

# **Karakteristik Produk Pembiayaan Bank Syariah**

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



# 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 mewajibkan pihak yang dibiayai dan/atau diberi fasilitas dana untuk mengembalikan dana tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan *ujrah*, tanpa imbalan, atau bagi hasil.

# 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 muntahiyah bit tamlil;
  4. Pola pinjaman, untuk dana talangan: Qardh.



# PRODUK-PRODUK PEMBIAYAAN BANK SYARIAH

- Produk-produk pembiayaan bank syariah, khususnya return bearing financing yaitu bentuk pembiayaan yang secara komersial menguntungkan. Pemilik modal bersedia menanggung risiko kerugian dan nasabah juga memberikan keuntungan, yang ditujukan untuk menyalurkan investasi dan simpanan masyarakat ke sektor riil dengan tujuan produktif dalam bentuk investasi bersama (investment financing) yang dilakukan bersama mitra usaha (kreditor) menggunakan pola bagi hasil (mudharabah dan musyarakah) dan dalam bentuk investasi sendiri (trade financing) kepada yang membutuhkan pembiayaan menggunakan pola jual beli (murabahah, salam, dan istishna) dan pola sewa (ijarah dan ijarah muntahiyah bit tamlik).

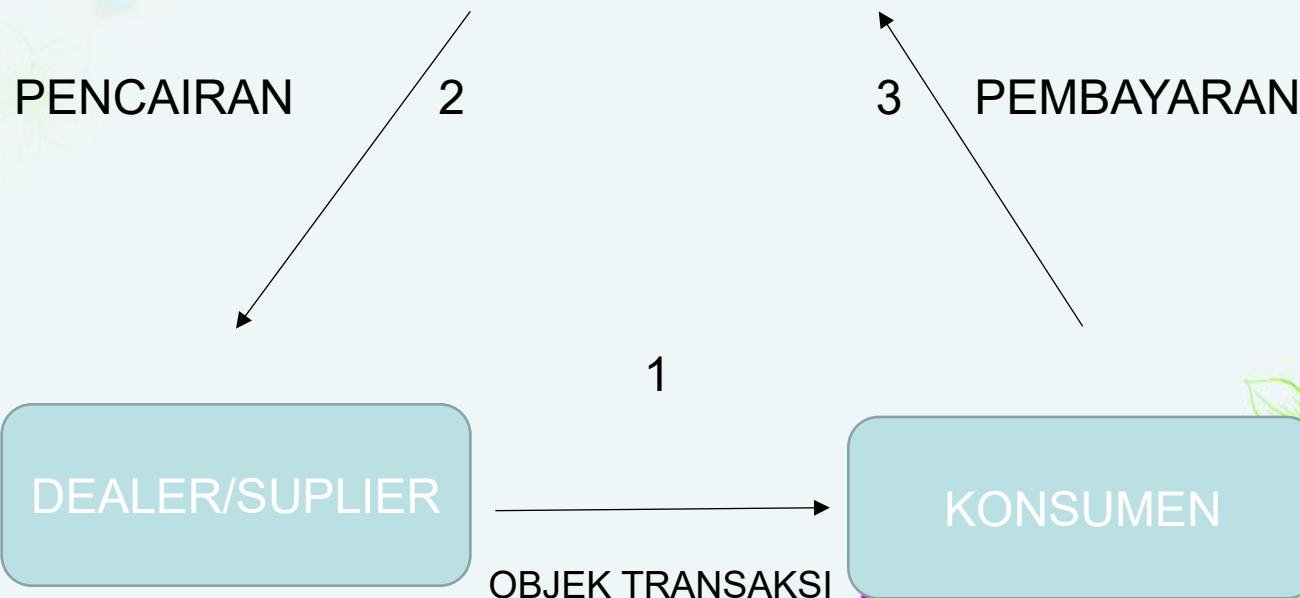
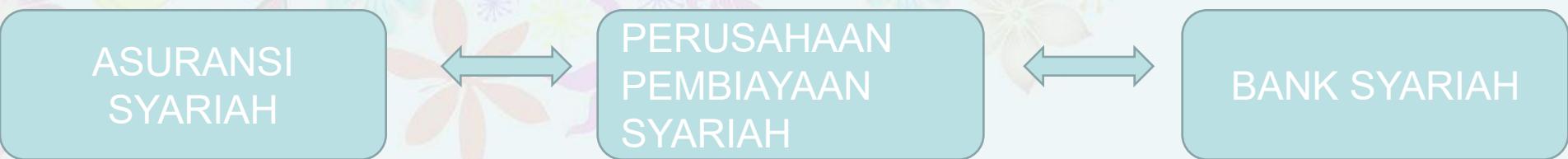
# Produk-produk pembiayaan Bank Syariah

- Dari sekian banyak produk pembiayaan bank syariah, tiga produk pembiayaan utama yang mendominasi portofolio pembiayaan bank syariah adalah pembiayaan **modal kerja, pembiayaan investasi, dan pembiayaan aneka barang dan properti**. Akad-akad yang digunakan dalam aplikasi pembiayaan tersebut sangat bervariasi dari pola bagi hasil (mudharabah, musyarakah, dan musyarakah mutanaqisah), pola jual beli (murabahah, salam, dan istishna), ataupun pola sewa (ijarah dan ijarah muntahiyah bit tamlik).

# PROSES DAN PELAKSANAAN PEMBIAYAAN BANK SYARIAH

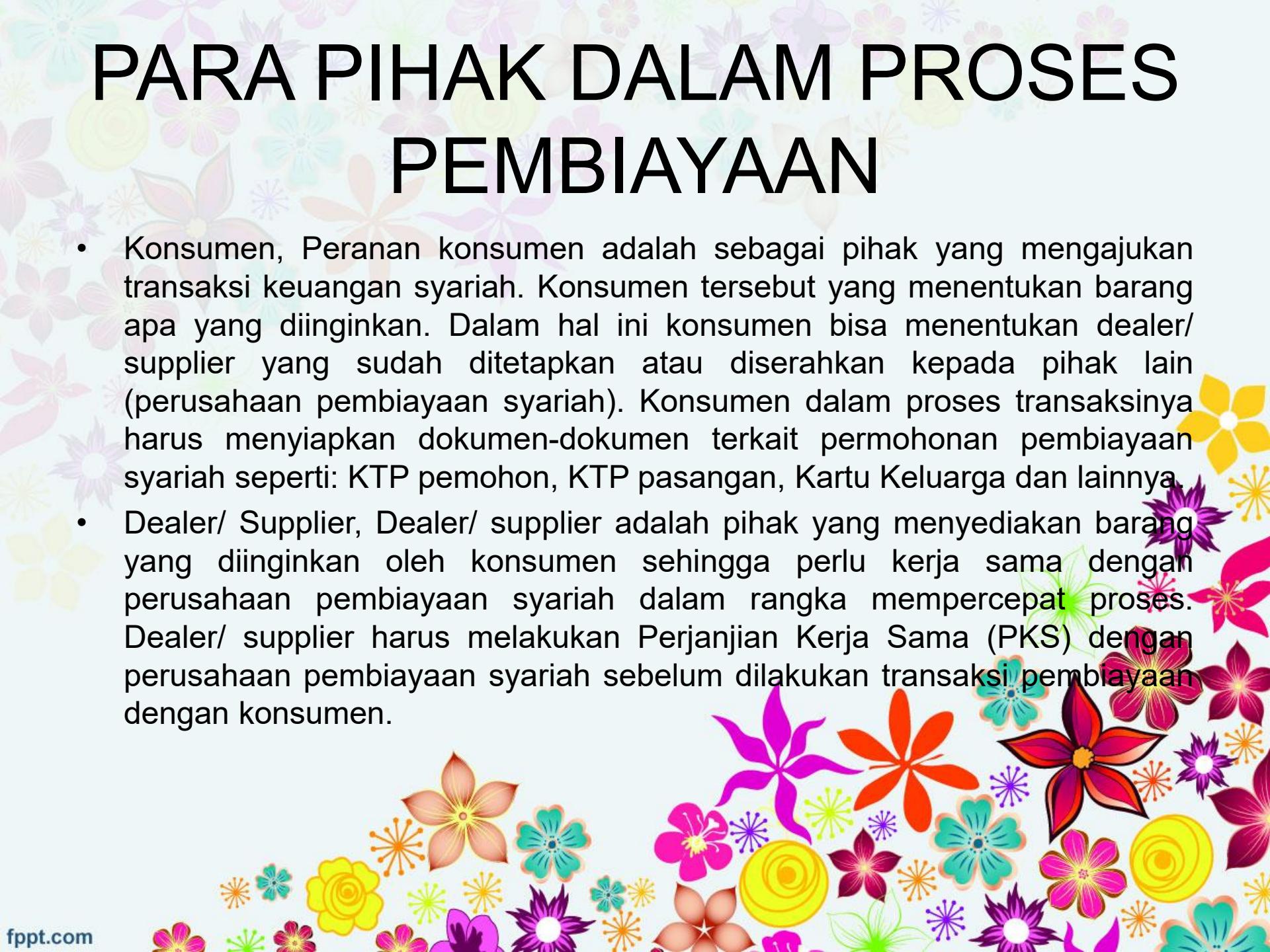
- Dalam transaksi keuangan syariah terdapat beberapa pihak yang terlibat dalam proses pembiayaan. Para pihak tersebut mempunyai peranan yang sangat penting sehingga tercapainya kesepakatan transaksi diantara pihak-pihak tersebut. Secara umum transaksi yang melibatkan beberapa pihak dapat dilihat dari transaksi yang menggunakan akad seperti murabahah, ijarah, IMBT, salam dan lainnya. Sehingga pola transaksinya dapat dilihat di bawah ini:

# PROSES DAN PELAKSANAAN PEMBIAYAAN BANK SYARIAH



# PARA PIHAK DALAM PROSES PEMBIAYAAN

- Konsumen, Peranan konsumen adalah sebagai pihak yang mengajukan transaksi keuangan syariah. Konsumen tersebut yang menentukan barang apa yang diinginkan. Dalam hal ini konsumen bisa menentukan dealer/ supplier yang sudah ditetapkan atau diserahkan kepada pihak lain (perusahaan pembiayaan syariah). Konsumen dalam proses transaksinya harus menyiapkan dokumen-dokumen terkait permohonan pembiayaan syariah seperti: KTP pemohon, KTP pasangan, Kartu Keluarga dan lainnya.
- Dealer/ Supplier, Dealer/ supplier adalah pihak yang menyediakan barang yang diinginkan oleh konsumen sehingga perlu kerja sama dengan perusahaan pembiayaan syariah dalam rangka mempercepat proses. Dealer/ supplier harus melakukan Perjanjian Kerja Sama (PKS) dengan perusahaan pembiayaan syariah sebelum dilakukan transaksi pembiayaan dengan konsumen.

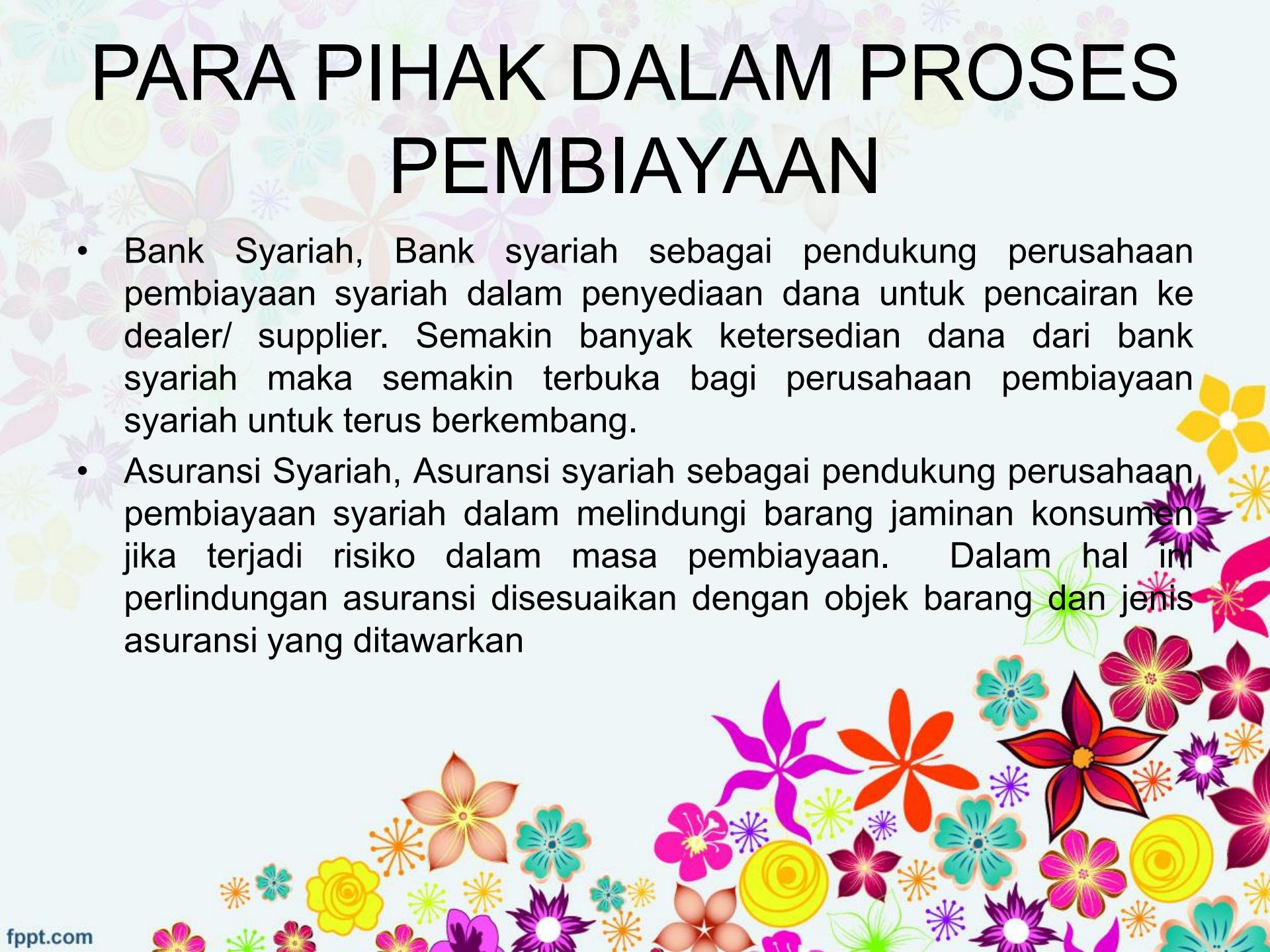


# PARA PIHAK DALAM PROSES PEMBIAYAAN

- Perusahaan Pembiayaan Syariah, Berfungsi sebagai pihak yang memfasilitasi keinginan konsumen dalam hal transaksi pembiayaan secara mengangsur/ mencicil. Dalam hal ini perusahaan pembiayaan syariah akan menjalankan fungsi dan tugasnya seperti:
  1. Melakukan analisis calon konsumen melalui survei lokasi.
  2. Melakukan analisis dokumen-dokumen pengajuan transaksi pembiayaan.
  3. Melakukan validasi akad pembiayaan dan menjelaskan.
  4. Melakukan verifikasi terhadap jaminan pembiayaan.
- Semua hal di atas dilakukan sebelum pencairan ke dealer/ supplier, sehingga perusahaan pembiayaan syariah dalam operasional kegiatan transaksi pembiayaan ini benar-benar harus melakukan fungsinya dengan baik dan terkontrol.

# PARA PIHAK DALAM PROSES PEMBIAYAAN

- Bank Syariah, Bank syariah sebagai pendukung perusahaan pembiayaan syariah dalam penyediaan dana untuk pencairan ke dealer/ supplier. Semakin banyak ketersedian dana dari bank syariah maka semakin terbuka bagi perusahaan pembiayaan syariah untuk terus berkembang.
- Asuransi Syariah, Asuransi syariah sebagai pendukung perusahaan pembiayaan syariah dalam melindungi barang jaminan konsumen jika terjadi risiko dalam masa pembiayaan. Dalam hal ini perlindungan asuransi disesuaikan dengan objek barang dan jenis asuransi yang ditawarkan



## ASPEK-ASPEK HUKUM YANG PERLU DIPERHATIKAN DALAM PROSES PEMBERIAN PEMBIAYAAN

- TAHAP PENGAJUAN APLIKASI PEMBIAYAAN OLEH CALON NASABAH PENERIMA FASILITAS
- TAHAP ANALISIS DATA YANG DIAJUKAN OLEH CALON NASABAH PENERIMA FASILITAS
- TAHAP PENERBITASN SURAT KEPUTUSAN PEMBIAYAAN
- TAHAP PENANDATANGANAN AKAD PEMBIAYAAN DAN PENGIKATAN JAMINAN PEMBIAYAAN
- TAHAP SETELAH PEMBIAYAAN DIBERIKAN

## ASPEK-ASPEK LAIN YANG PERLU DIPERHATIKAN DALAM PROSES PEMBIAYAAN SYARIAH

- KETENTUAN BATAS MAKSUMUM PENYALURAN DANA
- KESEHATAN BANK DAN PRUDENTIAL RATIO
- KETENTUAN TENTANG AMDAL
- KETENTUAN TENTANG BIDANG USAHA YANG TERTUTUP BAGI PERUSAHAAN PENANAMAN MODAL
- TRANSPARANSI PRODUK BANK

# SYARAT SAH AKAD PEMBIAYAAN

SYARAT SYAHNYA AKAD PADA DASARNYA SAMA DENGAN SYARAT SAHNYA SUATU PERJANJIAN YANG SEBAGAIMANAN DITENTUKAN DALAM HUKUM POSITIF, YAITU PASAL 1320 KUHPERDATA, YAITU TERDIRI DARI 4 (EMPAT) SYARAT

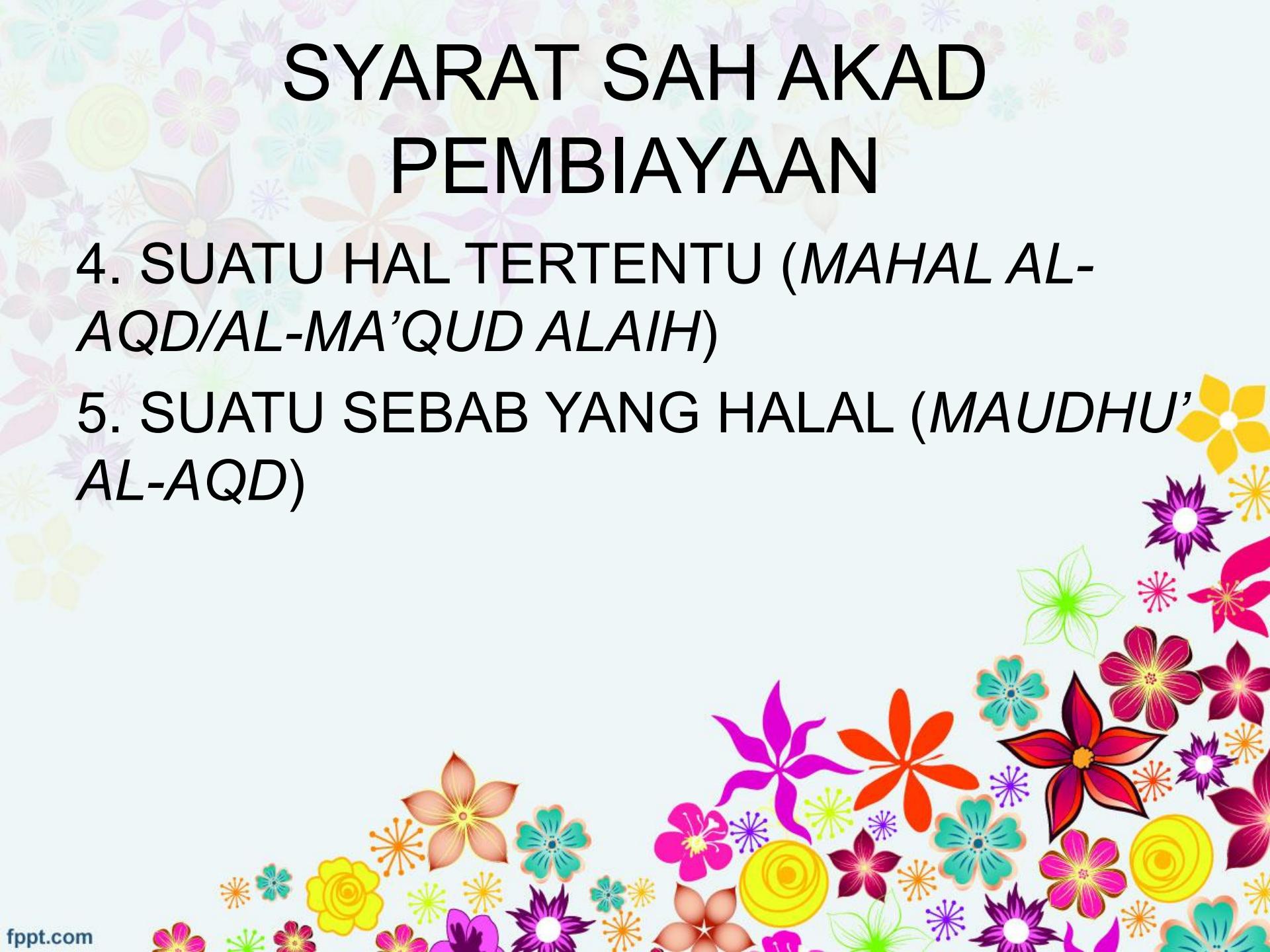
1. SEPAKAT MEREKA YANG MENGIKATKAN DIRI

2. KECAKAPAN UNTUK MEMBUAT SUATU PERIKATAN, LIHAT PASAL 1329 DAN PASAL 1330, PASAL 330, PASAL 433, PASAL 436 KUHPERDATA, BERKAITAN DENGAN KECAKAPAN ORANG YANG MELAKUKAN AKAD INI, PARA AHLI FIKIH MENGATAKAN BAHWA SESEORANG DIKATAKAN LAYAK MELAKUKAN AKAD APABILA MEMENUHI DUA KARAKTER POKOK, YAITU :  
A. *AHLIYATUL ADA'* (*MUKALAF, AKIL BALIGH, BERAKAL SEHAT, DAN CAKAP HULUM*) DAN B. *WILAYAH* (*KEWENANGAN ATAU KEKUASAAN YANG DIBERIKAN OLEH SYARA' ATAU UNDANG-UNDANG KEPADA SESEORANG UNTUK MELAKUKAN SUATU TINDAKAN AKAD, YANG MEMPUNYAI AKIBAT-AKIBAT HUKUM*).

# SYARAT SAH AKAD PEMBIAYAAN

4. SUATU HAL TERTENTU (*MAHAL AL-AQD/AL-MA'QUD ALAIH*)

5. SUATU SEBAB YANG HALAL (*MAUDHU' AL-AQD*)





UHAMKA

# APLIKATIF PRODUK-PRODUK PEMBIAYAAN PERBANKAN SYARIAH

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

# LETTER OF CREDIT (L/C)

Dalam bahasa Indonesia disebut sebagai Surat Kredit Berdokumen. L/C merupakan salah satu jasa yang ditawarkan oleh bank dalam rangka pembelian suatu barang, berupa penangguhan pembayaran pembelian oleh pembeli (importir) sejak L/C dibuka sampai dengan jangka waktu tertentu sesuai perjanjian.

Kasmir menilai Letter of Credit (L/C) adalah jasa bank yang diberikan kepada masyarakat untuk memperlancar arus barang (ekspor-impor) termasuk dalam negeri (antarpulau). Di mana L/C berguna untuk menampung dan menyelesaikan kesulitan-kesulitan yang diemban pembeli (importir) maupun penjual (eksportir) dalam transaksi jual beli yang dilakukannya. Lebih lanjut Kasmir mendefinisikan L/C adalah suatu pernyataan dari bank atas permintaan nasabah (importir) untuk menyediakan dan membayar sejumlah uang tertentu untuk kepentingan pihak ketiga (penerima L/C atau eksportir). Secara umum L/C dalam pengertian bank konvensional digunakan untuk membiayai sales contract jarak jauh antara pembeli dan penjual yang belum saling mengenal dengan baik.

## **BERDASARKAN FATWA NO. 34/DSN-MUI/IX/20022 , KETENTUAN AKAD-AKAD UNTUK LETTER OF CREDIT (L/C) IMPOR YANG SESUAI DENGAN SYARIAH DAPAT DIGUNAKAN BEBERAPA BENTUK:**

1. Akad wakalah bi al-ujrah, dengan ketentuan:

- A. Importir harus memiliki dana pada bank sebesar harga pembayaran barang yang diimpor;
- B. Importir dan bank melakukan akad wakalah bi al-ujrah untuk pengurusan dokumen-dokumen transaksi impor;
- C. Besar ujrah harus disepakati di awal dan dinyatakan dalam bentuk nominal, bukan dalam bentuk persentase.

2. Akad wakalah bi al-ujrah dan qardh, dengan ketentuan:

- A. Importir tidak memiliki dana cukup pada bank untuk pembayaran harga barang yang diimpor;
- B. Importir dan bank melakukan akad wakalah bi al-ujrah untuk pengurusan dokumen-dokumen transaksi impor;
- C. Besar ujrah harus disepakati di awal dan dinyatakan dalam bentuk nominal, bukan dalam bentuk persentase;
- D. Bank memberikan dana talangan (qardh) kepada importir untuk pelunasan pembayaran barang impor.

## BERDASARKAN FATWA NO. 34/DSN-MUI/IX/20022 , KETENTUAN AKAD-AKAD UNTUK LETTER OF CREDIT (L/C) IMPOR YANG SESUAI DENGAN SYARIAH DAPAT DIGUNAKAN BEBERAPA BENTUK:

### 3. Akad murabahah dengan ketentuan:

- A. Bank bertindak selaku pembeli yang mewakilkan kepada importir untuk melakukan transaksi dengan eksportir;
- B. Pengurusan dokumen dan pembayaran dilakukan oleh bank saat dokumen diterima (at sight) dan/atau tangguh sampai dengan jatuh tempo (usance);
- C. Bank menjual barang secara murabahah kepada importir, baik dengan pembayaran tunai maupun cicilan.
- D. Biaya-biaya yang dikeluarkan oleh bank akan diperhitungkan sebagai harga perolehan barang.

### 4. Akad salam/istishna' dan murabahah, dengan ketentuan:

- A. Bank melakukan akad salam atau istishna' dengan mewakilkan kepada importir untuk melakukan transaksi tersebut.
  - B. Pengurusan dokumen dan pembayaran dilakukan oleh bank;
  - C. Bank menjual barang secara murabahah kepada importir, baik dengan pembayaran tunai maupun cicilan.
  - D. Biaya-biaya yang dikeluarkan oleh bank akan diperhitungkan sebagai harga perolehan barang.
5. Akad wakalah bi al-ujrah dan mudharabah, dengan ketentuan:
- B. Nasabah melakukan akad wakalah bi al-ujrah kepada bank untuk melakukan pengurusan dokumen dan pembayaran.
  - C. Bank dan importir melakukan akad mudharabah, di mana bank bertindak selaku shahibul mal menyerahkan modal kepada importir sebesar harga barang yang diimpor.

5. Akad musharakah, dengan ketentuan: Bank dan importir melakukan akad musharakah, di mana keduanya menyertakan modal untuk melakukan kegiatan impor barang

## BERIKUT URAIAN MENGENAI PIHAK-PIHAK YANG TERKAIT DENGAN TRANSAKSI L/C, YAITU:

1. Applicant Applicant/pemohon/pembuka L/C adalah pihak yang meminta dan memerintahkan kepada bank untuk membuka L/C untuk keuntungan penerima L/C (beneficiary/penjualbarang/eksportir). Dalam perintah kepada bank untuk membuka L/C, pemohon menyatakan bertanggung jawab untuk membayar dokumen sepanjang semua persyaratan yang tertera di dalam L/C dipenuhi.
2. Opening/Issuing Bank Opening/issuing Bank yaitu bank yang membuka L/C untuk kepentingan beneficiary (penerima L/C). Di dalam L/C dicantumkan persyaratan yang diminta oleh pembuka, persyaratan mana harus dipenuhi oleh beneficiary (penerima L/C).
3. Advising Bank Advsing Bank adalah bank yang menerima dan meneruskan L/C kepada beneficiary.
4. Beneficiary Beneficiary (penerima L/C) adalah penjual/eksportir yang diberi hak untuk menarik sejumlah uang yang tertera dalam L/C dengan memenuhi semua persyaratan yang diminta.
5. Negotiating Bank Negotiating Bank adalah bank yang mengambil alih dokumen yang dipersyaratkan dalam L/C. Menegosiasi/mengambil alih adalah membayar terlebih dahulu kepada beneficiary atas dokumen yang disyaratkan dalam L/C dan kemudian menagih (mereimburs) kepada bank pembuka L/C dengan mengirimkan dokumen yang telah diambil alih.
6. Confirming Bank Confirming Bank adalah bank yang ikut menjamin terhadap suatu L/C atas permintaan atau otorisasi dari issuing bank.

# SURAT KREDIT BERDOKUMEN DALAM NEGERI (SKBDN)

Menurut Amir (2009:207) SKBDN adalah setiap janji tertulis berdasarkan permintaan tertulis Pemohon yang mengikat Bank Pembuka untuk:

- A. Melakukan pembayaran kepada Penerima atau ordernya, atau mengakses dan membayar wesel yang ditarik oleh penerima; atau
- B. Memberi kuasa kepada bank lain untuk melakukan pembayaran kepada Penerima, mengaksep dan membayar wesel-wesel yang ditarik oleh Penerima; atau
- C. Memberi kuasa kepada bank lain untuk menegosiasi wesel yang ditarik oleh Penerima, atas penyerahan dokumen, sepanjang persyaratan-persyaratan

dalam SKBDN dipenuhi.

Sedangkan menurut Lapolika dan Kuswandi (1993:193), L/C Dalam Negeri adalah L/C yang diterbitkan dalam valuta rupiah yang dimaksudkan menjamin kelancaran perdagangan dalam negeri. Bank yang menerbitkan L/C akan memberikan jaminan pembayaran kepada cabang atau bank lain untuk membayar sejumlah uang tertentu yang telah ditentukan dalam L/C. Bank Penerbit merupakan nasabah pembeli barang sedangkan Bank Pembayar merupakan bank penjual barang.

# PRODUK BANK GARANSI

*Menurut Dr. Kasmir dalam bukunya yang berjudul Dasar-Dasar Perbankan (2012 :221), "Bank garansi adalah merupakan jaminan pembayaran yang diberikan oleh bank kepada suatu pihak, baik perorangan , perusahaan atau badan/lembaga lainnya dalam bentuk surat jaminan".*

*Menurut Aprilia Wulandari (2010: 18) Bank garansi atau bank Guarantee adalah jaminan yang diterbitkan oleh bank berdasarkan keinginan pemohon yang ditujukan ke pihak ketiga, dengan tujuan memberikan jaminan berupa sejumlah uang tertentu kepada ketiga apabila ternyata pemohon melakukan wanprestasi (cedera janji).*

DALAM PRAKTEKNYA BANK GARANSI YANG DITERBITKAN OLEH BANK MEMILIKI BEBERAPA JENIS, JENIS BANK GARANSI DIBUAT BERDASARKAN TUJUANNYA ANTARA LAIN :

## **1. BANK GARANSI UNTUK PENGGUNAAN BEA MASUK**

---

---

### **2. Bank garansi untuk tender dalam negeri**

3. Bank garansi untuk pelaksanaan pekerjaan Merupakan bank garansi yang diberikan kepada bouwheer untuk kepentingan kontraktor guna menjamin pelaksanaan pekerjaan yang diterima dari bouwheer.

### **4. Bank garansi untuk uang muka nasabah**

5. Bank garansi untuk tender luar negeri  
Merupakan bank garansi yang diberikan untuk kepentingan kontraktor yang akan mengikuti tender pemborong yang mana bouwheer adalah pihak luar negeri. Bank garansi untuk menjamin kontraktor/eksportir Indonesia yang turut tender/melaksanakan kontrak.

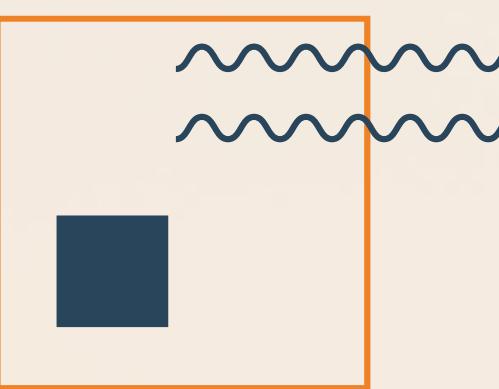
# PRODUK PEMBIAYAAN INVESTASI DAN MODAL KERJA PEMBIAYAAN INVESTASI

PEMBIAYAAN INVESTASI, YAITU PEMBIAYAAN YANG DIBERIKAN UNTUK KEPERLUAN INVESTASI, YAITU KEPERLUAN PENAMBAHAN MODAL GUNA MENGGUNAKAN REHABILITASI, PERLUASAN USAHA, ATAUPUN PROYEK BARU. DALAM HAL INI BANK MEMBERIKAN PEMBIAYAAN DENGAN PRINSIP PENYERTAAN.

Pada umumnya pembiayaan investasi dikenal dalam dua bentuk yaitu Real investment dan Financial investment namun disini yang terlibat dalam tingkat pertumbuhan ekonomi lebih kepada real investment melibatkan asset berwujud seperti tanah, mesin-mesin, atau pabrik. Dimana pembiayaan diberikan dalam jumlah besar dan pengendapannya cukup lama sehingga pembiayaan investasi pada bank syariah dapat mendukung program pemerintah dalam upaya pemerataan pendapatan secara adil, perluasan kesempatan berusaha yang berdampak pada perluasan kesempatan kerja, dan mendukung upaya pertumbuhan ekonomi yang tinggi.

## Ciri-ciri pembiayaan investasi adalah

1. Untuk pengadaan barang-barang modal.
2. Mempunyai perencanaan alokasi dana yang matang dan terarah.
3. Berjangka waktu menengah dan panjang.



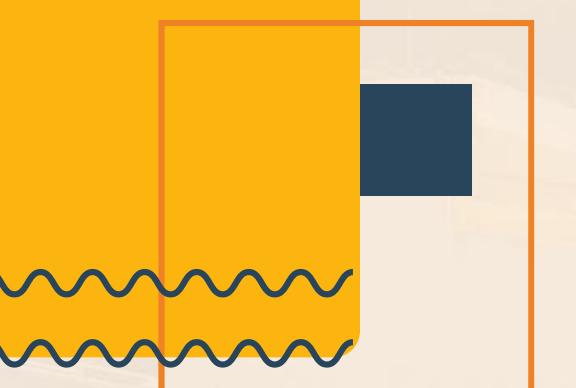
# PEMBIAYAAN MODAL KERJA

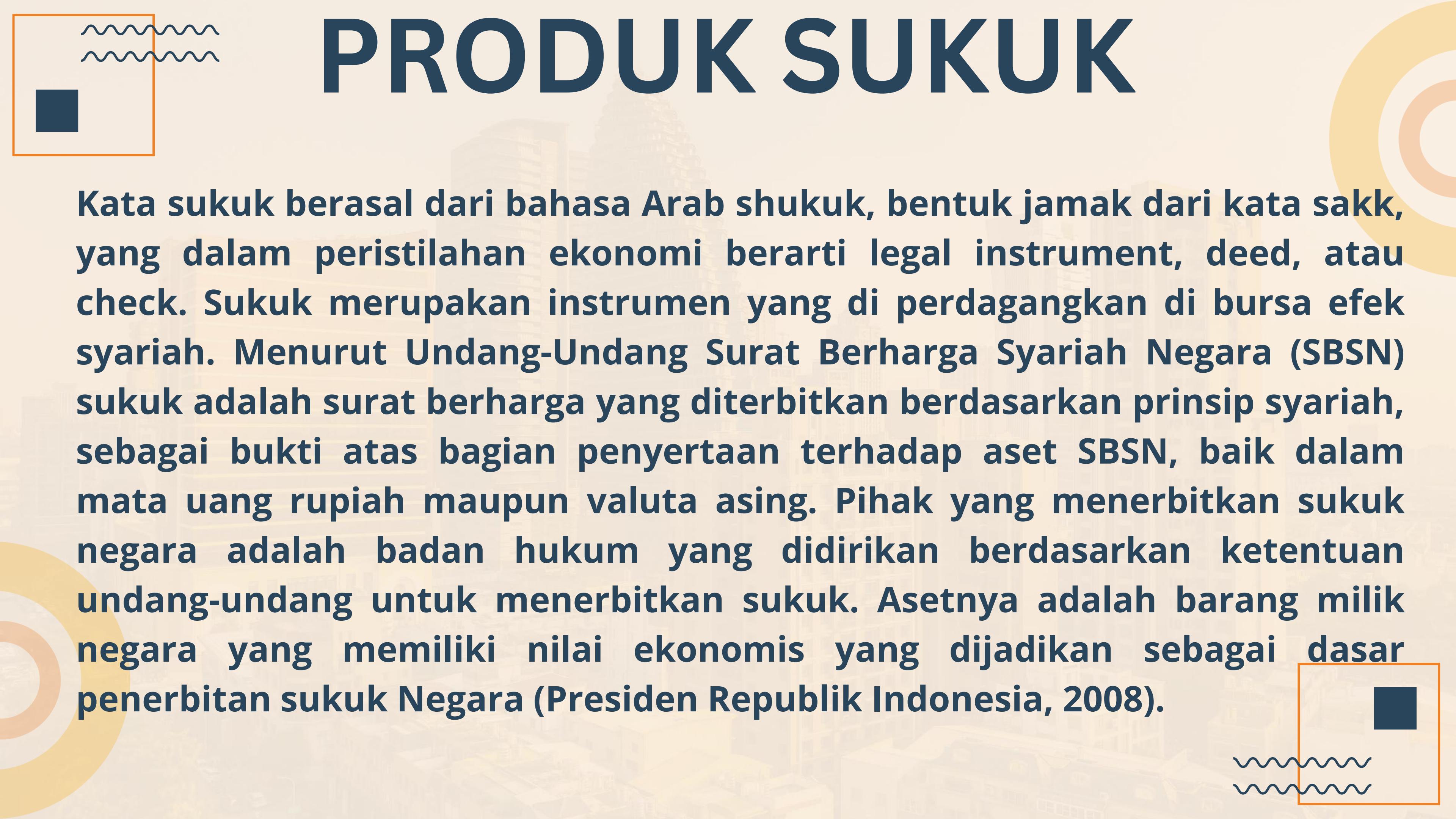


Pembiayaan merupakan tugas bank, yaitu pemberian sejumlah dana untuk memenuhi kebutuhan nasabah. Menurut sifat penggunaannya pembiayaan dapat dibagi menjadi:

- A. Pembiayaan produktif yaitu pembiayaan yang ditujukan untuk memenuhi kebutuhan produksi dalam arti luas, yaitu untuk peningkatan usaha, baik usaha produksi, perdagangan maupun investasi.
- B. Pembiayaan konsumtif yaitu pembiayaan yang digunakan untuk memenuhi kebutuhan konsumen, yang akan habis digunakan untuk memenuhi kebutuhan.

Pembiayaan produktif dapat dibagi menjadi dua (2) hal yaitu:

- a. Pembiayaan modal kerja yaitu pembiayaan yang dimaksud untuk mendapatkan modal dalam rangka pengembangan usaha,
  - b. Pembiayaan investasi yaitu pembiayaan yang dimaksudkan untuk melakukan investasi atau pengadaan barang konsumtif.
- 



# PRODUK SUKUK

Kata sukuk berasal dari bahasa Arab shukuk, bentuk jamak dari kata sakk, yang dalam peristilahan ekonomi berarti legal instrument, deed, atau check. Sukuk merupakan instrumen yang di perdagangkan di bursa efek syariah. Menurut Undang-Undang Surat Berharga Syariah Negara (SBSN) sukuk adalah surat berharga yang diterbitkan berdasarkan prinsip syariah, sebagai bukti atas bagian penyertaan terhadap aset SBSN, baik dalam mata uang rupiah maupun valuta asing. Pihak yang menerbitkan sukuk negara adalah badan hukum yang didirikan berdasarkan ketentuan undang-undang untuk menerbitkan sukuk. Asetnya adalah barang milik negara yang memiliki nilai ekonomis yang dijadikan sebagai dasar penerbitan sukuk Negara (Presiden Republik Indonesia, 2008).

WASSA'ALAMU KAGI  
TERIMA KASIH  
LAIKUM  
WR. WB

Nama Kelas Tanggal **risiko pembiayaan bank syariah**

Jumlah questions: 8

Estimasi pengerjaan: 4menit

Nama instruktur: Nur Lestari

1. Dalam peraturan Bank Indonesia Nomor 13/2/PBI/2011 tanggal 2 November 2011 tentang Penerapan Manajemen Risiko bagi Bank Umum Syariah dan Unit Usaha Syariah, bank wajib menerapkan manajemen risiko secara efektif, baik untuk bank secara individu maupun bank secara konsolidasi dengan perusahaan anak, yang paling kurang mencakup 4 (empat) pilar berikut, kecuali :
  - a) Kecukupan proses identifikasi, pengukuran, pemantauan dan pengendalian risiko, serta sistem informasi manajemen risiko.
  - b) sumber daya manusia bank syariah yang memadai
  - c) Kecukupan kebijakan, prosedur dan penetapan limit manajemen risiko.
  - d) Pengawas aktif Dewan Komisaris, Direksi dan Dewan Pengawas Syariah.
2. sebagai langkah preventif terhadap risiko pembiayaan telah ditetapkan Prinsip kehati-hatian diatur dalam rambu-rambu kesehatan bank yang diatur pada :
  - a) Pasal 27 Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang perbankan syariah
  - b) Pasal 23 Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang perbankan syariah
  - c) Pasal 29 Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang perbankan syariah
  - d) Pasal 30 Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang perbankan syariah
3. Proses pengelolaan risiko pembiayaan yang baik adalah sebagai berikut, kecuali :
  - a) pengukuran risiko
  - b) pengurangan risiko
  - c) identifikasi risiko
  - d) pengendalian risiko
4. Sutan Remy Sjahdeini merumuskan bahwa tujuan dari diberlakukannya prinsip kehati-hatian tidak lain agar bank-bank selalu dalam keadaan sehat, sehingga antara lain selalu dalam keadaan dibawah ini, kecuali :
  - a) likuid
  - b) banyak dana
  - c) profitable
  - d) solvent

5. dibawah ini adalah risiko yang melekat pada produk bank syariah yang berlandaskan akad murabahah, kecuali...
    - a) Risiko imbal hasil
    - b) risiko operasional
    - c) risiko pasar
    - d) risiko pembiayaan
  6. Upaya preventif yang dilakukan oleh bank syariah sebelum memberikan pembiayaan kepada nasabah, yaitu dengan melakukan analisa 5 Cs, yaitu dibawah ini
    - a) Character
    - b) concentration
    - c) capacity
    - d) capital
  7. risiko yang melekat pada produk bank syariah yang memakai akad musyarkah adalah sebagai berikut, kecuali...
    - a) risiko imbal hasil
    - b) risiko operasional
    - c) risiko kepatuhan
    - d) risiko kredit
  8. salah satu risiko yang dihadapi pada produk bank syariah yang memakai akad musyarakah adalah risiko imbal hasil, mengapa?

---

---

---

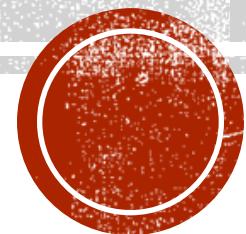
---

# **PENETAPAN IMBAL HASIL SYARIAH DAN ANALISIS PEMBIAYAAN DI BANK SYARIAH**

# **PEMBIAYAAN KELAYAKAN**

Bahan ajar Mata Kuliah Manajemen Pembiayaan Bank Syariah

Oleh : Nur Melinda Lestari SE.i., MH



# KEBIJAKAN PEMBIAYAAN DI BANK SYARIAH

- Sebagai lembaga intermediasi, bank syari'ah harus memperhatikan atau membuat kebijakan-kebijakan yang akan diikuti dalam operasionalnya.
  1. Kebijakan umum pemberian bank syari'ah, untuk pemilihan/penentuan sector-sector pemberian yang akan dicapai, ditetapkan bersama oleh Dewan komisaris, Direksi serta Dewan Pengawas Syari'ah, baik mengenai jenis maupun besarnya (nilai rupiahnya) sehingga atas pilihan-pilihan yang akan ditentukan diharapkan dapat memenuhi aspek syar'I disamping aspek ekonomisnya, sector-sector pemberian yang dimaksud, adalah :
    - a. Golongan Nasabah : Wholesale, retail, individu
    - b. Valuta : aktivitas valuta domestic ataupun asing
    - c. Penggunaan : modal kerja, investasi, konsumtif
    - d. Skala prioritas : pemberian program pemerintah, pemberian komersil
    - e. Sektoral : pertanian, pertambangan, perindustrian dll
    - f. Jenis pemberian : bagi hasil, jual beli, sewa menyewa, peminjaman



# KEBIJAKAN PEMBIAYAAN DI BANK SYARIAH

## 2. Pengambilan keputusan pembiayaan

dalam realisasi suatu pembiayaan secara inherent terdapat risiko yang melekat, yakni pembiayaan yang bermasalah hingga kondisi terburuknya menjadi macet. Guna menghindari risiko demikian, kiranya dalam setiap pengambilan keputusan suatu permohonan pembiayaan, baik di kantor pusat maupun kantor-kantor cabang/cabang pembantu, dapat dihasilkan keputusan yang “obyektif”. Keputusan mana hanya dapat diperoleh jika prosesnya melibatkan tim pemutus-komite pembiayaan, berapa besar plafon/limut pembiayaan yang dinilai/diputus.

Setelah ada permohonan nasabah/calon nasabah, proses pembiayaan dari awal hingga akhir :

1. Pengumpulan data/informasi dan verifikasi
2. Analisis dan persetujuan pembiayaan
3. Administrasi dan pembukuan pembiayaan
4. Pemantauan pembiayaan
5. Pelunasan dan penyelamatan pembiayaan



5 Oktober 2015  
No.17/353-3/SP3/CFBO/960

Kepada Yth.  
**Bapak Suhardi**  
**Jln. Cemara I No.5 Palu Rt.001/004**  
**Kel. Donggala Kodi Kec. Palu Barat**  
**Kota Palu**

Perihal : **Surat Penegasan Persetujuan Pembiayaan**

Assalamu'alaikum wr.wb.

Semoga Bapak dan keluarga dalam keadaan Sehat wal 'Afiat dan dalam lindungan serta rahmat dan hidayah dari Allah SWT.

Menunjuk surat permohonan pembiayaan Bapak perihal Pengajuan Pembiayaan atas nama Suhardi dengan ini ditegaskan bahwa PT Bank Syariah Mandiri – *Consumer Financing Business Office* (CFBO) dapat menyetujui permohonan pembiayaan tersebut dengan kondisi sebagai berikut :

**A. Struktur Pembiayaan**

1. Jenis Pembiayaan:	Murabahah
2. Tujuan Pembiayaan:	Pembelian Rumah Baru
3. Harga beli:	Rp. 295.000.000,00
4. Margin:	Rp. 340.259.589,78
5. Harga Jual:	Rp. 635.259.589,78
6. Angsuran Pendahuluan:	Rp. 29.500.000,00
7. Angsuran Ditangguhkan:	Rp. 605.759.589,78
8. Pembiayaan Bank:	Rp. 265.500.000,00
9. Jangka Waktu:	180 Bulan
10. Angsuran per bulan Tahun 1-2:	Rp. 2.653.536,17
11. Angsuran per bulan Tahun 3-5:	Rp. 2.979.612,37
12. Angsuran per bulan Tahun 6-15:	Rp. 3.623.405,64
13. Cara pencairan:	Pencairan Sekaligus
14. Denda Keterlambatan:	0.00069 per hari x angsuran
15. Biaya-Biaya:	
Biaya Administrasi:	Rp. 2.655.000,00
Biaya lain-lain:	- Materai (sesuai pemakaian). - Notaris (sesuai tagihan). - Premi asuransi jiwa dan kerugian (sesuai tagihan). - Biaya lain sehubungan dengan pembiayaan.

**B. Jaminan**

Tanah dan Bangunan di Perumahan Sentra Cimanggis Kavling No.38 Kelurahan Cimanggis Kecamatan Bojong Gede Kabupaten Bogor Provinsi Jawa Barat dengan riwayat SHM No.3967 atas nama Ramlan Rusdijanto yang kemudian akan dibalik nama menjadi Suhardi.

Paraf	
Bank	Nasabah

# KEBIJAKAN DALAM PENENTUAN *PROFIT* *MARGIN* DAN NISBAH BAGI HASIL

- Faktor-faktor yang perlu dipertimbangkan dalam penetapan *margin* dan bagi hasil di bank syari'ah, antara lain :
  1. Komposisi pendanaan
  2. Tingkat persaingan
  3. Risiko pembiayaan
  4. Jenis nasabah
  5. Kondisi perekonomian
  6. Tingkat keuntungan yang diharapkan bank



# PRINSIP ANALISIS KELAYAKAN PEMBIAYAAN

- Prinsip adalah sesuatu yang dijadikan pedoman dalam melaksanakan suatu tindakan. Prinsip analisis pemberian adalah pedoman-pedoman yang harus diperhatikan oleh pejabat pemberian bank syari'ah pada saat melakukan analisis pemberian, secara umum, prinsip analisis pemberian didasarkan pada rumus 5 C, yaitu :
  1. Character artinya sifat atau karakter nasabah pengambil pinjaman
  2. Capacity artinya kemampuan nasabah untuk menjalankan usaha dan mengembalikan pinjaman yang diambil
  3. Capital artinya besarnya modal yang diperlukan peminjam
  4. Collateral artinya jaminan yang telah dimiliki yang diberikan peminjam kepada bank
  5. Condition artinya keadaan usaha atau nasabah prospek atau tidak

Prinsip 5 C tersebut terkadang ditambahkan dengan 1 C, yaitu Constraint artinya hambatan-hambatan yang mungkin mengganggu proses usaha. Dan untuk bank syari'ah, dasar analisis 5 C belumlah cukup. Sehingga perlu memperhatikan kondisi sifat amanah, kejujuran, kepercayaan dari masing-masing nasabah



# PRINSIP ANALISIS KELAYAKAN PEMBIAYAAN

Prinsip analisis pembiayaan yang lainbdengan 4P terdiri dari :

1. Personality
2. Purpose
3. Prospect
4. Payment

Analisis yg lain :

1. Return
2. Repayment
3. Risk bearing ability



# PRINSIP ANALISIS KELAYAKAN

PRINSIP-PRINSIP DALAM PEMBIAYAAN ISLAM MENURUT MERVYN K LEWIS DAN LATIVA M ALGOUD :

1. Tidak ada transaksi keuangan berbasis bunga (riba)
2. Pengenalan pajak religious atau pemberian sedekah zakat
3. Pelarangan produksi barang dan jasa yang bertentangan dengan nilai Islam(haram)
4. Penghindaran aktivitas ekonomi yang melibatkan maysir, judi, dan gharar (ketidakpastian)
5. Penyediaan takaful (asuransi Islam)



# PROSEDUR ANALISIS PEMBIAYAAN

1. BERKAS DAN PENCATATAN
2. DATA POKOK DAN ANALISIS PENDAHULUAN
  - A. REALISASI PEMBELIAN, PRODUKSI DAN PENJUALAN
  - B. RENCANA PEMBELIAN, PRODUKSI DAN PENJUALAN
  - C. JAMINAN
  - D. LAPORAN KEUANGAN
  - E. DATA KUALITATIF DARI CALON DEBITUR
3. PENELITIAN DATA
4. PENELITIAN ATAS REALISASI USAHA
5. PENELITIAN ATAS RENCANA USAHA
6. PENELITIAN DAN PENILAIAN BARANG JAMINAN
7. LAPORAN KEUANGAN DAN PENELITIANNYA



# ASPEK-ASPEK ANALISIS PEMBIAYAAN

- ASPEK-ASPEK YANG DIPERHATIKAN UNTUK MEMUTUSKAN CALON NASABA MEMILIKI TINGKAT KELAYAKAN PEMBIAYAAN ATAU TIDAK, PERLU DILAKUKAN ANALISIS TERHADAP ASPEK-ASPEK BERIKUT :

## 1. Evaluasi Pasar dan Pemasaran Hasil Produksi

kemampuan perusahaan menciptakan dana untuk mengembalikan pemberian sangat dipengaruhi oleh keberhasilan pemasaran hasil produksi mereka. Semakin maju dan berhasil pemasaran hasil produksi, akan semakin besar kemampuan perusahaan meningkatkan jumlah penjualan dan keuntungan mereka. Seorang analis pemberian harus melihat aspek :

A. Internal, strategi pemasaran perusahaan dari 4P (marketing mix) yaitu :

- 1). Products (produk yang dihasilkan perusahaan)
- 2). Place (strategi distribusi produk)
- 3). Price (Strategi Harga Penjualan Produk)
- 4). Promotion (Strategi promosi produk)



# ASPEK-ASPEK ANALISIS PEMBIAYAAN

## B. EKSTERNAL, BERUPA :

- 1) PERKEMBANGAN KEHIDUPAN EKONOMI UMUM
- 2) PERKEMBANGAN KEADAAN POLITIK NEGARA
- 3) PERKEMBANGAN SUASANA PERSAINGAN PASAR
- 4) PERATURAN ATAU KEPUTUSAN PEMERINTAH

### 2. Evaluasi Manajemen Perusahaan Debitur

manajemen merupakan faktor produksi yang paling menentukan dalam memelihara kelangsungan dan perkembangan hidup perusahaan. Berikut ini beberapa macam kriteria pokok yang dapat digunakan oleh bank maupun para analis pembiayaan untuk menilai kemampuan calon debitur dalam mengelola perusahaan mereka, antara lain :

- A. Usia perusahaan
- B. Kualifikasi dan kekompakan kerja pimpinan
- C. Kedudukan perusahaan di pasar
- D. Kemampuan mengelola harta perusahaan
- E. Kemampuan mengelola sumber daya manusia
- F. Kemampuan memperoleh keuntungan



# ASPEK-ASPEK ANALISIS PEMBIAYAAN

## 3. Analisis Kondisi Keuangan

Seorang analis pembiayaan mengevaluasi kondisi keuangan calon debitur dengan tujuan :

- A. Kemampuan perusahaan menghasilkan keuntungan
- B. Struktur pendanaan operasi perusahaan
- C. Kemampuan mereka untuk melunasi pinjaman yang jatuh tempo
- D. Efisiensi pengelolaan harta perusahaan untuk masa lampau

Dan hal tersebut dapat dilihat dari :

- a. Laporan keuangan berupa neraca dan laba rugi perusahaan
- b. Analisa rasio keuangan
- c. Proyeksi arus kas calon debitur

Untuk analisis laporan keuangan didasarkan pada rasio-rasio keuangan perusahaan, rasio keuangan yang biasa dipakai antara lain :



# ANALISA RASIO KEUANGAN PERUSAHAAN

1. Profitability Ratios : memperbandingkan jumlah keuntungan yang diperoleh perusahaan setiap masa tertentu, dengan hasil penjualan atau jumlah investasi dana dalam perusahaan, terdiri dari :

a. Profit Margin

$$= \frac{\text{Laba Sesudah Pajak}}{\text{Hasil Penjualan}} \times 100\%$$

b. Return On Investment

$$= \frac{\text{Laba Sesudah Pajak}}{\text{jumlah harta rata-rata}} \times 100\%$$

c. Return on Equity

$$= \frac{\text{Laba Sesudah Pajak}}{\text{jumlah modal sendiri rata-rata}} \times 100\%$$



# ANALISA RASIO KEUANGAN PERUSAHAAN

2. Financial leverage ratios, memberikan indikasi tentang dua hal, yaitu :

- a. Bagaimana perbandingan risiko yang ditanggung kreditur (pemberi pembiayaan) dan pemegang saham dalam mendanai operasi perusahaan.
- b. Bagaimana kemampuan jangka panjang debitur (penerima pembiayaan) dalam pembayaran angsuran dan marjin keuntungan atau bagi hasil kepada pihak bank

Rumus yang biasa dipakai untuk mengukur financial leverage calon debitur adalah :

- a. 
$$\text{Debt/Networth} = \frac{\text{Jumlah Pembiayaan}}{\text{jumlah modal sendiri}} \times 100\%$$
- b. 
$$\text{Debt/Assets} = \frac{\text{Jumlah saldo Pembiayaan}}{\text{Jumlah Harta Perusahaan}} \times 100\%$$



# ANALISA RASIO KEUANGAN PERUSAHAAN

3. Financial Liquidity Ratios, dipergunakan untuk mengukur kemampuan membayar hutang-hutang mereka yang akan jatuh tempo, rasio yang sering dipergunakan untuk menggambarkan kemampuan calon debitur ini adalah :

a. Current Ratio      =      
$$\frac{\text{Jumlah Harta Lancar}}{\text{Jumlah Hutang Lancar}} \times 100\%$$

b. Quick Ratio      =      
$$\frac{\text{Jumlah Harta Lancar - Persediaan}}{\text{jumlah hutang lancar}} \times 100\%$$



# ANALISA RASIO KEUANGAN PERUSAHAAN

4. Activity's Performance Ratios, menilai bagaimana efisiensi manajemen perusahaan dalam mengelola berbagai macam harta operasional perusahaan dapat diukur dengan menggunakan rasio sebagai berikut :

a. Average Collection

= Jumlah Saldo Piutang Dagang

\_\_\_\_\_ X 100%

hasil penjualan bersih

b. Inventory Turn Over

= Saldo Persediaan Rata-Rata

\_\_\_\_\_ X 365 hari

harga pokok penjualan/tahun

c. Cash to Cash Cycle

= Saldo Kas Rata-Rata

saldo Persed Rata-Rata

\_\_\_\_\_ + Avrg Collection Period + \_\_\_\_\_

hasil Penjualan/hari

harga pokokpenjualan/hari



# ASPEK-ASPEK ANALISIS PEMBIAYAAN

## 4. Aspek yuridis

Di dalam aspek yuridis diberikan Batasan untuk memudahkan pelaksanaan analisis yaitu : melalui penelitian terhadap legalitas pendirian perusahaan (badan usaha), legalitas usaha, legalitas pengajuan permohonan pembiayaan dan legalitas barang jaminan.

## 5. Aspek Teknis

Lingkup aspek teknis dalam analisis pembiayaan adalah menilai apakah barang yang diproduksi customer dapat dibuat dengan kualitas yang baik dan dengan biaya produksi yang rendah, sehingga laku dijual dan menguntungkan



# ASPEK-ASPEK ANALISIS PEMBIAYAAN

- Ruang lingkup analisis aspek teknis
  1. Tanah untuk tenpat usaha
  2. Bangunan untuk pabrik, took, Gudang, kantor, rumah makan dan lain-lain
  3. Mesin
  4. Peralatan penunjang seperti computer dan kalkulator
  5. Cara memperoleh (proses)
  6. Kebutuhan penunjang antara lain, air, listrik, bahan bakar
- Proses Analisis Aspek Teknis, analisis dari aspek teknis harus menggambarkan apakah rencana kerja yang diajukan customer secara teknis dapat terlaksana atau tidak, penilaian aspek teknis :
  1. Lokasi usaha
  2. Sumber daya manusia
  3. Pengalaman usaha
  4. Kapasitas perusahaan dan mesin-mesin serta proses produksi yang sesuai
  5. Pemilihan mesin dan peralatan fasilitas pemeliharaan
  6. Layout
  7. Sarana dan prasarana
  8. Memperkirakan kebutuhan biaya

# ASPEK-ASPEK ANALISIS PEMBIAYAAN

## 6. ASPEK JAMINAN

Jaminan dalam KUHPerdata merupakan sebagian dari prinsip hukum jaminan dalam rangka hutang piutang di masyarakat, bank hanya akan mencairkan 80% dari nilai jaminan.

- 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



# **METODE PERHITUNGAN MARGIN FLAT**

- Metode perhitungan margin flat :  $(PLAFON/JKW) \times (MARGIN/JKW)$
- PERHITUNGAN APPB (ANGSURAN POKOK PER BULAN) :  $PLAFON/JKW$

**CONTOH :**

DIKET : PLAFON : RP. 300.000.000

JKW : 24 BULAN/2 TAHUN

MARGIN : 15%

DITANYA : 1. ANGSURAN POKOK PERBULAN (APPB)?

2. MARGIN FLAT?

3. ANGSURAN FLAT?

**JAWABAN**

1. APPB :  $300.000.000/24 = RP. 12.500.000$

2. MARGIN :  $(300.000.000/24) \times (15\%/24) = RP. 78.125$

3. ANGSURAN FLAT : RP. 12.578.125

# METODE PERHITUNGAN MARGIN MENURUN

- MERODE MARGIN MENURUN :  $((\text{PLAFON} - ((\text{NO.} - 1) \times \text{APPB})) \times \text{MARGIN} / \text{JKW}$
- PERHITUNGAN APPB (ANGSURAN POKOK PER BULAN) :  $\text{PLAFON} / \text{JKW}$

CONTOH :

DIKETAHUI : PLAFON : RP.120.000.000

JKW : 12 BULAN / 1 TAHUN

MARGIN : 20%

DITANYA : 1. ANGSURAN POKOK PER BULAN (APPB)

2. ANGSURAN 1, ANGSURAN KE 5 DAN ANGSURAN KE 7?

JAWABAN :

1. APPB :  $\text{RP. } 120.000.000 / 12 = \text{RP } 10.000.000$

2. ANGSURAN 1 =  $((120.000.000 - ((1-1) \times 10.000.000)) \times 0.20 / 12 = \text{RP. } 1.833.333$   
=  $10.000.000 + 1.833.333$  (MARGIN)  
=  $\text{RP. } 11.833.333$



# **METODE PERHITUNGAN MARGIN MENURUN**

2. ANGSURAN KE 5 =  $((120.000.000 - ((5-1) \times 10.000.000)) \times 0.20 / 12 = \text{RP. } 1.333.333$   
= 10.000.000 + 1.333.333 (MARGIN)  
= 11.333.333

2. ANGSURAN KE 7 =  $((120.000.000 - ((7-1) \times 10.000.000)) \times 0.20 / 12 = \text{RP. } 1.000.000$   
= 10.000.000 + 1.000.000 (MARGIN)  
= RP. 11.000.000

**\* PADA METODE INI TERLIHAT MARGIN DAN ANGSURAN SEMAKIN LAMA SEMAKIN MENURUN**



# SOAL MARGIN FLAT

## 1. SAUDARA DIMINTA MENYELESAIKAN PERHITUNGAN MARGIN FLAT BERIKUT INI!

DIKET :

- PLAFON : RP. 750.000.000
- JANGKA WAKTU : 60/5 TAHUN
- MARGIN: 20%
- DITANYA :

1. ANGSURAN POKOK PERBULAN (APPB)?

2. MARGIN FLAT?

3. ANGSURAN FLAT?

▪ JAWABAN

1. APPB :

2. MARGIN :

3. ANGSURAN FLAT :



# SOAL MARGIN MENURUN

1. SAUDARA DIMINTA MENYELESAIKAN PERHITUNGAN KEUNTUNGAN MARGIN MENURUN BERIKUT INI:

DIKETAHUI :

- PLAFON : RP.750.000.000
- JANGKA WAKTU : 60 BULAN / 5 TAHUN
- MARGIN : 20%

DITANYA :  
1. ANGSURAN POKOK PER BULAN (APPB)  
2. ANGSURAN 1, ANGSURAN KE 7 DAN ANGSURAN KE 12?

JAWABAN :

1. APPB :
2. ANGSURAN 1 =
3. ANGSURAN KE 7 =
4. ANGSURAN KE 12 =



# Soal Latihan Penetapan Margin Flat dan Menurun

---

MANAJEMEN PEMBIAYAAN BANK SYARIAH

# Soal perhitungan margin flat

---

DIKET : PLAFON : RP. 600.000.000

JKW : 36 BULAN/3 TAHUN

MARGIN : 10%

DITANYA : 1. ANGSURAN POKOK PERBULAN (APPB)?

2. MARGIN FLAT?

3. ANGSURAN FLAT?

# Soal perhitungan margin flat

---

DIKET : PLAFON : RP. 250.000.000

JKW : 24 BULAN/2TAHUN

MARGIN : 15%

DITANYA : 1. ANGSURAN POKOK PERBULAN (APPB)?

2. MARGIN FLAT?

3. ANGSURAN FLAT?

# SOAL PERHITUNGAN MARGIN MENURUN

---

DIKETAHUI : PLAFON : RP.480.000.000

JKW : 48 BULAN / 4 TAHUN

MARGIN : 15%

DITANYA : 1. ANGSURAN POKOK PER BULAN (APPB) ?

2. ANGSURAN 1, ANGSURAN KE 8. ANGSURAN ke 18 DAN ANGSURAN KE 22?

# SOAL PERHITUNGAN MARGIN MENURUN

---

DIKETAHUI : PLAFON : RP.350.000.000

JKW : 36 BULAN / 3 TAHUN

MARGIN : 12,5 %

DITANYA : 1. ANGSURAN POKOK PER BULAN (APPB) ?

2. ANGSURAN 1, ANGSURAN KE 3. angsuran ke 9 dan angsuran ke 16?