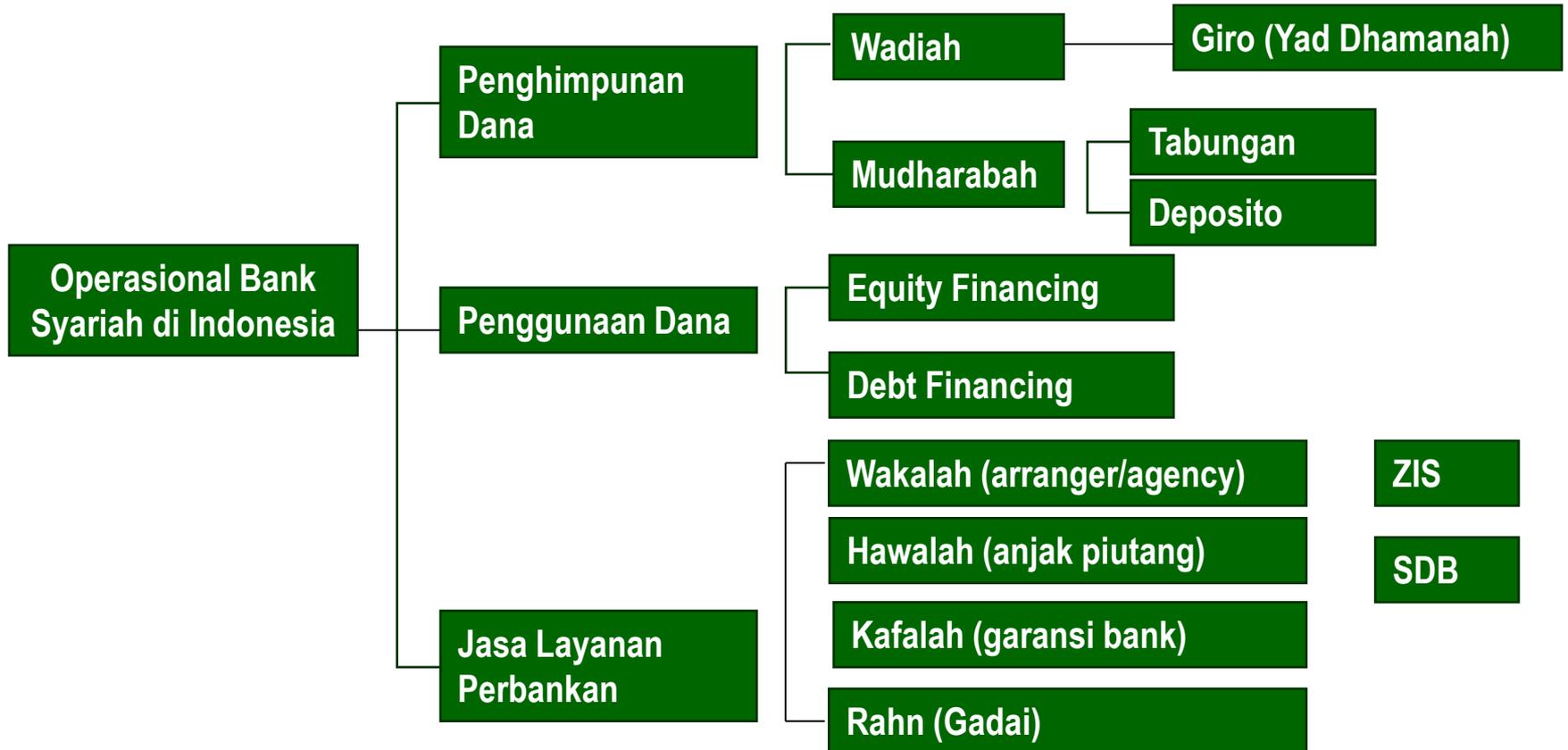
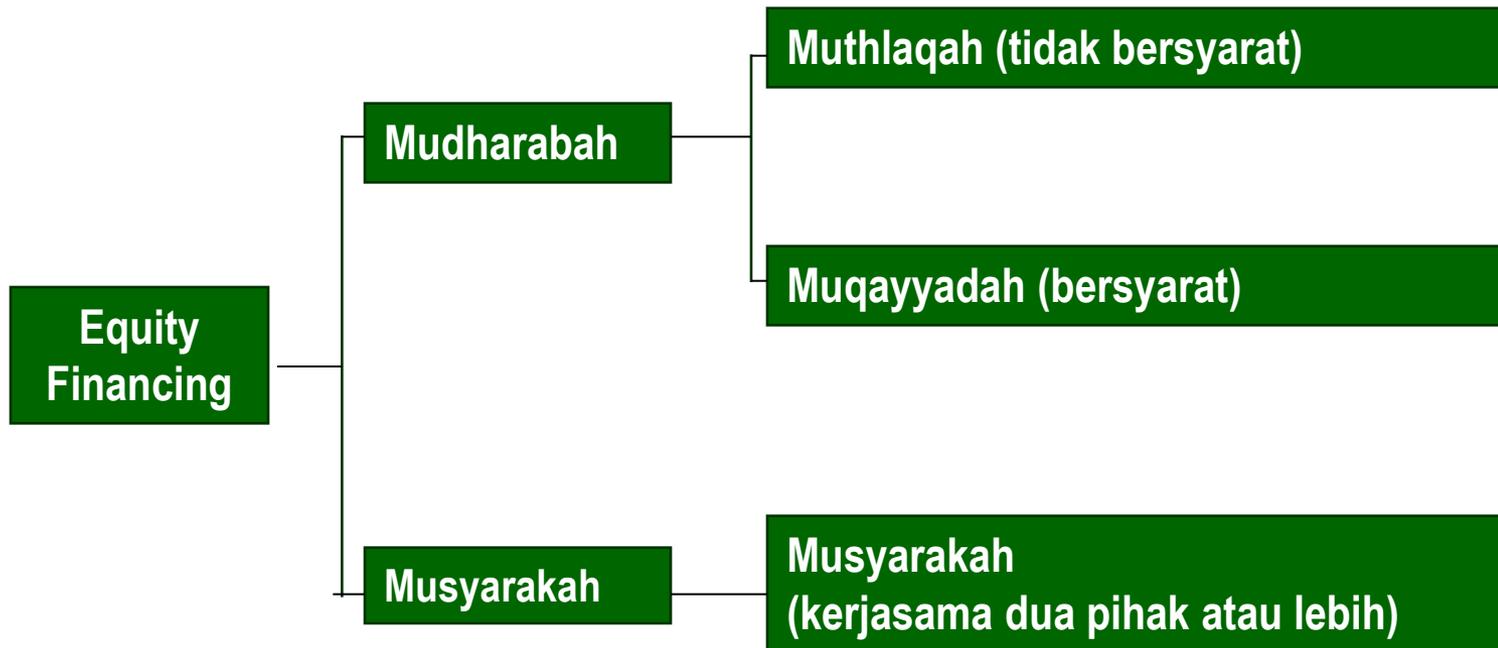


**PRODUK  
PENANAMAN / PENYALURAN  
DANA**

# Produk & Jasa Lembaga Keuangan Syariah



# Produk Pembiayaan (Financing)

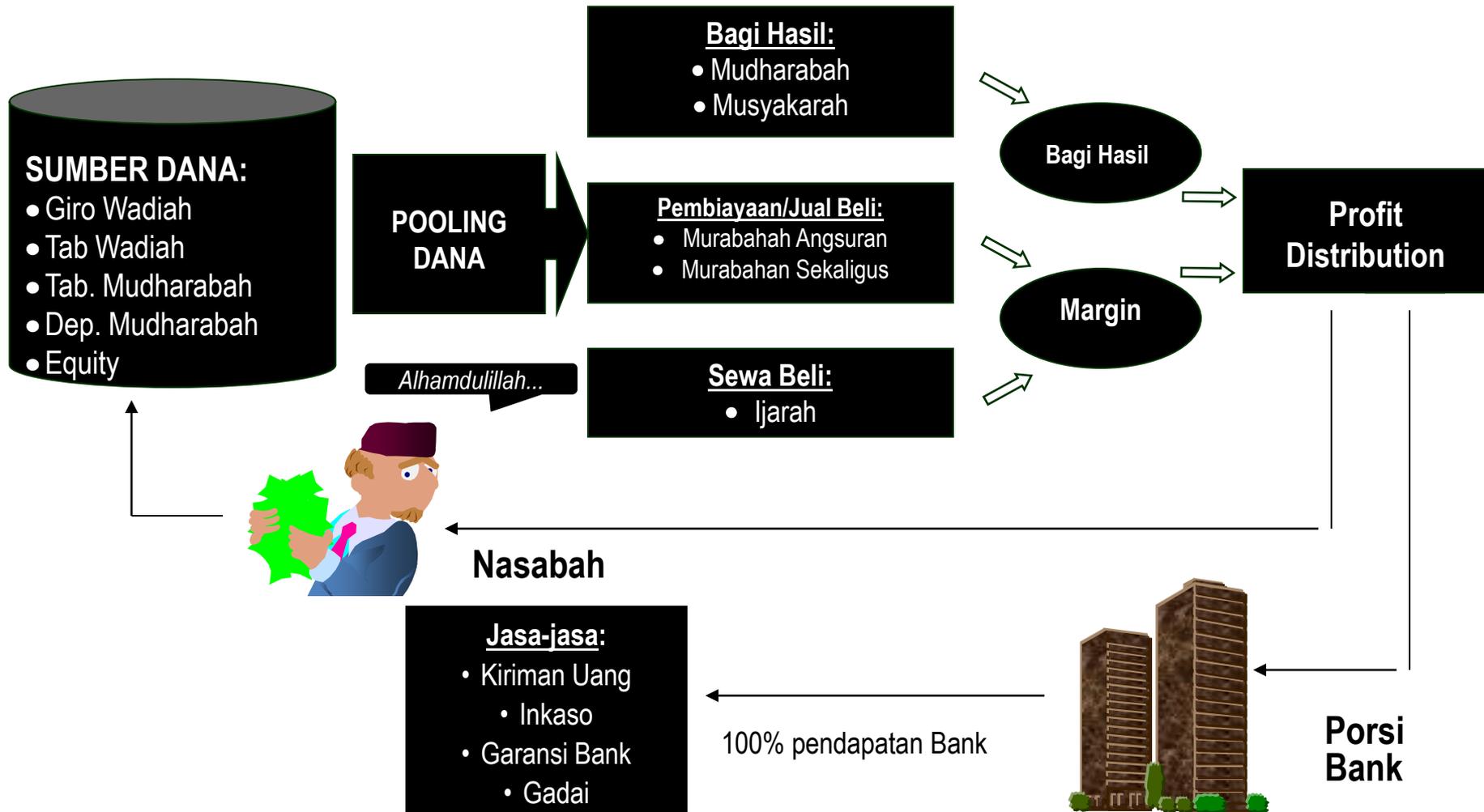


Khusus untuk produk berbentuk **Surat Berharga/Efek** dimasukkan sebagai aktiva lancar (Marketable Securities) karena tingkat likuiditasnya di atas pembiayaan → current asset

# Produk Pembiayaan (Financing) - Lanjutan



# Skema Operasional Bank Syariah



# BAI (JUAL BELI)

Konsep jual-beli dalam perbankan syariah mengandung beberapa kebaikan, antara lain pembiayaan yang diberikan selalu terkait dengan sektor riil, karena yang menjadi dasar adalah barang yang diperjual-belikan. Disamping itu harga yang telah disepakati tidak akan mengalami perubahan sampai dengan berakhirnya akad.

Produk pembiayaan perbankan syariah, meliputi :

- BAI' AL MURABAHAH
- BAI' AS SALAM
- BAI' AL ISTISHNA'
- IJARAH WA IQTINA



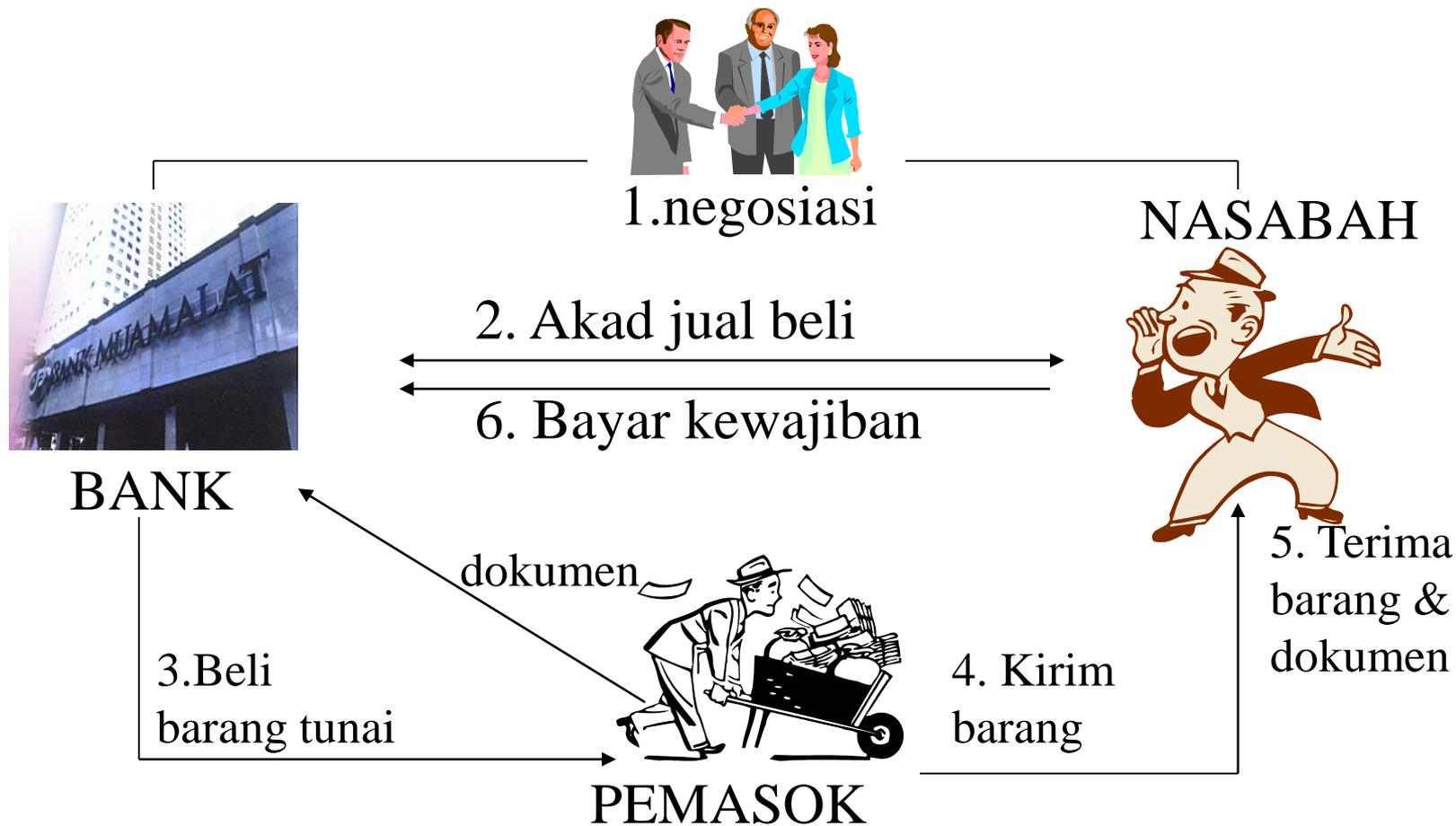
# MURABAHAH

*Murabahah* adalah salah satu bentuk jual-beli yang bersifat amanah.

*Definisi Murabahah (secara fiqh)* adalah akad jual-beli atas barang tertentu, dimana dalam transaksi jual-beli tersebut penjual menyebutkan dengan jelas barang yang diperjual-belikan termasuk harga pembelian dan keuntungan yang diambil.

# SKEMA MURABAHAH

## TEKNIS PERBANKAN (Berdasarkan pesanan)



# Ketentuan Murabahah

(Fatwa DSN : 04/DSN-MUI/IV/2000)

- 1) Nasabah mengajukan permohonan dan perjanjian pembelian suatu barang atau asset kepada bank
- 2) Jika bank menerima => **ia harus membeli terlebih dahulu aset yang dipesannya secara sah** dengan pedagang
- 3) Bank menawarkan aset tersebut kepada nasabah dan nasabah harus menerima (membeli)-nya, karena secara hukum perjanjian tsb mengikat; kemudian kedua belah pihak harus membuat kontrak jual beli
- 4) Bank **dibolehkan meminta nasabah untuk membayar uang muka** saat menandatangani kesepakatan awal pemesanan
- 5) Jika nasabah menolak membeli barang, biaya riil bank harus dibayar dari uang muka tersebut

# Ketentuan Murabahah (Fatwa

DSN : 04/DSN-MUI/IV/2000)

- 6) Jika nilai uang muka kurang dari kerugian bank, bank **dapat meminta kembali sisa kerugiannya kepada nasabah.**
- 7) Bank boleh meminta jaminan kepada nasabah sebagai bentuk keseriusan dari akad yang akan dilakukan
- 8) Jika uang muka memakai kontrak 'urbun sebagai alternatif dari uang muka, maka :
  - a. Jika nasabah **membeli** => ia **tinggal membayar sisa harga**
  - b. Jika nasabah **batal membeli** => **menjadi milik bank maksimal sebesar kerugian bank**; dan jika tidak mencukupi, nasabah wajib melunasi kekurangannya



# Contoh

*Tuan A ingin membeli 1 unit mobil kijang tahun 2005 dengan harga Rp.100 juta. Tuan A sudah memiliki uang Rp.20 juta. Kemudian Tn.A mengajukan pembiayaan ke Bank Syariah untuk berakad Murabahah selama 5 th (60 Bulan). Bank Syariah tersebut menentukan harapan keuntungan (Exp.Yield) sebesar 15 % eff pa. Berapakah kewajiban yang dimiliki oleh Tn.A dalam skema murabahah di atas ?*

# Jawaban

*Harga Beli = Rp.100.000.000,-*

*Uang muka = Rp. 20.000.000,-*

*Marjin = Rp. 34.191.760,- (15% eff pa.)*

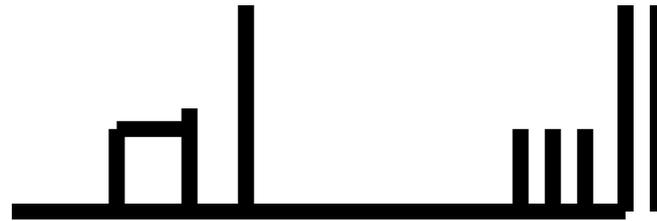
*Kesepakatan Harga Jual setelah Uang muka*

*= (Rp.100.000.000 + Rp.34.191.760) – Rp.20.000.000*

*= Rp.114.191.760,-*

*Maka kewajiban angsuran Tn.A setiap bulannya adalah*

*Rp.114.191.760 / 60 bulan = Rp.1.903.196,- .*

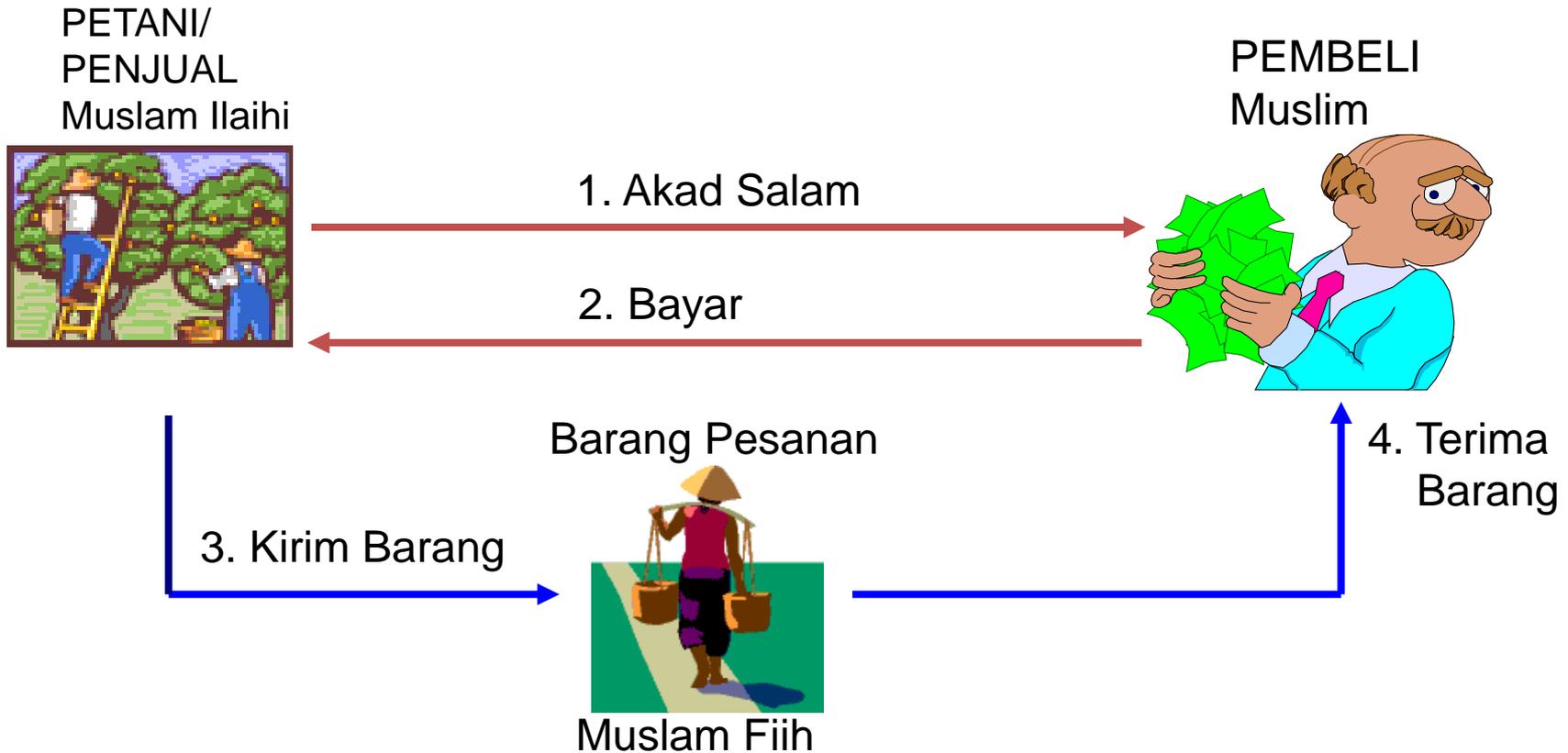


### SALAM

Salam adalah pembelian barang dengan penyerahan (delivery) yang ditanggunghkan sedangkan pembayaran dilakukan diawal, menurut syarat-syarat tertentu



## SKEMA SALAM (FIQH)



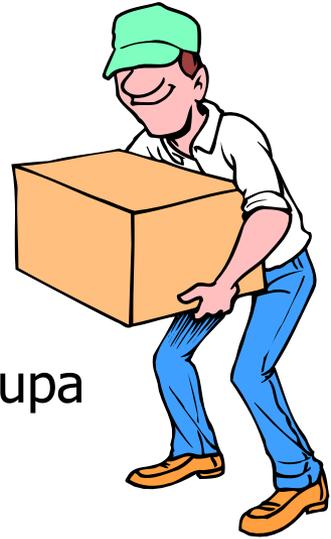


# Karakteristik salam (Fatwa DSN No.05/DSN-MUI/IV/2000)

- Spesifikasi dan harga barang => disepakati di awal akad
  - harga barang tidak dapat berubah selama jangka waktu akad.
  - Bank sebagai pembeli => bank dapat meminta jaminan untuk menghindari risiko yang merugikan
- Barang pesanan => disepakati antara penjual dan pembeli
  - harus diketahui karakteristiknya secara umum => jenis, macam, kualitas dan kuantitasnya
  - dikirim tidak sesuai karakteristiknya => penjual harus bertanggung jawab

# Karakteristik salam (Fatwa DSN

No.05/DSN-MUI/IV/2000)



- **Ketentuan tentang pembayaran**
  - (1) Alat bayar harus diketahui jumlah dan bentuknya, baik berupa uang, barang atau manfaat.
  - (2) Pembayaran harus dilakukan pada saat kontrak disepakati
  - (3) Pembayaran tidak boleh dalam bentuk pembebasan hutang.
- **Ketentuan tentang barang**
  - (1) Harus jelas cirri-cirinya dan dapat diakui sebagai hutang
  - (2) Harus dapat dijelaskan spesifikasinya
  - (3) Penyerahan dilakukan kemudian
  - (4) Waktu dan tempat penyerahan barang hrs ditetapkan berdasarkan kesepakatan.
  - (5) Pembeli tidak boleh menjual barang sebelum menerimanya
  - (6) Tidak boleh menukar barang, kecuali dengan barang sejenis sesuai kesepakatan.

# SALAM PARALEL

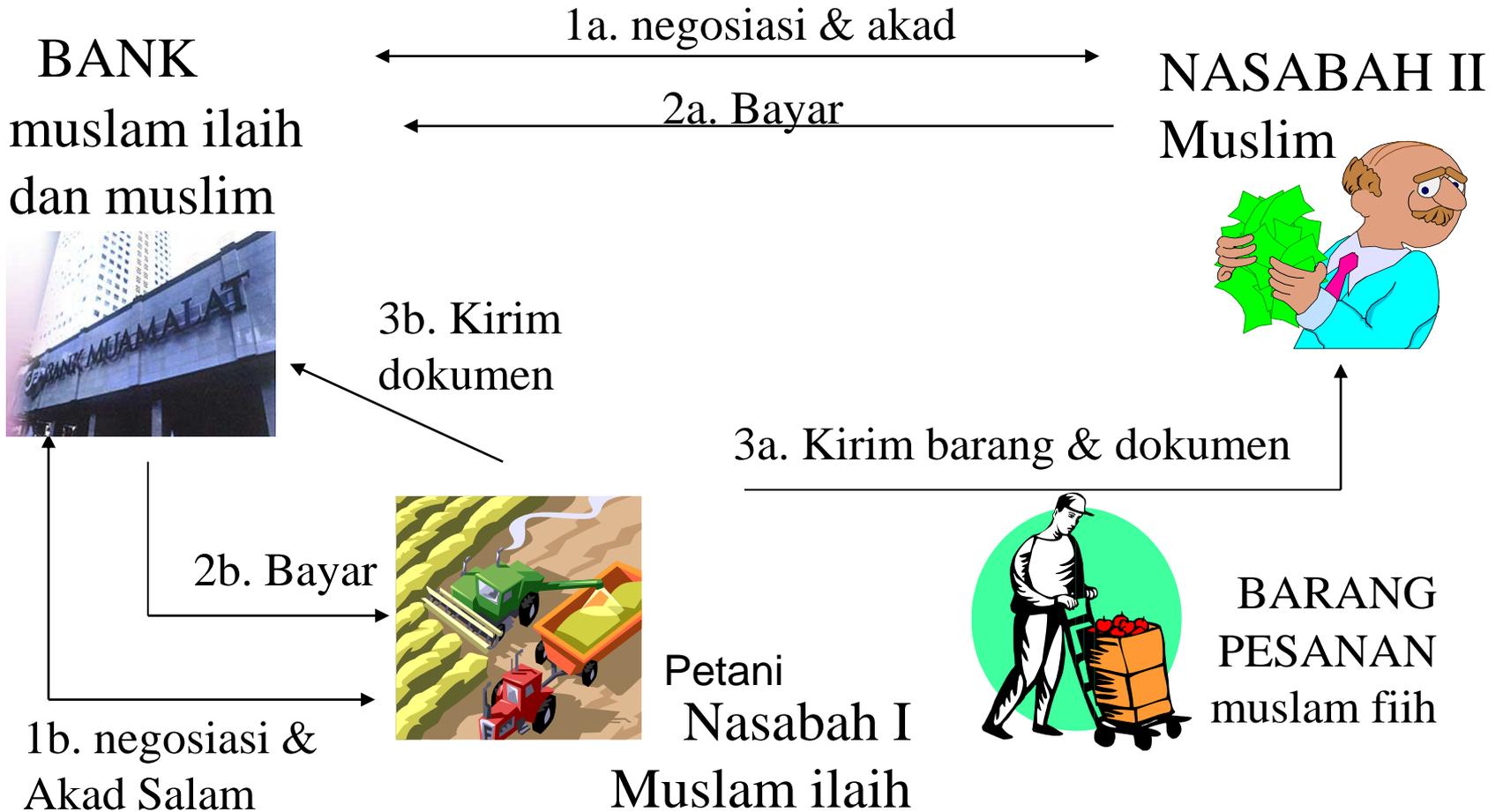
## DALAM TEKNIS PERBANKAN

Salam dalam teknis perbankan syariah berarti pembelian yang dilakukan oleh bank dengan pembayaran dimuka dari pihak I (nasabah I) dan dijual lagi kepada pihak lain (nasabah II) dengan jangka waktu penyerahan yang disepakati bersama.(Salam Paralel)

Modal / harga yang dibayarkan dalam salam tidak boleh dalam bentuk utang, melainkan bentuk tunai yang dibayarkan segera

# Skema Salam Paralel

teknis perbankan



# ISTISHNA'

## MAKNA

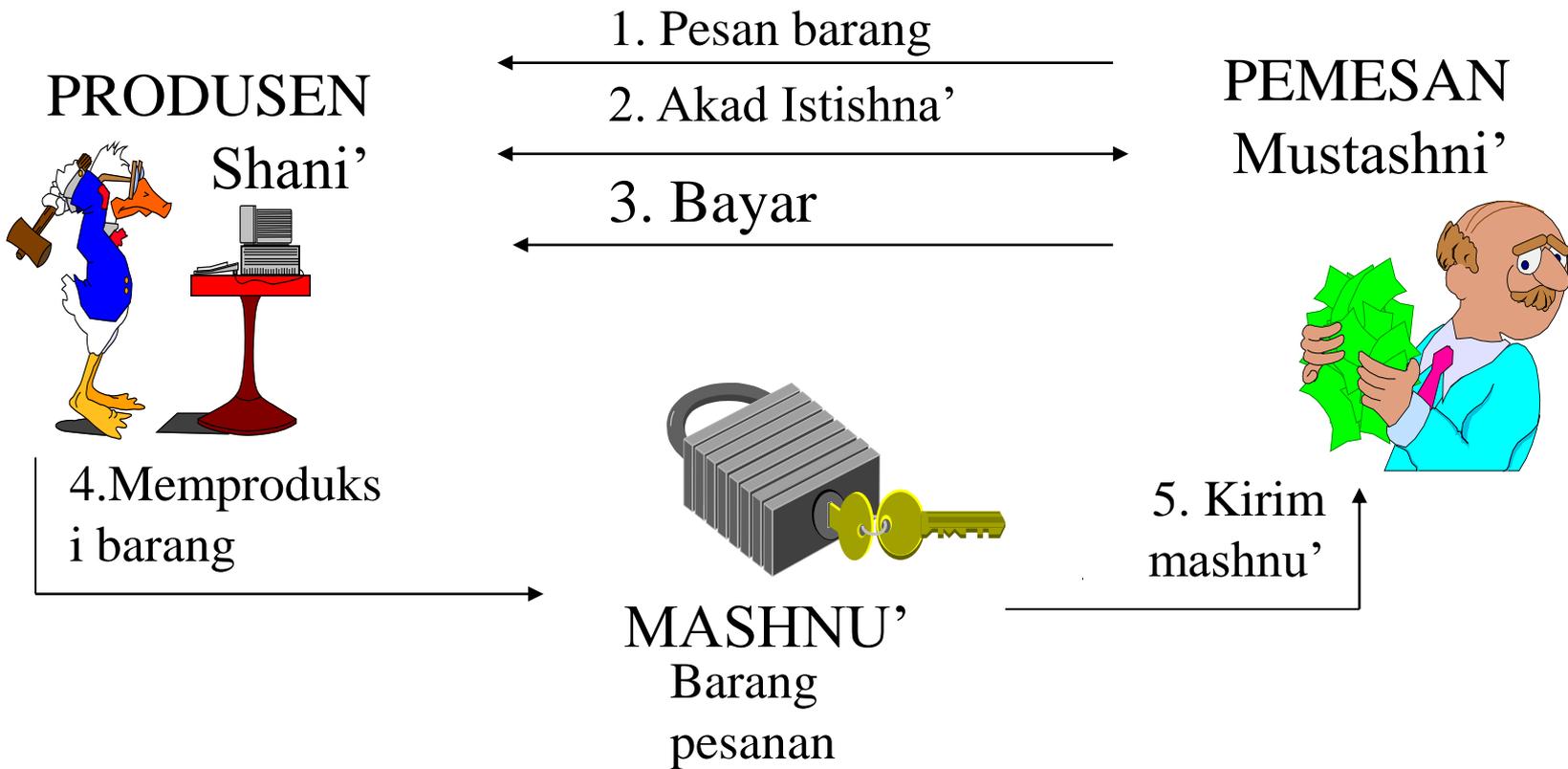
Istishna' secara etimologi berarti *minta dibuatkan*.

Secara muamalah, istishna' berarti suatu perjanjian jual-beli antara *mustashni'* (pemesan/pembeli) dan *shani'* (produsen/penjual) dimana barang (*mashnu'*) yang akan diperjual-belikan harus dipesan terlebih dulu dengan kriteria yang jelas.

Perbedaannya dengan *salam* hanya terletak pada cara pembayarannya. Salam pembayarannya harus di muka, sedang pada istishna boleh di awal, ditengah atau di akhir.

# SKEMA ISTISHNA'

## Fiqh



# ISTISHNA' DALAM TEKNIS PERBANKAN

Secara teknis perbankan syariah *istishna'* termasuk bagian dari jual beli dan mirip dengan salam (jual-beli pesanan). Aqad *istishna'* diperlukan karena kebutuhan masyarakat pada umumnya memesan barang dengan persyaratan kriteria atau spesifikasi tertentu.

Bank menjual lagi barang pesanan tersebut kepada nasabah sesuai dengan perjanjian yang mengikat sebelumnya. (Istishna' Paralel )

# Karakteristik Istishna

(Fatwa DSN No. 06/DSN-MUI/IV/2000)

- **Ketentuan tentang pembayaran**
  - (1) Alat bayar harus diketahui jumlah dan bentuknya, baik berupa uang, barang, atau manfaat
  - (2) Pembayaran dilakukan sesuai dengan manfaat
  - (3) Pembayaran tidak boleh dalam bentuk pembebasan hutang.

# Karakteristik Istishna

(Fatwa DSN No. 06/DSN-MUI/IV/2000)

## Ketentuan tentang barang

- (1) Harus jelas ciri-cirinya dan dapat diakui sebagai hutang
- (2) Harus dapat dijelaskan spesifikasinya
- (3) Penyerahannya dilakukan kemudian
- (4) Waktu dan tempat penyerahan barang harus ditetapkan berdasarkan kesepakatan
- (5) Pembeli (mustashni') tidak boleh menjual barang sebelum menerimanya.
- (6) Tidak boleh menukar barang kecuali dengan barang sejenis sesuai kesepakatan
- (7) Dalam hal terdapat cacat atau barang tidak sesuai kesepakatan, pemesan memiliki hak khiyar (hak memilih) untuk melanjutkan atau membatalkan akad

# Karakteristik Istishna

(Fatwa DSN No. 06/DSN-MUI/IV/2000)

## Ketentuan lain :

- (1) Dalam hal pesanan sudah dikerjakan sesuai dengan kesepakatan, hukumnya mengikat.
- (2) Semua ketentuan dalam jual beli salam yang tidak disebutkan diatas berlaku pula pada jual beli isthisna'

# Perbedaan Salam dan Istishna

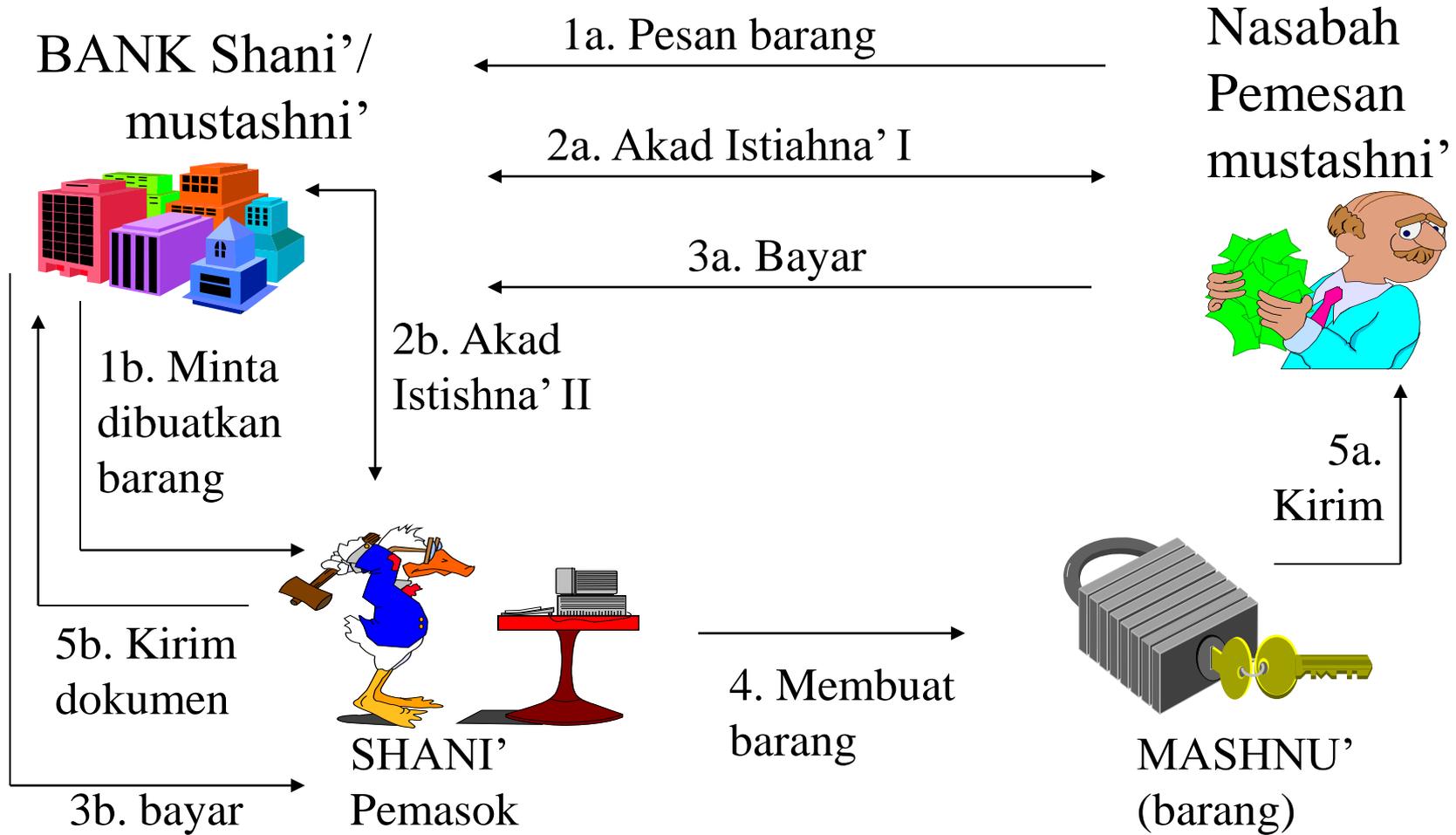
## Salam

- Barang terukur dan tertimbang. Hutang pada Al Muslim Ilaih
- Uang / modal dimuka
- Mengikat
- Akad

## Istishna

- Harus diukur dan ditimbang, modelnya dipesan
- Bisa dimuka, dicicil sampai selesai, atau dibelakang
- Barang milik pembuat (Shani')
- Akad tidak mengikat

# Skema ISTISHNA' paralel Teknis Perbankan



# IJARAH & IJARAH MUNTAHIA BI TAMLIK

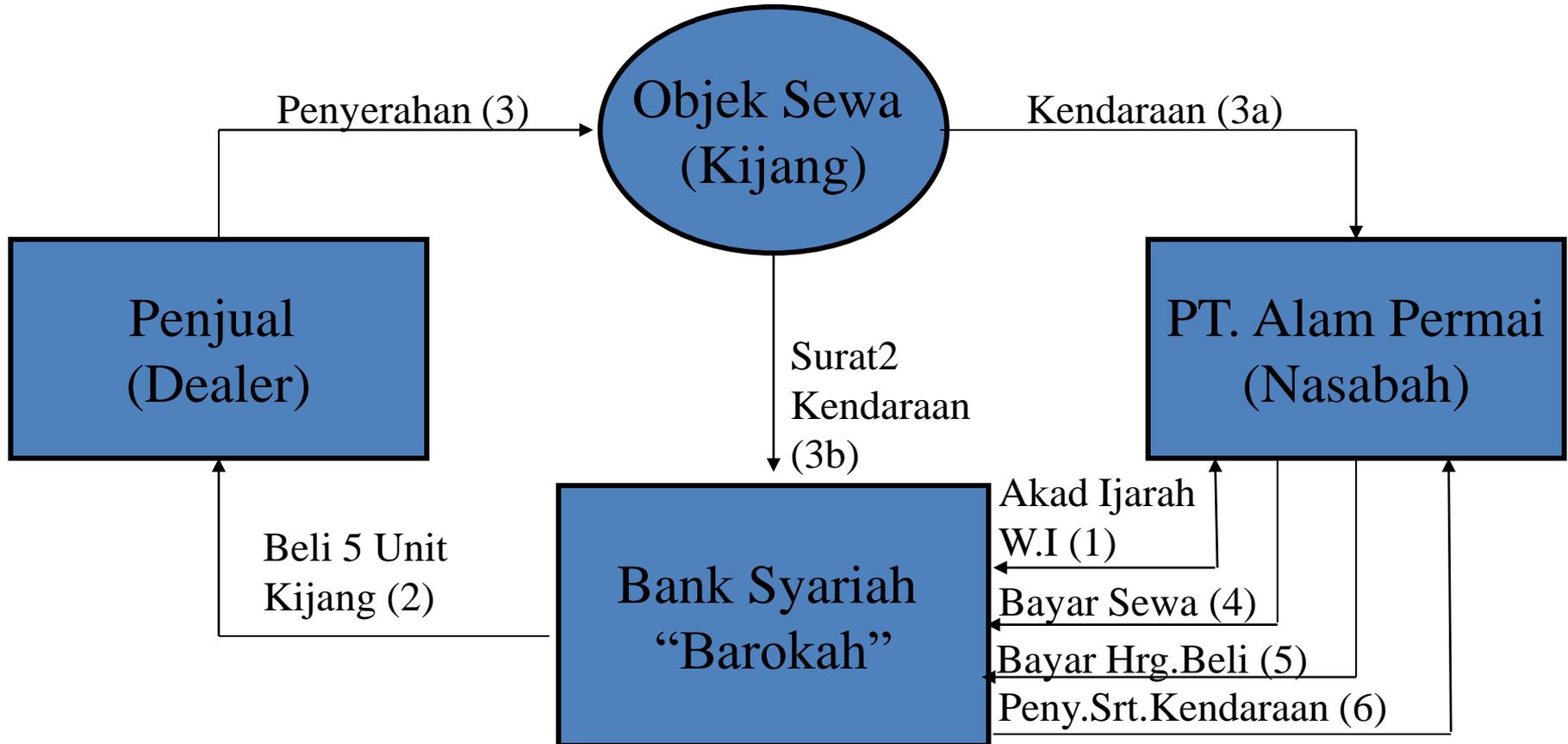


*Ijarah* adalah akad pemindahan hak penggunaan/pemanfaatan atas barang atau jasa melalui pembayaran sewa, tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan (*ownership/milkiyyah*) atas barang itu sendiri.

*Ijarah muntahia bittamlik*, disebut juga *ijarah wa iqtina* adalah perpaduan antara kontrak jual-beli dan sewa, atau dengan kata lain akad sewa yang diakhiri pemindahan kepemilikan ke tangan penyewa

# IJARAH & IJARAH WA IQTINA

## Skema Ijarah Wa Iqtina : Contoh Aplikasi



# Karakteristik Ijarah (Fatwa

DSN : 09/DSN-MUI/IV/2000)

- Rukun dan syarat ijarah
  - (1) Pernyataan ijab dan qabul
  - (2) Pihak-pihak yang berakad (berkontrak); terdiri atas pemberi sewa (lessor, pemilik asset, LKS) dan penyewa (lessee, pihak yang mengambil manfaat dari pengguna asset nasabah).
  - (3) Objek kontrak; pembayaran (sewa) dan manfaat dari penggunaan asset
  - (4) Manfaat dari penggunaan asset dalam ijarah adalah obyek kontrak yang harus dijamin, karena ia rukun yang harus dipenuhi sebagai ganti dari sewa dan bukan asset itu sendiri
  - (5) Sighat ijarah adalah berupa pernyataan dari kedua belah pihak yang berkontrak, baik secara verbal atau dalam bentuk lain yang equivalent, dengan cara penawaran dari pemilik asset (LKS) dan penerimaan yang dinyatakan oleh penyewa (nasabah).

# Karakteristik Ijarah (Fatwa

DSN : 09/DSN-MUI/IV/2000)

- **Ketentuan Obyek Ijarah**

- (1) Obyek ijarah adalah manfaat dari penggunaan barang dan/atau jasa
- (2) Manfaat barang harus bisa dinilai dan dapat dilaksanakan dalam kontrak
- (3) Pemenuhan manfaat harus yang bersifat dibolehkan
- (4) Kesanggupan memenuhi manfaat harus nyata dan sesuai dengan syariah
- (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 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
- (8) Pembayaran sewa boleh berbentuk jasa (manfaat lain) dari jenis yang sama dengan obyek kontrak
- (9) Kelenturan (flexibility) dalam menentukan sewa dapat diwujudkan dalam ukuran waktu, tempat dan jarak

# Karakteristik Ijarah (Fatwa

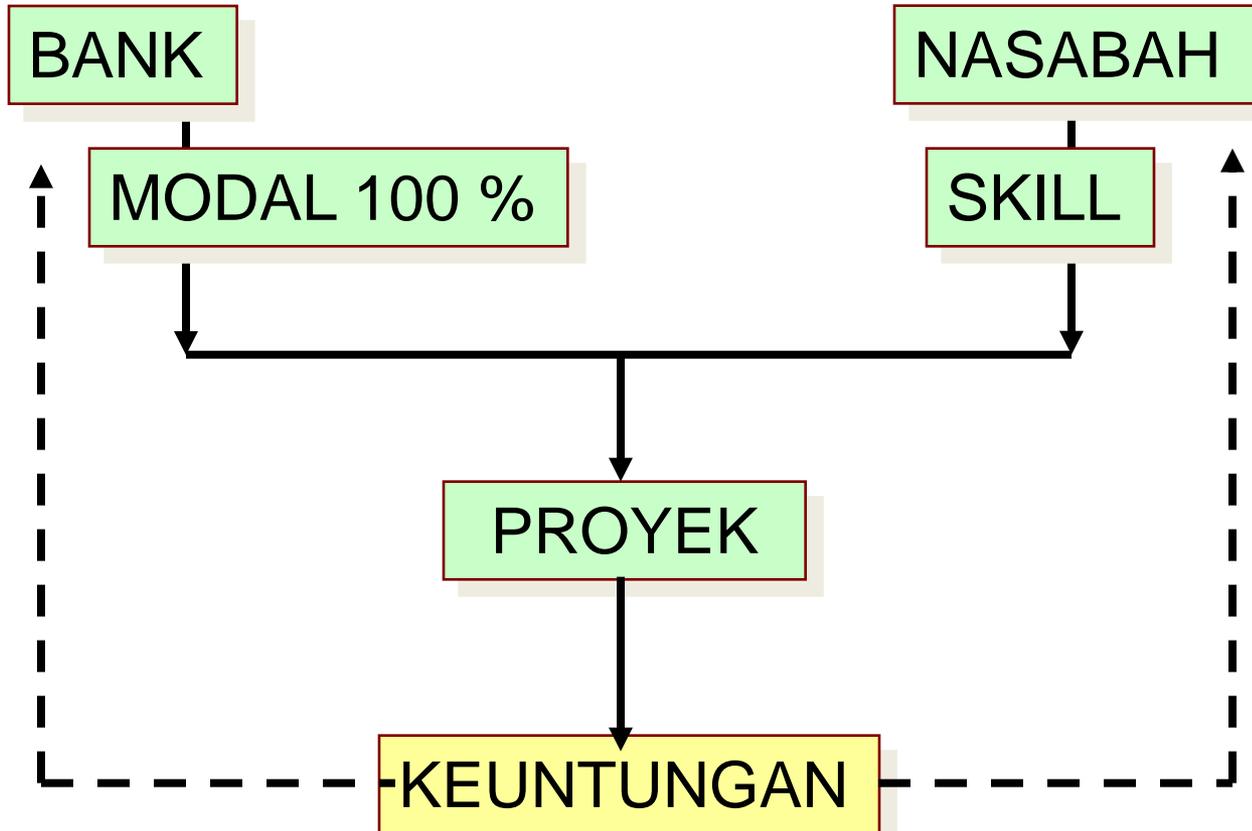
DSN : 09/DSN-MUI/IV/2000)

- Kewajiban LKS dan Nasabah dalam Pembiayaan Ijarah
  - (1) Kewajiban LKS sebagai pemberi sewa
    - (a) Menyediakan aset yang disewakan
    - (b) Menanggung biaya pemeliharaan aset
    - (c) Menjaminan bila terdapat cacat pada aset yang disewakan
  - (2) Kewajiban nasabah sebagai penyewa :
    - (a) Membayar sewa dan bertanggung jawab untuk menjaga keutuhan aset yang disewa serta menggunakannya sesuai kontrak
    - (b) Menanggung biaya pemeliharaan aset yang sifatnya ringan (tidak materil)
    - (c) Jika aset 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.

# PEMBIA Y A A N M U D H A R A B A H

Shahibul Maal

Mudharib



# Karakteristik Pembiayaan Mudharabah (Fatwa DSN :

07/DSN-MUI/IV/2000)

- Ketentuan Pembiayaan
  1. Pembiayaan untuk suatu usaha yang produktif
  2. LKS **membayai 100% kebutuhan** proyek usaha, sedangkan nasabah bertindak sebagai mudharib.
  3. Jangka waktu usaha, tatacara pengembalian dana dan pembagian keuntungan ditentukan berdasarkan kesepakatan.
  4. Mudharib **boleh melakukan berbagai macam usaha yang telah disepakati bersama** dan sesuai dengan syariah; => **LKS tidak ikut dalam manajemen** tetapi mempunyai hak untuk melakukan pembinaan dan pengawasan.
  5. Jumlah dana pembiayaan harus dinyatakan dengan jelas dalam bentuk tunai dan bukan piutang



# Karakteristik Pembiayaan Mudharabah (Fatwa DSN :

07/DSN-MUI/IV/2000)

6. LKS **menanggung semua kerugian** mudharabah kecuali jika mudharib melakukan kesalahan yang disengaja, lalai, atau menyalahi perjanjian.
7. Pada prinsipnya, pembiayaan mudharabah **tidak ada jaminan**
  - agar mudharib tidak melakukan penyimpangan, LKS dapat meminta jaminan dari mudharib atau pihak ketiga.
  - Jaminan dapat dicairkan apabila mudharib terbukti melakukan pelanggaran akad
8. Kriteria pengusaha, prosedur pembiayaan, dan mekanisme pembagian keuntungan diatur oleh LKS
9. Biaya operasional dibebankan kepada mudharib
10. LKS tidak melakukan kewajiban atau melakukan pelanggaran kesepakatan => mudharib berhak mendapat ganti rugi atau biaya yang telah dikeluarkan



# Contoh Mudharabah

*Koperasi A memiliki kebutuhan untuk membiayai anggotanya dengan total kebutuhan Rp.100 juta. Koperasi A menentukan harapan keuntungan ( Exp.Yield ) kepada para anggotanya sebesar 20 % eff pa. Kemudian Koperasi A mengajukan pembiayaan ke Bank Syariah untuk berakad Mudharabah selama 5 th (60 Bulan). Bank Syariah tersebut menentukan harapan keuntungan (Exp.Yield) sebesar 15 % eff pa. Berapakah besarnya porsi bagi hasil yang ditentukan dan jumlah kewajiban yang dimiliki oleh Koperasi A dalam skema mudharabah di atas ?*

# Jawaban

*Plafond = Rp.100.000.000,-*

*Porsi Bank = (15%/20%)x 100% = 75 %*

*Porsi Koperasi = 100% - 75 % = 25 %*

*Jadi Bank Syariah akan berbagi hasil dengan koperasi dengan porsi nisbah 75 : 25 .*

*Proyeksi keuntungan dengan exp.yield koperasi 20 % eff pa. dari Rp.100.000.000 untuk 5 tahun adalah Rp.42.739.660,-.*

*Porsi keuntungan Bank = 75% x Rp.42.739.660,-  
= Rp. 32.054.745,-*

*Porsi Keuntungan Koperasi= Rp. 10.684.915,-*

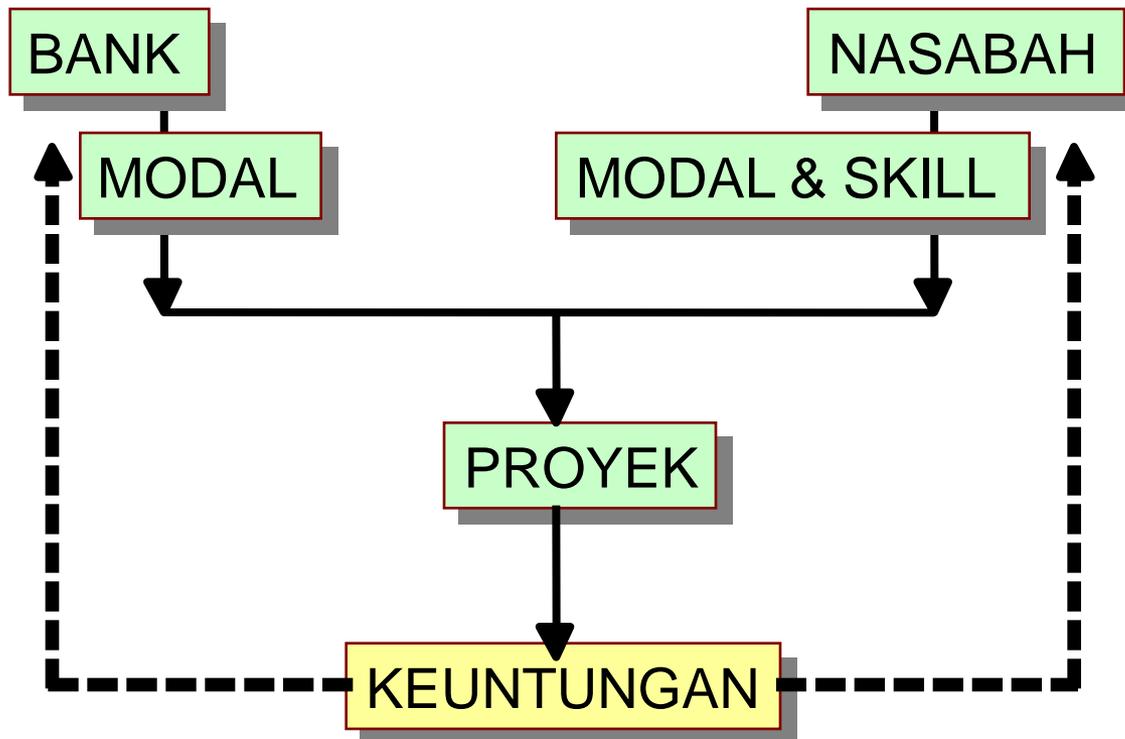
*Kewajiban Koperasi = Pokok + Proyeksi bagi hasil porsi bank  
= Rp.132.054.745,-*

*Keuntungan di atas merupakan proyeksi, sedangkan pengakuan pendapatan secara riil dapat diketahui ketika proyek sudah dijalankan.*

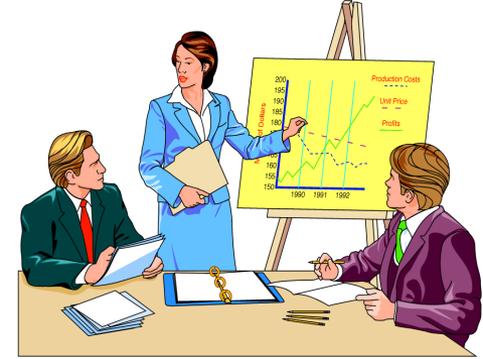
# SKEMA MUSYARAKAH

Shahibul Maal

Mudharib



# KARAKTERISTIK MUSYARAKAH



- Kerjasama diantara para pemilik dana yang mencampurkan dana mereka untuk tujuan mencari keuntungan.
- Untuk membiayai suatu proyek tertentu, dimana mitra dapat mengembalikan dana tersebut berikut bagi hasil yang disepakati baik secara bertahap maupun sekaligus.
- Dapat diberikan dalam bentuk kas atau setara kas dan aktiva non kas termasuk aktiva tidak berwujud, seperti lisensi, hak paten dsb

# Karakteristik (lanjutan)



- Setiap mitra tidak dapat menjamin modal mitra lainnya, namun mitra satu dapat diminta lain untuk menyediakan jaminan atas kelalaian atau kesalahan yang disengaja.
- , Keuntungan musyarakah dpt dibagi diantara mitra secara proporsional sesuai modal yang disetorkan dan sesuai nisbah yang disepakati.
- , Kerugian dibebankan secara proporsional sesuai dengan modal yang disetorkan.

# Contoh Musyarakah

*Perusahaan A mempunyai proyek pengadaan barang ATK untuk sebuah kantor dengan nilai proyek Rp.1 milyar juta. Perusahaan A mempunyai modal awal Rp.700 juta untuk pengerjaan proyek tersebut. Proyeksi keuntungan dari proyek tersebut adalah Rp.210 juta untuk pengadaan barang ATK. Kemudian perusahaan A mengajukan pembiayaan ke Bank Syariah untuk berakad Musyarakah selama 3 bulan untuk kekurangan biaya proyek tersebut sebesar Rp.300 juta. Berapakah besarnya porsi bagi hasil yang ditentukan dan jumlah kewajiban yang dimiliki oleh Perusahaan A dalam skema musyarakah di atas ?*

# Jawaban

*Nilai Proyek = Rp.1.000.000.000-*

*Porsi Perusahaan = 70 %*

*Porsi Bank = 100% - 70 % = 30 %*

*Jadi Bank Syariah akan bermusyarakah dengan perusahaan A dengan porsi nisbah bagi hasil 30 : 70 .*

*Proyeksi keuntungan dari proyek tersebut adala Rp.210 juta.*

*Porsi keuntungan Perusahaan = 70% x Rp.210.000.000,-*  
*= Rp. 197.000.000,-*

*Porsi Keuntungan Bank = Rp. 63.000.000,-*

*Kewajiban Perusahaan A = Pokok + Proyeksi bagi hasil porsi bank*  
*= Rp. 363.000.000,-*

*Keuntungan di atas merupakan proyeksi, sedangkan pengakuan pendapatan secara riil dapat diketahui ketika proyek sudah dijalankan.*



# JASA PERBANKAN

## PRODUK

- Dana Talangan
- Anjak Piutang
- Transfer, Kliring, PayRoll
- Safe deposit
- Jual beli Valas
- Gadai
- Bank Garansi
- Pinjaman sosial

## PRINSIP SYARIAH

- Qardh
- Hawalah
- Wakalah
- Wadiah amanah, Ijarah
- Sharf
- Rahn
- Kafalah
- Qardh al hasan

# AL QARDH

- Pengertian Al Qardh

Pemberian harta kepada orang lain yang dapat ditagih atau diminta kembali atau dengan kata lain meminjamkan tanpa mengharap imbalan.

- Dalam literatur fiqh al qard dikategorikan sebagai *aqd tathawwu'i* atau akad saling bantu membantu dan bukan transaksi komersial.

# RUKUN DAN SYARAT AL QARDH

- Rukun :
  - Peminjam (*muqtaridh*)
  - Pemilik dana/pemberi pinjaman (*muqridh*)
  - Jumlah dana (*qard*)
  - Ijab-qabul (*sighat*)
- Syarat :
  - Kerelaan kedua pihak yang berakad
  - Dana yang dipinjamkan halal dan bermanfaat

# AL QARDH

- Aplikasi dalam perbankan
  - Sebagai produk pelengkap kepada nasabah yang membutuhkan dana talangan segera untuk masa yang sangat pendek
  - Sebagai produk untuk menyumbang usaha yang sangat kecil atau membantu sektor sosial. Skema khusus untuk ini dikenal sebagai produk *al qardh al hasan*.

# HAWALAH

- Hawalah adalah akad pemindahan hutang piutang suatu pihak kepada pihak lain
- Kebanyakan ulama tidak memperbolehkan pengambilan manfaat (imbalan) atas pengalihan hutang-piutang tersebut antara lain dengan mengurangi jumlah piutang atau menambah jumlah hutang tersebut.
- Bank hanya boleh membebankan fee atas jasa penagihan.

# WAKALAH

- Wakalah adalah :  
Akad perwakilan antara dua pihak, dimana pihak pertama mewakilkan suatu urusan kepada pihak kedua untuk bertindak atas nama pihak pertama.
- Aplikasinya dalam perbankan, wakalah digunakan untuk penerbitan Letter of Credit (L/C impor) atau penerusan permintaan barang dalam negeri dari bank di luar negeri (L/C ekspor).
- Wakalah juga diterapkan dalam jasa transfer dan inkaso.

# JENIS WAKALAH

1. ***Wakalah al mutlaqah***, adalah :  
mewakikan secara mutlak, tanpa batasan waktu dan untuk segala urusan
2. ***Wakalah al muqayyadah***, adalah :  
penunjukan wakil untuk bertindak atas namanya dalam urusan-urusan tertentu.
3. ***Wakalah al ammah***, adalah :  
perwakilan yang lebih luas dari pada al muqayyadah tetapi lebih sederhana dari pada al mutlaqah.

# SHARF

- Sharf

Adalah transaksi pertukaran emas dan perak, atau pertukaran valuta asing.

- Syarat-syarat :

- Harus tunai
- Serah terima harus dalam majelis kontak
- Bila pertukaran antara mata uang yang sama harus dalam jumlah / kuantitas yang sama

# KAFALAH

- Kafalah adalah :

Akad jaminan dari suatu pihak kepada pihak lain.

- Jenis-Jenis Kafalah :

- ***Kafalah bin nafs*** : jaminan dari diri si penjamin (personal guarantee)
- ***Kafalah bil maal*** : jaminan pembayaran barang atau pelunasan hutang  
Dalam aplikasinya di perbankan dapat berbentuk jaminan uang muka (*Advance Payment Bond*), atau jaminan pembayaran ( *payment bond*).
- ***Kafalah Muallaqah*** : jaminan mutlak yang dibatasi oleh kurun waktu tertentu dan untuk tujuan tertentu.  
Dalam perbankan hal ini diterapkan untuk jaminan pelaksanaan suatu proyek ( *performance bonds*) atau jaminan penawaran (*bid bonds*)