

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Tinjauan Umum Tentang Bank Syariah

2.1.1 Pengertian Bank Syariah

Bank, secara umum memiliki fungsi sebagai lembaga intermediasi, yaitu menerima simpanan uang dari nasabah dan menyalurkan kembali kepada nasabah debitur melalui kredit atau pembiayaan. Selain itu, bank juga memberikan layanan jasa perbankan untuk mempermudah masyarakat dalam melakukan segala kegiatan transaksi perekonomian.

Bank syariah adalah lembaga keuangan yang usaha pokoknya memberikan kredit atau pembiayaan dan jasa-jasa lain dalam lalu lintas pembayaran serta peredaran uang yang beroperasi disesuaikan dengan prinsip syariah (Sudarsono, 2008:27). Secara filosofi, bank syariah adalah bank yang aktivitasnya meninggalkan masalah riba (Machmud dan Rukmana, 2009:4). Sedangkan pengertian bank syariah menurut Undang-Undang Nomor 21 tahun 2008 tentang Perbankan Syariah adalah bank yang menjalankan kegiatan usahanya berdasarkan Prinsip Syariah dan menurut jenisnya terdiri atas Bank Umum Syariah dan Bank Pembiayaan Rakyat Syariah.

Mengutip Veithzal Rivai, dkk (2007:733) mengenai defeni bank Syariah yaitu:

“Bank Syariah adalah bank yang melaksanakan kegiatan usaha berdasarkan syariah, yaitu aturan perjanjian berdasarkan hukum islam antara bank dengan pihak lain untuk penyimpanan dana atau pembiayaan kegiatan usaha, atau kegiatan lainnya yang dinyatakan sesuai dengan syariah.”

Sedangkan pengertian perbankan syariah menurut Undang-undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang 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.

2.1.2 Tujuan dan Fungsi Bank Syariah

Tujuan bank syariah secara umum adalah untuk mendorong dan mempercepat kemajuan ekonomi suatu masyarakat dengan melakukan kegiatan perbankan, financial, komersial, dan investasi sesuai kaidah syariah (Anshori, 2009:36). Didalam hal ini tujuan akan bank syariah berbeda dengan tujuan bank konvensional yang tujuan utamanya adalah pencapaian keuntungan setinggi-tingginya (*profit maximization*).

Menurut Sudarsono (2008:43), banksyariah mempunyai beberapa tujuan diantaranya sebagai berikut :

1. Mengarahkan kegiatan ekonomi umat untuk ber-*muamalat* secara islam, khususnya muamalat yang berhubungan dengan perbankan, agar terhindar dari prakti-praktik riba atau jenis-jenis usaha/perdagangan lain yang mengandung unsur gharar (tipuan), dimana jenis-jenis usah tersebut selain dilarang dengan isla, juga telah menimbulkan dampak negatif terhadap kehidupan ekonomi rakyat.
2. Untuk menciptakan suatu keadilan dibidang ekonomi dengan jalan pendapatan melalui kegiatan investasi, agar tidak terjadi kenjangan yang amat besar antar pemilik modal dengan pihak yang membutuhkan dana.

3. Untuk meningkatkan kualitas hidup umat dengan jalan membuka peluang berusaha yang lebih besar terutama kelompok miskin, yang diarahkan kepadakegiatan usaha yang produktif, menuju terciptanya kemandirian usaha.
4. Untuk menanggulangi masalah kemiskinan, yang pada umumnya program utama dari negara-negara yang sedang berkembang. Upaya bank syariah didalam mengentaskan kemiskinan ini berupa pembinaan nasabah yang lebih menonjol sifat kebersamaan dari siklus usaha yang lengkap seperti program pembinaan pengusaha produsen, pembinaan pedagang perantara, program pembinaan konsumen, program pengembangan modal kerja, dan program pengembangan usaha bersama.
5. Untuk menjaga stabilitas ekonomi dan moneter. Dengan aktifitas bank syariah akan mampu menghindari pemanasan ekonomi diakibatkan adanya inflasi, menghindari persaingan yang tidak sehat antara lembaga keuangan.
6. Untuk menyelamatkan ketergantungan umat islam terhadap bank non-syariah.

Tidak jauh berbeda dengan Veithzal Rivai, dkk, mengutip fungsi bank syariah menurut Antonio (2009:201) adalah sebagai berikut :

1. Manager Inventasi

Bank-bank islam dapat melaksanakan fungsi ini berdasarkan kontrak *mudharabah* atau kontrak perwakilan. Menurut kontrak *mudharabah*, bank (dalam kapasitasnya sebagai *mudharib*, yaitu pihak yang melaksanakan investasi dan dari pihak lain) menerima persentase keuntungan hanya

dalam kasus untung. Dalam terjadi hal kerugian, sepenuhnya menjadi risiko penyedia dana (*shaibul mal*), sedangkan bank ikut menanggungnya.

2. Investasi

Bank-bank dalam menginvestasikan dana yang ditempatkan pada dunia usaha (baik dana modal maupun dana rekening investasi) dengan menggunakan alat-alat investasi yang konsisten dengan syariah. Diantara contohnya adalah kontrak *al-mudharabah*, *bai' as-salam*, *bai' al-isthisna*, *bai' al-ijarah*, dan lain-lain.

3. Jasa-jasa keuangan

Bank lain juga menawarkan berbagai jasa keuangan lainnya berdasarkan upah (*fee based*) dalam sebuah kontrak perwakilan atau penyewaan. Contohnya garansi, transfer kawat, L/C, dan sebagainya

4. Jasa sosial

Konsep perbankan islam mengharuskan bank islam melaksanakan jasa sosial, bisa melalui dana *qardh* (pinjaman kebijakan), zakat, atau dana sosial yang sesuai dengan ajaran islam. Lebih jauh lagi, konsep perbankan islam juga mengharuskan bank islam memainkan peran dalam pengembangan sumber daya insani dan menyumbang dana bagi pemeliharaan serta pengembangan lingkungan hidup.

2.1.3 Prinsip Operasional Bank Syariah

Secara umum, setiap bank syariah dalam menjalankan usahanya minimal mempunyai 5 (lima) prinsip operasional (Machfud dan Rukmana, 2009:27).

Diantara 5 (lima) prinsip operasional tersebut adalah :

1. Prinsip simpanan giro, yaitu fasilitas yang diberikan oleh bank untuk memberikan kesempatan kepada pihak yang kelebihan dana untuk menyimpan dananya dalam bentuk *al wadiah*, yang diberikan untuk tujuan keamanan dan pemindahbukuan, bukan untuk tujuan investasi guna mendapatkan keuntungan seperti halnya tabungan atau deposito
2. Prinsip bagi hasil, yaitu meliputi tata cara pembagian hasil usaha antara pemilik dana (*shaibul mal*) dan pengelola dana (*mudharib*). Pembagian hasil usaha ini dapat terjadi antara bank dengan penyimpan dana maupun antar bank dengan nasabah penerima dana. Prinsip ini dapat digunakan sebagai dasar untuk produksi pendanaan (tabungan dan deposito) maupun pembiayaan.
3. Prinsip jual-beli, dan *mark up*, yaitu pembiayaan bank yang diperhitungkan secara lump-sum dengan bentuk nominal diatas nilai pembiayaan yang diterima nasabah penerima pembiayaan dari bank. Biaya bank tersebut ditetapkan sesuai dengan kesepakatan antara bank dengan nasabah.
4. Prinsip sewa, terdiri dari dua macam, yaitu sewa murni (*operating lease/ijarah*) dan sewa beli (*financial lease/bai' al ta'jir*).
5. Prinsip jasa (*fee*), meliputi seluruh kekayaan non-pembiayaan yang diberikan bank, seperti kliring, inkaso, transfer, dan sebagainya.

Menurut Veithzal Rivai, dkk (2007:759) bank syariah menganut prinsip-prinsip :

1. Prinsip Keadilan

Prinsip tercermin dari penerapan imbalan atas dasar bagi hasil dan pengembalian margin keuntungan yang disepakati bersama antara bank dengan nasabah

2. Prinsip Kemitraan

Bank syariah menempatkan penyimpanan dana, nadabah pengguna dana, maupun pada kedudukan yang sama antara nasabah penyimpan dana, nasabah pengguna dana maupun bank yang sederajat sebagai mitra usaha. Hal ini tercermin dalam hak, kewajiban, risiko dan keuntungan yang berimbang antara nasabah penyimpan dana, nasabah penyimpan dana maupun bank. Dalam hal ini bank berfungsi sebagai *intermediary institution* melalui skim pembiayaan yang dimilikinya.

3. Prinsip Ketentraman

Produk-produk bank syariah telah sesuai dengan prinsip dan kaidah muamalah Islam, antara lain tidak adanya unsur riba serta penerapan zakat harta. Dengan demikian, nasabah akan merasakan ketentraman lahir maupun batin.

4. Prinsip Tranparansi/Keterbukaan

Laporan keuangan bank yang terbuka secara berkesinambungan, nasabah dapat mengetahui tingkat keamanan dana dan kualitas management bank.

5. Prinsip Universalitas

Bank dalam mendukung operasionalnya tidak membeda-bedakan suku, agama, ras, golongan agama dalam masyarakat dengan prinsip islam sebagai '*rakhmatan lil 'alamin*'.

6. Tidak ada riba (*non-usurious*)
7. Laba yang wajar (*legitimate profit*)

2.1.4 Perbedaan Bank Syariah dan Bank Konvensional

Secara umum, baik bank konvensional dan bank syariah memiliki persamaan, yakni dari sisi teknis penerimaan uang, mekanisme transfer, teknologi komputer yang digunakan, ataupun syarat-syarat umum memperoleh pembiayaan, tetapi terdapat banyak perbedaan mendasar diantara keduanya.

Pengertian bank menurut Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 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 banyak.”

Sedangkan bank syariah menurut Undang-undang Nomor 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan 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.

Perbedaan pokok antara sistem bank syariah dan sistem bank konvensional secara ringkas dapat dilihat dari empat aspek (Machmud dan Rukmana, 2010:11, yaitu:

1. Falsafah : Pada bank syariah tidak berdasarkan atas bunga, spekulasi, dan ketidakjelasan, sedangkan bank konvensional berdasarkan bunga.

2. Operasional : Pada bank syariah, dana masyarakat berupa titipan dan investasi baru akan mendapatkan hasil jika diusahakan terlebih dahulu, sedangkan pada bank konvensional, dana masyarakat berupa simpanan yang harus dibayar bunganya pada saat jatuh tempo. Pada sisi penyaluran, bank syariah menyalurkan dananya pada sektor usaha yang halal dan menguntungkan, sedangkan pada bank konvensional, aspek halal tidak menjadi pertimbangan utama.
3. Sosial : Pada bank syariah, aspek sosial dinyatakan secara eksplisit dan tegas yang tertuan pada visi dan misi perusahaan, sedangkan pada bank konvensional tidak terserat secara tegas.
4. Organisasi : Bank syariah harus memiliki Dewan Pengawas Syariah. Sementara itu, bank konvensional tidak memiliki Dewan Pengawas Syariah.

Secara garis besar perbedaan bank syariah dengan bank konvensional menurut Machmud dan Rukmana (2010:12) adalah sebagai berikut:

Tabel 2.1
Perbedaan Bank Syariah dan Bank Konvensional

Parameter	Bank Konvensional	Bank Syariah
Landasan hukum	UU Perbankan	UU Perbankan dan Landasan Syariah
Return	Bunga, komisi/fee	Bagi hasil, margin, pendapatan sewa, komisi/ fee
Hubungan dengan nasabah	Debitur-kreditur	Kemitraan, investor-investor, investor-pengusaha
Fungsi dan kegiatan bank Mekanisme dan objek usaha	Intermediasi dan jasa keuangan	Intermediasi, manager investasi, investor, sosial, jasa keuangan
Prinsip dasar operasi	Tidak anti riba dan tidak anti maysir	Anti riba dan anti maysir

Prioritas pelayanan	<ul style="list-style-type: none"> - Bebas nilai (prinsip materialitas) - Uang sebagai komoditi utama 	<ul style="list-style-type: none"> - Tidak bebas nilai (prinsip syariah islam) - Uang sebagai alat tukar dan bukan komoditi - Bagi hasil, jual beli, sewa
Orientasi	Kepentingan pribadi	Kepentingan politik
Bentuk usaha	Keuntungan	Tujuan sosial-ekonomi islam, keuntungan
Evaluasi nasabah	Bank komersial	Bank komersial, bank pembangunan, bank unoversal atau <i>multy purpose</i>
Hubungan nasabah	Kepastian pengembalian pokok dan bunga (<i>creditworthiness and collateral</i>)	Lebih hati-hati karena partisipasi dalam risiko
Sumber likuiditas jangka pendek	Terbatas debitur-kreditur	Erat sebagai mitra usaha
Pinjaman yang diberikan	Pasar uang, Bank Sentral	Terbatas
Prinsip usaha	Komersial dan nonkomersial, berorientasi laba	Komersial dan non komersial, berorientasi laba dan nirlaba
Pengelolaan dana	Aktiva ke pasiva	Pasiva ke aktiva
Lembaga penyelesaian sengketa	Pengadilan, arbitrase	Pengadilan, Badan Arbitrase Syariah Nasional
Risiko investasi	<ul style="list-style-type: none"> - Risiko bank tidak terkait dengan debitur, risiko debitur tidak terkait langsung dengan bank - Kemungkinan terjadi <i>negative spread</i> 	<ul style="list-style-type: none"> - Dihadapi bersama antara bank dan nasabah dengan prinsip keadilan dan kejujuran - Tidak mungkin terjadi <i>negative spread</i>.
Monitoring pembiayaan	Terbatas pada administrasi	Memungkinkan bank ikut dalam management nasabah
Struktur organisasi pengawas	Dewan komisaris	Dewan komisaris, Dewan Pengawas Syariah, Dewan Syariah Nasional
Kriteria pembiayaan	Bankable halal dan haram	Bankable halal

Sumber : Veithzal Rivai, dkk (2007:766)

2.1.5 Kegiatan Usaha Bank Syariah

Kegiatan usaha bank syariah pada umumnya meliputi penghimpunan dana dari masyarakat, penyaluran dana kepada masyarakat, dan jasa dan layanan kepada masyarakat.

Beberapa kegiatan pelayanan yang diberikan oleh PT. Bank Jabar Banten Syariah kepada nasabah adalah sebagai berikut :

1. Produk Pendanaan

a. Tabungan iB Masalahah

Tabungan iB Masalahah merupakan produk simpanan yang menggunakan prinsip Al-Wadiah Yadh Dhamanah dan Mudharabah Mutlaqah, yang diperuntukkan bagi perorangan dan badan hukum (Perseroan Terbatas, Yayasan, Koperasi) serta Badan Usaha (CV dan Firma) yang penarikannya hanya dapat dilakukan menurut syarat tertentu yang disepakati.

b. Tabungan Haji iB Masalahah

Merupakan produk tabungan khusus untuk persiapan biaya ibadah haji, yang dikelola secara profesional dan aman, sesuai syariah. Dilengkapi dengan Layanan OnLine Siskohat (Sistem Koordinasi Haji Terpadu), memungkinkan Anda mendapatkan kepastian keberangkatan dari Departemen Agama setelah saldo Tabungan Haji Anda telah memenuhi nominal persyaratan.

c. TabunganKu iB

Tabungan yang bebas biaya administrasi bulanan diperuntukkan bagi perorangan dengan prinsip *wadiah yah dhamanah* yang dapat diakses dengan mudah dan murah. Untuk dapat memiliki rekening TabunganKu iB, nasabah cukup menyediakan dana Rp 100.000,00

d. Deposito iB Maslahah

Deposito iB Maslahah merupakan investasi dengan prinsip *Mudharabah Mutlaqah* (bagi hasil) dalam mata uang rupiah, yang penarikannya dilakukan sesuai dengan pilihan jangka waktu tertentu sesuai kesepakatan. Dana yang telah Anda investasikan akan kami kelola secara produktif dan profesional ke dalam bentuk pembiayaan untuk masyarakat atau dalam bentuk harta produktif lainnya, sesuai dengan prinsip syariah. Hasil usaha yang diperoleh akan dibagikan antara Anda dan Bank sesuai dengan porsi bagi hasil (nisbah) yang telah disepakati sebelumnya.

e. Giro iB Maslahah

Pengelolaan dana Giro iB Maslahah menggunakan prinsip *Al-Wadiah Yadh Dhamanah* yang memberlakukan dana giro Anda sebagai titipan yang harus dijaga dan dijamin keamanan serta ketersediaan dananya setiap saat, guna kelancaran transaksi bisnis Anda.

f. Giro Plus iB Maslahah

Simpanan dengan prinsip *Mudharabah Mutlaqah* dalam mata uang rupiah yang penarikannya dapat dilakukan menggunakan cek, bilyet giro atau aplikasi pemindahbukuan. Baik nasabah perorangan maupun perusahaan mendapatkan bagi hasil sesuai dengan nisbah yang telah disepakati pada saat pembukaan rekening.

2. Produk Pembiayaan

A. Pembiayaan Produktif

a. Modal Kerja

Pembiayaan Modal Kerja adalah fasilitas pembiayaan yang diberikan kepada calon nasabah/nasabah perorangan maupun perusahaan untuk membiayai aktiva lancar atau modal kerja yang habis dalam satu siklus usaha dan dapat diperpanjang sesuai kebutuhan.

b. Investasi

Pembiayaan Investasi (PI) adalah pembiayaan jangka menengah atau jangka panjang untuk pembelian barang-barang modal beserta jasa yang diperlukan untuk pendirian proyek baru, rehabilitasi, modernisasi, ekspansi atau relokasi proyek yang sudah ada.

B. Pembiayaan Konsumtif

a. Dana Talangan Haji iB Masalah

Dana Talangan haji merupakan pemberian dana talangan dari bank bjb syariah kepada nasabah untuk membiayai kekurangan dana biaya pemesanan Quota Pemberangkatan Ibadah Haji (*Booking Seat*) yang merupakan bagian dari Biaya Penyelenggaraan Ibadah Haji (BPIH).

b. Pembiayaan Pemilikan Kendaraan Bermotor iB Masalah

Merupakan produk pembiayaan yang diberikan kepada perorangan untuk membeli kendaraan bermotor (mobil/motor), besar nilai pembiayaan disesuaikan dengan kebutuhan jenis pembiayaan dan kemampuan membayar kembali masing-masing calon nasabah.

c. Pembiayaan Pemilikan Rumah iB Masalah

Merupakan produk pembiayaan konsumtif yang diberikan kepada perorangan untuk membeli, membangun dan atau renovasi (termasuk

ruko, rukan, apartemen dan sejenisnya) dengan jangka waktu hingga 15 tahun. Besar nilai pembiayaan disesuaikan dengan kebutuhan jenis pembiayaan dan kemampuan membayar kembali masing-masing calon nasabah.

- d. Pembiayaan Serbaguna/Pembiayaan Kesejahteraan Pegawai (PKP) iB Masalah

Pembiayaan Kesejahteraan Pegawai (PKP) merupakan pembiayaan yang diberikan kepada pegawai yang memiliki penghasilan tetap, dimana fasilitas pembiayaan dapat diberikan apabila telah ada kerja sama antara Perusahaan/Lembaga/Departemen dengan bank bjb syariah. Seluruh kewajiban perusahaan dinyatakan secara jelas didalam perjanjian antara Perusahaan dengan bank bjb syariah.

- e. Mitra Gadai Emas iB Masalah

Gadai Emas iB Masalah merupakan fasilitas pembiayaan dengan jaminan berupa emas dengan mengikuti prinsip gadai (*Rahn*). Emas tersebut ditempatkan dalam penguasaan dan pemeliharaan Bank dan atas pemeliharaan tersebut Bank mengenakan biaya sewa atas dasar prinsip sewa (*ijarah*).

3. Jasa dan Layanan

- A. Kartu ATM bjb syariah

Kartu ATM diberikan kepada nasabah tabungan dan giro perorangan, yang dapat digunakan untuk bertransaksi baik di mesin ATM milik bank bjb syariah, maupun mesin ATM bank lain anggota ATM Bersama.

Transaksi yang dapat digunakan di mesin ATM bank bjb syariah saat ini adalah :

- a. Penarikan Tunai
- b. Informasi saldo
- c. Transfer ke rekening bank bjb syariah
- d. Transfer ke rekening bank lain anggota AM Bersama
- e. Pembayaran tagihan PLN dan Zakat

Layanan ini dapat digunakan secara 24 jam untuk memberikan kemudahan bertransaksi bagi nasabah.

B. Bjb syariah PPOB

Suatu bentuk kerjasama kemitraan antara Bank, *biller* dan pihak ketiga lainnya dalam rangka layanan penerimaan pembayaran tagihan dan pembayaran lainnya dengan prinsip *Akad Wakalah Bil Ujrah* dengan ketentuan yang diatur dalam Perjanjian Kerja Sama (PKS) tersendiri antara pihak yang bekerja sama.

C. Bjb syariah Bank Garansi

Merupakan jaminan yang diberikan oleh bank kepada pihak ketiga penerima jaminan atas pemenuhan kewajiban tertentu nasabah bank selaku pihak yang dijamin kepada pihak ketiga yang dimaksud.

D. Surat Keterangan Bank

Surat keterangan yang diterbitkan oleh Bank, yang menyatakan bahwa nasabah tersebut memiliki rekening pada Bank yang dapat dipergunakan untuk mengikuti tender atau keperluan lainnya.

E. Transfer/Kiriman Uang

Jasa pemindahan dana dari satu kantor cabang ke kantor cabang lain atau bank lain.

F. Bjb syariah RTGS

Jasa transfer uang valuta rupiah antar bank baik dalam satu kota maupun dalam kota yang berbeda secara *real time*.

G. Bjb syariah Kliring

Penagihan warkat bank lain dimana lokasi bank tertariknya berada dalam satu wilayah kliring.

H. Bjb syariah Inkaso

Penagihan warkat bank lain dimana bank yang tertariknya berbeda wilayah kliring atau berbeda di luar Negara, hasilnya penagihan akan dikredit ke rekening nasabah.

2.2 Pembiayaan

2.2.1 Pengertian Pembiayaan

Pembiayaan merupakan salah satu tugas pokok bank, yaitu pemberian fasilitas penyediaan dana untuk memenuhi kebutuhan pihak-pihak yang merupakan *deficit unit*. Jadi yang dimaksud dengan pembiayaan adalah suatu bentuk pemberian fasilitas penyediaan dana untuk memenuhi kebutuhan pihak-pihak yang merupakan *deficit unit* oleh pihak-pihak yang merupakan *surplus unit*. Sedangkan menurut UU No. 10 tahun 1998 tentang Perbankan menyatakan Pembiayaan berdasarkan prinsip syariah adalah penyediaan uang atau tagihan yang dipersamakan dengan itu berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara

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

Sedangkan menurut UU No. 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah (Pasal 3 Butir 25) pengertian pembiayaan adalah sebagai berikut :

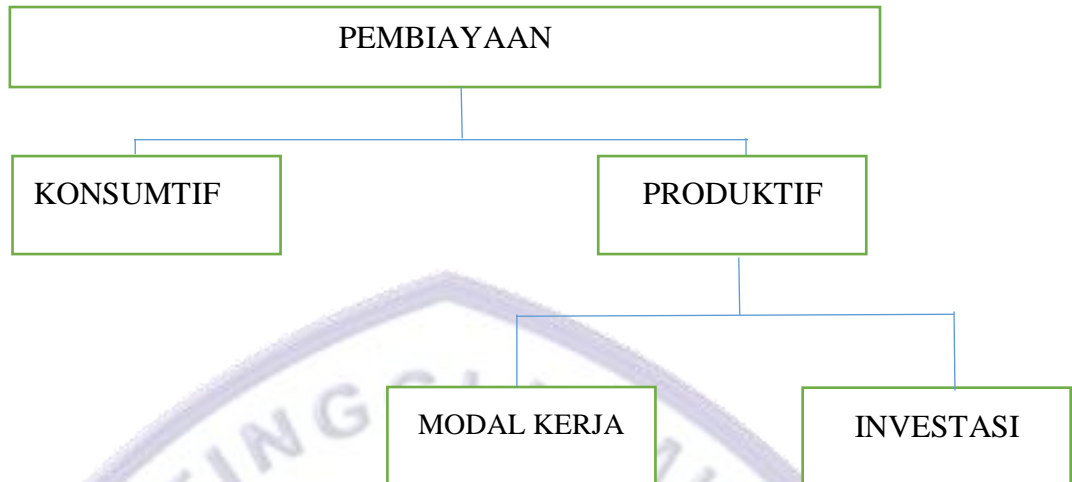
- Penyediaan dana atau tagihan yang dipersamakan dengan itu berupa :
- a. Transaksi bagi hasil dalam bentuk *mudharabah* atau *musyarakah*,
 - b. Transaksi sewa menyewa dalam bentuk *ijarah* atau sewa beli dalam bentuk *ijarah muntahiyah bittamlik*,
 - c. Transaksi jual beli dalam bentuk piutang *murabahah*, *salam*, dan *istishna*,
 - d. Transaksi pinjam meminjam dalam bentuk piutang *qardh*,
 - e. Transaksi sewa menyewa jasa bentuk *ijarah* atau transaksi multi jasa berdasarkan persetujuan dan 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.

Mengutip Veithzal Rivai (2010:681) pengertian pembiayaan adalah sebagai berikut:

“ Pembiayaan atau *financing* yaitu pendanaan yang diberikan oleh suatu pihak kepada pihak lain untuk mendukung investasi yang telah direncanakan, baik dilakukan sendiri maupun lembaga. Dengan kata lain, pembiayaan adalah pendanaan yang dikeluarkan untuk mendukung investasi yang telah direncanakan.”

Pembiayaan merupakan salah satu tugas pokok bank, yaitu pemberian fasilitas penyediaan dana untuk memenuhi kebutuhan pihak-pihak yang merupakan *defisit* unit (Antonio, 2009:160).

Secara umum jenis-jenis pembiayaan dapat digambarkan sebagai berikut:



Gambar 2.1
Jenis pembiayaan

Sumber: Pelatihan karyawan bjb syariah.

1. Pembiayaan produktif, yaitu pembiayaan yang ditujukan untuk memenuhi kebutuhan produksi dalam arti luas, contohnya peningkatan usaha baik usaha produksi, perdagangan, ataupun investasi. Menurut keperluannya, pembiayaan produktif terbagi 2, yaitu :
 - a. Pembiayaan modal kerja, pembiayaan yang bertujuan untuk memenuhi kebutuhan produksi suatu usaha, baik secara kuantitatif maupun kualitatif.
 - b. Pembiayaan investasi, pembiayaan yang dapat digunakan untuk keperluan modal, baik untuk pengadaan barang, perluasan usaha, dsb. Pembiayaan investasi ini bersifat jangka menengah sampai jangka panjang.

2. Pembiayaan konsumtif, yaitu pembiayaan yang digunakan untuk memenuhi kebutuhan konsumsi, yang akan habis digunakan untuk memenuhi kebutuhan. Kebutuhan konsumtif dapat dibedakan atas kebutuhan primer dan sekunder. Kebutuhan primer adalah kebutuhan pokok atau dasar bagi manusia, seperti makanan, minuman, pakaian, tempat tinggal ataupun yang berbentuk jasa seperti jasa seperti pendidikan atau pengobatan. Sedangkan kebutuhan sekunder adalah kebutuhan tambahan seperti kendaraan, perhiasan, atau jasa pariwisata, hiburan, dan sebagainya.

2.2.2 Prinsip-prinsip Analisis Pembiayaan

Prinsip analisis pembiayaan didasarkan pada rumus 5C, yaitu:

1. *Character* artinya sifat atau karakter nasabah pengambil pinjaman, Analisis harus menilai calon nasabah yang akan meminjam pembiayaan, sehingga dapat diketahui bahwa calon nasabah yang bersangkutan mempunyai moral, watak ataupun sifat-sifat pribadi yang positif dan kooperatif dan juga mempunyai rasa tanggung jawab, baik dalam kehidupan pribadi maupun dalam kehidupan masyarakat dalam menjalankan usahanya.
2. *Capacity* artinya kemampuan nasabah untuk menjalankan usaha dan untuk mengembalikan pinjaman yang diambil. Dalam hal ini analisis harus menilai calon nasabah mengenai kemampuannya untuk melunasi kewajiban-kewajibannya dari kegiatan usaha yang akan dilakukannya dengan pembiayaan atau tambahan modal dari bank.

3. *Capital* artinya besar modal yang diperlukan pinjaman. Analisis menilai mengenai jumlah modal atau dana sendiri yang dimiliki oleh calon nasabah.
4. *Collateral* artinya jaminan yang telah dimiliki yang diberikan peminjam kepada bank. Dalam aspek ini yang dinilai adalah barang-barang agunan yang diserahkan calon nasabah sebagai agunan atas rencana pembiayaan atau penambahan modal dari bank sebagai pengaman apabila nasabahnya lalai (tidak sidiq, dan amanah)
5. *Condition* artinya keadaan usaha atau nasabah prospek atau sidik. Dalam hal ini bukan hanya keadaan usaha calon nasabah yang dinilai, tetapi juga faktor-faktor dari luar seperti kondisi politik, dan ekonomi

2.2.3 Akad-akad Pembiayaan

Pengertian akad menurut Undang-undang No 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah adalah kesepakatan tertulis antara Bank Syariah atau UUS dan pihak lain yang memuat adanya hak dan kewajiban bagi masing-masing pihak sesuai prinsip syariah.

Sedangkan menurut Bashir, dalam Anshori (2009:52), pengertian akad adalah suatu perikatan antara *ijab* dan *kabul* dengan cara yang di benarkan *syarak* yang menetapkan adanya akibat-akibat hukum pada objeknya.

Yang dimaksud dengan *ijab* pada pengertian akad diatas adalah pernyataan seseorang (pihak pertama) dalam menawarkan sesuatu, sedangkan *kabul* adalah pernyataan seseorang (pihak kedua) dalam menerima tawaran

tersebut. Ketika terjadi *ijab* dan *kabul* yang sesuai dengan keadaan antara kedua belah pihak, maka terjadilah akad.

Terdapat beberapa klasifikasi akad dalam hukum perjanjian islam, salah satunya adalah akad dalam sektor ekonomi yang pada saat ini digunakan dalam sistem perbankan syariah. Akad dalam sektor ekonomi di bedakan 2 (dua), yaitu akad *tabaru* dan akad *mu'awadah* / akad *tijarah*.

Akad *tabaru* adalah segala macam perjanjian yang menyangkut *non-profit transaction* (transaksi nirlaba) (Machmud dan Rukmana, 2009:26). Artinya, jenis akad *tabaru* tidak bertujuan untuk mendapat keuntungan. Contoh yang termasuk dalam akad *tabaru* :

1. *Qard*, yaitu pemberian harta kepada orang lain yang dapat di tagih atau diminta kembali.
2. *Wadi'ah*, yaitu mewakilkan orang lain untuk memelihara harta tertentu dengan cara tertentu.
3. *Wakalah*, yaitu akad pemberian kuasa (*muwakkil*) kepada penerima kuasa (wakil) untuk melaksanakan tugas (*taukil*) atas nama pemberi kuasa.
4. *Kafalah*, yaitu jaminan jaminan yang diberikan oleh penanggung (*kafl*) kepad pihak ke tiga untuk memenuhi kewajiban pihak ke dua atau yang ditanggung.
5. *Rahn*, yaitu menjadikan barang yang mempunyai nilai harta menurut pandangan syariah sebagai jaminan utang sehingga orang yang bersangkutan boleh mengambil atau ia bisa mengambil sebagian manfaat barang itu.

6. *Dhaman*, yaitu menggabungkan dua beban (tanggungan) untuk membayar utang, menggadaikan barang, atau menghadirkan orang pada tempat yang telah di tentukan.
7. *Hiwalah*, yaitu akad yang mengharuskan pemindahan utang dari yang bertanggung jawab kepada penanggung jawab lain.

Sedangkan akad *tijarah* adalah segala macam perjanjian yang menyangkut *profit transaction* (Machmud dan Rukmana, 2009:27). Artinya, akad *tajirah* ini lebih mengedepankan transaksi mendatangkan keuntungan. Akad-akad yang termasuk dalam akad *tijarah* adalah sebagai berikut :

1. *Murabahah*, yaitu jual-beli barang dengan harga asal dengan tambahan keuntungan yang disepakati. Penjual harus memberitahu harga produk yang dia beli dan menentukan suatu tingkat keuntungan suatu tambahan.
2. *Salam*, yaitu pembelian barang yang diserahkan kemudian hari, sementara pembayaran dilakukan dimuka.
3. *Istishna*, yaitu kontak penjualan antara mustashmi (pembeli akhir) dan *shani* (supplier). Pembelian dengan pesanan.
4. *Ijarah*, yaitu akad pemindahan hak guna atas barang atau jasa melalui pembayaran upah sewa, tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan (*ownership/milkiyah*) atas barang itu sendiri.
5. *Musyarakah*, yaitu akad kerjasama antara dua pihak atau lebih untuk usaha tertentu, dimana masing-masing pihak memberikan kontribusi dana (atau amal/*expertise*) dengan kesepakatan bahwa keuntungan dan resiko akan di tanggung bersama sesuai dengan kesepakatan.

6. *Muzara'ah*, yaitu bentuk kontrak bagi hasil yang diterapkan pada tanaman pertanian setahun.
7. *Musaqah*, yaitu bentuk kontrak bagi hasil yang diterapkan pada tanaman pertanian tahunan.
8. *Mukhabarah*, tetapi bibitnya berasal dari pemilik tanah.

2.3 Agunan

2.3.1 Pengertian agunan

Jaminan atau yang lebih dikenal sebagai agunan adalah harta benda milik debitur atau pihak ketiga yang diikat sebagai alat pembayaran jika terjadi wanprestasi terhadap pihak ketiga. Sedangkan menurut Veithzal Rivai, dkk, jaminan adalah hak atas barang jaminan yang diserahkan oleh nasabah kepada bank guna menjamin pelunasan utangnya apabila kredit yang diterimanya tidak dapat dilunasi sesuai waktu yang diperjanjikan dalam perjanjian kredit atau adendumnya.

Agunan adalah jaminan kredit yg berupa benda, baik benda tetap (tanah/bangunan/kapal besar) maupun benda bergerak (mesin, kendaraan, perabot rumah tangga dlsb).

Sedangkan Jaminan, selain harta benda ada pula yang berupa non benda meliputi jaminan Perorangan (Personal Garansi), Perusahaan (Corporate Garansi), Bank (Bank Garansi), Asuransi, Pemerintah. Jadi, Agunan adalah salah satu bentuk Jaminan, sedangkan Jaminan belum tentu Agunan

Undang-undang no 21 tahun 2008 tentang perbankan syariah menyebutkan bahwa 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.

Jaminan dalam pembiayaan memiliki dua fungsi yaitu pertama, untuk pembayaran hutang seandainya terjadi wanprestasi atas pihak ketiga yaitu dengan jalan menguangkan atau menjaul jaminan tersebut. Kedua, sebagai akibat dari fungsi pertama, atau sebagai indikator penentuan jumlah pembiayaan yang akan diberikan kepada pihak debitur. Pemberian jumlah pembiayaan tidak boleh melebihi nilai harta yang dijamin.

Jaminan dalam pengertian yang lebih luas tidak hanya harta yang ditanggungkan saja, melainkan hal-hal lain seperti kemampuan hidup usaha yang dikelola oleh debitur. Untuk jaminan jenis ini, diperlukan kemampuan analisis dari *officer* pembiayaan untuk menganalisis *circle live* usaha debitur serta penambahan keyakinan atas kemampuan debitur untuk mengembalikan pembiayaan yang telah diberikan berdasarkan prinsip-prinsip syariah. Kedudukan jaminan dalam pembiayaan sebagai penguat bagi bank untuk menggelontorkan pembiayaan pada pihak ketiga diperbolehkan dalam fiqih. Penjaminan ini dikategorikan sebagai *Rahn*. *Rahn* yaitu menahan barang sebagai jaminan atas utang diperbolehkan dengan dasar hukum :

Al-qur'an (Qs. Al-Baqarah 283)

“jika kamu dalam perjalanan (dan bermuamalah tidak secara tunai) sedang kamu tidak memperoleh penulis, maka hendaknya ada barang tanggungan yang dipegang (oleh yang berpiutang).”

Hadits riwayat Bukhori dan al-muslim dari Aisyah r.a berkata :

” Sesungguhnya Rasulullah pernah membeli makanan dengan berutang dari seorang yahudi dan nabi menggadaikan sebuah baju beji kepadanya ”

Hadits nabi riwayat al-syafi'i al- daraquthni dan ibnu majah dari abu Hurairah, Nabi SAW bersabda :

“Tidak terlepas kepemilikan barang gadai dari pemilik yang menggadaikannya. Ia memperoleh manfaat dan menanggung resikonya”

Ijma para ulama sepakat membolehkan akad *Rahn* asalkan barang yang digadaikan adalah sepenuhnya hak milik pihak ketiga, dan pemberi gadai boleh memanfaatkan barang gadai secara penuh sepanjang tidak mengakibatkan berkurangnya nilai barang gadai tersebut. Namun ulama madzab Hambali bahwa penerima gadai tidak boleh memanfaatkan barang gadai.

Jaminan dalam pembiayaan bank syariah menempati posisi pendukung atau penguat bagi bank untuk memberikan pembiayaan bagi pihak ketiga. Akan tetapi sebaiknya jaminan bukanlah syarat mutlak pemberian pembiayaan melainkan sebagai penguat dari penilaian analisis kemampuan bayar dari pihak ketiga yang diperoleh dari penilaian aset dan usaha yang dijalankan oleh pihak ketiga (debitur).

Selain itu jenis-jenis jaminan pembiayaan yang dapat diterima oleh pihak Bank pada umumnya meliputi:

1. Benda-benda bergerak yang bertubuh
 - A. Kendaraan bermotor
 - B. Mesin-mesin, persediaan barang
 - C. Kapal laut dengan bobot 20m³ keatas dan terdaftar, pesawat yang terdaftar

- D. Perhiasan emas
2. Benda-benda bergerak tak bertubuh
- A. Wasel
 - B. Sertifikat Deposito
 - C. Piutang dagang
 - D. Saham
 - E. Obligasi
3. Benda-benda tak bergerak
- A. Tanah
 - B. Bangunan, tanaman di atas tanah
 - C. Mesin-mesin besar yang terdapat / menyatu pada bangunan dan / atau merupakan bagian yang tidak terpisah antara mesin dengan bangunan / gedung.
4. Jaminan yang bersifat tidak kebendaan (*immaterial*)
- a. Jaminan orang perorangan (*borgtocht*)
 - b. Jaminan perusahaan (*company guarantee*)
 - c. Jaminan bank dari bank lain
5. Hak atas tanah yang dapat dijadikan jaminan
- Hak atas tanah yang dapat dijadikan jaminan pembiayaan dengan atau tanpa bangunan/tanaman di atasnya adalah”
- a. Hak milik
 - b. Hak guna bangunan
 - c. Hak guna usaha

d. Hak pakai

Hak atas tanah selain seperti yang tersebut diatas, dapat juga diterima sebagai jaminan pembiayaan atas dasar kebijaksanaan dan keputusan dari Direksi/Komite Kebijakan Pembiayaan.

2.3.2 Syarat-syarat jaminan pembiayaan

1. Memenuhi syarat ekonomis, antara lain:
 - a. Mempunyai nilai ekonomis (dapat diperjual belikan) secara umum dan secara bebas
 - b. Nilai tersebut harus lebih besar dari jumlah kredit / pembiayaan yang diberikan
 - c. Barang jaminan harus mudah dipasarkan tanpa harus mengeluarkan biaya pemasaran yang berarti
 - d. Nilai barang jaminan tersebut harus konstan dan akan lebih baik kalau nilainya juga ada kemungkinan akan mengalami pertambahan di kemudian hari.
 - e. Kondisi dan lokadi barang jaminan tersebut cukup strategis
 - f. Secara fisik barang jaminan tersebut tidak ccepat lusuh, rusak, dan lain-lain, sebab akan mengurangi nilai ekonomisnya
 - g. Barang jaminan mempunyai mafaat ekonomis dalam jangka waktu yang relatif lama dari jangka waktu pembiayaan yang akan dijaminakan.
2. Memenuhi syarat yuridis, antara lain :
 - a. Diutamakan milik nasabah calon debitur yang bersangkutan

- b. Ada dalam kekuasaan calon debitur sendiri
- c. Tidak berada dalam persengketaan dengan pihak lain,
- d. Memilik bukti-bukti pemilikan / sertifikat atas nama nasabah yang bersangkutan yang masih berlaku
- e. Bukti-bukti pemilikan yang ada memenuhi diadakan pengikatan baik secara hak tanggungan, FEO, kuasa menjual, dll. Sesuai ketentuan pengikatan yang telah ditetapkan secara yuridis / perundang-undangan berlaku,
- f. Barang jamina tersebut bebas tidak ada ikatan jaminan dengan pihak lain.

2.3.3 Penilaian Barang Jaminan

Jaminan merupakan salah satu unsur dalam analisis kredit. Oleh karena itu, barang-barang yang diserahkan nasabah kepada bank harus dinilai pada saat dilaksanakan analisis kredit cabang harus berhati-hati dalam menilai harga barang-barang tersebut karena harga yang dicantumkan nasabah tidak selalu menunjukkan harga yang sesungguhnya (harga pasar saat itu). Dengan kata lain, nasabah kadang-kadang menaksir barang-barang yang diagunkannya di atas harga yang sesungguhnya (*over value*). Penilaian yang terlalu tinggi dapat mengakibatkan bank berada pada posisi yang lemah. Jika likuidasi/penjualan barang jaminan tidak dapat dihindari, keadaan tersebut dapat membawa bank kepada kerugian karena hasil penjualan jaminan tersebut biasanya akan rendah dari pada harga semula (pada saat diberikan) maupun harga pasar pada saat

jaminan akan dijual sehingga tidak dapat menutupi kewajiban nasabah kepada bank.

Penilaian agunan atau jaminan merupakan tanggung jawab pejabat kredit (AO = *Account officer* dan CRO = *Credit Recovery Officer*), namun dalam rangka melaksanakan *dual control*, jika pemimpin cabang menganggap perlu, maka pemimpin cabang dapat menugaskan unit kerja lainnya (LA = *loan Officer*) untuk ikut serta menilai taksasi barang jaminan.

A. Dasar penilaian umum

Dasar-dasar penilaian umum yang digunakan adalah sebagai berikut :

1. Harga Buku artinya, harga beli dikurangi jumlah penghapusan yang pernah dilakukan terhadap barang tersebut.
2. Harga Pasar artinya, nilai dari pada barang-barang tersebut bila dijual pada saat pelaksanaan penilaian/taksasi.

Informasi mengenai harga pasar dapat diperoleh misalnya dengan cara:

- a) Mengecek langsung kepada si penjual/pemasok/penyalur
- b) Meminta diforma *invoice*/faktur pembeli;
- c) Melalui mass media;
- d) Membandingkan dengan harga beli yang sama pada nasabah lain yang sudah/sedang kita biyai;
- e) Meminta keterangan harga tanah dari lurah, BPN, pemda setempat;
- f) Menggunakan jasa-jasa pihak ke-3 yang ahli (*expert*), misalnya Asuransi, Sucofindo, dinas perdagangan dan Perindustrian, lembaga-lembaga/perusahaan penilaian (*appraisal company*);

g) Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) yang tercantum dalam PBB.

Semua jaminan wajib diretasasi/dinilai kembali, minimum satu kali dalam enam bulan untuk jaminan utama dan satu kali dalam satu tahun untuk jaminan tambahan. Setian perubahan data jaminan, termasuk perubahan karena retaksasi jaminan, harus di mutakhirkan ke dalam arsip komputer sehingga data jaminan merupakan data jaminan yang mutakhir (*up to date*).

Penilaian jaminan harus dilakukan oleh pejabat yang menangani pemberian kredit dan/atau dengan bantuan bantuan pihak ke tiga, antara lain perusahaan asuransi dan perusahaan *appraisal* terdaftar yang di tunjuk oleh bank. Dalam hal penilaian barang tersebut dilakukan oleh *appraisal company*, penilaiannya haruslah bersifat fisik (*physical evaluation*) dan harga berikut alasan-alasan serta pertimbangan yang dipakai oleh perusahaan atas penilaian tersebut harus jelas dicantumkan. Biaya atas penggunaan jasa-jasa pihak ke-3 ini di tanggung oleh nasabah. Dalam penggunaan jasa-jasa pihak ke-3/*appraisal*, harus menggunakan jasa pihak ke-3 yang sudah terdaftar sebagai rekanan bank yang bersangkutan.

B. Dasar Penilaian Per Jenis Barang Jaminan

- 1) Persediaan Barang
- 2) Piutang Dagang
- 3) Surat-surat Berharga
- 4) Perhiasan/Emas
- 5) Tanah
- 6) Bangunan

- 7) Kendaraan Bermotor
- 8) Kapal Laut
- 9) Mesin Pabrik
- 10) Pesawat Terbang
- 11) Toko Berstatus Sewa
- 12) Orang Pribadi (*Borgtoch*) atau Personal Guarantee

