

BAB II
KONSEP MURABAHAH, IJARAH DAN KINERJA KEUANGAN BANK
SYARIAH

2.1. Tinjauan Bank Umum Syariah

2.1.1. Pengertian Bank Syariah

Secara bahasa, kata bank berasal dari *banque* dalam bahasa Perancis, dan dari kata *banco* dalam bahasa Italia, yang berarti peti/lemari atau bangku. “Kata peti atau lemari menyiratkan fungsi sebagai tempat menyimpan benda-benda berharga, seperti peti emas, peti berlian, peti uang, dan sebagainya”

¹⁸. Banyak ahli yang mendefinisikan bank secara istilah, diantaranya adalah sebagai berikut :

“Lembaga Keuangan yang kegiatan utamanya adalah menghimpun dana dari masyarakat dan menyalurkannya kembali dana tersebut ke masyarakat serta memberikan jasa bank lainnya”¹⁹.

“Bank adalah suatu badan usaha yang tugas utamanya sebagai lembaga perantara keuangan (*financial intermediaries*), yang menyalurkan dana dari pihak yang berkelebihan dana (*idle fund surplus unit*) kepada pihak yang membutuhkan dana atau kekurangan dana (*deficit unit*) pada waktu yang ditentukan”²⁰.

Dari uraian di atas dapat dijelaskan bahwa bank merupakan perusahaan yang bergerak dalam bidang keuangan, artinya usaha perbankan selalu berkaitan

¹⁸ Heri Sudarsono, *Bank Lembaga Keuangan Syariah : Deskripsi dan Ilustrasi*, (Yogyakarta: Ekonisia, 2003), hlm 27

¹⁹ Kasmir, *Manajemen Perbankan*, (Jakarta: PT. RajaGrafindo Persada, 2006) hlm 11.

²⁰ Lukman Dendawijaya, *Manajemen Perbankan*, Edisi Kedua, Cetakan. Kedua, (Bogor: Ghalia Indonesia, 2005) hlm 14.

dengan masalah bidang keuangan. Jadi dapat disimpulkan bahwa usaha perbankan meliputi tiga kegiatan utama yaitu:

- a. Menghimpun dana
- b. Menyalurkan dana dan
- c. Memberikan jasa bank lainnya

Sedangkan mengenai pengertian bank syariah, berikut ini merupakan pemaparan para ahli.

Bank syariah merupakan lembaga intermediasi dan penyedia jasa keuangan yang bekerja berdasarkan etika dan sistem nilai Islam, khususnya yang bebas dari bunga (*riba*), bebas dari kegiatan spekulatif yang nonproduktif seperti perjudian (*maysir*), bebas dari hal-hal yang tidak jelas dan meragukan (*gharar*), berprinsip keadilan, dan hanya membiayai kegiatan usaha yang halal²¹.

Muhammad menyebutkan bahwa “bank syariah adalah bank yang beroperasi dengan tidak mengandalkan pada bunga. Bank Islam atau biasa disebut dengan bank tanpa bunga, adalah lembaga keuangan/perbankan yang operasional dan produknya dikembangkan berlandaskan pada Al-Qur’an dan Hadits Nabi SAW”²².

Menurut Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah disebutkan bahwa “Bank Syariah adalah Bank yang menjalankan kegiatan usahanya berdasarkan Prinsip Syariah dan menurut jenisnya terdiri atas Bank Umum Syariah dan Bank Pembiayaan Rakyat Syariah”²³.

²¹ Ascarya dan Diana Yumanita, Bank Syariah: General Description. (Jakarta: Seri Kebanksentralan, 2005), hlm 4.

²² Muhammad, Manajemen Bank Syariah, (Yogyakarta: UPP AMP YKPN, 2005) hlm 1.

²³ http://www.bi.go.id/id/tentang-bi/uu-bi/Documents/UU_21_08_Syariah.pdf di akses pada tanggal 6 januari 2015 jam 20.08

Dari berbagai macam pengertian bank syariah, dapat disimpulkan bahwa bank syariah adalah lembaga keuangan yang berfungsi untuk menghimpun dan menyalurkan dana dengan berlandaskan kepada Ajaran Islam. Di bank ini jasa bank yang diberikan disesuaikan dengan prinsip syariah sesuai dengan hukum Islam. Prinsip syariah yang diterapkan oleh bank syariah adalah pembiayaan berdasarkan prinsip bagi hasil (*mudharabah*), pembiayaan berdasarkan prinsip penyertaan modal (*musyarakah*), prinsip jual beli barang dengan memperoleh keuntungan (*murabahah*), atau pembiayaan barang modal berdasarkan prinsip sewa murni tanpa pilihan (*Ijarah*), atau dengan adanya pilihan pemindahan kepemilikan atas barang yang disewa dari pihak bank oleh pihak lain (*Ijarah wa iqtina*).

2.1.2. Produk dan Jasa Bank Syariah

Secara garis besar bentuk produk Bank Syariah terdiri dari dua bagian, yaitu Pendanaan dan Pembiayaan :

a. Produk Pendanaan

1) Giro Wadi'ah

Giro *wadi'ah* adalah produk berupa simpanan dari nasabah dalam bentuk rekening giro (*current account*) untuk keamanan dan kemudahan pemakainya. Dalam kaitannya dengan produk giro, Bank Syariah menerapkan prinsip *wadiah yad dhamanah*, yakni nasabah bertindak sebagai penitip yang memberikan hak kepada Bank Syariah untuk menggunakan atau memanfaatkan uang atau barang titipannya, sedangkan Bank Syariah bertindak sebagai pihak yang dititipi yang disertai hak untuk mengelola dana titipan dengan tanpa kewajiban memberikan

bagi hasil dari keuntungan pengelolaan dana tersebut. Namun Bank Syariah diperkenankan untuk memberikan insentif berupa bonus (*fee*) dengan catatan tidak diperjanjikan sebelumnya²⁴.

2) Tabungan *Wadi'ah*

Tabungan *wadi'ah* adalah produk berupa simpanan dari nasabah dalam bentuk rekening tabungan (*saving account*) untuk keamanan dan kemudahan pemakainya. Terkait dengan produk tabungan *wadi'ah*, Bank Syariah menggunakan akad *wadi'ah yad dhamanah*. Dalam tabungan *wadi'ah*, bank dengan nasabah tidak boleh mensyaratkan pembagian hasil keuntungan atas pemanfaatan harta tersebut. Namun bank diperbolehkan memberikan bonus (*fee*) kepada pemilik harta titipan (nasabah) selama tidak disyaratkan dimuka. Dengan kata lain, pemberian bonus (*fee*) merupakan kebijakan bank yang bersifat sukarela²⁵.

3) Pendanaan dengan prinsip Qardh

Al Qardh (benelovent loan) ialah suatu pinjaman lunak yang diberikan atas dasar kewajiban sosial semata, dimana si peminjam tidak dituntut untuk mengembalikan apapun kecuali modal pinjaman²⁶.

b. Produk Pembiayaan

1) *Mudharabah*

Mudharabah adalah perjanjian kerja sama usaha antara bank sebagai pemilik modal (*shahibul maal*) dengan pengusaha (nasabah), di mana pihak pemilik modal menyediakan seluruh dana yang diperlukan dan pihak pengusaha

²⁴ Adiwarmarman Karim, *Bank Islam: analisis fiqih dan keuangan*, PT RajaGrafindo Persada, Jakarta, hal. 291-292

²⁵ *Ibid*

²⁶ Ascarya, *Bank Syariah*, PT Grafindo, Jakarta, 2007 : hal 22 – 60.

melakukan pengelolaan atas usaha dengan pembagian keuntungan antara kedua belah pihak berdasarkan nisbah yang telah disepakati sebelumnya.

2) Pembiayaan *Musyarakah*

Musyarakah adalah perjanjian usaha antara bank dengan pihak yang lain untuk menyertakan modalnya berupa dana atau keahlian/tenaga pada suatu proyek usaha, di mana masing-masing pihak mempunyai hak untuk ikut serta, mewakilkan atau menarik haknya dalam manajemen proyek.

3) Pembiayaan *Murabahah*

Pembiayaan *murabahah* adalah perjanjian jual beli antara bank dan nasabah di mana bank syariah membeli barang yang diperlukan oleh nasabah dan kemudian menjualnya kepada nasabah yang bersangkutan sebesar harga perolehan ditambah dengan margin/keuntungan yang disepakati antara bank syariah dengan nasabah dengan pembayaran ditangguhkan.

4) Pembiayaan *Salam*

Pembiayaan *salam* adalah perjanjian jual beli barang dengan cara pemesanan dengan syarat-syarat tertentu dan barang diserahkan kemudian hari, sedangkan pembayaran dilakukan dimuka.

5) Pembiayaan *Istishna*

Pembiayaan *istishna* adalah perjanjian jual beli dalam bentuk pemesanan pembuatan barang dengan kriteria dan persyaratan tertentu yang disepakati antara pemesan dan penjual. Kedua belah pihak bersepakat atas harga serta cara pembayarannya.

6) Pembiayaan *Ijarah*

Pembiayaan *Ijarah* adalah akad pemindahan hak guna (hak pakai) atas barang atau jasa, melalui pembayaran sewa tanpa diikuti pemindahan hak kepemilikan (*ownership*) atas barang tersebut.

7) Pembiayaan *Ijarah Muntahiya Bittamlik/Wa Iqtina*

Pembiayaan *Ijarah muntahiya bittamlik/wa iqtina* yaitu perjanjian sewa menyewa suatu barang yang diakhiri dengan perpindahan kepemilikan barang dari pihak yang memberikan sewa kepada pihak penyewa²⁷.

2.2. Pembiayaan *Murabahah* dan *Ijarah* pada Bank Syariah

2.2.1. Pembiayaan *Murabahah* di Bank Syariah

Kata *Murabahah* diambil dari bahasa Arab dari kata *ar-ribhu* (الربح) yang berarti kelebihan dan tambahan (keuntungan)²⁸. Sedangkan menurut istilah *Murabahah* adalah salah satu bentuk jual beli barang pada harga asal dengan tambahan keuntungan yang disepakati. Dalam pengertian lain *Murabahah* adalah transaksi penjualan barang dengan menyatakan harga perolehan dan keuntungan (*margin*) yang disepakati oleh penjual dan pembeli²⁹. Pembayaran atas akad jual beli *Murabahah* dapat dilakukan secara tunai maupun angsuran. Hal inilah yang membedakan *Murabahah* dengan jual beli lainnya adalah penjual harus memberitahukan kepada pembeli harga barang pokok yang dijualnya serta jumlah keuntungan yang diperoleh.

²⁷ *Ibid*

²⁸ *al-Qaamus al-Muhith*. hal. 279.

²⁹ Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank Syariah dari Teori ke Praktek* (Cet. I: Jakarta: Gema Insani Press, 2001), hlm. 101.

Menurut Peraturan Bank Indonesia No. NOMOR: 7/46/PBI/2005 *Murabahah* adalah jual beli barang sebesar harga pokok barang ditambah dengan margin keuntungan yang disepakati³⁰. Kegiatan penyaluran dana dalam bentuk pembiayaan berdasarkan *Murabahah* berlaku persyaratan sebagai berikut :

1. Bank menyediakan dana pembiayaan berdasarkan perjanjian jual beli barang.
2. Jangka waktu pembayaran harga barang oleh nasabah kepada Bank ditentukan berdasarkan kesepakatan Bank dan nasabah.
3. Bank dapat membiayai sebagian atau seluruh harga pembelian barang yang telah disepakati kualifikasinya.
4. Dalam hal Bank mewakilkan kepada nasabah (wakalah) untuk membeli barang, maka Akad *Murabahah* harus dilakukan setelah barang secara prinsip menjadi milik Bank.
5. Bank dapat meminta nasabah untuk membayar uang muka atau urbun saat menandatangani kesepakatan awal pemesanan barang oleh nasabah.
6. Bank dapat meminta nasabah untuk menyediakan agunan tambahan selain barang yang dibiayai Bank.
7. Kesepakatan marjin harus ditentukan satu kali pada awal Akad dan tidak berubah selama periode Akad.
8. Angsuran pembiayaan selama periode Akad harus dilakukan secara proporsional.

³⁰ Peraturan-bank-indonesia-no-7-46-pbi-2005.pdf di akses pada tanggal 27 februari 2015 pukul 08.33

Dalam hal Bank meminta nasabah untuk membayar uang muka atau urbun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf e maka berlaku ketentuan sebagai berikut :

1. Dalam hal uang muka, jika nasabah menolak untuk membeli barang setelah membayar uang muka, maka biaya riil Bank harus dibayar dari uang muka tersebut dan bank harus mengembalikan kelebihan uang muka kepada nasabah. Namun jika nilai uang muka kurang dari nilai kerugian yang harus ditanggung oleh Bank, maka Bank dapat meminta lagi pembayaran sisa kerugiannya kepada nasabah.
2. Dalam hal urbun, jika nasabah batal membeli barang, maka urbun yang telah dibayarkan nasabah menjadi milik Bank maksimal sebesar kerugian yang ditanggung oleh Bank akibat pembatalan tersebut, dan jika urbun tidak mencukupi, nasabah wajib melunasi kekurangannya.

Dalam pembiayaan *Murabahah* Bank dapat memberikan potongan dari total kewajiban pembayaran hanya kepada nasabah yang telah melakukan kewajiban pembayaran cicilannya dengan tepat waktu dan/atau nasabah yang mengalami penurunan kemampuan pembayaran. Besar potongan *Murabahah* kepada nasabah tidak boleh diperjanjikan dalam Akad dan diserahkan kepada kebijakan Bank.

Ketentuan umum *Murabahah* menurut fatwa dewan syariah nasional no: 84/DSN-MUI/XII/2012 tentang *murabahah* :

1. Bank dan nasabah harus melakukan akad *Murabahah* yang bebas riba
2. Barang yang diperjual belikan tidak diharamkan oleh syariah Islam

3. Bank membiayai sebagian atau seluruh harga pembelian barang yang telah disepakati kualifikasinya
4. Bank membeli barang yang diperlukan nasabah atas nama bank sendiri, dan pembelian ini harus sah dan bebas riba
5. Bank harus menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian, misalnya jika pembelian dilakukan secara berhutang .
6. Bank kemudian menjual barang tersebut kepada nasabah (pemesan) dengan harga jual senilai harga beli plus keuntungannya. Dalam kaitan ini bank harus memberitahu secara jujur harga pokok barang kepada nasabah berikut biaya yang diperlukan.
7. Nasabah membayar harga barang yang telah disepakati tersebut pada jangka waktu tertentu yang telah disepakati
8. Untuk mencegah terjadinya penyalahgunaan atau kerusakan akad tersebut, pihak bank dapat mengadakan perjanjian khusus dengan nasabah.
9. Jika bank hendak mewakilkan kepada nasabah untuk membeli barang dari pihak ketiga, akad jual beli *Murabahah* harus dilakukan setelah barang, secara prinsip, menjadi milik bank.

Menurut fatwa dewan syariah nasional no: 84/DSN-MUI/XII/2012 tentang *murabahah* ketentuan kepada nasabah adalah ³¹:

1. Nasabah mengajukan permohonan dan perjanjian pembelian suatu barang atau asset kepada bank

³¹ <http://www.bapepam.go.id/syariah/fatwa/pdf/09-murabahah.pdf> di akses pada tanggal 27 februari 2015 pukul 08.45

2. Jika bank menerima permohonan tersebut, ia harus membeli terlebih dahulu aset yang dipesannya secara sah dengan pedagang
3. Bank kemudian menawarkan aset tersebut kepada nasabah dan nasabah harus menerima (membeli)-nya sesuai dengan perjanjian yang telah disepakatinya, karena secara hukum perjanjian tersebut mengikat; kemudian kedua belah pihak harus membuat kontrak jual beli
4. Dalam jual beli ini bank dibolehkan meminta nasabah untuk membayar uang muka saat menandatangani kesepakatan awal pemesanan
5. Jika nasabah kemudian menolak membeli barang tersebut, biaya riil bank harus dibayar dari uang muka tersebut
6. Jika nilai uang muka kurang dari kerugian yang harus ditanggung oleh bank, bank dapat meminta kembali sisa kerugiannya kepada nasabah.
7. Jika uang muka memakai kontrak 'urbun sebagai alternatif dari uang muka, maka :
 - a. Jika nasabah memutuskan untuk membeli barang tersebut, ia tinggal membayar sisa harga
 - b. Jika nasabah batal membeli, uang muka menjadi milik bank maksimal sebesar kerugian yang ditanggung oleh bank akibat pembatalan tersebut; dan jika uang muka tidak mencukupi, nasabah wajib melunasi kekurangannya

Jaminan dalam *murabahah*:

1. Jaminan dalam *Murabahah* dibolehkan, agar nasabah serius dengan pesannya

2. Bank dapat meminta nasabah untuk menyediakan jaminan yang dapat dipegang

Hutang dalam *murabahah*:

1. Secara prinsip, penyelesaian hutang nasabah dalam transaksi *murabahah* tidak ada kaitannya dengan transaksi lain yang dilakukan nasabah dengan pihak ketiga atas barang tersebut. Jika nasabah menjual kembali barang tersebut dengan keuntungan atau kerugian, ia tetap berkewajiban untuk menyelesaikan hutangnya kepada bank.
2. Jika nasabah menjual barang tersebut sebelum masa angsuran berakhir, ia tidak wajib segera melunasi seluruhnya.
3. Jika penjualan barang tersebut menyebabkan kerugian, nasabah tetap harus menyelesaikan hutangnya sesuai kesepakatan awal. Ia tidak boleh memperlambat pembayaran angsuran atau meminta kerugian itu diperhitungkan.

Penundaan pembayaran dalam *murabahah*

1. Nasabah yang memiliki kemampuan tidak dibenarkan menunda penyelesaian hutangnya.
2. Jika nasabah menunda-nunda pembayaran dengan sengaja, atau jika salah satu pihak tidak menunaikan kewajibannya, maka penyelesaiannya dilakukan melalui Badan Arbitrase Syariah setelah tidak tercapai kesepakatan melalui musyawarah.

Bangkrut dalam *murabahah*, Jika nasabah telah dinyatakan pailit dan gagal menyelesaikan hutangnya, bank harus menunda tagihan hutang sampai ia sanggup kembali, atau berdasarkan kesepakatan.

a. Jenis *Murabahah*

Jenis *Murabahah* terbagi menjadi 2 bagian yaitu :

1) *Murabahah* Berdasarkan Pesanan (*Murabahah to the purchase order*)

Murabahah ini dapat bersifat mengikat atau tidak mengikat. Mengikat bahwa apabila telah memesan barang harus dibeli sedangkan tidak mengikat bahwa walaupun telah memesan barang tetapi pembeli tersebut tidak terikat maka pembeli dapat menerima atau membatalkan barang tersebut .

2) *Murabahah* Tanpa Pesanan

Murabahah ini termasuk jenis *murabahah* yang bersifat tidak mengikat. *Murabahah* ini dilakukan tidak melihat ada yang pesan atau tidak sehingga penyediaan barang dilakukan sendiri oleh penjual³².

b. Rukun dan Syarat *Murabahah*

1) Pengertian Rukun *Murabahah*

Rukun adalah suatu elemen yang tidak dapat dipisahkan dari suatu kegiatan atau lembaga, sehingga bila tidak ada salah satu elemen tersebut maka kegiatan tersebut dinyatakan tidak sah atau lembaga tersebut tidak eksis³³.

³² Muhammad Syafi'i Antonio, *loc.cit.*

³³ Yayasan pendidikan dan Pengembangan Perbankan dan LKS, (Muamalat Institute, Jakarta, 1999). hlm. 41

Menurut Jumhur Ulama ada 4 rukun dalam *Murabahah*, yaitu Orang yang menjual (*Ba'T*), orang yang membeli (*Musytari*), *Sighat* dan barang atau sesuatu yang diakadkan.

2) Syarat *Murabahah*

- i. Pihak yang berakad yaitu *Ba'i'* dan *Musytari* harus cakap hukum atau balik (dewasa), dan mereka saling meridhai (rela).
- ii. Khusus untuk *Mabi'* persyaratannya adalah harus jelas dari segi sifat jumlah, jenis yang akan ditransaksikan dan juga tidak termasuk dalam kategori barang haram.
- iii. Harga dan keuntungan harus disebutkan begitu pula system pembayarannya, semuanya ini dinyatakan didepan sebelum akad resmi (*ijab qabul*) dinyatakan tertulis³⁴.

c. Dasar Hukum *Murabahah*

Dalam Islam, perdagangan dan perniagaan selalu dihubungkan dengan nilai-nilai moral, sehingga semua transaksi bisnis yang bertentangan dengan kebajikan tidaklah bersifat islami.

a. Al-quran

Al-quran surat (Q.S. al-Baqarah (2): 275)

{... وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا ...}

"Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba"

Dari ayat di atas diterangkan bahwa *al-bai'* yang artinya jual beli disamakan dengan *murabahah* sebagai penjualan barang sebagai biaya atau harga pokok

³⁴ Wiroso, *Jual-beli Murabahah* (Yogyakarta: UII Press, 2005), hlm. 16.

barang tersebut. Dan apabila transaksi yang dilakukan oleh penjualan dan pembelian tidak disepakati bersama, ini sudah termasuk riba. Maka dapat disimpulkan bahwa *murabahah* yang dilakukan adalah suatu pembelian suatu barang dengan menegaskan harga belinya kepada pembeli dan pembeli membayarnya dengan harga yang lebih sebagai laba³⁵.

b. Hadist

Hadis Nabi SAW yang diriwayatkan oleh Ibnu Majah dari Shuhaib sebagai berikut:

أَنَّ النَّبِيَّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَآلِهِ وَسَلَّمَ قَالَ: ثَلَاثٌ فِيهِنَّ الْبُرْكََةُ: الْبَيْعُ إِلَى أَجَلٍ، وَالْمُقَارَضَةُ، وَخَلْطُ الْبُرِّ بِالشَّعِيرِ لِلْبَيْتِ لَا لِلْبَيْعِ (رواه ابن ماجه)

“Nabi bersabda, ‘Ada tiga hal yang mengandung berkah: jual beli tidak secara tunai, muqaradhah (mudharabah), dan mencampur gandum dengan jewawut untuk keperluan rumah tangga, bukan untuk dijual’³⁶”.

أَبَا سَعِيدٍ الْخُدْرِيِّ يَقُولُ قَالَ رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ إِنَّمَا الْبَيْعُ عَنْ تَرَاضٍ

Abu Sa'id al Khudri ia berkata, "Rasulullah SAW bersabda, "Sesungguhnya jual-beli adalah berdasarkan azas ridha (kerelaan hati)".³⁷

Dari hadits di atas dapat disimpulkan bahwa hukum jual beli *murabahah* dalam Islam adalah boleh, yang mana dalam implementasi perbankan syariah dilakukan antara penjual (bank) dan pembeli (nasabah) berdasarkan harga barang

³⁵ Muhammad Syafi'i Antonio, *op.cit.* hlm 98.

³⁶ Syaikh Muhammad Nashiruddin Al-Albani, *Shahih Sunan Ibnu Majah Kitab Tijarah Hadits No. 1803*, Darul Fiqri, Beirut, tt : Hal. 13

³⁷ Syaikh Muhammad Nashiruddin Al-Albani, *Shahih Sunan Ibnu Majah Kitab Tijarah Hadits No. 1792*, Darul Fiqri, Beirut, tt : Hal. 18.

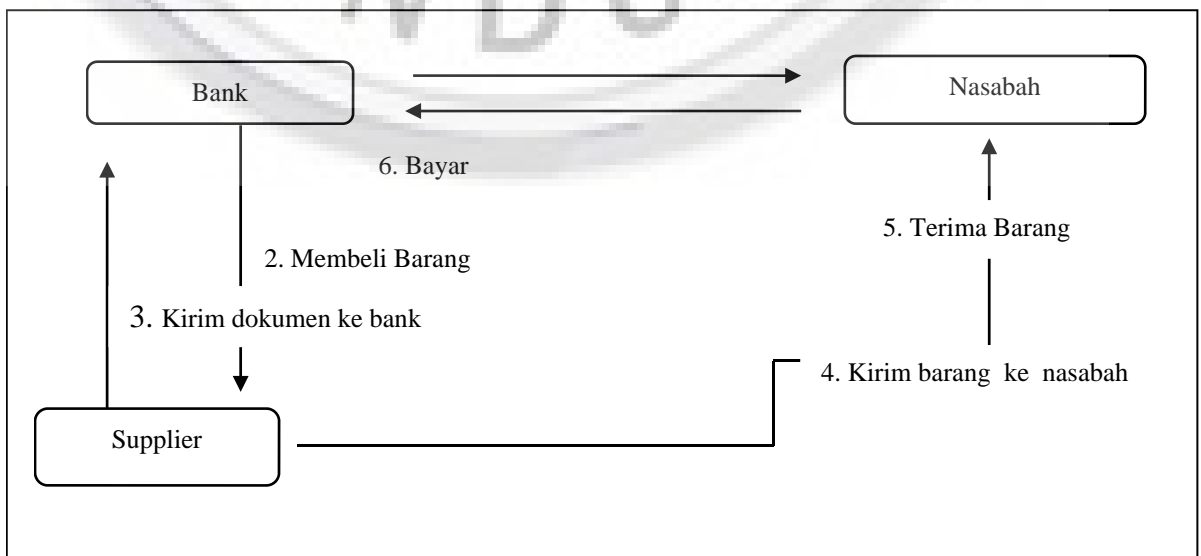
yaitu harga asli pembelian di mana pembeli harus diberi tahu oleh penjual akan keuntungan terhadap barang yang dijual (salah satu cara terhindar riba).

d. Ketentuan Umum *Murabahah*

- 1) Jual beli *Murabahah* harus dilakukan atas barang yang telah dimiliki atau hak kepemilikan telah berada ditangan penjual.
- 2) Adanya kejelasan informasi mengenai besarnya modal (harga pembeli) dan biaya-biaya lain yang lazim dikeluarkan dalam jual beli.
- 3) Ada informasi yang jelas tentang hubungan baik nominal maupun presentase sehingga diketahui oleh pembeli sebagai salah satu syarat sah *murabahah*.
- 4) Dalam sistem *Murabahah*, penjual boleh menetapkan syarat kepada pembeli untuk menjamin kerusakan yang tidak tampak pada barang, tetapi lebih baik syarat seperti itu tidak ditetapkan.
- 5) Transaksi pertama (antara penjual dan pembeli pertama) haruslah sah, jika tidak sah maka tidak boleh jual beli secara *Murabahah* (antara pembeli pertama yang menjadi penjual kedua dengan pembeli *Murabahah*³⁸).

e. Skema *Murabahah*

Gambar 2.1
Skema Transaksi *Murabahah*



Sumber : Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank Syariah dari Teori ke Praktek* (Cet. I: Jakarta: Gema Insani Press, 2001), hlm. 107.

Keterangan :

1. Bank dan Nasabah melakukan akad jual beli untuk melakukan pembiayaan *murabahah*
2. Karena bank tidak memiliki stok barang yang dibutuhkan nasabah, maka bank selanjutnya melakukan pembelian barang kepada *supplier*/pemasok .
3. Setelah *supplier* menyiapkan barang, kemudian *supplier* mengirimkan dokumen barang yang dibeli ke bank, kemudian bank membayar kepada *supplier*
4. Barang yang diinginkan pembeli (nasabah) selanjutnya diantar oleh pemasok (*supplier*) kepada nasabah (pembeli).
5. Setelah menerima barang, nasabah (pembeli) selanjutnya membayar kepada bank. Pembayaran kepada bank biasanya dilakukan dengan cara mencicil sejumlah uang tertentu selama jangka waktu yang disepakati.

2.2.2. Pembiayaan *Ijarah* di Bank Syariah

Kata *Ijarah* diambil dari bahasa Arab dari kata *al-ajru* yang arti menurut bahasanya ialah *al-iwadh* yang arti dalam bahasa indonesianya adalah ganti dan upah. Sedangkan menurut Rahmat Syafi'I dalam fiqih Muamalah *Ijarah* adalah بيع المنفعة (menjual manfaat)³⁹. Sedangkan menurut istilah *Ijarah* adalah

³⁹ Rahmat Syafi'I, *Fiqh Muamalah* (Bandung: CV Pustaka Setia. 2004), hlm. 121.

akad sewa-menyewa antara pemilik *ma'jur* (objek sewa) dan *musta'jir* (penyewa) untuk mendapatkan imbalan atas objek sewa yang disewakan”⁴⁰.

Menurut Rahmat Syafe'i mendefinisikan *Ijarah* secara etimologi sebagai menjual manfaat. Sedangkan *jumhur ulama* fiqih berpendapat bahwa *Ijarah* adalah menjual manfaat dan yang boleh disewakan adalah manfaatnya bukan bendanya. Selain itu juga ada yang menerjemahkan bahwa *Ijarah* sebagai jual-beli jasa (upah-mengupah), yakni mengambil manfaat tenaga manusia, dan ada pula yang menerjemahkan sewa-menyewa, yakni mengambil manfaat dari barang.⁴¹

Menurut Hasbi Ash-Shiddiqi, *Ijarah* adalah akad yang objeknya ialah penukaran manfaat untuk masa tertentu, yaitu pemilikan manfaat dengan imbalan, sama dengan menjual manfaat.⁴²

Menurut H. Moh. Anwar menerangkan bahwa *Ijarah* ialah perakadan (perikatan) pemberian kemanfaatan (jasa) kepada orang lain dengan syarat memakai *'iwad* (penggantian/balas jasa) dengan berupa uang atau barang yang ditentukan. Jadi *Ijarah* itu membutuhkan adanya orang yang member jasa dan yang memberi upah.⁴³

Menurut Peraturan Bank Indonesia No. NOMOR: 7/46/PBI/2005 *Ijarah* adalah transaksi sewa menyewa atas suatu barang dan atau upah mengupah atas suatu jasa dalam waktu tertentu melalui pembayaran sewa atau imbalan jasa⁴⁴.

⁴⁰ Muhammad Yusuf dan Wiroso, *Akuntansi Perbankan Syariah*, LPFE USAKTI, Jakarta, 2011, hlm. 76.

⁴¹ Rahmat Syafi'I, *op.cit*, hlm 123.

⁴² Hasbi Ash shiddieqy, *Pengantar Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Bulan Bintang, 1999), hlm 154.

⁴³ Hendi Suhendi, *Fiqih Muamalah* (Jakarta: Raja Grafindo Persada,2002), hlm. 121.

⁴⁴ Peraturan-bank-indonesia-no-7-46-pbi-2005.pdf di akses pada tanggal 27 februari 2015 pukul 08.33

Kegiatan penyaluran dana dalam bentuk pembiayaan berdasarkan *Ijarah* untuk transaksi sewa menyewa berlaku persyaratan paling kurang sebagai berikut :

1. Bank dapat membiayai pengadaan objek sewa berupa barang yang telah dimiliki Bank atau barang yang diperoleh dengan menyewa dari pihak lain untuk kepentingan nasabah berdasarkan kesepakatan.
2. Objek dan manfaat barang sewa harus dapat dinilai dan diidentifikasi secara spesifik dan dinyatakan dengan jelas termasuk pembayaran sewa dan jangka waktunya.
3. Bank wajib menyediakan barang sewa, menjamin pemenuhan kualitas maupun kuantitas barang sewa serta ketepatan waktu penyediaan barang sewa sesuai kesepakatan.
4. Bank wajib menanggung biaya pemeliharaan barang/aset sewa yang sifatnya materil dan struktural sesuai kesepakatan.
5. Bank dapat mewakilkan kepada nasabah untuk mencarikan barang yang akan disewa oleh nasabah.
6. Nasabah wajib membayar sewa secara tunai, menjaga keutuhan barang sewa, dan menanggung biaya pemeliharaan barang sewa sesuai dengan kesepakatan.
7. Nasabah tidak bertanggungjawab atas kerusakan barang sewa yang terjadi bukan karena pelanggaran perjanjian atau kelalaian nasabah

Kegiatan penyaluran dana dalam bentuk Pembiayaan berdasarkan *Ijarah muntahiya bittamlik* (IMBT) berlaku persyaratan sebagai berikut :

1. IMBT harus disepakati ketika Akad *Ijarah* ditandatangani dan kesepakatan tersebut wajib dituangkan dalam Akad *Ijarah* dimaksud.
2. Pelaksanaan IMBT hanya dapat dilakukan setelah Akad *Ijarah* dipenuhi.
3. Bank wajib mengalihkan kepemilikan barang sewa kepada nasabah berdasarkan hibah, pada akhir periode perjanjian sewa.
4. Pengalihan kepemilikan barang sewa kepada penyewa dituangkan dalam Akad tersendiri setelah masa *Ijarah* selesai.

Ketentuan *Ijarah* berlaku pula pada Akad IMBT sebagai berikut :

1. Bank dapat membiayai pengadaan objek sewa berupa barang yang telah dimiliki Bank atau barang yang diperoleh dengan menyewa dari pihak lain untuk kepentingan nasabah berdasarkan kesepakatan.
2. Objek dan manfaat barang sewa harus dapat dinilai dan diidentifikasi secara spesifik dan dinyatakan dengan jelas termasuk pembayaran sewa dan jangka waktunya.
3. Bank wajib menyediakan barang sewa, menjamin pemenuhan kualitas maupun kuantitas barang sewa serta ketepatan waktu penyediaan barang sewa sesuai kesepakatan.
4. Bank wajib menanggung biaya pemeliharaan barang/aset sewa yang sifatnya materiil dan struktural sesuai kesepakatan.
5. Bank dapat mewakilkan kepada nasabah untuk mencarikan barang yang akan disewa oleh nasabah.

6. Nasabah wajib membayar sewa secara tunai dan menjaga keutuhan barang sewa, dan menanggung biaya pemeliharaan barang sewa sesuai dengan kesepakatan.
7. Nasabah tidak bertanggung jawab atas kerusakan barang sewa yang terjadi bukan karena pelanggaran perjanjian atau kelalaian nasabah;

Kegiatan penyaluran dana dalam bentuk pembiayaan berdasarkan *Ijarah* untuk transaksi multijasa berlaku persyaratan paling kurang sebagai berikut :

1. Bank dapat menggunakan Akad *Ijarah* untuk transaksi multijasa dalam jasa keuangan antara lain dalam bentuk pelayanan pendidikan, kesehatan, tenaga kerja dan kepariwisataan.
2. Dalam pembiayaan kepada nasabah yang menggunakan Akad *Ijarah* untuk transaksi multijasa, Bank dapat memperoleh imbalan jasa (ujrah) atau fee.
3. Besar ujarah atau fee harus disepakati di awal dan dinyatakan dalam bentuk nominal bukan dalam bentuk prosentase.

Menurut fatwa dewan syariah nasional no: 09/DSN-MUI/IV/2000 tentang pembiayaan *Ijarah* rukun dan syarat *Ijarah*⁴⁵:

1. Sighat *Ijarah*, yaitu ijab dan qabul berupa pernyataan dari kedua belah pihak yang berakad (berkontrak), baik secara verbal atau dalam bentuk lain.
2. Pihak-pihak yang berakad: terdiri atas pemberi sewa/pemberi jasa dan penyewa/pengguna jasa.

⁴⁵ <http://www.bapepam.go.id/syariah/fatwa/pdf/09-ijarah.pdf> di akses pada tanggal 27 februari 2015 pukul 08.44.

3. Obyek akad *Ijarah* adalah :
 - a. Manfaat barang dan sewa.
 - b. manfaat jasa dan upah.

Ketentuan Obyek *Ijarah*:

1. Obyek *Ijarah* adalah manfaat dari penggunaan barang dan/atau jasa.
2. Manfaat barang atau jasa harus bisa dinilai dan dapat dilaksanakan dalam kontrak.
3. Manfaat barang atau jasa harus yang bersifat dibolehkan (tidak diharamkan).
4. Kesanggupan memenuhi manfaat harus nyata dan sesuai dengan syari'ah.
5. Manfaat harus dikenali secara spesifik sedemikian rupa untuk menghilangkan jahalah (ketidaktahuan) yang akan mengakibatkan sengketa.
6. Spesifikasi manfaat harus dinyatakan dengan jelas, termasuk jangka waktunya. Bisa juga dikenali dengan spesifikasi atau identifikasi fisik.
7. Sewa atau upah adalah sesuatu yang dijanjikan dan dibayar nasabah kepada LKS sebagai pembayaran manfaat. Sesuatu yang dapat dijadikan harga dalam jual beli dapat pula dijadikan sewa atau upah dalam *Ijarah*.
8. Pembayaran sewa atau upah boleh berbentuk jasa (manfaat lain) dari jenis yang sama dengan obyek kontrak.
9. Kelenturan (flexibility) dalam menentukan sewa atau upah dapat diwujudkan dalam ukuran waktu, tempat dan jarak.

Dalam transaksi perbankan syariah, *Ijarah* dibagi menjadi dua jenis yaitu *Ijarah* dan *Ijarah muntahiya bittamlik*. Keduanya tak jauh berbeda, perbedaannya terletak pada opsi perpindahan hak milik pada sebelum atau akhir masa sewa. “Dalam akad *Ijarah*, objek sewa akan dikembalikan kepada pihak yang menyewakan pada akhir masa periode. Sedangkan dalam akad *Ijarah muntahiya bittamlik*, objek sewa akan berpindah hak miliknya pada penyewa pada akhir masa sewa objek sewa tersebut”⁴⁶.

1. Akad *Ijarah*

Menurut Ismail mengatakan bahwa akad *Ijarah* dalam perbankan dikenal dengan nama *operational lease*, yaitu kontrak sewa antara pihak yang menyewakan dan pihak penyewa, dimana pihak penyewa harus membayar uang sewa sesuai dengan perjanjian dan pada saat jatuh tempo objek sewa harus dikembalikan kepada pihak yang menyewakan dan atas biaya pemeliharaan atas aset yang menjadi objek yang disewakan merupakan tanggungan pihak yang menyewakan⁴⁷. *Ijarah* adalah akad sewa-menyewa antara pemilik *ma'jur* (objek sewa) dan *musta'jir* (penyewa) untuk mendapatkan imbalan atas objek sewa yang disewakan⁴⁸. Pernyataan pengertian *Ijarah* menurut PSAK 107, paragraf 34 menyatakan bahwa : “*Ijarah* adalah akad pemindahan hak guna (manfaat) atas suatu aset dalam waktu tertentu dengan pembayaran sewa (*ujrah*) tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan aset itu sendiri. Sewa yang dimaksud adalah sewa operasi (*operating lease*)”. Menurut Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 21 tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah, pengertian *Ijarah* yaitu :

⁴⁶ Ismail, “*Manajemen Perbankan Dari Teori Menuju Aplikasi*”, Kencana, Jakarta, 2011, hlm. 60.

⁴⁷ *Ibid*

⁴⁸ Muhammad Yusuf dan Wiroso, *loc.cit.*

“Akad *Ijarah* adalah Akad penyediaan dana dalam rangka memindahkan hak guna atau manfaat dari suatu barang atau jasa berdasarkan transaksi sewa, tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan barang itu sendiri”.

Berdasarkan Fatwa Dewan Syariah Nasional NO: 09/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Pembiayaan *Ijarah*, pengertian *Ijarah* adalah: “Akad *Ijarah*, yaitu akad pemindahan hak guna (manfaat) atas suatu barang atau jasa dalam waktu tertentu melalui pembayaran sewa/upah (*ujrah*), tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan barang itu sendiri”.

Dari beberapa definisi diatas penulis menyimpulkan bahwa *Ijarah* adalah akad sewa-menyewa antara bank selaku orang yang menyewakan barang/jasa yang biasa disebut *ma'jur* dengan nasabah selaku pihak penyewa barang atau jasa yang biasa disebut *musta'jir* dimana terdapat imbalan melalui pembayaran sewa oleh penyewa kepada pihak yang menyewakan barang/jasa tersebut. Setelah masa sewa berakhir, maka barang yang disewakan penyewa (*musta'jir*) harus dikembalikan kepada pihak bank (*ma'jur*).

2. Rukun dan Syarat *Ijarah*

a. Rukun *Ijarah*

Menurut ulama Hanafiyah, rukun *Ijarah* adalah *ijab* dan *qabul*, antara lain dengan menggunakan kalimat: *al-Ijarah*, *al-isti'jar*, *al-iktira'*, dan *al-ikra*.

Adapun menurut jumbuh ulama, rukun *Ijarah* ada 4, yaitu:

1. *Aqid* (orang yang akad).
2. *Shigat* akad.
3. *Ujrah* (upah).

4. Manfaat.

b. Syarat Sah *Ijarah*

Ada 5 syarat sah dari *Ijarah*, diantaranya:

1. Kerelaan dari dua pihak yang melakukan akad *Ijarah* tersebut,
2. Mengetahui manfaat dengan sempurna barang yang diakadkan, sehingga mencegah terjadinya perselisihan.
3. Kegunaannya dari barang tersebut.
4. Kemanfaatan benda dibolehkan menurut *syara*.
5. Objek transaksi akad itu (barangnya) dapat di manfaatkan kegunaannya menurut kriteria dan realita⁴⁹.

3. Dasar Hukum *Ijarah*

a. Al- Qur'an

Allah berfirman dalam Surat Al-Baqarah ayat 233:

وَإِنْ أَرَدْتُمْ أَنْ تَسْتَرْضِعُوا أَوْلَادَكُمْ فَلَا جُنَاحَ عَلَيْكُمْ إِذَا سَلَّمْتُمْ مَاءً آتَيْتُمْ بِالْمَعْرُوفِ
وَاتَّقُوا اللَّهَ وَاعْلَمُوا أَنَّ اللَّهَ بِمَا تَعْمَلُونَ بَصِيرٌ {233}

“Dan jika kamu ingin anakmu disusukan oleh orang lain, Maka tidak ada dosa bagimu apabila kamu memberikan pembayaran menurut yang patut. Bertakwalah kamu kepada Allah dan ketahuilah bahwa Allah Maha melihat apa yang kamu kerjakan”.(QS.al-Baqarah:233)

Yang menjadi dalil dari ayat tersebut adalah ungkapan apabila kamu memberikan pembayaran yang patut. Ungkapan tersebut menunjukkan jasa yang di berikan berkat kewajiban membayar upah (*fee*) secara patut. Dalam hal ini termasuk di dalam nya jasa penyewaan⁵⁰.

⁴⁹ Sayyid Sabiq, *Fikih Sunnah 13*, (Bandung : PT. AL – Ma’arif, 1987) hlm. 7.

⁵⁰ Antonio, M.Syafi’i, “*Bank Syariah Bagi Bankir dan Praktisi Keuangan*”, Tazkia Institute & Bank Indonesia. Jakarta. 1999 : hlm. 118.

b. Hadist

حَدَّثَنَا مُوسَى بْنُ إِسْمَاعِيلَ حَدَّثَنَا وَهَيْبٌ حَدَّثَنَا ابْنُ طَاوُسٍ عَنْ أَبِيهِ عَنْ ابْنِ عَبَّاسٍ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُمَا قَالَ احْتَجَمَ النَّبِيُّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ وَأَعْطَى الْحَجَّامَ

Telah menceritakan kepada kami Musa bin Isma'il telah menceritakan kepada kami Wuhaib telah menceritakan kepada kami Ibnu Thowus dari bapaknya dari Ibnu 'Abbas radiallahu 'anhuma berkata; *Nabi shallallahu 'alaihi wasallam* berbekam dan memberi upah tukang bekamnya.⁵¹

حَدَّثَنَا هَنَادٌ حَدَّثَنَا أَبُو مُعَاوِيَةَ عَنِ الْأَعْمَشِ عَنْ جَعْفَرِ بْنِ إِيَّاسٍ عَنْ أَبِي نَضْرَةَ عَنْ أَبِي سَعِيدٍ الْخُدْرِيِّ قَالَ بَعَثَنَا رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ فِي سَرِيَّةٍ فَانزَلْنَا بِقَوْمٍ فَسَأَلْنَاهُمْ الْقِرَى فَلَمْ يَقْرُوا فَلَدَغَ سَيِّدُهُمْ فَاتُّنَا فَقَالُوا هَلْ فِيكُمْ مَنْ يَرْقِي مِنَ الْعُقْرِبِ قُلْتُ نَعَمْ أَنَا وَلَكِنْ لَا أَرْقِيهِ حَتَّى تُعْطُونَا غَنَمًا قَالَ فَأَنَا أُعْطِيكُمْ ثَلَاثِينَ شَاةً فَقَبِلْنَا فَقَرَأْتُ عَلَيْهِ الْحَمْدُ لِلَّهِ سَبْعَ مَرَّاتٍ فَبَرَأَ وَقَبَضْنَا الْغَنَمَ قَالَ فَعَرَضَ فِي أَنْفُسِنَا مِنْهَا شَيْءٌ فَقُلْنَا لَا تَعْجَلُوا حَتَّى تَأْتُوا رَسُولَ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ قَالَ فَلَمَّا قَدِمْنَا عَلَيْهِ ذَكَرْتُ لَهُ الَّذِي صَنَعْتُ قَالَ وَمَا عَلِمْتُ أَنَّهَا رُقِيَةٌ أَقْبِضُوا الْغَنَمَ وَاضْرِبُوا لِي مَعَكُمْ بِسَهْمٍ

Hannad menceritakan kepada kami, Abu Mu'awiyah menceritakan kepada kami, dari A'masy, dari Ja'far bin Iyas. dari Abu Nadhrah, dari Abu Sa'id Al Khudri. ia berkata, "Rasulullah mengutus kami dalam sebuah peperangan, kemudian kami singgah di suatu kaum dan kami meminta mereka untuk menjamu (kami), (akan tetapi) mereka tidak mau menjamu kami. Selanjutnya pemimpin mereka disengat kalajengking, sehingga mereka mendatangi kami. Mereka berkata, 'Adakah di antara kalian orang yang dapat mengobati sengatan kalajengking?' Aku menjawab, 'Ya (ada), aku. Namun aku tidak akan mengobatinya sampai kalian memberi kambing kepada kami.' Pemimpin mereka berkata, 'Aku akan memberi kalian tiga puluh ekor kambing.' Kami kemudian menyetujuinya. Aku kemudian membacakan *Al Hamdulillah* kepadanya tujuh kali, dan ia pun sembuh. Kami kemudian menerima kambing (itu). Dalam diri kami kemudian muncul sesuatu. Kami berkata, 'Janganlah kalian tergesa-gesa, sampai kalian mendatangi Rasulullah. Tatkala kami mendatangi nya, maka aku pun menceritakan kepadanya tentang apa yang aku perbuat. Beliau bersabda,

⁵¹ Muhammad Ismail Al Bukhari, *Shahih Bukhari Kitab Ijarah Hadits No 2117*, Darul Kutub, Damaskus, 1408 H : Hal. 17.

'Darimana kamu tahu bahwa al hamdulillah itu ruqyah? Terimalah kambing (itu oleh kalian), dan berilah aku bagian bersama kalian'.⁵²

Dalam hadist-hadist yang menjadi dasar hukum *Ijarah* tersebut bahwa kita di anjurkan untuk memberikan upah kepada orang yang telah bekerja. Membayar upahnya itu tidak boleh berlama-lama dari selesainya bekerja, Artinya jangan menunda-nunda atau bahkan sampai terlambat dan akhirnya lupa tidak memberi upah.

2. Akad *Ijarah Muntahiya Bittamlik*

Akad *Ijarah Muntahiya Bittamlik* disingkat dengan IMBT, yaitu kontrak sewa antara pihak yang menyewakan dan pihak penyewa, dimana pihak penyewa harus membayar uang sewa sesuai dengan perjanjian dan pada saat jatuh tempo objek sewa akan berpindah kepemilikan yang awalnya adalah milik dari pihak yang menyewakan menjadi milik penyewa. "*Ijarah muntahiya bittamlik* adalah akad sewa-menyewa antara pemilik objek sewa dan penyewa untuk mendapatkan imbalan atas objek sewa yang disewakan dengan 'opsi perpindahan hak milik' objek sewa pada saat tertentu sesuai dengan kontrak"⁵³. Pengertian *Ijarah muntahiyah bittamlik* menurut PSAK No. 107 tentang akuntansi *Ijarah* adalah : "*Ijarah muntahiyah bittamlik* adalah *Ijarah* dengan *wa'd* perpindahan kepemilikan aset yang di-*Ijarah*-kan pada saat tertentu". Menurut Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 21 tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah, pengertian *Ijarah muntahiya bittamlik* yaitu : "*Akad Ijarah muntahiya bittamlik*" adalah Akad penyediaan dana dalam rangka memindahkan hak guna atau manfaat

⁵² Abu Tsaurah At Tirmidzi, *Sunan At Tirmidzi Bab Ijarah Hadits No. 2063*, Darul Fiqri, Beirut, tt : Hal. 18.

⁵³ *Ibid*

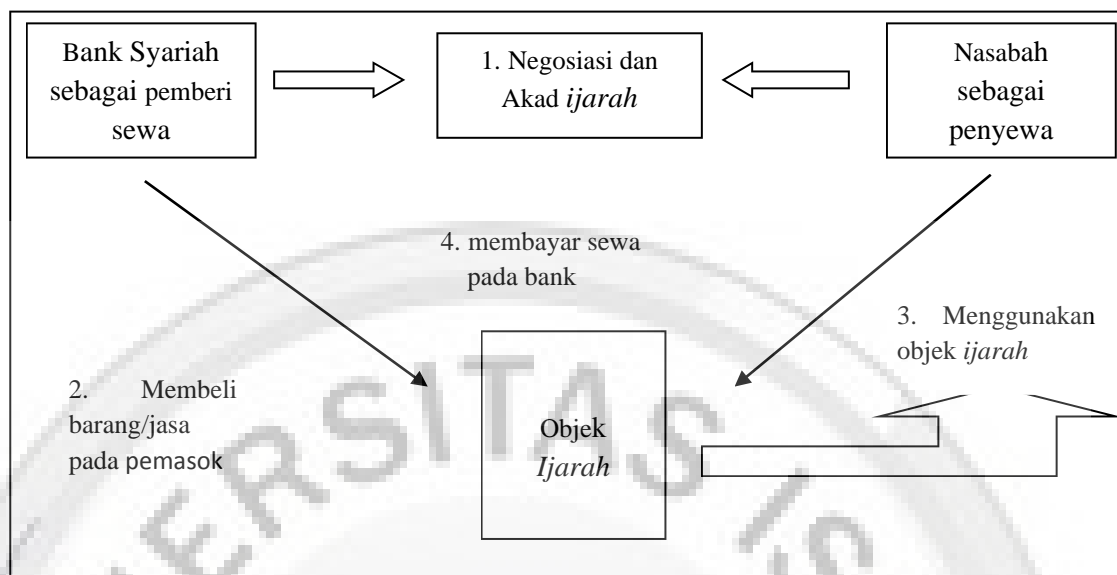
dari suatu barang atau jasa berdasarkan transaksi sewa dengan opsi pemindahan kepemilikan barang”.

Dari beberapa definisi di atas penulis menyimpulkan bahwa *Ijarah muntahiya bintamlik* adalah akad sewa-menyewa antara bank sebagai pihak yang menyewakan kepada pihak penyewa, dimana sewa-menyewa ini memiliki opsi pemindahan kepemilikan barang pada saat tertentu sesuai dengan kesepakatan perjanjian awal yang telah disepakati oleh kedua belah pihak yaitu pihak yang menyewakan dan pihak yang disewakan.

4. Skema *Ijarah* dan *Ijarah Muntahiya Bittamlik*

Transaksi *Ijarah* pada prinsip dasarnya adalah perpindahan manfaat dari pemilik aset kepada penyewa. Serupa tapi tak sama dengan *murabahah*, yang membedakannya dari objeknya. Jika *murabahah*, objeknya bukan disewa melainkan dibeli dan hak miliknya berubah menjadi punya pembeli, tapi *Ijarah* objeknya disewakan oleh pemilik kepada penyewa menurut waktu yang ditentukan. Setelah perjanjian sewa-menyewa itu berakhir, maka objeknya harus dikembalikan penyewa kepada pemiliknya. Osmad Muthaher merumuskan skema proses transaksi *Ijarah* sebagai berikut:

Gambar 2.2
Skema Transaksi Ijarah



Sumber: Akuntansi Perbankan Syariah Osmad Muthaher "Akuntansi Perbankan Syariah" (Yogyakarta : Graha Ilmu, 2012), hlm 123

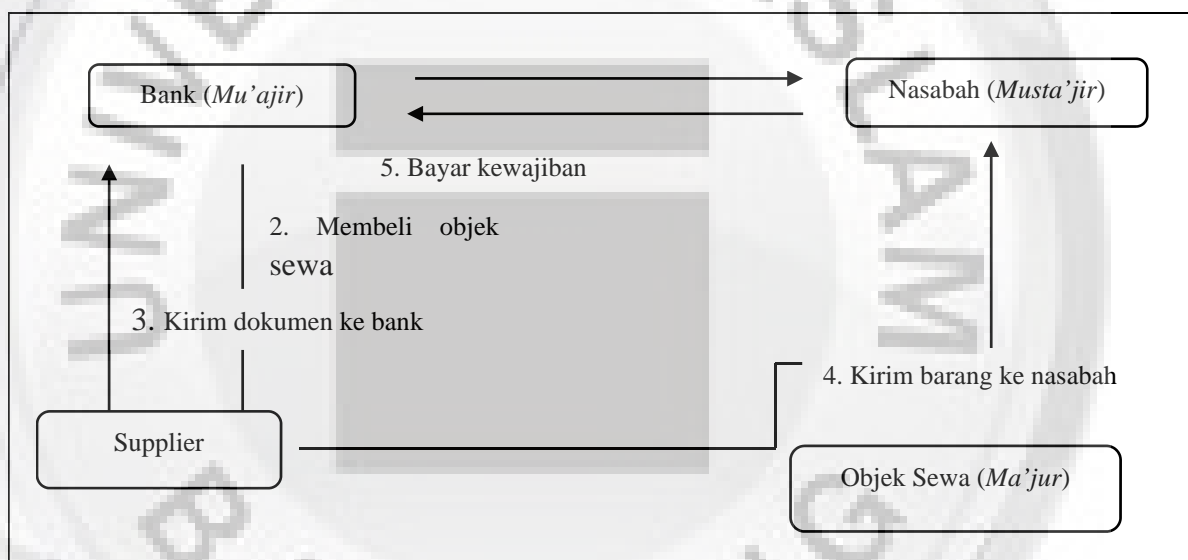
Keterangan:

1. Bank syariah dan nasabah melakukan perjanjian dengan akad *Ijarah*. Dalam akad dijelaskan tentang objek sewa, jangka waktu sewa, dan imbalan yang diberikan oleh *lessee* kepada *lessor*, hak opsi *lessee* setelah akad sewa berakhir dan ketentuan lainnya.
2. Bank syariah membeli objek *Ijarah* dari *supplier*. Asset yang dibeli oleh bank syariah sesuai dengan kebutuhan *lessee*.
3. Setelah *supplier* mengantarkan objek *Ijarah* kepada penyewa. Objek tersebut dapat digunakan oleh penyewa.
4. Nasabah sebagai penyewa sesuai dengan perjanjian dengan bank syariah melakukan pembayarannya kepada bank syariah sebagai pemberi sewa.

Berbeda dengan akad *Ijarah* yang setelah perjanjian sewa-menyewa itu berakhir, maka objek tersebut tidak menjadi milik penyewa melainkan harus di kembalikan ke pada pemberi sewa (bank syariah). Sedangkan dalam perjanjian akad *Ijarah muntahiyah bittamlik*, saat akhir masa sewa, objek tersebut akan dibeli dan dipindah tangankan dari pemilik kepada penyewa sesuai dengan kesepakatan perjanjian yang telah disepakati bersama. Ismail menjelaskan skema proses transaksi pembiayaan *Ijarah muntahiyah bittamlik* sebagai berikut:

Gambar 2.3

Skema Transaksi *Ijarah Muntahiyah Bittamlik*



Sumber: Manajemen Perbankan Dari Teori Menuju Aplikasi Ismail, "Manajemen Perbankan Dari Teori Menuju Aplikasi". (Jakarta : Kencana, 2011) hlm 60.

Keterangan:

1. Bank syariah dan nasabah melakukan perjanjian dengan akad *Ijarah muntahiyah bittamlik*. Dalam akad dijelaskan tentang objek sewa, jangka waktu sewa, dan imbalan yang diberikan oleh *lessee* kepada *lessor*, hak opsi *lessee* setelah akad sewa berakhir dan ketentuan lainnya.

2. Bank syariah membeli objek sewa dari *supplier*. Aset yang dibeli oleh bank syariah sesuai dengan kebutuhan *lessee*.
3. Setelah *supplier* menyiapkan objek sewa, kemudian *supplier* mengirimkan dokumen barang yang dibeli ke bank syariah, kemudian bank syariah membayar kepada *supplier*.
4. *Supplier* mengirimkan objek sewa kepada nasabah atas perintah dari bank syariah. Barang-barang yang dikirim tidak disertai dengan dokumen, karena dokumen barang diserahkan kepada bank syariah.
5. Setelah menerima objek sewa, maka nasabah mulai melaksanakan pembayaran atas imbalan yang disepakati dalam akad. Imbalan yang diterima oleh bank syariah disebut pendapatan sewa. Biaya sewa dibayar oleh nasabah kepada bank syariah pada umumnya setiap bulan. Bila jangka waktu berakhir, dan nasabah memilih opsi untuk membeli objek sewa, maka nasabah akan membayar sisanya (bila ada) dan bank syariah akan menyerahkan dokumen kepemilikan objek sewa.

2.3. Kebijakan Penyaluran Pembiayaan *Murabahah* dan *Ijarah* pada Bank Syariah

Dalam memberikan pembiayaan *murabahah* dan *Ijarah* yang berdasarkan prinsip syariah, bank wajib mempunyai keyakinan berdasarkan analisa yang mendalam atas *itikad* dan kemampuan serta kesanggupan nasabah untuk melunasi hutangnya atau mengembalikan pembiayaan yang dimaksud sesuai dengan perjanjian yang disepakati bersama. Mengingat hal tersebut di atas dan adanya

prinsip kehati-hatian dalam pengelolaan bank serta adanya faktor resiko yang selalu melekat dalam penyaluran dana, maka sebelum pembiayaan disalurkan bank harus mengetahui segala sesuatu tentang kemampuan dan kemauan nasabahnya untuk mengembalikan dana yang telah diberikan oleh bank. Hal-hal yang selalu ingin diketahui bank sebelum menyalurkan dananya dalam bentuk pembiayaan berdasarkan prinsip syariah adalah⁵⁴:

1) Perizinan dan Legalitas

Bank tidak ingin menanggung resiko yang besar apabila setelah dana yang digunakan oleh nasabah, kemudian sebelum nasabah mampu memenuhi kewajibannya kepada bank, kegiatan atau usaha nasabah tidak dapat dilanjutkan karena tidak sah secara yuridis.

2) Karakter

Karakter nasabah sulit untuk diidentifikasi, karena penampilan dan profesi tidak selalu mencerminkan karakter seseorang. Untuk menilai karakter seorang nasabah dan meramalkan perilakunya dimasa mendatang, bank hanya dapat menggunakan beberapa indikator, antara lain: profesi, penampilan, lingkungan sosial, pengalaman dan tindakan (perilaku di masa lalu).

3) Pengalaman dan Manajemen

Pengalaman dan manajemen nasabah sangat mempengaruhi kemampuan nasabah untuk mengelola kegiatannya sehingga dapat menghasilkan dana untuk membayar kewajibannya kepada bank. Pengalaman yang tidak sesuai dengan bidang yang akan dijalankan akan mengurangi kinerja usaha nasabah.

⁵⁴ Muhammad. *Manajemen Pembiayaan Bank Syariah*. UPP AMP YKPN, Yogyakarta, 2005 : hlm. 55-57.

Manajemen usaha nasabah yang tidak sesuai dengan kebutuhan juga akan mengurangi kinerja usaha nasabah.

4) Kemampuan Teknis

Kemampuan teknis nasabah menyangkut faktor yang dapat mendukung kelancaran kegiatan usaha nasabah secara teknis. Tersedianya bahan baku, adanya tenaga ahli, tersedianya mesin dan peralatan, tempat usaha yang memenuhi syarat. Ketersediaan tenaga kerja yang sesuai dengan kebutuhan, dan tingkat penguasaan teknologi merupakan contoh faktor-faktor yang dapat mempengaruhi kemampuan teknis nasabah dalam menjalankan kegiatannya.

5) Pemasaran

Bagi nasabah yang memerlukan pemasaran atas suatu produk, kegiatannya harus didukung oleh perencanaan pemasaran yang matang dan wajar. Rencana pemasaran tidak bisa dilaksanakan hanya dengan sepiantas saja. Apabila tidak berhasil menjual produknya, nasabah akan menemui kesulitan untuk memenuhi kewajibannya pada pihak bank. Adakalanya nasabah memerlukan konsultan untuk membuat perencanaan yang teliti dan komprehensif.

6) Sosial

Kegiatan yang dibiayai oleh bank sedikitnya pasti membawa dampak tertentu bagi masyarakat. Dampak tersebut bisa sebagai sesuatu yang disukai atau tidak disukai oleh masyarakat, dan bisa keduanya terjadi secara bersamaan. Pihak bank harus *ekstra* hati-hati bila dampak yang timbul adalah sesuatu yang tidak disukai oleh masyarakat, terutama apabila ketidaksukaan tersebut dapat menyebabkan terganggunya usaha nasabah dimasa yang akan datang.

7) Keuangan

Sehat atau tidak sehatnya keadaan usaha nasabah dapat dilihat, salah satunya dengan melihat keadaan keuangannya melalui laporan keuangan. Dari laporan keuangan ini, pihak bank bisa mengetahui tingkat keuntungan, jumlah dana yang diperlukan, kemampuan nasabah untuk memenuhi kewajibannya kepada bank, permasalahan teknis dan pemasaran yang dihadapi, kemampuan untuk memenuhi kewajiban *finansial* kepada pihak ketiga, efisiensi alokasi dana dalam berbagai macam bentuk aktiva dan lain-lain⁵⁵.

Kemudian mengenai kelayakan pemberian pembiayaan, suatu pemberian pembiayaan dapat dianggap memenuhi kelayakan apabila:

- a) Mampu memberikan keuntungan yang wajar, mengembalikan hutang pokok dan keuntungan atas bagi hasil yang telah disepakati, serta biaya-biaya lain dalam jangka waktu yang telah ditentukan.
- b) Pembiayaan yang diberikan digunakan sesuai dengan peruntukannya.
- c) Nasabah memang layak mendapatkan pinjaman melalui penilaian yang dilakukan oleh pihak bank⁵⁶.

2.4. Analisis Laporan Keuangan Bank

Setiap bank, baik bank konvensional maupun bank syariah, diwajibkan untuk menyajikan dan mempublikasikan laporan keuangan. Salah satu tujuan dari diwajibkannya hal tersebut adalah agar masyarakat umum dapat melihat kinerja bank yang bersangkutan. Hal ini dikarenakan tingkat kepercayaan masyarakat terhadap suatu bank untuk menyimpan dananya sangat dipengaruhi oleh kinerja

⁵⁵ *Ibid*

⁵⁶ Sunaryo, *Hukum Lembaga Pembiayaan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2008, hlm. 63.

(*performance*) bank yang bersangkutan. Hal tersebut dapat dilihat dari posisi keuangan, melalui neraca dan perhitungan laba/rugi dengan cara membandingkannya dengan neraca atau perhitungan laba/rugi bank lain, atau dengan membandingkan neraca bank tersebut, untuk waktu atau tahun yang berbeda⁵⁷.

Kinerja suatu bank dapat diketahui dengan perhitungan rasio likuiditas, solvabilitas, dan rentabilitas bank yang bersangkutan. Penilaian kinerja bank syariah sebagai lembaga intermediasi, dapat menggunakan *Financing to Deposit Ratio* (FDR), yaitu perbandingan antara pembiayaan yang disalurkan oleh bank dengan dana pihak ketiga yang berhasil dihimpun oleh bank dan modal bank yang bersangkutan. Rasio ini dipergunakan untuk mengukur sampai sejauh mana dana pinjaman yang bersumber dari dana pihak ketiga. Tinggi rendahnya rasio ini menunjukkan tingkat likuiditas bank tersebut. Sehingga semakin tinggi angka *Financing to Deposit Ratio* (FDR) suatu bank, berarti digambarkan sebagai bank yang kurang likuid dibanding dengan bank yang mempunyai angka rasio lebih kecil⁵⁸.

Penyaluran pembiayaan dengan menggunakan dana pihak ketiga ini dilakukan untuk menghindari adanya dana yang *idle* (menganggur). Dengan adanya dana yang menganggur, maka akan mengurangi peluang bagi bank dalam memperoleh keuntungan. Mengumpulkan harta tidak dilarang dalam Islam, tetapi membekukannya dalam jumlah yang banyak merupakan suatu bahaya bagi masyarakat dan dilarang sekeras-kerasnya. Oleh karena itu, semua bank, terutama

⁵⁷ Rachmat Firdaus, *Manajemen Dana Bank*. Edisi Pertama. STIE INABA, Bandung, 2001 : hlm. 29.

⁵⁸ Muhammad. *Manajemen Pembiayaan Bank Syariah*. *op.cit* : hlm. 75.

bank syariah harus mendistribusikan dana yang dititipkan kepadanya dengan sebaik mungkin.

Capital Adequacy Ratio (CAR) adalah rasio kinerja bank untuk mengukur kecukupan modal yang dimiliki bank untuk menunjang aktiva yang mengandung atau menghasilkan risiko. Rasio kecukupan modal (*Capital Adequacy Ratio* / CAR) pada industri perbankan sesuai dengan aturan yang berlaku di Indonesia besarnya ditentukan oleh seberapa besar modal yang dimiliki, yang terdiri dari modal inti dan modal pelengkap, serta besarnya Aktiva Tertimbang Menurut Risiko (ATMR), dengan bobot risiko masing-masing aktiva telah ditetapkan. Namun karena ATMR sulit untuk diklasifikasikan, maka dalam penelitian ini penulis menggunakan rumus lain, yaitu perbandingan antara modal dengan penjumlahan total pembiayaan dengan surat berharga yang dimiliki oleh bank⁵⁹.

Dampak dari peraturan mengenai *Capital Adequacy Ratio* (CAR) tersebut adalah adanya batasan-batasan yang harus diperhatikan oleh bank dalam rangka pengembangan usahanya, seperti misalnya bank harus lebih berhati-hati dalam melakukan ekspansi pembiayaan. Walaupun pada dasarnya pendapatan utama bank adalah dari penyaluran pembiayaan ke masyarakat. Namun apabila ekspansi pembiayaan dilakukan secara besar-besaran tanpa memperhatikan batasan *Capital Adequacy Ratio* (CAR) tersebut, risiko pembiayaan yang besar akan mengancam bank yang bersangkutan. Risiko yang mungkin terjadi adalah penurunan tingkat *Capital Adequacy Ratio* (CAR) bank yang pada akhirnya akan berimplikasi kepada penurunan tingkat kesehatan bank yang bersangkutan. Oleh karena itu, sebisa mungkin setiap bank, baik bank konvensional maupun bank syariah harus

⁵⁹ Totok Budisantoso & Sigit Triandaru, *Bank dan Lembaga Keuangan Lain*. Edisi 2. (Jakarta : Salemba Empat, 2006), hlm. 47-53.

dapat menjaga posisi modalnya agar tetap dapat melanjutkan kegiatan-kegiatan operasionalnya⁶⁰.

Dalam penelitian ini, penulis menggunakan *Capital Adequacy Ratio* (CAR) adalah rasio kinerja bank untuk mengukur kecukupan modal yang dimiliki bank untuk menunjang aktiva yang mengandung atau menghasilkan risiko. Tinggi rendahnya rasio ini menunjukkan tingkat likuiditas bank tersebut.⁶¹

2.5. Tingkat Likuiditas Bank Syariah

Likuiditas bank adalah kemampuan bank untuk memenuhi kewajibannya, terutama kewajiban dana jangka pendek⁶². Menurut Bambang Riyanto, didefinisikan bahwa “Likuiditas adalah kemampuan suatu perusahaan untuk memenuhi kewajiban finansilnya yang segera harus dipenuhi”⁶³. Dan menurut Sofyan Syafri Harahap, “rasio likuiditas adalah rasio yang menggambarkan kemampuan perusahaan untuk menyelesaikan kewajiban jangka pendeknya”⁶⁴. “Suatu bank dikatakan likuid apabila bank yang bersangkutan dapat memenuhi kewajiban-kewajiban (utang-utangnya), dapat membayar kembali simpanan para nasabahnya serta dapat memenuhi permintaan pembiayaan yang telah terseleksi dari nasabah-nasabahnya tanpa terjadi penangguhan waktu”⁶⁵.

Sehubungan dengan hal-hal tersebut, maka bank dapat dikatakan likuid apabila memenuhi syarat-syarat sebagai berikut :

⁶⁰ *Ibid*

⁶¹ *Idem*, hlm. 54.

⁶² Zainul Arifin. “*Dasar-dasar Manajemen Bank Syariah*” (Jakarta: Pustaka Alvabet, 2005) hlm 151.

⁶³ Bambang Riyanto, “*Dasar-dasar Pembelajaran Perusahaan*” Edisi 4, (Yogyakarta:BPFE, 2001), hlm 25

⁶⁴ Sofyan Syafri, Harahap. “*Analisis Krisis Atas Laporan Keuangan*”, (Jakarta : PT. Raja Grafindo Persada, 2006), hlm 301.

⁶⁵ Rachmat Firdaus, “*Manajemen Dana Bank*”. (Bandung : STIE INABA, 2001), hlm 191.

1. Bank tersebut memiliki *cash assets* sebesar kebutuhan yang akan digunakan untuk memenuhi likuiditasnya.
2. Bank tersebut memiliki *cash assets* yang lebih kecil dari butir 1 di atas, tetapi yang bersangkutan juga memiliki *asset* lain khususnya surat-surat berharga (*securitas*) yang dapat dicairkan dengan segera tanpa mengalami penurunan nilai pasarnya.
3. Bank tersebut mempunyai kemampuan untuk menciptakan *cash asset* baru dengan segera melalui berbagai bentuk utang / pinjaman.

Dengan demikian pengelolaan likuiditas meliputi kegiatan perencanaan dan penyediaan kebutuhan likuiditas bank baik berupa kebutuhan jangka pendek maupun kebutuhan jangka menengah dan panjang. Adapun sumber-sumber likuiditas berasal dari sumber-sumber dana bank, yaitu pada dasarnya dana bank terdiri dari 3 sumber yaitu dana pihak ke-1 berupa modal / *equity* dari pemilik / pemegang saham, dana masyarakat (Pihak ke-2) dan dana pihak ke-3 lainnya yaitu yang berasal dari bank dan lembaga/instansi lain.

2.5.1. Analisis Rasio Likuiditas

“Analisis rasio likuiditas adalah analisis yang dilakukan terhadap kemampuan bank dalam memenuhi kewajiban-kewajiban jangka pendeknya atau kewajiban yang sudah jatuh tempo”⁶⁶. Beberapa rasio likuiditas yang sering dipergunakan dalam menilai kinerja suatu bank antara lain adalah sebagai berikut⁶⁷ :

⁶⁶ Lukman Dendawijaya, “*Manajemen Perbankan*”, Edisi Kedua, (Bogor : Ghalia Indonesia, 2005) hlm 114.

⁶⁷ *Ibid*

a. *Cash Ratio*

Rasio ini menunjukkan posisi kas yang dapat menutupi hutang lancar. Rasio ini adalah rasio yang paling likuid. Semakin tinggi rasio ini semakin tinggi pula kemampuan likuiditas bank yang bersangkutan, namun dalam praktek akan mempengaruhi profitabilitasnya. Menurut ketentuan Bank Indonesia, alat likuid terdiri atas uang kas ditambah dengan rekening giro bank bersangkutan yang disimpan pada Bank Indonesia. Komponen-komponen alat likuid untuk semua jenis bank adalah sama, yaitu : Saldo Kas dan Saldo Rekening pada Bank Indonesia. Sedangkan komponen-komponen kewajiban segera dapat ditagih atau segera harus dibayar adalah : Giro, Deposito, Tabungan, dan Kewajiban jangka pendek lainnya. *Cash Ratio* dapat dirumuskan sebagai berikut :

$$Cash Ratio = \frac{\text{Alat Likuid}}{\text{Pinjaman yang harus segera dibayar}} \times 100\%$$

Semakin tinggi rasio ini semakin tinggi pula kemampuan likuiditas bank yang bersangkutan.

b. *Reserve Requirement*

Reserve Requirement atau lebih dikenal dengan likuiditas wajib minimum adalah suatu simpanan minimum yang wajib dipelihara dalam bentuk giro di Bank Indonesia bagi semua bank. Untuk mengetahui besarnya *Reserve Requirement* dapat menggunakan perbandingan berikut :

$$Reserve Requirement = \frac{\text{Jumlah Alat Likuid}}{\text{Jumlah Dana (Simpanan) Pihak Ketiga}} \times 100\%$$

c. *Financing to Deposit Ratio* (FDR)

Financing to Deposit Ratio (FDR) adalah rasio antara seluruh jumlah pembiayaan yang diberikan bank dengan dana yang diterima oleh bank. Rasio ini menunjukkan salah satu penilaian likuiditas bank dan dapat dirumuskan sebagai berikut :

$$\text{FDR} = \frac{\text{Jumlah Pembiayaan yang Diberikan}}{\text{Total Dana Pihak Ketiga + Modal}} \times 100\%$$

Semakin tinggi rasio tersebut memberikan indikasi semakin rendahnya kemampuan likuiditas bank yang bersangkutan. Hal ini disebabkan karena jumlah dana yang diperlukan untuk membiayai pembiayaan menjadi semakin besar⁶⁸.

d. *Financing to Asset Ratio*

Financing to Asset Ratio adalah rasio yang digunakan untuk mengukur tingkat likuiditas bank yang menunjukkan kemampuan bank untuk memenuhi permintaan pembiayaan dengan menggunakan *total asset* yang dimiliki bank. Dengan kata lain, rasio ini merupakan perbandingan seberapa besar pembiayaan yang diberikan bank dibandingkan dengan besarnya *total asset* yang dimiliki bank. Rasio ini dapat dirumuskan sebagai berikut :

$$\text{Financing to Asset Ratio} = \frac{\text{Jumlah Pembiayaan yang Diberikan} \times 100\%}{\text{Jumlah Aset}} \times 100\%$$

Semakin tinggi rasio ini, tingkat likuiditasnya semakin kecil karena jumlah asset yang diperlukan untuk membiayai pembiayaannya semakin besar.

⁶⁸ Dwi suwiknyo, "*Analisis Laporan Keuangan Perbankan Syariah*", (Yogyakarta : Pustaka Pelajar, 2005) hlm 148.

e. Rasio Kewajiban Bersih *Call Money*

Persentase dari rasio ini menunjukkan besarnya kewajiban bersih *call money* terhadap aktiva lancar atau aktiva yang paling likuid dari bank.

Rasio ini dapat dirumuskan sebagai berikut :

$$\text{Kewajiban Bersih } \frac{\text{Kewajiban Bersih } \textit{Call Money} \times 100\%}{\text{Aktiva Lancar}} \times 100\%$$

Jika rasio ini semakin kecil nilainya, likuiditas bank dikatakan cukup baik karena bank dapat segera menutupi kegiatan pasar uang antarbank dengan alat likuid yang dimilikinya.

