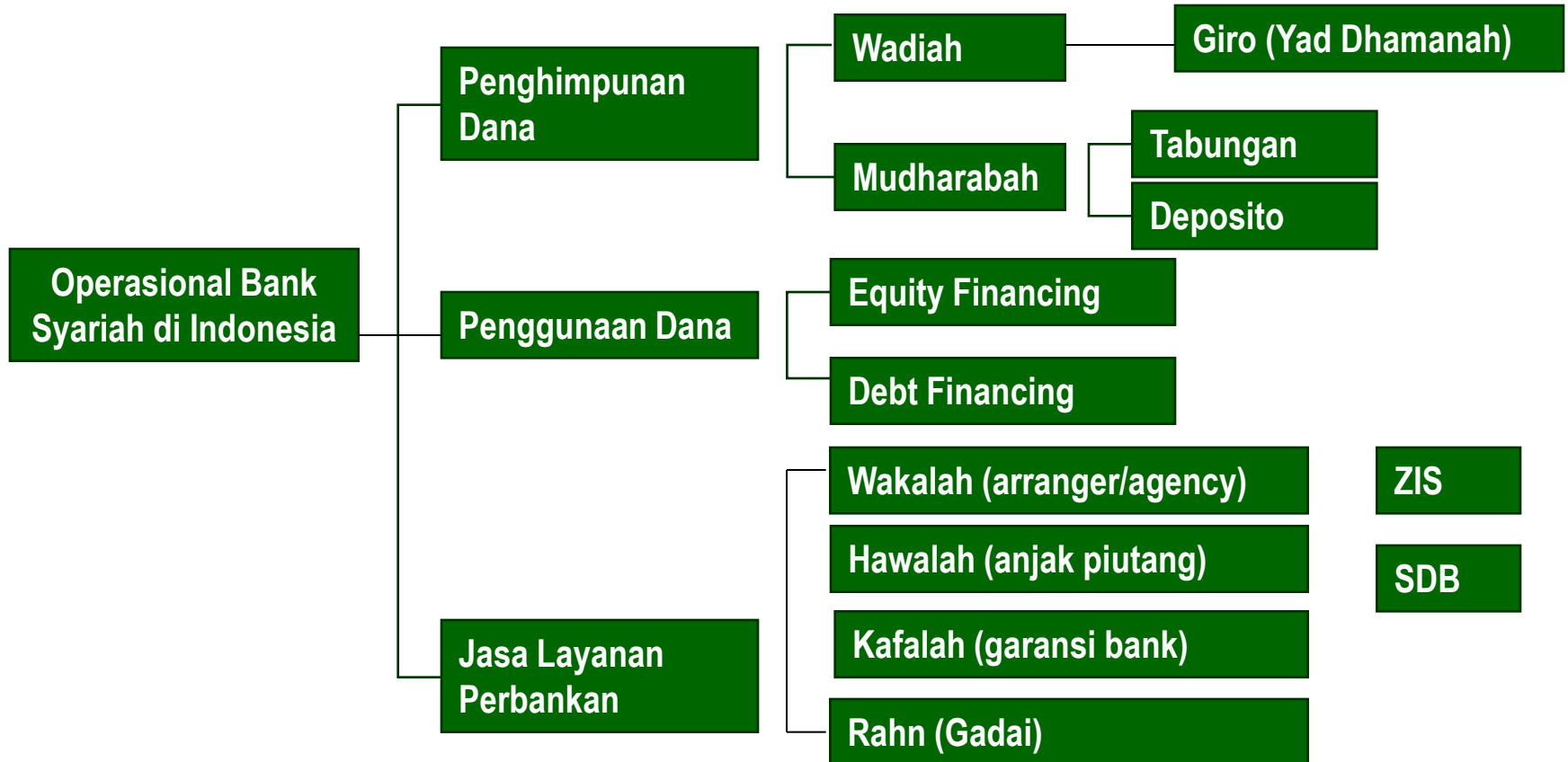


PRODUK PEMBIAYAAN BERBASIS JUAL BELI

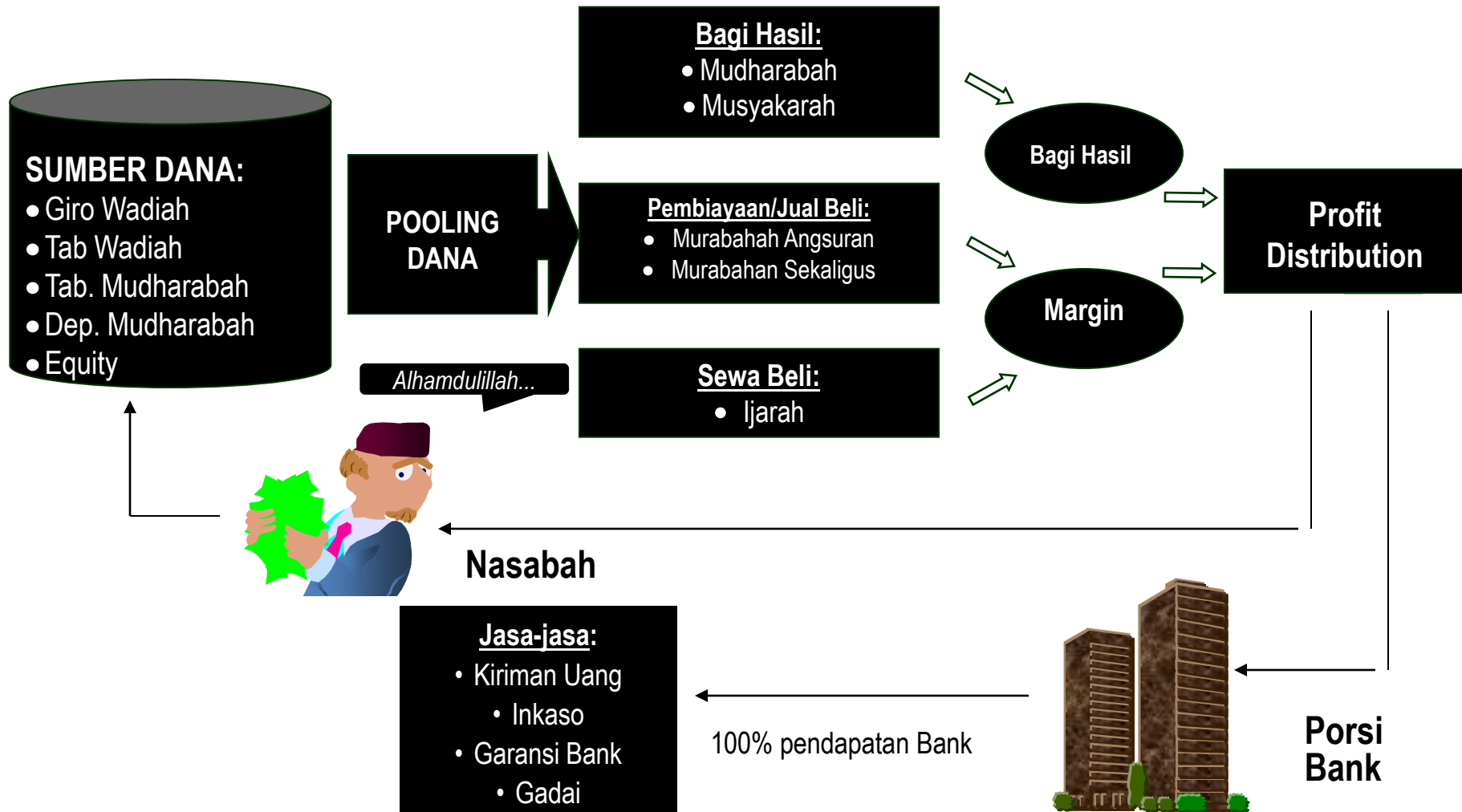
Produk & Jasa Lembaga Keuangan Syariah



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



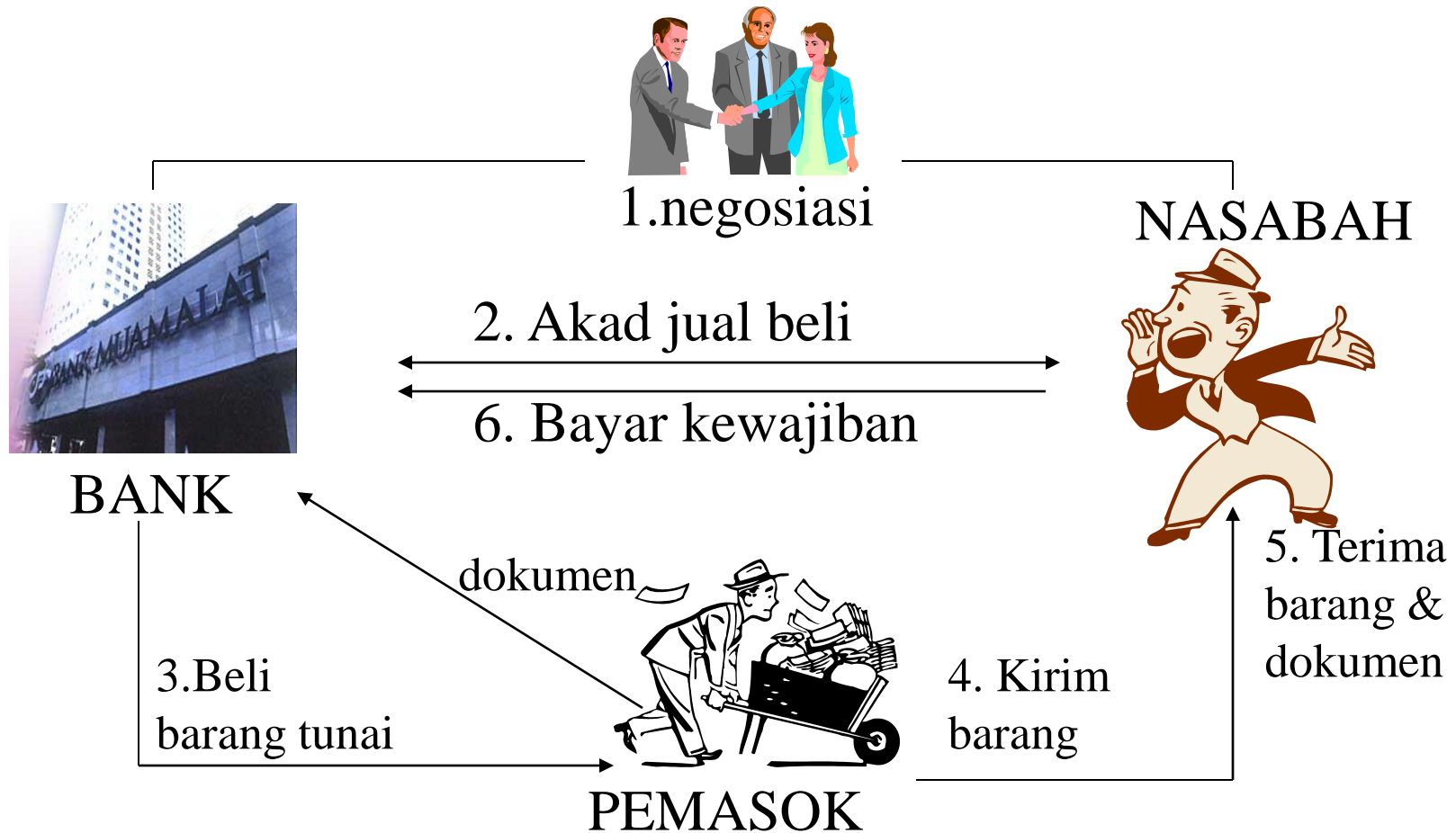
MURABAHAH

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.)

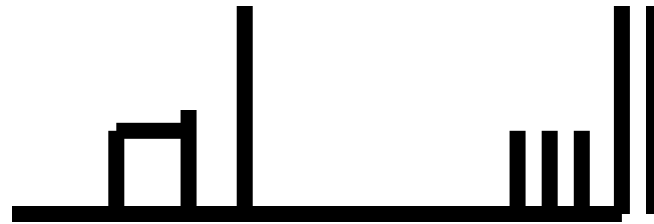
Kesepakatan Harga Jual setelah Uang muka

$$= (Rp.100.000.000 + Rp.34.191.760) - Rp.20.000.000$$

$$= Rp.114.191.760,-$$

Maka kewajiban angsuran Tn.A setiap bulannya adalah

$$Rp.114.191.760 / 60 \text{ bulan} = Rp.1.903.196,- .$$

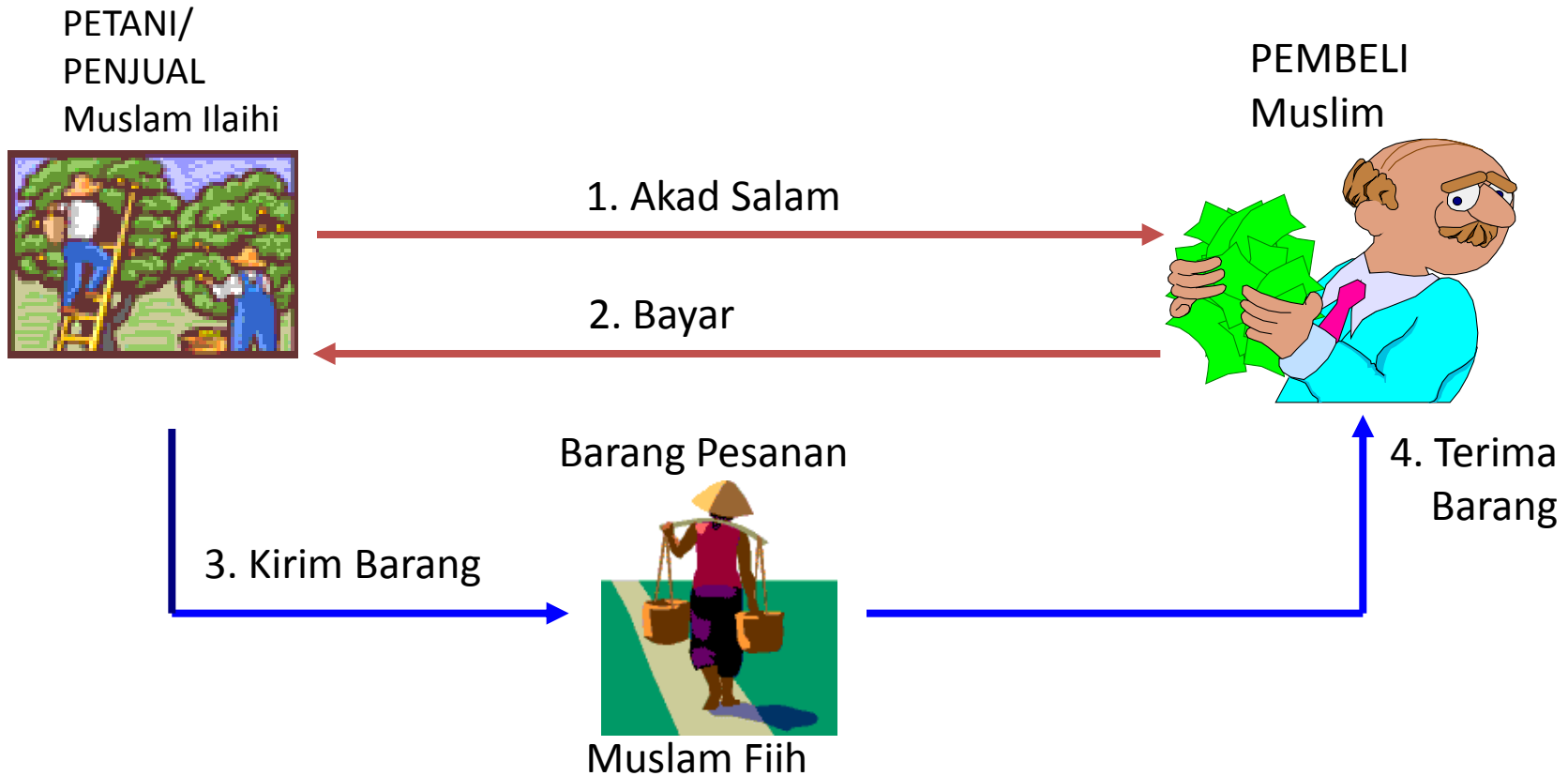


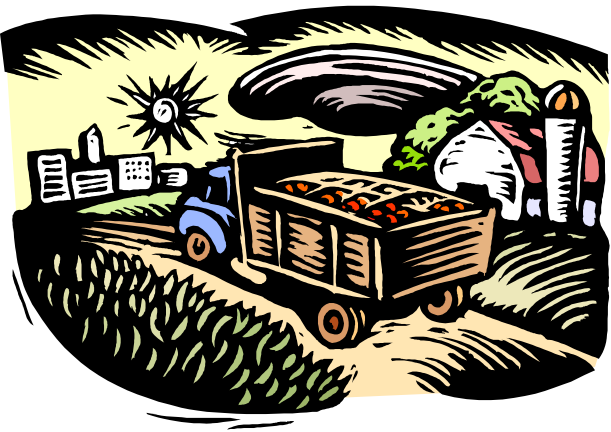
SALAM

Salam adalah pembelian barang dengan penyerahan (delivery) yang ditangguhkan 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

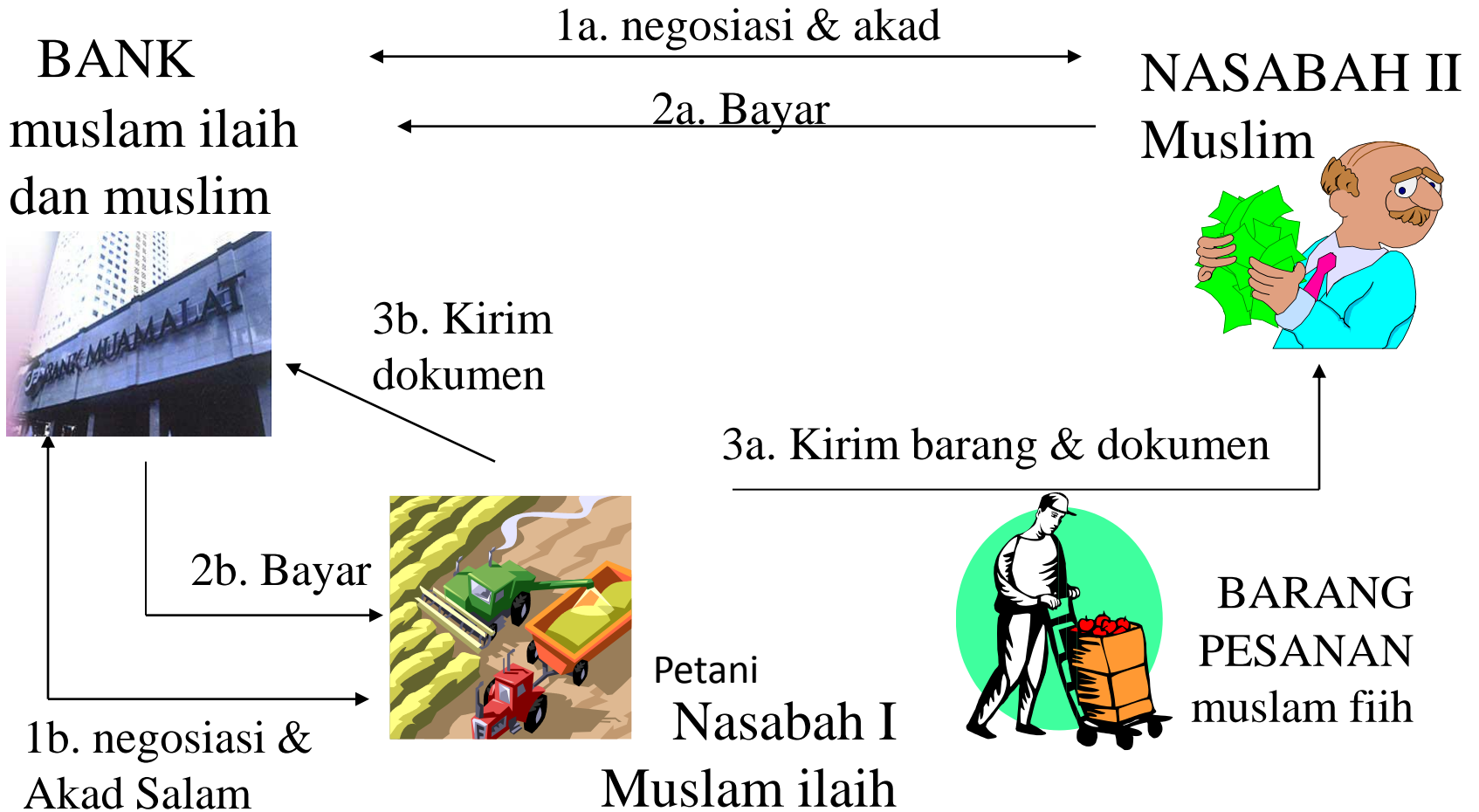
DALAM TEKNIS PERBANKAN

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

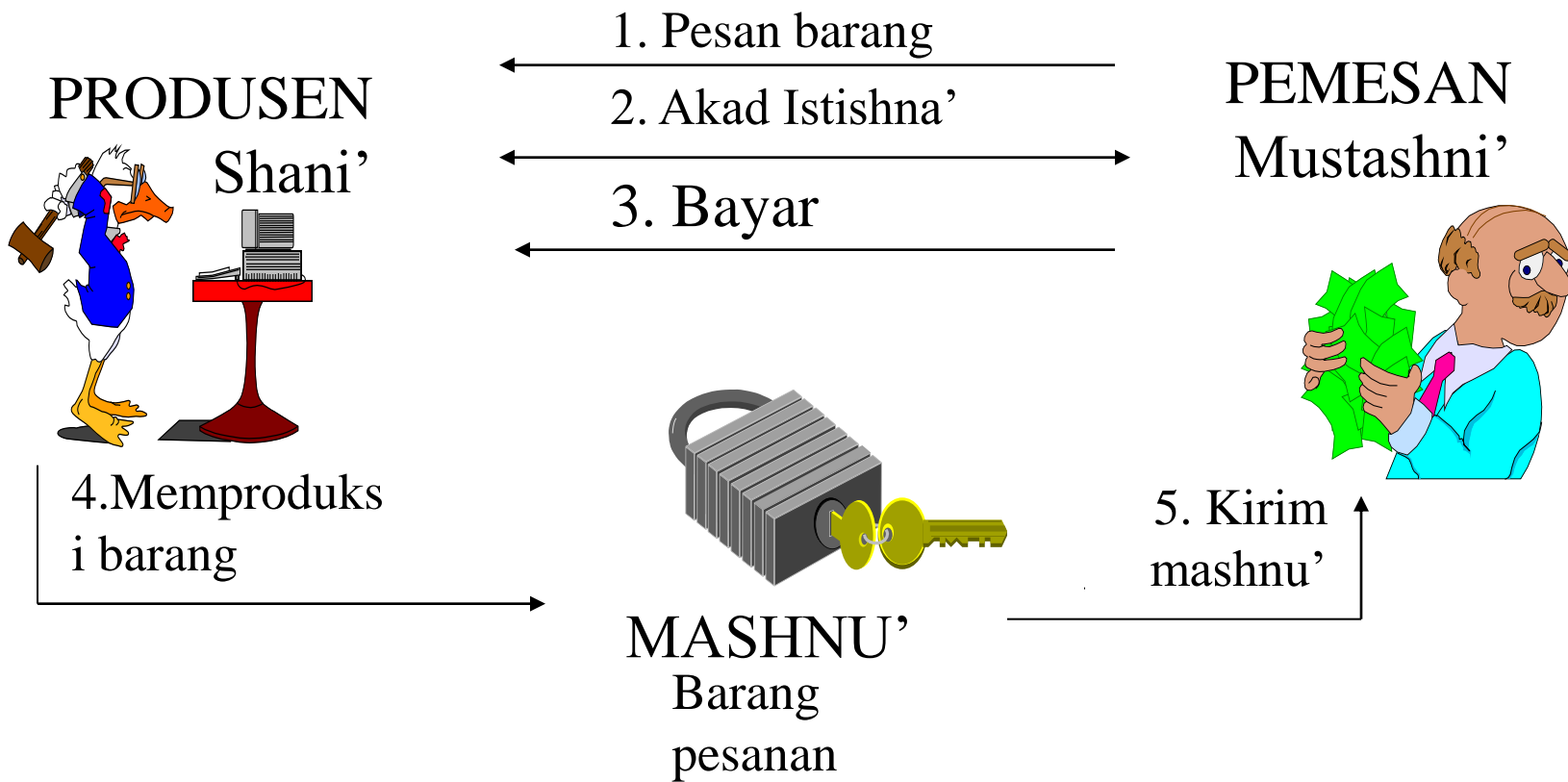
Istishna' secara etimologi berarti *minta dibuatkan*.

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

