TERSEBUT KE BANK SYARIAH DENGAN MENYAMPAIKAN KEBUTUHAN DANA DAN KONDISI KEUANGANNYA, DENGAN ANALISA YANG DILAKUKAN BANK SYARIAH, BANK SYARIAH MEMINTA REQUIRED RATE OF PROFIT BANK SEBESAR (20%)

HARGA SEWA 1 TAHUN (TUNAI DI MUKA)	RP. 100.000.000
REQUIRED RATE OF PROFIT BANK (20%)	RP. 20.000.000
HARGA SEWA KEPADA NASABAH	RP. 120.000.000
PERIODE PEMBAYARAN	12 BULAN
ANGSURAN NASABAH/BULAN	RP. 10.000.000

# *IJARAH DAN LEASING*

IJARAH	LEASING
OBJEK : MANFAAT BARANG DAN JASA	OBJEK : MANFAAT BARANG SAJA
METHODS OF PAYMENT : A. CONTINGENT TO PERFORMANCE B. NOT CONTINGENT TO PERFORMANCE	METHODS OF PAYMENT : NOT CONTINGENT TO PERFORMANCE
TRANSFER OF TITLE : IJARAH : NO TRANSFER OF TITLE IMBT : PROMISE TO SELL OR HIBAH AT THE BEGINNING OF PERIOD	TRANSFER OF TITLE : A. OPERATING LEASE : NO TRANSFER OF TITLE B. FINANCIAL LEASE : OPTION TO BUY OR NOT TO BUY AT THE END OF PERIOD
LEASE PURCHASE/SEWA BELI : BENTUK LEASING SEPERTI INI HARAM KARENA AKADNYA GHARAR (YAKNI ANTARA SEWA DAN BELI)	LEASE-PURCHASE/SEWA-BELI OK
SALE AND LEASE BACK OK	SALE AND LEASE BACK OK





# PENYELAMATAN DAN PENYELESAIAN SENGKETA PEMBIAYAAN DI BANK SYARIAH

BAHAN AJAR MATA KULIAH MANAJEMEN PEMBIAYAAN BANK SYARIAH

OLEH : NUR MELINDA LESTARI SE.I., MH

# ANALISIS PENYELESAIAN PEMBIAYAAN BERMASALAH

- RISIKO YANG TERJADI DARI PEMINJAMAN ADALAH PEMINJAMAN YANG TERTUNDA ATAU KETIDAKMAMPUAN PEMINJAM UNTUK MEMBAYAR KEWAJIBAN YANG TELAH DIBEBANKAN, UNTUK MENGANTISIPASI HAL TERSEBUT MAKA BANK SYARIAH HARUS MAMPU MENGANALISIS PENYEBAB PERMASALAHANNYA. ANALISIS DAN PENYELESAIAN PEMBIAYAAN BERMASALAH DI BANK SYARIAH DAPAT DILAKUKAN DENGAN LANGKAH-LANGKAH BERIKUT :

# ANALISA PENYELESAIAN PEMBIAYAAN BERMASALAH

1. ANALISA SEBAB KEMACETAN. ANALISA SEBAB-SEBAB KEMACETAN PEMBIAYAAN DAPAT DILAKUKAN PADA ASPEK INTERNAL DAN EKSTERNAL BERIKUT :

## A. ASPEK INTERNAL

- 1) PEMINJAM KURANG CAKAP DALAM USAHA TERSEBUT
- 2) MANAJEMEN TIDAK BAIK ATAU KURANG RAPIH
- 3) LAPORAN KEUANGAN TIDAK LENGKAP
- 4) PENGGUNAAN DANA TIDAK SESUAI DENGAN PERENCANAAN
- 5) PERENCANAAN YANG KURANG MATANG
- 6) DANA YANG DIBERIKAN TIDAK CUKUP UNTUK MENJALANKAN USAHA TERSEBUT

# ANALISA PENYELESAIAN PEMBIAYAAN BERMASALAH

## B. ASPEK EKSTERNAL

- 1) ASPEK PASAR KURANG MENDUKUNG
- 2) KEMAMPUAN DAYA BELI MASYARAKAT KURANG
- 3) KEBIJAKAN PEMERINTAH
- 4) PENGARUH LAIN DI LUAR USAHA
- 5) KENAKALAN PEMINJAM

# ANALISA PENYELESAIAN PEMBIAYAAN BERMASALAH

## 2. MENGGALI POTENSI PEMINJAM

ANGGOTA YANG MENGALAMI KEMACETAN DALAM MEMENUHI KEWAJIBAN HARUS DIMOTIVASI UNTUK MEMULAI KEMBALI ATAU MEMBENAH DAN MENGANTISIPASI PENYEBAB KEMACETAN USAHA ATAU ANGSURAN, UNTUK ITU PERLU DIGALI POTENSI YANG ADA PADA PEMINJAM AGAR DANA YANG TELAH DIGUNAKAN LEBIH EFEKTIF DIGUNAKAN. HAL-HAL YANG PERLU DIPERHATIKAN :

- A. ADAKAH PEMINJAM MEMILIKI KECAKAPAN LAIN?
- B. ADAKAH PEMINJAM MEMILIKI USAHA LAIN?
- C. ADAKAH PENGHASILAN LAIN PEMINJAM?

# ANALISA PENYELESAIAN PEMBIAYAAN BERMASALAH

1. MELAKUKAN PERBAIKAN AKAD (REMIDIAL)
2. MEMBERIKAN PINJAMAN ULANG, MUNGKIN DALAM BENTUK : PEMBIAYAAN AL-QARDUL HASAN; MURABAHAH ATAU MUDHARABAH
3. PENUNDAAN PEMBAYARAN
4. RESCHEDULING (MEMPERKECIL ANGSURAN DENGAN MEMPERPANJANG WAKTU ATAU AKAD DAN MARGIN BARU)
5. MEMPERKECIL MARGIN KEUNTUNGAN ATAU BAGI HASIL



# PENYELAMATAN PEMBIAYAAN BERMASALAH (RESTRUKTURISASI)

- Restrukturisasi pembiayaan adalah upaya yang dilakukan bank dalam rangka membantu nasabah agar dapat menyelesaikan kewajibannya, antara lain melalui :
  1. Rescheduling : Penjadwalan kembali
  2. Reconditioning : Persyaratan kembali
  3. Restructuring : Penataan kembali

# RESCHEDULING : PENJADWALAN KEMBALI

## RECONDITIONING : PERSYARATAN KEMBALI

- Penjadwalan kembali (rescheduling), yaitu perubahan jadwal pembayaran kewajiban nasabah atau jangka waktunya, tidak termasuk perpanjangan atas pembiayaan mudharabah atau musyarakah yang memenuhi kualitas lancar dan telah jatuh tempo serta bukan disebabkan nasabah mengalami penurunan kemampuan membayar
- Persyaratan kembali (reconditioning), yaitu perubahan sebagian atau seluruh persyaratan pembiayaan tanpa menambah sisa pokok kewajiban nasabah yang harus dibayarkan kepada bank, antara lain meliputi :
  - a. Perubahan jadwal pembayaran
  - b. Perubahan jumlah angsuran
  - c. Perubahan jangka waktu
  - d. Perubahan nisbah dalam pembiayaan mudharabah dan musyarakah
  - e. Perubahan proyeksi bagi hasil dalam pembiayaan mudharabah atau musyarakah dan/atau
  - f. Pemberian potongan

# RESTRUCTURING : PENATAAN KEMBALI

PENATAAN KEMBALI (RESTRUCTURING), YAITU PERUBAHAN PERSYARATAN PEMBIAYAAN YANG ANTARA LAIN MELIPUTI :

1. PENAMBAHAN DANA FASILITAS PEMBIAYAAN BUS ATAU UUS
2. KONVERSI AKAD PEMBIAYAAN
3. KONVERSI PEMBIAYAAN MENJADI SURAT BERHARGA SYARIAH JANGKA WAKTU MENENGAH
4. KONVERSI PEMBIAYAAN MENJADI PENYERTAAN MODAL SEMENTARA PADA PERUSAHAAN NASABAH YANG DAPAT DISERTAI DENGAN RESCHEDULING ATAU RECONDITIONING

# PROSES PENANGANAN PEMBIAYAAN BERMASALAH

1. PEMBIAYAAN LANCAR, DILAKUKAN DENGAN CARA :
  - a) PEMANTAUAN USAHA NASABAH
  - b) PEMBINAAN ANGGOTA DENGAN PELATIHAN-PELATIHAN
  
2. PEMBIAYAAN POTENSIAL BERMASALAH, DILAKUKAN DENGAN CARA :
  - a) PEMBINAAN ANGGOTA
  - b) PEMBERITAHUAN DENGAN SURAT TEGURAN
  - c) KUNJUNGAN LAPANGAN ATAU SILATURRAHIM OLEH BAGIAN PEMBIAYAAN KEPADA NASABAH
  - d) UPAYA PREVENTIF DENGAN PENANGANAN **RESCHEDULING**, YAITU PENJADWALAN KEMBALI JANGKA WAKTU ANGSURAN SERTA MEMPERKECIL JUMLAH ANGSURAN JUGA DAPAT DILAKUKAN DENGAN **RECONDITIONING**, YAITU MEMPERKECIL KEUNTUNGAN ATAU BAGI HASIL

# PROSES PENANGANAN PEMBIAYAAN BERMASALAH

## 3. PEMBIAYAAN KURANG LANCAR, DILAKUKAN DENGAN CARA :

- a) MEMBUAT SURAT TEGURAN ATAU PERINGATAN
- b) KUNJUNGAN LAPANGAN ATAU SILATURRAHIM OLEH BAGIAN PEMBIAYAAN KEPADA NASABAH SECARA LEBIH BERSUNGGUH-SUNGGUH
- c) UPAYA PENYEHATAN DENGAN CARA **RESCHEDULING** YAITU PENJADWALAN KEMBALI JANGKA WAKTU ANGSURAN SERTA MEMPERKECCIL JUMLAH ANGSURAN JUGA DAPAT DILAKUKAN DENGAN **RECONDITIONING**, YAITU MEMPERKECIL KEUNTUNGAN ATAU BAGI HASIL

# PROSES PENANGANAN PEMBIAYAAN BERMASALAH

4. PEMBIAYAAN DIRAGUKAN ATAU MACET, DILAKUKAN DENGAN CARA :

- a) **DILAKUKAN RESCHEDULING** YAITU PENJADWALAN KEMBALI JANGKA WAKTU ANGSURAN SERTA MEMPERKECIL JUMLAH ANGSURAN
- b) **DILAKUKAN RECONDITIONING**, YAITU MEMPERKECIL KEUNTUNGAN ATAU BAGI HASIL
- c) DILAKUKAN PENGALIHAN ATAU PEMBIAYAAN ULANG DALAM BENTUK PEMBIAYAAN AL-QARDHUL HASAN



# PENYELESAIAN PEMBIAYAAN MACET

- PEMBIAYAAN MACET DAPAT MENIMBULKAN SENGKETA ANTARA BANK DAN NASABAH. BERDASARKAN KETENTUAN PASAL 55 UNDANG-UNDANG PERBANKAN SYARI'AH, DAN PENJELASAN PASAL TERSEBUT, PENYELESAIAN SENGKETA PERBANKAN SYARI'AH PADA DASARNYA DILAKUKAN OLEH PENGADILAN AGAMA. NAMUN, BANK DAN NASABAH DAPAT MEMPERJANJIKAN PENYELESAIAN SENGKETA SESUAI DENGAN ISI AKAD DAN TIDAK BOLEH BERTENTANGAN DENGAN PRINSIP SYARI'AH. PENYELESAIAN SENGKETA DILAKUKAN SESUAI DENGAN ISI AKAD ADALAH UPAYA BERUPA :
  1. MUSYAWARAH
  2. MEDIASI PERBANKAN
  3. MELALUI BADAN ARBITRASE SYARI'AH NASIONAL (BASYARNAS), BADAN ARBITASE NASIONAL INDONESIA, ATAU LEMBAGA ARBITRASE LAIN, DAN/ATAU
  4. MELALUI PENGADILAN DALAM LINGKUNGAN PERADILAN UMUM

# STRATEGI PENYELESAIAN PEMBIAYAAN MACET

- STRATEGI PENYELESAIAN PEMBIAYAAN MACET YANG DAPAT DITEMPUH OLEH BANK ADALAH BERUPA LANGKAH-LANGKAH SEBAGAI BERIKUT :
  1. PENYELESAIAN OLEH BANK SENDIRI
  2. PENYELESAIAN MELALUI DEBT COLLECTOR
  3. PENYELESAIAN MELALUI KANTOR LELANG
  4. PENYELESAIAN MELALUI BADAN PERDILAN :
    - a) Eksekusi agunan melalui pengadilan negeri
    - b) Gugat perdata melalui pengadilan negeri
    - c) Gugat perdata melalui pengadilan agama
    - d) Permohonan pailit melalui pengadilan niaga
    - e) Penyelesaian melalui badan arbitrase
    - f) Penyelesaian melalui PUPN cq. Direktorat Jendral kekayaan negara
    - g) Penyelesaian melalui Kejaksaan

# SUMBER-SUMBER PENYELESAIAN PEMBIAYAAN MACET

- SUMBER-SUMBER PENYELESAIAN PEMBIAYAAN MACET ANTARA LAIN DAPAT BERASAL DARI :
  1. BARANG-BARANG YANG TELAH DIAGUNKAN PADA BANK DAN TELAH DIIKAT SECARA SEMPURNA, SEPERTI HAK TANGGUNGAN, HIPOTEK, FIDUSIA, ATAU GADAI
  2. JAMINAN OERORANGAN (BORGTOCHT), BAIK DARI ORANG PERORANGAN (PERSONAL GUARANTEE), MAUPUN DARI BADAN HUKUM (COMPANY GUARANTEE)
  3. SELURUH HARTA KEKAYAAN NASABAH PENERIMA FASILITAS DAN PEMBERI JAMINAN TERMASUK YANG DALAM BENTUK PIUTANG KEPADA BANK SENDIRI (JIKA ADA)
  4. PEMBAYARAN DARI PIHAK KETIGA YANG BERSEDIA MELUNASI UTANG NASABAH PENERIMA FASILITAS