

ANALISIS PENERAPAN AKAD DALAM PRODUK PEMBIAYAAN DI PERBANKAN SYARIAH

Muhammad Lathief Ilhamy Nasution
UIN Sumatera Utara Medan
mlathiefilhamy@uinsu.ac.id

Andri Soemitra
UIN Sumatera Utara Medan
andrisoemitra@uinsu.ac.id

Abstract

In the execution of funding, Islamic banks should satisfy two vital angles, specifically: (1) sharia perspectives, where in each acknowledgment of supporting with clients, Islamic banks should comply to Islamic sharia rules; and (2) the financial viewpoint, which is to remember the benefit gain, both for sharia banks and for sharia bank clients. In view of the conversation above, it very well may be reasoned that the funding in Islamic banking is overwhelmed by murabahah (shopper finance) and mudharabah (working capital) supporting. To guarantee that the execution of murabaha funding is as per the sharia idea, management is required from the Sharia Administrative Board or the Public Sharia Committee, so that murabahah supporting as the diva funding in sharia banking stays inside sharia leads and doesn't harm the picture of sharia banking as a foundation so there could be presently not any impression. that Islamic banks are equivalent to customary banks. Funding will be financing given by involved with one more party to help arranged speculations, either without anyone else or by foundations. All in all, supporting is subsidizing gave to help arranged speculations. The term funding fundamentally implies I accept, I trust. The word funding which implies (trust) implies that the monetary foundation as sahibul al-mal places trust in somebody to do the command given. These assets should be utilized appropriately, reasonably, and should be joined by clear and commonly useful agreements for the two players. Each Islamic monetary establishment has a way of thinking of looking for the joy of Allah swt. to acquire great in this world and the great beyond. Along these lines, any exercises of monetary establishments that are dreaded to go astray from strict direction should be kept away from.

Keywords: *Muamalah Fiqh, Islamic Bank, Financing*

Pendahuluan

Bank syariah dalam menjalankan fungsinya sebagai Lembaga *intermediasi* yaitu menghimpun dana dari masyarakat melalui produk – produk *funding* diantaranya deposito, tabungan dan giro. Kemudian disalurkan melalui produk *landing* yaitu pembiayaan mikro, konsumtif dan produktif. Tentu saja produk – produk pada bank syariah tersebut berlandaskan akad – akad sesuai Syariah islam.

Kata pembiayaan berasal dari kata “biaya” yang berarti mengeluarkan dana untuk keperluan sesuatu. Sedangkan pembiayaan 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 (Putra, 2021).

Bank sebagai lembaga perantara jasa keuangan (financial intermediary), yang tugas pokoknya adalah menghimpun dana dari masyarakat, diharapkan dengan dana dimaksud dapat memenuhi kebutuhan dana pembiayaan yang tidak disediakan oleh dua lembaga sebelumnya, baik lembaga negara maupun swasta. Dalam kegiatan penyaluran dana, bank syari’ah melakukan investasi dan pembiayaan. Disebut investasi, karena prinsip yang digunakan adalah prinsip penanaman dana atau penyertaan, dan keuangannya akan diperoleh bergantung pada kinerja usaha yang menjadi objek penyertaan tersebut sesuai dengan nisbah bagi hasil yang diperjanjikan sebelumnya. Disebut, pembiayaan karena bank syari’ah menyediakan dana guna membiayai kebutuhan nasabah yang memerlukannya dan layak memperolehnya.

Kajian Literatur

Dalam bahasa sehari-hari kata kredit sering diartikan memperoleh memperoleh pinjaman uang yang pembayarannya dilakukan dikemudian hari dengan cicilan atau angsuran sesuai perjanjian. Pengertian pemberian kredit, disamping dengan istilah pinjaman oleh bank yang berdasarkan prinsip konvensional adalah istilah pembiayaan yang digunakan oleh bank yang berdasarkan prinsip syariah. Pembiayaan adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara bank dan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai untuk mengembalikan uang atau tagihan tersebut sesuai jangka waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil (Kasmir, 2000).

1. Unsur-unsur dalam Pemberian Fasilitas Pembiayaan

Adapun unsur-unsur yang terkandung dalam pemberian fasilitas kredit atau pembiayaan adalah sebagai berikut:

a) Kepercayaan

Yaitu suatu keyakinan pemberi kredit (bank) bahwa kredit yang diberikan baik berupa uang, barang atau jasa dikembalikan dan diterima kembali di masa tertentu di masa datang. Kepercayaan ini diberikan oleh bank karena sebelum dana diberikan sudah dilakukan penelitian dan penyelidikan tentang nasabah. Penelitian dan penyelidikan dilakukan untuk mengetahui kemauan dan kemampuannya dalam membayar kredit yang disalurkan.

b) Kesepakatan

Disamping kepercayaan di dalam kredit juga mengandung unsur kesepakatan antara pemberi kredit dengan penerima kredit, kesepakatan ini dituangkan dalam suatu perjanjian dimana masing-masing pihak menandatangani hak dan kewajibannya masing-masing.

Kesepakatan penyaluran kredit diuangkan dalam akad kredit yang ditandatangani oleh kedua belah pihak, yaitu pihak bank dan nasabah.

c) **Jangka waktu**

Setiap kredit yang diberikan pasti memiliki jangka waktu tertentu, jangka waktu ini mencakup masa pengembalian kredit yang telah disepakati. Hampir dapat dipastikan tidak ada kredit yang tidak memiliki jangka waktu.

d) **Risiko**

Faktor risiko kerugian dapat diakibatkan dua hal, yaitu risiko kerugian yang diakibatkan nasabah sengaja tidak mau membayar kreditnya dan risiko kerugian yang diakibatkan karena nasabah tidak sengaja, yaitu akibat terjadinya musibah seperti bencana alam.

e) **Balas jasa**

Akibat dari pemberian fasilitas kredit bank tentu mengharapkan suatu keuntungan dalam jumlah tertentu. Keuntungan atas pemberian suatu kredit atau jasa tersebut dikenal dengan nama bunga bagi bank prinsip konvensional. Sedangkan bagi bank yang berdasarkan prinsip syariah balas jasanya ditentukan dengan bagi hasil.

Metode Penelitian

Pendekatan penelitian kualitatif dan menggunakan metode deskriptif adalah metodologi yang digunakan dalam penelitian ini. Tujuan penelitian deskriptif adalah untuk mengeksplorasi situasi, kondisi, atau hal-hal lain yang telah dilaporkan. Temuan tersebut kemudian disajikan sebagai laporan penelitian. Penelitian dengan fokus kualitatif menggambarkan dan menganalisis kejadian, peristiwa, interaksi sosial, sikap, dan gagasan individu atau kelompok orang. Penelitian kualitatif ini merupakan penelitian yang dapat digunakan untuk meneliti kehidupan masyarakat, sejarah, tingkah laku, fungsionalisasi organisasi, gerakan sosial, atau hubungan kekerabatan. Sementara itu, menurut Bogdan dan Taylor (1992:21), bahwa penelitian kualitatif merupakan prosedur penelitian yang mampu menghasilkan data deskriptif berupa ucapan, tulisan, dan perilaku dari orang-orang yang diamati. Melalui penelitian kualitatif ini dimungkinkan untuk diperoleh pemahaman tentang kenyataan melalui proses berpikir induktif.

Penelitian menggunakan informan yang ahli pada bidang kajian fiqh dan pembiayaan perbankan Syariah. Sumber utama dalam penelitian kualitatif adalah kata-kata dan tindakan orang yang diamati, juga data tambahan berupa dokumen arsip dan lain-lain. Salah satu jenis data, khususnya data kualitatif, digunakan dalam penelitian ini. Berbeda dengan data kuantitatif, data kualitatif merupakan hasil observasi yang berupa kategori-kategori.

Temuan Penelitian dan Pembahasan

A. Temuan

Prinsip Bagi Hasil

1. Mudharabah

Mudharabah berasal dari kata dharaba yang berarti memukul, bergerak, berjalan (safar). Muhammad Rawwas Qal'iji mengartikan kata dharb dengan memukul dengan maksud seseorang memukulkan

kaknya ke tanah menjalankan usaha (Muhammad, 1985) . Dalam al-Quran, kata-kata yang seakar dengan dharaba ditemui sebanyak 53 kali, diantaranya dalam Surat Rum, ayat: 28, Yasin, ayat :78, an-Nisa', ayat : 93 dan :100, al-A'raf ayat :58 dan alBaqarah ayat :83. Dalam beberapa literatur fiqh, mudharabah ini disebut juga dengan qirad dan muamalat. Kata qirad sendiri berarti potongan. Makna ini memberikan gambaran bahwa pada kegiatan qirad ini, pemilik modal memotong bagian hartanya untuk diserahkan kepada pekerja untuk diperdagangkan serta keuntungan yang diperoleh dibagi berdasarkan kesepakatan. Kata qirad ini lebih populer digunakan dalam mazhab fiqh Maliki dan Syafii. Sedangkan kata Mudharabah lebih banyak digunakan pada mazhab Hanafi dan Hanbali. Menurut Nazih Hammad , secara bahasa mudharabah, yang berasal dari kata al-dharb, berarti saling kerjasama (mufa'alah) dan juga diartikan berjalan di muka bumi. Dari segi pemakaian kata ini lanjut Nazih, terdapat perbedaan di kalangan masyarakat arab. Orang Irak menggunakan istilah mudharabah sedangkan orang Hijaz menyebutnya dengan qirad.

Sayid Sabiq , mengartikan mudharabah secara bahasa dengan perjalanan (ekspedisi) di muka bumi dengan tujuan untuk perdagangan (tjajah), sebagaimana firman Allah dalam Surat Muzammil ayat: 2, yang artinya," ... dan sebagian mereka berjalan di bumi mencari kurnia Allah". Dalam istilah fiqh, qirad, muamalah, dan mudharabah adalah penyerahan harta yang jelas (mu'ain) wujudnya dan terukur (ma'lum) dari pemiliknya kepada seseorang (sebagai pekerja) untuk diperdagangkan/dikembangkan dan bagi orang itu ada keuntungan yang dibagi berdasarkan kesepakatan. Dari pengertian ini terlihat bahwa dalam kegiatan mudharabah terlibat dua unsur, pertama pemilik modal (shohib ra'sul al-maal/fund provider) dan kedua pekerja atau pedagang (mudharib/trader). Mudharabah ini bersifat amanah. Karena pemilik modal memberikan kepercayaan kepada pekerja untuk memproduksi sejumlah modal yang diberikan kepadanya. Keuntungan yang diperoleh dari hasil usaha mudharabah dibagi berdasarkan nisbah yang disepakati oleh kedua belah pihak. Nisbah dimaksud nisbah keuntungan dalam bentuk perbandingan, seperti: 35:65, 60:40, 55:45. Jadi penentuan pembagian keuntungan bukan berdasarkan jumlah nominal tertentu. Penentuan dengan jumlah nominal tertentu mengandung gharar kerana usaha yang dijalankan oleh mudharib belum tentu untung.

Dalam hal usaha mudharabah merugi, maka kerugian ditanggung berdasarkan proporsi modal yang diberikan para pihak. Hal ini karena kemampuan para pihak dalam menanggung kerugian berbeda. Jika usaha merugi maka pihak mudharib atau pekerja menanggung kerugian tenaga dan waktu, sedangkan shahib maal , pemilik modal menanggung kerugian modal yang ditanamkan. Kegiatan mudharabah ini telah dikenal pada zaman jahiliyah, seperti diriwayatkan oleh Abu Na'im dan lainnya bahwa Rasulullah Saw pada usia 25 tahun bersama dengan Maisarah telah melakukan perjalanan membawa barang dagangan yang dimodali Khadijah ke negeri Syam. Perjalanan Muhammad membawa barang dagangan ini mendatangkan keuntungan

yang besar dan Muhammad mendapat bagian dari keuntungan tersebut. Aktivitas kerjasama perdagangan ini terus berlanjut dan dipraktek oleh sahabat kemudian. Islam menetapkan bentuk kerjasama tersebut sebagai suatu kemaslahat bagi manusia. Dasar hukum pensyariaan kegiatan mudharabah ini adalah Surat Muzammil ayat 2, yang artinya, "... dan sebagian mereka berjalan di bumi untuk mencari kurnia". Surat al-Baqarah ayat 198, "Tidak ada dosa bagimu untuk mencari kurnia Allah..." dan Surat al-Jum'ah ayat 10," Apabila telah selesai menunaikan shalat maka bertebaranlah kamu di bumi dan carilah rizki dari Allah...". Ayat-ayat ini secara umum dapat dipahami sebagai kebolehan dari Syari' (Allah) untuk melakukan kegiatan kerjasama dalam mencari rizki Allah. Di samping itu, kebolehan mudharabah ini juga didasari dari Hadist Rasulullah Saw, " Ada tiga bentuk usaha yang di dalamnya mengandung berkah, menjual dengan sistem kredit, muqaradhah/mudharabah dan mencampur gandum dengan tepung untuk keperluan rumah bukan untuk dijual (HR. Ibn Majah). Dan hadist yang diriwayatkan oleh Ibnu Abbas bahwa Abbas bin Abdul Muthalib, Jika memberikan dana kemitra usahanya maka disyaratkannya agar dana tersebut tidak dibawa mengharungi lautan, menuruni lembah yang berbahaya. Jika tidak sesuai dengan apa yang disyaratkan maka yang menjalankan usaha mesti bertanggungjawab. Kemudian disampaikan hal ini ke Rasulullah maka beliau membolehkannya (HR Thabrani).

Menurut Muhammad Syafie Antonio⁹ , Pakar dan Praktisi Ekonomi Islam, penerapan mudharabah dalam lembaga keuangan Islam biasanya diterapkan pada produk-produk pembiayaan. Sedangkan pada penghimpunan dana, al-Mudharabah diterapkan pada:

1. Tabungan berjangka, yaitu tabungan yang dimaksudkan untuk tujuan khusus, seperti tabungan haji, kurban dan lainnya.
2. Deposito spesial, dimana dana yang dititipkan nasabah khusus untuk bisnis tertentu , misal mudharabah saja atau tijarah saja.

Adapun pada sisi pembiayaan, mudharabah diterapkan pada:

1. Pembiayaan modal kerja, misal modal kerja perdagangan atau jasa.
2. Investasi khusus, dimana sumber dana khusus dengan penyaluran yang khusus dengan syarat-syarat yang telah ditetapkan pemilik modal (shahibul mal).

Perhitungan Bagi Hasil Pembiayaan Mudharabah Dalam menghitung bagi hasil pembiayaan mudharabah harus memperhatikan unsur-unsur di bawah ini :

- Besarnya Pembiayaan Jangka waktu pembiayaan
- Hasil yang diharapkan BMT
- Nisbah bagi hasil
- Besarnya angsuran (angsuran pokok + simpanan wajib pembiayaan)
- Aktual pendapatan

2. Musyarakah,

Menurut Muhammad syafii antonio musyarakah yaitu akad kerja sama antara dua pihak atau lebih untuk suatu usaha tertentu di mana masing-masing pihak memberikan kontribusi dana (atau amal/expertise) dengan kesepakatan bahwa keuntungan dan risiko akan ditanggung bersama sesuai dengan kesepakatan.

Dalam Fiqih Muamalah dikenal beberapa bentuk akad kerjasama, diantaranya, mudharabah, musaqah dan mugharash. Mudharabah adalah akad kerja dalam perdagangan dimana pemilik modal (shahibul mal) menyerahkan modalnya untuk diperdagangkan dan keuntungan yang diperoleh dibagi dua berdasarkan kesepakatan dengan pekerja. Musaqah dan Mugharash merupakan akad kerjasama dalam pertanian, dimana para pihak yang terlibat dalam akad ini, pihak pertama sebagai pemilik lahan dan tanaman sedangkan pihak kedua sebagai pekerja yang mengurus perairan tanaman tersebut. Selain tiga bentuk akad kerjasama di atas, terdapat akad kerjasama lain yaitu syirkah atau musyarakah.

Syirkah atau musyarakah. Secara bahasa syirkah atau musyarakah berarti ikhtilath yang bermakna bercampur. Dalam bahasa arab, jika sesuatu bercampur dengan sesuatu yang lain sehingga sulit untuk dibedakan masing-masingnya dinamakan dengan ikhtilath. Syirkah kemudian berkembang dalam pengertian para ahli fiqih sebagai akad. Ahli fiqih memberikan definisi yang berbeda-beda tentang syirkah. Namun definisi tersebut secara substansial sama, hanya dari segi redaksional saja yang berbeda. Dalam pengertian yang umum, syirkah diartikan sebagai suatu akad kerjasama antara dua orang atau lebih dalam modal (ra'su almaal) dan keuntungan (al-rabhu). Adapun modal atau ra'su almaal maksudnya adalah sesuatu yang diserahkan diawal untuk diproduktifkan dengan jalan usaha secara serikat. Ra'su al-maal ini dapat disebut juga dengan pokok modal Sedangkan keuntungan (rabhu) adalah tambahan nilai yang dihasilkan dari pokok modal atau ra'su al maal dari usaha perdagangan.

Dalam istilah fiqih rabhu atau keuntungan adalah tambahan dari pokok modal yang diperoleh dari perubahan harta dari waktu ke waktu pada aktivitas ekonomi berbeda-beda. Keuntungan ini terbagi dua macam, dibolehkan oleh syara' (masyru') dan yang dilarang (ghair masyru'). Contoh keuntungan yang dibolehkan oleh syara' adalah segala bentuk penambahan yang diperoleh dari usaha melalui akad tertentu. Dan keuntungan yang dilarangan merupakan bentuk penambahan dari pokok modal yang didapat melalui cara-cara yang tidak dibenarkan syara'.

Pada sebagian literatur fiqih, akad syirkah atau musyarakah ini disamakan dengan akad mudharabah. Sehingga akad mudharabah menjadi bagian pembahasan dalam akad syirkah. Padahal kedua bentuk akad tersebut berbeda. Perbedaan akad mudharabah dengan syirkah tersebut adalah dapat dilihat pada bentuk pola hubungan para

pihak; satu pihak penyedia dana dan pihak lain pekerja. Sedangkan pada syirkah, para pihak mempunyai hubungan anggota serikat yang sama-sama memberikan kontribusi (jasa dan harta) dan sama-sama bekerja. Di samping itu terdapat juga perbedaan lainnya yaitu, dalam akad syirkah terjadi percampuran modal sehingga sulit untuk dibedakan keduanya (ikhtilath) dan pada akad mudharabah percampuran ini tak mungkin terjadi (antara modal dan kerjasa tak bisa dicampurkan atau ikhtilath).

B. Pembahasan

Secara umum, pembagian syirkah ada dua; syirkah amlak dan syirkah uqud. Pembagian ditinjau dari cara terbentuknya. Syirkah amlak adalah bentuk kepemilikan dua orang atau lebih yang proses kepemilikan itu didapat bukan melalui akad. Seperti, hibah, atau wasiat dari seseorang dan bentuk kepemilikan harta warisan secara bersama oleh ahli waris. Pada bentuk akad ini, tindakan hukum dari anggota serikat mesti diketahui dan disetujui mitranya. Sedangkan Syirkah uqud adalah syirkah yang terbentuk melalui akad tertentu. Jenis akad syirkah uqud ini terbagi:

1. Syirkah ‘inan, yaitu bentuk kerjasama dimana para pihak sama memberikan kontribusi modal.
2. Syirkah mufawadhah, yaitu bentuk kerjasama dalam usaha dimana segala sesuatunya disyaratkan sama; modal, kerja, tindak hukum adan agama.
3. Syirkah abdan, yaitu bentuk kerjasama dalam bekerja /usaha dimana upah dari usaha tersebut dibagi dua berdasarkan kesepakatan
4. Syirkah wujuh, yaitu bentuk kerjasama dimana modal utamanya bukanlah harta tapi adalah kepercayaan orang lain.

Ulama berbeda pendapat tentang hukum masing-masing akad di atas. Hanafiyah membolehkan seluruh jenis akad syirkah. Dengan ketentuan segala rukun dan syarat harus terpenuhi ketika akad syirkah dilangsungkan. Syafi’iyah dan Malikiyah tidak membolehkan bentuk syirkah ujuh. Alasan mereka, akad syirkah itu berlangsung dengan adanya modal (maal) dan kerja (‘amal), sedangkan pada syirkah wujuh modal dan kerja tidak ada. Hanabalah tidak membolehkan syirkah mufawadhah. Pada syirkah mufawadhah sulit untuk terjadinya kesamaan dari segala aspek; modal, kerja dan tindak hukum serta lainnya. Secara ringkas perbedaan ulama di atas dapat digambarkan pada tabel di bawah ini:

Tabel 1. Perbedaan Akad Menurut Ulama

Ulama fiqh	Jenis Syirkah	
	Boleh	Terlarang

Malikiyah	Syirkah Abdan, Mufawadhah dan 'Inan	Syirkah Wajah
Syafi'iyah	Syirkah 'Inan	Syirkah Wajah, Abdan, Mufawadhah
Hanabalah	Syirkah Wajah, Abdan, dan 'Inan	Syirkah Mufawadhah
Hanafiyah	Syirkah Wajah, Abdan, Mufawadhah dan 'Inan	-

Pada lembaga keuangan syariah, syirkah ini digunakan sebagai salah satu bentuk pola pembiayaan yang ditawarkan kepada nasabah. Syirkah atau musyarakah diaplikasikan untuk pembiayaan proyek dan usaha-usaha yang bersifat kerjasama (patungan) dimana nasabah dan bank sama-sama menyediakan dana untuk membiayai proyek. Setelah proyek selesai, nasabah mengembalikan dana bank bersama dengan bagi hasil yang telah disepakati. Syirkah diterapkan dengan sistem bagi hasil. Artinya, jika dalam suatu pembiayaan diperoleh keuntungan maka keuntungan dibagi berdasarkan keuntungan bagi hasil yang disepakati di awal. Dan jika terjadi kerugian, maka ditanggung berdasarkan proporsil modal masing-masing. Karena para pihak memiliki kemampuan yang berbeda dalam menanggung kerugian. Dengan pembagian keuntungan dan kerugian menurut pola bagi hasil bank akan terhindar dari negatif spread. Karena pengembalian dana nasabah ke bank berdasar kinerja usaha di lapangan.

Penerapan syirkah pada lembaga keuangan syariah telah disahkan oleh MUI melalui fatwa Dewan Syariah Nasional (DSN) No: 08/DSN-MUI/IV/2000. Syirkah disahkan dengan beberapa ketentuan: Pernyataan ijab kabul harus dinyatakan oleh para pihak untuk menunjukkan kehendak mereka dalam mengadakan kontrak (akad) dengan memperhatikan hal-hal berikut:

1. Penawaran dan penerimaan harus secara ekspilisit menunjukan tujuan kontrak.
2. Permintaan dan penawaran dilakukan saat kontrak
3. Akad dituangkan secara tertulis, melalui korespondensi atau dengan menggunakan cara-cara modern.

- a. Prinsip Jual Beli
 1. Murabahah

Pembiayaan murabahah yang terdapat pada perbankan syariah diterapkan dalam pembiayaan modal kerja, pengadaan barang, pembangunan rumah dan lainlain. Beberapa contoh penerapan pembiayaan murabahah pada perbankan syariah yakni Modal Kerja (Modal Kerja berupa Barang). Pembiayaan untuk modal kerja dapat dilakukan dengan prinsip jual beli murabahah. Akan tetapi, transaksi ini hanya berlaku sekali putus, bukan satu akad dengan pembelian barang berulang (Wirosa, 2005). Transaksi dalam *consumer finance* menggunakan pinjam meminjam uang dan dalam murabahah menggunakan transaksi jual beli. Pengadaan Barang Pembiayaan Bank syariah dengan prinsip jual beli murabahah, dengan tujuan pembiayaan untuk pengadaan barang seperti pembelian kendaraan (berupa: sepeda motor, mobil), kulkas, kebutuhan barang untuk investasi (Logam Mulia) dan sejenisnya. Apabila seorang nasabah ingin memiliki sebuah kendaraan. nasabah tersebut dapat datang ke bank syariah dan kemudian mengajukan permohonan agar bank membelikan barang yang di inginkan. Setelah bank syariah menganalisis keadaan nasabah dan menganggap bahwa ia layak untuk mendapatkan pembiayaan untuk pengadaan kendaraan, bank kemudian membeli kendaraan yang dimaksud dan menyerahkannya kepada pemohon atau nasabah. Harga kendaraan tersebut sebesar Rp. 14.000.000,- dan pihak bank ingin mendapatkan keuntungan sebesar Rp. 1.000.000,-. Jika pembayaran angsuran selama dua tahun, maka nasabah dapat mencicil pembayarannya sebesar Rp. 6250.000,- per bulan.

Selain memberikan keuntungan kepada bank syariah, nasabah juga dibebani dengan biaya administrasi yang jumlahnya belum ada ketentuannya. Dalam praktiknya biaya ini menjadi pendapatan fee base income bank syariah. Biaya-biaya lain yang harus ditanggung oleh nasabah adalah biaya asuransi, biaya notaris atau biaya kepada pihak ketiga (Wirosa. 2005). Renovasi Rumah/Jual beli rumah (Pengadaan Material Renovasi Rumah)Pengadaan material renovasi rumah dapat menggunakan mekanisme jual beli murabahah.

Barang-barang yang diperjualbelikan adalah segala bentuk barang yang dibutuhkan untuk renovasi rumah, seperti bata merah, genteng, cat, kayu dan lainlain. Transaksi dalam pembiayaan ini hanya berlaku sekali putus, tidak satu akad dilakukan berulang-ulang.

Perbankan syariah memiliki tanggung jawab kepada stakeholder untuk menjelaskan dan meyakinkan bahwa produk, jasa dan operasional kegiatannya telah sesuai dengan prinsip Syariah. Oleh karena itu perlunya adanya proses pengawasan syariah untuk menilai apakah perbankan syariah sudah sesuai atau belum dengan standar yang berlaku umum. Peran Dewan Pengawas Syariah menjadi sangat penting karena memiliki

tanggung jawab untuk menjamin pemenuhan prinsip syariah. Perbankan Syariah mengadopsi standar AAOIFI sebagai acuan kepatuhan terhadap prinsip syariah. AAOIFI (Accounting and Auditing Organization for Islamic Financial Institution) merupakan organisasi internasional Islam non-badan hukum nirlaba yang merumuskan standar dan isu-isu terkait akuntansi, audit, pemerintahan, etika, dan standar syariah Islam untuk lembaga keuangan Islam (IFI).

Adapun dalam perbankan syariah transaksi syariah yang dipaparkan pada contoh di atas telah sesuai dengan aturan AAOIFI tidak melanggar prinsip – prinsip syariah yang berlaku. Menurut Yazid dan Suryanto (2016) Audit syariah belum sepenuhnya dilaksanakan di negaranegara yang menggunakan akuntansi syariah, seperti Indonesia, Malaysia, Brunei, Iran, dan Pakistan. Audit syariah umumnya masih mengacu pada pedoman auditing yang berlaku di negara asal tidak bertentangan dengan syariah.

Pembiayaan merupakan suatu fasilitas keuangan yang memungkinkan seseorang atau badan usaha untuk meminjam uang untuk membeli produk dan membayarnya kembali dalam jangka waktu yang ditentukan. Dalam Undang-Undang Nomor. 10 tahun 1998 menyebutkan bahwa kredit atau pembiayaan adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian nisbah (Abdul Rokhim, 2014).

Divisi Pengembangan Produk dan Edukasi Departemen Perbankan Syariah Otoritas Jasa Keuangan (2016) Murabahah adalah Akad transaksi muamalah dengan menerapkan prinsip jual beli barang sebesar harga perolehan barang ditambah margin yang disepakati oleh para pihak. Harga perolehan diinformasikan oleh penjual kepada pembeli. Pembiayaan Murabahah adalah Produk pembiayaan perbankan syariah untuk memenuhi kebutuhan Nasabah dengan penggunaan akad Murabahah dan Wakalah di dalamnya.

Obyek Murabahah Barang yang dijadikan underlying asset of transaction pada pembiayaan Murabahah yang harus disebutkan secara jelas, detail dan terperinci dalam kontrak. Barang yang dijualbelikan harus halal secara zat maupun cara perolehannya. Menurut Lukman Hakim (2012), Murabahah merupakan akad jual beli atas barang tertentu, dimana penjual menyebutkan harga jual yang terdiri atas harga pokok barang dan tingkat keuntungan tertentu tas barang, dimana harga jual tersebut disetujui pembeli.

2. Al-Ijarah AlMuntahiya Bit-Tamlik (IMBT)

Ijarah pada dasarnya tidak mengenal perpindahan kepemilikan baik pada awal maupun akhir periode. Pada akhir

masa sewa, bank dapat saja menjual barang yang disewakannya kepada nasabah. Oleh karena itu pada perbankan syariah dikenal Ijarah Muntahiya Bit Tamlik/IMBT (sewa yang diikuti dengan berpindahnya kepemilikan (Sarip muslim, 2015). Ijarah Muntahiya Bit Tamlik merupakan kombinasi antara sewamenyewa (ijarah) dan jual beli atau hibah di akhir masa sewa.

Ijarah Muntahiya Bit Tamlik adalah akad sewa-menyewa antara pemilik obyek sewa dan penyewa untuk mendapatkan imbalan atas obyek sewa yang disewakannya dengan opsi perpindahan hak milik obyek sewa pada saat tertentu sesuai dengan akad sewa. Berdasarkan keterangan diatas, dapat disimpulkan bahwa Pembiayaan Muntahiya Bit Tamlik yaitu dimana bank menyewakan objek kepada nasabah untuk jangka waktu tertentu yang diikuti dengan janji bank untuk menjual obyek tersebut kepada penyewa (Nurul Huda, 2010).

1. Dasar Hukum IMBT

Dasar Hukum transaksi ijarah antara lain :

a) Al-Quran Surat

Az Zukhruf ayat 32

أَمْ يَقْسِمُونَ رَحْمَتَ رَبِّكَ ۗ نَحْنُ قَسَمْنَا بَيْنَهُمْ مَعِيشَتَهُمْ فِي الْحَيَاةِ الدُّنْيَا

وَرَفَعْنَا بَعْضَهُمْ بَعْضًا سُرْعَاتٍ ۗ وَرَحْمَتُ رَبِّكَ خَيْرٌ مِّمَّا يَجْمَعُونَ

Artinya: "Apakah mereka yang membagi-bagi rahmat Tuhanmu?kami telah menentukan antara mereka penghidupan mereka dalam kehidupan dunia, dan kami telah meninggikan sebagian mereka atas sebagian yang lain beberapa derajat, agar sebagian mereka dapat mempergunakan sebagian yang lain. Dan rahmat Tuhanmu lebih baik dari apa yang mereka kumpulkan." (Q.S Az Zukhruf:32)

b) Hadis

Diriwayatkan dari Ibnu Abbas, Rasulullah SAW bersabda:

أَنَّ رَسُولَ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ إِحْتَجِمَ وَأَعْطِيَ الْخُجَامَ أَجْدَهُ

Artinya: "Bahwa Rasulullah SAW bersabda: "Berebakamlah kamu, kemudian berikanlah olehmu upahnya kepada tukang bekam itu." (H.R Bukhari dan Muslim).

Dari Ibnu Umar, bahwa Rasulullah SAW bersabda:

حَدَّثَنَا عَبْدُ الرَّحْمَنِ بْنُ زَيْدِ بْنِ اسْلَمَ عَنْ أَبِيهِ عَنِ عَبْدِ اللَّهِ بْنِ عَمْرٍ

قَالَ رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ أَجِيرٌ أَجْرُهُ قَبْلَ أَنْ يَجِفَّ عَرَقُهُ.

(رواه ابن ماجه).

Artinya: "Telah menceritakan kepada kami Abdurrahman bin Zaid bin Aslam dari Bapaknya dari Abdullah bin Umar ia berkata, Rasulullah SAW bersabda: "berikanlah upah pekerja sebelum keringatnya mengering"". (H.R Ibn Majah).

Rasulullah SAW memerintahkan kita untuk memberikan upah kepada pekerja sebelum keringatnya mengering, yaitu Ketika pekerja telah menyelesaikan pekerjaannya, jangan ditunda tunda.

c) Ijma' Ulama

Landasan Ijma' adalah ulama pada zaman sahabat telah sepakat tentang kebolehan akad ijarah. Hal ini didasari pada kebutuhan masyarakat akan jasa-jasa tertentu, seperti halnya kebutuhan akan barang. Ketika akad jual beli diperbolehkan, terdapat suatu kewajiban untuk memperbolehkan akad ijarah atas manfaat atau jasa. Hal ini dikarenakan pada hakikatnya akad ijarah juga merupakan akad jual beli, tetapi dengan obyek manfaat atau jasa. Menurut Sayyid Sabiq, ijma' ulama tentang diisyaratkannya akad ijarah, bahwa tidak ada seorang ulama pun yang membantah terhadap kesepakatan tentang adanya ijarah. Meskipun beberapa diantara mereka berbeda pendapat, perbedaan tersebut tidak dianggap. Dengan demikian, secara umum ijarah sudah merupakan ijma' para ulama mengenai status hukum kebolehan untuk dilakukan oleh manusia selama mendapatkan kemaslahatan.

d) Fatwa Dewan Syariah Nasional

- 1) Ketentuan dan Peraturan Standar tentang Ijarah, antara lain: Fatwa No.09/DSN-MUI/IV/2000 Tanggal 13 April 2000 tentang

Pembiayaan Ijarah. Ketentuan yang diatur dalam fatwa ini adalah tentang Rukun dan Syarat Ijarah, antara lain: pernyataan ijab dan qabul, pihak-pihak yang berakad (berkontrak), obyek kontrak, manfaat dari penggunaan asset dalam ijarah, dan shighat

- 2) Fatwa No.27/DSN-MUI/III/2000 Tanggal 28 Maret 2002 tentang Al-Ijarah al-Muntahiya Bi al-Tamlik.

Ketentuan yang diatur dalam fatwa ini adalah semua rukun dan syarat yang berlaku dalam akad ijarah berlaku pula dalam akad Al-Ijarah al-Muntahiya Bi al-Tamlik. Perjanjian untuk melakukan akad al-ijarah al-muntahiya bi at-tamlik harus disepakati ketika akad ijarah ditandatangani dan hak dan kewajiban setiap pihak harus dijelaskan dalam akad.

- 3) Fatwa No.17/DSN-MUI/IX/2000 Tanggal 16 September 2000 tentang Sanksi Nasabah Mampu yang Menunda-nunda Pembayaran.

Nasabah akan dikenakan denda yang dihitung perhari apabila nasabah mampu membayar namun terlambat membayar angsuran sesuai tanggal angsuran. Kecuali nasabah dapat membuktikan bahwa keterlambatan tersebut disebabkan oleh ketidakmampuan nasabah dan dapat diterima/disetujui oleh BRIS paling lama 7 hari kerja sejak keterlambatan tersebut, maka nasabah akan dibebaskan dari denda.

- 4) Fatwa DSN No. 89/DSN-MUI/XII/2013 tentang Pembiayaan ulang (Refinancing) Syariah.

Berakhirnya akad IMBT, Bank memberikan dan mengalihkan hak/kepemilikan (Hibah) atas barang yang telah disewakan kepada nasabah.

- 5) Fatwa No.43/DSN-MUI/VIII/2004 Tanggal 11 Agustus 2004 tentang Ganti Rugi (Ta'widh).

Ganti rugi dikenakan atas pihak yang dengan sengaja atau karena kelalaian melakukan sesuatu yang menyimpang dari ketentuan akad dan menimbulkan kerugian pada pihak lain.

2. Rukun dan Syarat IMBT

Menurut jumhur ulama, rukun ijarah adalah sebagai berikut:

a. Mu'jir dan Musta'ji

yaitu orang yang melakukan akad sewa-menyewa atau upah-mengupah. Mu'jir adalah orang yang memberikan upah dan menyewakan, sedangkan Musta'ji adalah orang yang menerima upah atau melakukan sesuatu dan menyewa sesuatu.

b. Shighat Ijab Qabul

Ijab qabul dalam persewaan adalah kalimat pernyataan yang digunakan dalam akad persewaan.

c. Ujrah (Upah)

Ujrah disyaratkan diketahui jumlahnya oleh kedua belah pihak, baik dalam sewa-menyewa maupun upah-mengupah (Sarip Muslim, 2015).

Syarat Ijarah terdiri atas empat macam, sebagaimana syarat dalam jual beli yaitu sebagai berikut:

a. Syarat al-Inqad (syarat terjadinya akad), syarat ini berkaitan dengan aqid, zat akad dan tempat akad.

b. Syarat an-nafadz (syarat pelaksanaan akad), agar ijarah terlaksana, barang harus dimiliki oleh aqid atau memiliki kekuasaan penuh untuk akad (ahliah).

c. Syarat sah ijarah. Keabsahan ijarah sangat berkaitan dengan aqid (orang yang melakukan akad), ma'qud alaih (barang yang menjadi obyek akad), ujrah (upah) dan zat akad.

- d. Syarat kelaziman ijarah, terdiri atas:
 - 1) Ma'qud Alaih (barang sewaan) terhindar dari cacat.
 - 2) Tidak ada uzur yang membatalkan akad. Ulama hanafiyah berpendapat bahwa ijarah batal karena adanya uzur sebab manfaat atau kebutuhan akan hilang apabila ada uzur. Uzur yang dimaksud adalah sesuatu yang baru yang menyebabkan kemadharatan bagi yang melakukan akad.
3. Ketentuan Obyek IMBT
Ketentuan obyek IMBT, antara lain :
 - a. Obyek ijarah adalah ketentuan dari penggunaan barang atau jasa.
 - b. Manfaat barang harus bisa dinilai dan dapat dilaksanakan dalam kontrak.
 - c. Pemenuhan manfaat harus yang bersifat dibolehkan.
 - d. Kesanggupan memenuhi manfaat harus nyata dan sesuai syariah.
 - e. Manfaat harus dikenali secara spesifik sedemikian rupa untuk menghilangkan jahalah (ketidakhuan) yang akan mengakibatkan sengketa.
 - f. Spesifikasi manfaat harus dinyatakan dengan jelas termasuk jangka waktunya bisa juga dikenali dengan spesifikasi atau identifikasi fisik.
 - g. Sewa adalah sesuatu yang dijanjikan dan dibayar nasabah kepada LKS sebagai pembayaran manfaat. Sesuatu yang dapat dijadikan harga dalam jual beli dapat pula dijadikan sewa dalam ijarah.
 - h. Pembayaran sewa boleh berbentuk jasa (manfaat lain) dari jenis yang sama dengan obyek kontrak (Rifqi Muhammad, 2008).
4. Kewajiban Bank dan Nasabah dalam Pembiayaan IMBT
 - a. Kewajiban Bank Sebagai Pemberi Sewa
 - 1) Menyediakan asset yang disewakan.
 - 2) Menanggung biaya pemeliharaan asset.
 - 3) Menjamin bila terdapat cacat pada asset yang disewakan.
 - b. Kewajiban Nasabah Sebagai Penyewa
 - 1) Membayar sewa dan bertanggung jawab untuk menjaga keutuhan asset

yang disewa serta menggunakannya sesuai kontrak.

- 2) Menanggung biaya pemeliharaan asset yang sifatnya ringan (tidak materiil). Contoh: pembayaran upah kepada tukang.
 - 3) Jika asset yang disewa rusak, bukan karena pelanggaran dari penggunaan yang dibolehkan, juga bukan karena kelalaian pihak penyewa dalam menjaganya, ia tidak bertanggung jawab atas kerusakan tersebut.
5. Perpindahan kepemilikan obyek sewa dalam IMBT Akad ijarah harus dilaksanakan terlebih dahulu, sedangkan akad pemindahan kepemilikan, baik dengan jual maupun dengan pemberian hanya dapat dilakukan setelah masa ijarah selesai. Janji pemindahan kepemilikan yang telah disepakati pada awal akad ijarah adalah waad yaitu janji dari satu pihak kepada pihak lain untuk melaksanakan sesuatu yang hukumnya tidak mengikat dan apabila janji tersebut ingin dilaksanakan harus ada akad pemindahan kepemilikan yang dilakukan setelah masa ijarah selesai.
- Pada saat perpindahan kepemilikan obyek ijarah dari pemilik kepada penyewa dalam IMBT dengan cara:
- a. Hibah, maka penyewa mengakui asset dan keuntungan sebesar nilai wajar obyek ijarah yang diterima.
 - b. Pembelian sebelum masa akad berakhir, maka penyewa mengakui aset sebesar pembayaran sisa cicilan sewa atau jumlah yang disepakati.
 - c. Pembelian setelah masa akad berakhir, maka penyewa mengakui aset sebesar pembayaran yang disepakati atau
 - d. Pembelian obyek ijarah secara bertahap, maka penyewa mengakui aset sebesar biaya perolehan obyek ijarah yang diterima.

Perpindahan hak milik obyek sewa dalam Ijarah Muntahiya Bittamlik melalui hibah diakui pada saat seluruh pembayaran sewa telah diselesaikan dan obyek sewa yang telah diserahkan kepada penyewa. Obyek sewa dikeluarkan dari aktiva pemilik obyek sewa pada saat terjadinya perpindahan hak milik obyek sewa. Perpindahan hak milik obyek sewa dalam Ijarah Muntahiya Bittamlik melalui penjualan obyek sewa dengan harga sebesar sisa cicilan sewa sebelum berakhirnya masa sewa diakui pada saat

penyewa membeli obyek sewa (Rifqi Muhammad, 2008).

Dalam Ijarah Muntahiya Bittamlik pemindahan hak milik barang terjadi dengan salah satu dari dua cara berikut ini.

- a. Pihak yang menyewakan berjanji akan menjual barang yang disewakan tersebut pada akhir masa sewa.
- b. Pihak yang menyewakan berjanji akan menghibahkan barang yang disewakan tersebut pada akhir masa sewa.

Pilihan untuk menjual barang di akhir masa sewa (alternatif) biasanya diambil bila kemampuan finansial penyewa untuk membayar sewa relatif kecil, karena sewa yang dibayarkan relatif kecil, akumulasi nilai sewa yang sudah dibayarkan sampai akhir periode sewa belum mencukupi harga beli barang tersebut dan margin laba yang ditetapkan oleh bank, karena itu untuk mencukupi kekurangan tersebut, bila pihak penyewa ingin memiliki barang tersebut, harus membelinya di akhir periode (Trisadini, 2013).

Kesimpulan

Berdasarkan pembahasan di atas dapat disimpulkan bahwa pembiayaan yang terdapat di perbankan syariah didominasi oleh pembiayaan murabahah (*consumer finance*) dan mudharabah (pembiayaan modal kerja). Untuk menjamin agar terlaksananya pembiayaan murabahah agar sesuai konsep syariah, maka diperlukan pengawasan dari Dewan Pengawas Syariah atau Dewan Syariah Nasional, sehingga pembiayaan murabahah sebagai pembiayaan primadona di perbankan syariah tetap berada di dalam aturan syariah serta tidak merusak citra perbankan syariah sebagai lembaga sehingga tidak ada lagi kesan bahwa banksyariah sama saja dengan bank konvensional.

Pembiayaan atau financing adalah 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. Dalam UU Nomor 10 Tahun 1998 disebutkan bahwa pembiayaan berdasarkan prinsip syari'ah 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

Dalam pelaksanaan pembiayaan, bank syari'ah harus memenuhi dua aspek yang sangat penting. Pertama, aspek syar'i, di mana dalam setiap realisasi pembiayaan kepada para nasabah, bank syari'ah harus tetap berpedoman pada syari'at Islam (anantara lain tidak mengandung unsur maysir, garar, riba, serta bidang usahanya harus halal). Kedua, aspek ekonomi, yaitu dengan tetap mempertimbangkan perolehan keuntungan, baik bagi bank syari'ah maupun bagi

nasabah bank syari'ah. Lazimnya dalam bisnis prinsip pembiayaan, ada tiga skim dalam melakukan akad pada bank syari'ah, yaitu: pertama, prinsip bagi hasil; kedua, prinsip jual beli; ketiga, prinsip sewa. Dalam menjalankan fungsinya sebagai lembaga penyalur dana, bank syari'ah perlu memerhatikan beberapa hal yang berkaitan dengan analisis kelayakan pembiayaan yang terdiri atas pendekatan analisis pembiayaan, penerapan prinsip analisis pembiayaan, penerapan prosedur analisis pembiayaan, dan kebijakan dalam penentuan pembiayaan.

Daftar Pustaka

Huda Nurul dan Heykal Mohamad. 2010. Lembaga Keuangan Islam:Tinjauan Teoritis dan Praktis. Jakarta: Kencana.

Kartono Kartini. Pengantar Metodologi Riset Sosial. Mandar Maju.

Kasmir. 2000. Manajemen Perbankan, Edisi Revisi. Jakarta: PT RajaGrafindo Persada.

Kasmir.2002.Dasar Dasar Perbankan. Jakarta: PT RajaGrafindo Persada.
Moleong. J. Lexy. 2012. Metodologi Penelitian Kualitatif . Bandung: PT Rosdakarya Offset.

Muhammad Rifqi. 2008. Akuntansi Keuangan Syariah. Yogyakarta: P3EI Press.
Muslim Sarip. 2015. Akuntansi Keuangan Syariah:Teori dan Praktik . Bandung: Pustaka Setia.

Trisadini Prasastinah Usanti, (2013), Akad baku pada pembiayaan murabahah Di bank syariah, Perspektif Volume XVIII No. 1 : 46 – 55.

Fatwa Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang Murabahah.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan. Peraturan Bank Indonesia No.7/46/PBI/2005 Akad Penghimpunan dan Penyaluran Dana Bagi Bank Yang Melaksanakan Kegiatan Usaha Berdasarkan Prinsip Syariah.

Peraturan Mahkamah Agung Nomor 02 Tahun 2008 tentang Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah. Undang-Undang Nomor 21 tahun 2008 tentang Perbankan Syariah.