

BAB II
TINJAUAN MENGENAI PENERAPAN PRINSIP KEHATI-HATIAN
(PRUDENTIAL BANKING)

1. BANK SYARIAH

1.1. Pengertian Bank Syariah

Menurut Pasal 1 angka 7 Undang-undang Nomor 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah, mengatakan 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.

1.2. Tujuan Bank Syariah

Tujuan bank syariah secara umum adalah untuk mendorong dan mempercepat kemajuan ekonomi suatu masyarakat dengan melakukan kegiatan perbankan, finansial, komersial dan infentasis sesuai kaidah syariah. Sedangkan tujuan utama dari pendirian lembaga keuangan berlandaskan syariah ini adalah tiada lain sebagai upaya kaum muslimin untuk mendasari segenap aspek kehidupan ekonominya berlandaskan Al-Qur'an dan As-Sunnah.⁹

Dalam pelaksanaan aktifitas bisnisnya, bank islam dilakukan atas dasar kesetaraan, keadilan, dan keterbukaan, pembentukan kemitraan yang menguntungkan, serta laba yang diperoleh dari usaha yang halal.

1.3. Dasar Hukum Bank Berdasarkan Prinsip Syariah

A. Pengakuan Bank Syariah

Prinsip bank berdasarkan syariah merupakan salah satu bentuk jasa perbankan yang baru mendapatkan pengakuan secara formil yuridis setelah dikeluarkannya Undang-undang No.7 Tahun

⁹ M. Syafi'i Antonio, *Bank Syariah Indonesia Dari Teori ke Praktik*, hal.18.

1992 Tentang Perbankan. Yang kemudian diubah dengan Undang-undang No. 10 Tahun 1998, dan diubah lagi dengan Undang-undang No. 21 Tahun 2008. Undang-undang inilah yang menjadi dasar pokok berlakunya bank syariah di Indonesia pada saat ini.

Pengakuan secara yuridis normatif terdapat pada Pasal 1 angka 8 dan angka 9 Undang-undang Nomor 21 Tahun 2008, yang berbunyi:¹⁰

Pasal 1 angka 8:

“Bank Umum Syariah adalah Bank Syariah yang dalam kegiatannya memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran”.

Pasal 1 angka 9:

“Bank Pembiayaan Rakyat Syariah adalah Bank Syariah yang dalam kegiatannya tidak memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran”.

B. Dasar Hukum Berlakunya Bank Syariah

Dasar hukum berlakunya bank syariah di Indonesia terdapat pada:

- 1) Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan
- 2) Undang-undang Nomor 6 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Atas Undang-undang Nomor 3 Tahun 2004 Tentang Perubahan Atas Undang-undang Republik Indonesia Nomor 23 Tahun 1999 Tentang Bank Indonesia.

C. Peraturan Pelaksana Bank Berdasarkan Prinsip Syariah

Peraturan pelaksana bank berdasarkan prinsip syariah diantaranya adalah:

- 1) Peraturan Bank Indonesia No.10/16/PBI/2008, Tentang Perubahan Atas Peraturan Bank Indonesia Nomor 9/19/PBI/2007 Tentang Pelaksanaan Prinsip Syariah Dalam Kegiatan Penghimpunan Dana Dan Penyaluran Dana Serta Pelayanan Jasa Bank Syariah.

¹⁰ Indonesia , Undang-undang Tentang Perbankan Syariah.

- 2) Peraturan Bank Indonesia No.10/17/PBI/2008, Tentang Produk Bank Syariah Dan Unit Usaha Syariah.
- 3) Peraturan Bank Indonesia No.10/23/PBI/2008, Tentang Perubahan Kedua Atas Peraturan Bank Indonesia Nomor 6/21/PBI/2004 Tentang Giro Wajib Minimum Dalam Rupiah Dan Valuta Asing Bagi Bank Umum Yang Melaksanakan Kegiatan Usaha Berdasarkan Prinsip Syariah.
- 4) Peraturan Bank Indonesia No.10/27/PBI/2008, Tentang Perubahan Kedua Atas Peraturan Bank Indonesia Nomor 6/9/PBI/2004 Tentang Tindak Lanjut Pengawasan Dan Penetapan Status Bank.
- 5) Peraturan Bank Indonesia No.10/32/PBI/2008, Tentang Komite Perbankan Syariah.
- 6) Surat Edaran Bank Indonesia No.10/14/DPBs/2008, Tentang Pelaksanaan Prinsip Syariah Dalam Kegiatan Penghimpunan Dana Dan Penyaluran Dana Serta Pelayanan Jasa Bank Syariah.
- 7) Peraturan Bank Indonesia No.11/3/PBI/2009, Tentang Bank Umum Syariah.
- 8) Peraturan Bank Indonesia No.10/31/PBI/2008, Tentang Uji Kemampuan Dan Kepatutan (*Fit And Proper Test*) Bank Syariah Dan Unit Usaha Syariah.

1.4. Rukun dan Syarat

Setiap akad dalam perbankan syariah, baik dalam hak barang, pelaku transaksi maupun ketentuan lainnya, harus memenuhi ketentuan akad sebagai berikut:

1. Rukun, seperti:
 - a. Penjual,
 - b. Pembeli,
 - c. Barang,
 - d. Harga,
 - e. Akad atau ijab-qabul.

2. Syarat, seperti hal-hal sebagai berikut:
 - a. Barang dan jasa harus halal sehingga transaksi atas barang dan jasa yang haram menjadi batal demi hukum syariah,
 - b. Harga barang dan jasa harus jelas,
 - c. Tempat penyerahan (*delivery*) harus jelas karena akan berdampak pada biaya transportasi,
 - d. Barang yang ditransaksikan harus sepenuhnya dalam kepemilikan.
Tidak boleh menjual sesuatu yang belum dimiliki atau dikuasai.

1.5. Kegiatan Usaha Bank Syariah

Kegiatan usaha Bank Syariah, Bank Syariah terdiri atas Bank Umum Syariah dan Bank Pembiayaan Rakyat Syariah. Sebagaimana tertera dalam Pasal 19 ayat (1) Undang-undang Nomor 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah dimana kegiatan usaha bank umum syariah meliputi:

- a. Menghimpun dana dalam bentuk Simpanan berupa Giro, Tabungan, atau bentuk lainnya yang dipersamakan dengan itu berdasarkan Akad wadi'ah atau Akad lain yang tidak bertentangan dengan Prinsip Syariah. Yang dimaksud dengan akad Wadi'ah adalah akad penitipan barang atau uang antara pihak yang mempunyai barang atau uang dan pihak yang diberi kepercayaan dengan tujuan untuk menjaga keselamatan, keamanan, serta keutuhan barang atau uang;
- b. Menghimpun dana dalam bentuk Investasi berupa Deposito, Tabungan, atau bentuk lainnya yang dipersamakan dengan itu berdasarkan Akad mudharabah atau Akad lain yang tidak bertentangan dengan Prinsip Syariah. Yang dimaksud dengan "Akad Mudharabah" dalam menghimpun dana adalah akad kerja sama antara pihak pertama (malik, shahibul mal, nasabah) sebagai pemilik dana dan pihak kedua ('amil, mudharib, atau Bank Syariah) yang bertindak sebagai pengelola dana dan membagi keuntungan usaha sesuai dengan kesepakatan yang dituangkan dalam akad;

c. Menyalurkan Pembiayaan bagi hasil berdasarkan Akad mudharabah, Akad musyarakah, atau Akad lain yang tidak bertentangan dengan Prinsip Syariah. Yang dimaksud dengan “Akad Mudharabah” dalam pembiayaan adalah akad kerja sama suatu usaha antara pihak pertama (malik, shahibul mal, atau Bank Syariah) yang menyediakan seluruh modal dan pihak kedua (‘amil, mudharib, atau nasabah) yang bertindak selaku pengelola dana dengan membagi keuntungan usaha sesuai dengan kesepakatan yang dituangkan dalam akad, sedangkan kerugian ditanggung sepenuhnya oleh bank syariah kecuali jika pihak kedua yang melakukan kesalahan yang disengaja, lalai atau menyalahi perjanjian.

Yang dimaksud dengan “Akad musyarakah” adalah Akad kerja sama di antara dua pihak atau lebih untuk suatu usaha tertentu yang masing-masing pihak memberikan porsi dana dengan ketentuan bahwa keuntungan akan dibagi sesuai dengan kesepakatan, sedangkan kerugian ditanggung sesuai dengan porsi dana masing-masing.

d. Menyalurkan Pembiayaan berdasarkan Akad murabahah, Akad salam, Akad istishna’, atau Akad lain yang tidak bertentangan dengan Prinsip Syariah. Yang dimaksud dengan “Akad murabahah” adalah Akad Pembiayaan suatu barang dengan menegaskan harga belinya kepada pembeli dan pembeli membayarnya dengan harga yang lebih sebagai keuntungan yang disepakati. Yang dimaksud dengan “Akad salam” adalah Akad Pembiayaan suatu barang dengan cara pemesanan dan pembayaran harga yang dilakukan terlebih dahulu dengan syarat tertentu yang disepakati. Yang dimaksud dengan “Akad istishna” adalah Akad Pembiayaan barang dalam bentuk pemesanan pembuatan barang tertentu dengan kriteria dan persyaratan tertentu yang disepakati antara pemesan atau pembeli (mustashni’) dan penjual atau pembuat (shani’).

- e. Menyalurkan Pembiayaan berdasarkan Akad qardh atau Akad lain yang tidak bertentangan dengan Prinsip Syariah; menyalurkan Pembiayaan penyewaan barang bergerak atau tidak bergerak kepada Nasabah berdasarkan Akad ijarah dan/atau sewa beli dalam bentuk ijarah muntahiya bittamlik atau Akad lain yang tidak bertentangan dengan Prinsip Syariah. Yang dimaksud dengan “Akad qardh adalah Akad pinjaman dana kepada Nasabah dengan ketentuan bahwa Nasabah wajib mengembalikan dana yang diterimanya pada waktu yang telah disepakati.
- f. Menyalurkan pembiayaan penyewaan barang bergerak atau tidak bergerak kepada Nasabah berdasarkan Akad ijarah dan/atau sewa beli dalam bentuk ijarah muntahiya bittamlik atau Akad lain yang tidak bertentangan dengan Prinsip Syariah. Yang dimaksud dengan “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. Yang dimaksud dengan “Akad ijarah muntahiya bittamlik” adalah Akad penyediaan dana dalam rangka memindahkan hak guna atau manfaat dari suatu barang atau jasa berdasarkan transaksi sewa dengan opsi pemindahan kepemilikan barang.
- g. Melakukan pengambilalihan utang berdasarkan Akad hawalah atau Akad lain yang tidak bertentangan dengan Prinsip Syariah. Yang dimaksud dengan “Akad hawalah” adalah Akad pengalihan utang dari pihak yang berutang kepada pihak lain yang wajib menanggung atau membayar.
- h. Melakukan usaha kartu debit dan/atau kartu pembiayaan berdasarkan Prinsip Syariah.
- i. Membeli, menjual, atau menjamin atas risiko sendiri surat berharga pihak ketiga yang diterbitkan atas dasar transaksi nyata berdasarkan Prinsip Syariah, antara lain, seperti Akad ijarah,

musyarakah, mudharabah, murabahah, kafalah, atau hawalah. Yang dimaksud dengan “transaksi nyata” adalah transaksi yang dilandasi dengan aset yang berwujud. Yang dimaksud dengan “Akad kafalah” adalah Akad pemberian jaminan yang diberikan satu pihak kepada pihak lain, di mana pemberi jaminan (kafil) bertanggung jawab atas pembayaran kembali utang yang menjadi hak penerima jaminan (makful).

- j. Membeli surat berharga berdasarkan Prinsip Syariah yang diterbitkan oleh pemerintah dan/atau Bank Indonesia;
- k. Menerima pembayaran dari tagihan atas surat berharga dan melakukan perhitungan dengan pihak ketiga atau antar pihak ketiga berdasarkan Prinsip Syariah;
- l. Melakukan Penitipan untuk kepentingan pihak lain berdasarkan suatu Akad yang berdasarkan Prinsip Syariah;
- m. Menyediakan tempat untuk menyimpan barang dan surat berharga berdasarkan Prinsip Syariah;
- n. Memindahkan uang, baik untuk kepentingan sendiri maupun untuk kepentingan Nasabah berdasarkan Prinsip Syariah;
- o. Melakukan fungsi sebagai Wali Amanat berdasarkan Akad wakalah. Yang dimaksud dengan “Akad wakalah” adalah Akad pemberian kuasa kepada penerima kuasa untuk melaksanakan suatu tugas atas nama pemberi kuasa;
- p. Memberikan fasilitas *letter of credit* atau bank garansi berdasarkan Prinsip Syariah; dan
- q. Melakukan kegiatan lain yang lazim dilakukan di bidang perbankan dan di bidang sosial sepanjang tidak bertentangan dengan Prinsip Syariah dan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Yang dimaksud dengan “kegiatan lain” adalah, antara lain, melakukan fungsi sosial dalam bentuk menerima dan menyalurkan dana zakat, infak, sedekah, serta dana kebajikan.

Selain kegiatan-kegiatan tersebut diatas, bank syariah dapat pula melakukan kegiatan-kegiatan sebagaimana yang tercantum dalam Pasal 20 ayat (1), yaitu:

- a. Melakukan kegiatan valuta asing berdasarkan Prinsip Syariah;
- b. Melakukan kegiatan penyertaan modal pada Bank Umum Syariah atau lembaga keuangan yang melakukan kegiatan usaha berdasarkan Prinsip Syariah. Yang dimaksud dengan “penyertaan modal” adalah penanaman dana Bank Umum Syariah dalam bentuk saham pada perusahaan yang bergerak dalam bidang keuangan syariah, termasuk penanaman dana dalam bentuk surat berharga yang dapat dikonversi menjadi saham (*convertible bonds*) atau jenis transaksi tertentu berdasarkan Prinsip Syariah yang berakibat Bank Umum Syariah memiliki atau akan memiliki saham pada perusahaan yang bergerak dalam bidang keuangan syariah;
- c. Melakukan kegiatan penyertaan modal sementara untuk mengatasi akibat kegagalan Pembiayaan berdasarkan Prinsip Syariah, dengan syarat harus menarik kembali penyertaannya. Yang dimaksud dengan “penyertaan modal sementara” adalah penyertaan modal Bank Umum Syariah, antara lain, berupa pembelian saham dan/atau konversi pembiayaan menjadi saham dalam perusahaan Nasabah untuk mengatasi kegagalan penyaluran dana dan/atau piutang dalam jangka waktu tertentu sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Bank Indonesia;
- d. Bertindak sebagai pendiri dan pengurus dana pensiun berdasarkan Prinsip Syariah;
- e. Melakukan kegiatan dalam pasar modal sepanjang tidak bertentangan dengan Prinsip Syariah dan ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang pasar modal;
- f. Menyelenggarakan kegiatan atau produk bank yang berdasarkan Prinsip Syariah dengan menggunakan sarana elektronik;

- g. Menerbitkan, menawarkan, dan memperdagangkan surat berharga jangka pendek berdasarkan Prinsip Syariah, baik secara langsung maupun tidak langsung melalui pasar uang;
- h. Menerbitkan, menawarkan, dan memperdagangkan surat berharga jangka panjang berdasarkan Prinsip Syariah, baik secara langsung maupun tidak langsung melalui pasar modal;
- i. Menyediakan produk atau melakukan kegiatan usaha Bank Umum Syariah lainnya yang berdasarkan Prinsip Syariah.

1.6. Aspek Hukum Pembiayaan

1. Hukum Perjanjian

1.1. Pengertian Perjanjian

Pengaturan tentang hukum perjanjian di Indonesia terdapat dalam buku III Bab Kedua, bagian Kesatu sampai dengan Bagian Keempat Kitab Undang-undang Hukum Perdata. Pasal 1313 KUH Perdata mendefinisikan perjanjian sebagai suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih. Hal ini menunjukkan bahwa perjanjian (*overeenkomst*) menimbulkan konsekwensi antara dua pihak atau lebih yang memberikan suatu kewajiban atau prestasi dari pihak yang satu kepada pihak yang lain.

Perjanjian dalam pembiayaan tidaklah berbeda dengan perjanjian dalam kredit pada bank konvensional, karena sumber dari perjanjian tetap mengacu kepada Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang terdapat pada Buku III tentang Perikatan Pada Umumnya. Perikatan menurut pasal 1233 KUH Perdata lahir karena suatu perjanjian atau karena undang-undang.

Dari kedua sumber ini, maka yang terpenting ialah perikatan yang timbul dari

perjanjian (hukum perjanjian).¹¹ Oleh karena para pihak mempunyai kebebasan untuk mengadakan segala jenis perikatan,

¹¹ Mariam Darus Badruzaman, Kompilasi Hukum Perikatan, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2001 . Hal 9

sepanjang tidak bertentangan dengan undang-undang, kesesuaian atau ketertiban umum (Pasal 1338 KUH Perdata ayat (1) jo Pasal 1337 KUH Perdata)¹²

Para ahli hukum perdata umumnya sependapat bahwa sumber perikatan sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1233 KUH Perdata kurang lengkap. Karena di luar Pasal 1233 KUH Perdata, masih ada sumber perikatan, yaitu doktrin, hukum yang tidak tertulis dan keputusan hakim.¹³

Perjanjian adalah bagian dari perikatan, dimana perikatan dapat timbul dari dua hal yaitu :

1. Perikatan yang timbul dari perjanjian
2. Perikatan yang timbul dari undang-undang

Sedangkan perikatan didefinisikan sebagai hubungan yang terjadi di antara dua orang atau lebih, yang terletak dalam harta kekayaan, dengan pihak yang satu memiliki hak atas prestasi dari pihak yang lain dan pihak yang lain dimaksud berkewajiban memenuhi prestasinya.

Perikatan terdapat unsur-unsur yang melekat, yaitu : hubungan hukum, kekayaan, pihak-pihak, dan prestasi. Artinya adalah terhadap hubungan yang terjadi dalam lalulintas masyarakat, hukum meletakkan hak pada suatu pihak dan meletakkan kewajiban pada pihak yang lain.

Walaupun perikatan dan perjanjian mempunyai ciri-ciri yang sama, namun ada perbedaannya. Perbedaannya bahwa perikatan adalah suatu pengertian yang abstrak sedangkan perjanjian adalah suatu hal yang kongkrit. Kita tidak dapat melihat suatu perikatan, hanya dengan membayangkannya dalam alam pikiran kita. Tetapi

¹² Djaja S. Meliala SH. MH., Perkembangan Hukum Perdata Tentang Benda Dan Hukum Perikatan, CV. Nuansa Aulia, Bandung 2007. Hal 80

¹³ Op.cit, ,hal 9.

kita dapat melihat atau membaca suatu perjanjian ataupun mendengarkan perkataan-perkataannya.¹⁴

Dalam suatu proses pemberian pembiayaan maka hal yang terpenting adalah dibuatnya suatu perjanjian pembiayaan, atau yang dalam perbankan syariah biasa disebut dengan akad pembiayaan. Penafsiran mengenai perjanjian diatur dalam Pasal 1342 sampai dengan 1351 KUH Perdata. Menurut Pasal 1342 KUH Perdata : *“Jika kata-kata dari suatu perjanjian cukup jelas, maka tidaklah diperkenankan untuk menyimpang daripadanya dengan jalan penafsiran”*. Kemudian menurut Pasal 1343 KUH Perdata : *“Jika kata-kata dari suatu perjanjian dapat diberi berbagai penafsiran, maka yang harus dilihat adalah maksud para pihak yang membuat perjanjian itu”*.

1.2. Syarat Sahnya Perjanjian

Pasal 1320 KUH Perdata merumuskan empat syarat untuk sahnya perjanjian, dimana perjanjian dikatakan sah apabila memenuhi syarat subyektif dan syarat obyektif.

Syarat subyektif yaitu syarat yang berkaitan dengan subyeknya :

15

1. Adanya kata sepakat antara para pihak
2. Para pihak masuk katagori cakap hukum

Kemudian syarat obyektif, yaitu syarat yang berkaitan dengan obyeknya, yaitu:

1. Adanya hal tertentu
2. Sebab yang halal secara hukum dan norma-norma positif

Dua syarat yang pertama disebut syarat subyektif sedangkan dua syarat yang terakhir disebut syarat obyektif. Jika salah satu syarat subyektif tidak terpenuhi, maka perjanjian dapat dimintakan pembatalan. Sedangkan jika salah satu syarat obyektif tidak terpenuhi maka perjanjian batal demi hukum.

¹⁴ Subekti, Hukum Perjanjian, PT. Intermasa, 1979. Hal.1

¹⁵ Abdulkadir Muhammad, Hukum Perikatan, Bandung, Alumni, 1982. Hal 88.

Adapun yang dimaksud dengan persetujuan kehendak adalah kesepakatan, sia sekata antara pihak-pihak mengenai pokok perjanjian yang dibuat itu. Persetujuan kehendak itu sifatnya bebas, artinya betul-betul atas kemauan sukarela pihak-pihak, tidak ada paksaan sama sekali dari pihak manapun. Kata sepakat tersebut dapat batal, apabila terdapat unsur-unsur penipuan, paksaan dan kekhilafan. Dalam pasal 1321 KUH Perdata dinyatakan, bahwa tiada sepakat yang sah itu diberikan secara kekhilafan atau diperolehnya dengan paksaan atau penipuan.

Cakap untuk membuat suatu perjanjian bahwa para pihak harus cakap menurut hukum yaitu dewasa dan tidak dibawah pengampuan. Menurut pasal 1330 KUH Perdata dikatakan tidak cakap membuat perjanjian ialah orang yang belum dewasa, orang yang ditarus di bawah pengampuan dan orang-orang perempuan, dalam hal-hal yang ditetapkan oleh Undang-undang, dan pada umumnya semua orang kepada siapa Undang-undang telah melarang membuat perjanjian-perjanjian tertentu.

Mengenai suatu hal tertentu artinya apa yang akan diperjanjikan harus jelas dan terperinci (jenis, jumlah, harga) atau keterangan terhadap obyek sudah cukup jelas, dapat diketahui hak dan kewajiban masing-masing pihak, sehingga tidak akan terjadi suatu perselisihan antara para pihak.

Suatu sebab yang halal artinya bahwa isi daripada perjanjian tersebut harus mempunyai tujuan, causa yang diperbolehkan oleh undang-undang, kesusilaan atau ketertiban umum.

1.3. Pengertian Perjanjian (Akad) Menurut Hukum Islam

a. Definisi Akad

Menurut Pasal 1 angka 13 Undang-undang Nomor 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah, Akad adalah kesepakatan tertulis antara Bank Syariah atau UUS dan pihak lain yang memuat adanya hak dan kewajiban bagi masing-masing pihak sesuai dengan Prinsip Syariah.

Ikhwan Abidin Basri dalam artikelya yang berjudul, “Teori Akad Dalam Muamalah” memberikan definisi akad sebagai berikut: Akad adalah ikatan antara ijab dan Qobul yang diselenggarakan menurut ketentuan syariah dimana terjadi konsekwensi hukum atas sesuatu yang karenanya akan diselenggarakan.¹⁶

Ijab adalah ungkapan atau ucapan atau sesuatu yang bermakna demikian

yang datang dari orang yang memiliki barang. Qobul adalah ungkapan atau

ucapan atau sesuatu yang bermakna demikian yang datang dari orang yang

akan dipindahkan kepemilikan barang tersebut kepadanya.¹⁷

b. Rukun Akad

Menurut Jumhur Ulama (pendapat banyak ulama) rukun akad menyangkut

empat hal yaitu :¹⁸

1. Shighat al aqad, yaitu pernyataan untuk mengikatkan diri.
2. Ma’qud alaih/mahal al ‘aqd, yaitu harga dan barang yang ditransaksikan atau obyek akad.
3. Al-aqidan, yaitu orang yang membuat atau menyelenggarakan akad atau pihak-pihak yang berakad.
4. Maudhu al-aqd, yaitu tujuan diselenggarakan akad.

1.4. Wanprestasi

Wanprestasi timbul apabila salah satu pihak tidak melakukan apa yang diperjanjikan, mungkin alpa atau lalai

¹⁶ Ikhwan Abidin Basri, MA., Teori Akad dalam Muamalah, artikel, 2000.

¹⁷ Akhmad Azhar Basyir, Asas-asas Hukum Muamalat, UII Press Yogyakarta, 2000, Hal: 65.

¹⁸ Fathurrahman Djamil, Hukum Perjanjian Syariah, dalam Kompilasi Hukum Perikatan, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2001, Hal: 251-258.

atau ingkar janji. Adapun bentuk daripada wanprestasi dapat berupa empat macam, yaitu :¹⁹

1. Tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukannya.
2. Melaksanakan apa yang dijanjikannya, tetapi tidak sebagaimana dijanjikan.
3. Melakukan apa yang dijanjikan tetapi terlambat.
4. Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan.

Karena Wanprestasi (kelalaian) mempunyai akibat-akibat yang berat, maka tidak mudah untuk menyatakan bahwa seseorang lalai atau alpa. Terhadap kelalaian atau kealpaan seseorang, hukuman atau akibat-akibat yang halal ada empat macam, yaitu :²⁰

- a. Membayar Kerugian
- b. Pembatalan perjanjian atau pemecahan perjanjian, bertujuan membawa kedua belah pihak kembali pada keadaan sebelum perjanjian diadakan. Kalau suatu pihak sudah menerima sesuatu dari pihak yang lain, baik uang maupun barang, maka harus dikembalikan sehingga perjanjian itu ditiadakan.
- c. Peralihan risiko, risiko adalah kewajiban untuk memikul kerugian jika terjadi suatu peristiwa diluar kesalahan salah satu pihak yang menimpa barang yang menjadi obyek perjanjian sesuai pasal 127 KUH Perdata, dalam hal adanya perikatan untuk memberikan suatu barang tertentu, maka barang itu semenjak perikatan dilahirkan adalah atas tanggungan (risiko) pihak yang berhak menerima barang (berpiutang).
- d. Membayar biaya perkara, kalau sampai diperkarakan di depan hakim.

2. Hukum Jaminan

¹⁹ Advendi Simangunsong, Elsi Kartikasari, Hukum dalam Ekonomi, Jakarta, Grasindo, 2004, Hal 16

²⁰ *ibid.*

2.1. Definisi Jaminan.

Definisi jaminan menurut Pasal 1131 KUHP Perdata adalah: Meliputi seluruh kekayaan debitur yang sudah ada maupun yang baru akan ada dikemudian hari, sehingga tanpa harus diperjanjikan secara khusus, benda-benda tersebut sudah menjadi jaminan bagi seluruh utang-utang debitur. Selanjutnya dalam Pasal 1132 KUH Perdata, menentukan: barang-barang itu menjadi jaminan bersama bagi semua kreditur terhadapnya; hasil penjualan barang-barang itu dibagi menurut perbandingan piutang masing-masing kecuali bila diantara para kreditur itu ada alasan-alasan sah untuk didahulukan.

2.2. Macam-Macam Jaminan.

Pengikatan jaminan dapat dibedakan menjadi dua macam, yaitu Jaminan Kebendaan dan Jaminan Perorangan.

Jaminan Kebendaan dapat berupa:

- a. Gadai;
- b. Fidusia;
- c. Hipotek
- d. Hak Tanggungan
- e. Hak Jaminan Resi Gudang.

Sedangkan Jaminan Perorangan dapat berupa:

- a. Perjanjian penanggungan (Pasal 1820 KUH Perdata);
- b. Perjanjian tanggung-menanggung/Tanggung renteng (Pasal 1278 KUH Perdata);
- c. Perjanjian Garansi (Pasal 1316 KUH Perdata).

1.7. Perbedaan Prinsip Bank Syariah Syariah dengan Bank Konvensional

Dalam beberapa hal, bank konvensional dan bank syariah memiliki persamaan, terutama dalam sisi teknis penerimaan uang, mekanisme transfer, syarat-syarat umum memperoleh pembiayaan, dan sebagainya. Perbedaannya antara lain adalah²¹:

- a. Akad dan aspek legalitas

²¹ Ibid., hal.29.

Dalam bank syariah, akad yang dilakukan memiliki konsekuensi duniawi dan ukhrawi karena akad yang dilakukan berdasarkan hukum Islam. Seringkali para nasabah melanggar kesepakatan atau perjanjian yang telah dilakukan bila hukum itu hanya berdasarkan hukum positif belaka, tapi tidak demikian bila perjanjian tersebut memiliki pertanggungjawaban hingga *yaumul qiyamah*.

b. Lembaga Penyelesaian Sengketa

Dalam bank syariah, akad yang dilakukan memiliki konsekuensi duniawi dan ukhrawi karena akad yang dilakukan berdasarkan hukum Islam. Seringkali para nasabah melanggar kesepakatan atau perjanjian yang telah dilakukan bila hukum itu hanya berdasarkan hukum positif belaka, tapi tidak demikian bila perjanjian tersebut memiliki pertanggungjawaban hingga *yaumul qiyamah*.

Pada perbankan konvensional jika terdapat perselisihan atau perbedaan pendapat maka kedua belah pihak menyelesaikannya di Pengadilan Negeri. Sedangkan pada perbankan syariah bila ada perselisihan maka sesuai dengan ketentuan Pasal 55 Undang-undang Perbankan Syariah diatur:

- 1) Penyelesaian sengketa Perbankan Syariah dilakukan oleh pengadilan dalam lingkungan Peradilan Agama.
- 2) Dalam hal para pihak telah memperjanjikan penyelesaian sengketa selain sebagaimana dimaksud pada ayat (1), penyelesaian sengketa dilakukan sesuai dengan isi Akad.
- 3) Penyelesaian sengketa sebagaimana dimaksud pada ayat (2) tidak boleh bertentangan dengan Prinsip Syariah.

Selanjutnya penjelasan Pasal 55 tersebut menyatakan yang dimaksud dengan “penyelesaian sengketa dilakukan sesuai dengan isi Akad” adalah upaya sebagai berikut:

1. musyawarah;
2. mediasi perbankan;
3. melalui Badan Arbitrase Syariah Nasional (Basyarnas) atau lembaga arbitrase lain; dan/atau

4. melalui pengadilan dalam lingkungan Peradilan Umum.
- c. Struktur Organisasi

Bank syariah dapat memiliki struktur yang sama dengan bank konvensional, misalnya dalam hal komisaris dan direksi, namun unsur yang amat membedakan adalah adanya Dewan Pengawas Syariah yang bertugas mengawasi operasional bank dan produk-produknya agar sesuai dengan garis-garis syariah.

- d. Bisnis Dan Usaha Yang Dibiayai

Dalam bank syariah, bisnis dan usaha yang dilaksanakan tidak terlepas dari syariah. Karena itu, bank syariah tidak akan mungkin membiayai usaha yang terkandung didalamnya hal-hal yang diharamkan. Dalam perbankan syariah suatu pembiayaan tidak akan disetujui sebelum dipastikan beberapa hal pokok, diantaranya sebagai berikut:

- a) Apakah objek pembiayaan halal atau haram?
- b) Apakah proyek menimbulkan kemudharatan untuk masyarakat?
- c) Apakah proyek berkaitan dengan perbuatan mesum atau asusila?
- d) Apakah proyek berkaitan dengan perjudian?

1.8. Kelayakan Penyaluran Dana

Dalam menyalurkan dananya Bank Syariah harus memenuhi ketentuan-ketentuan yang tercantum dalam Pasal 23 Undang-undang Nomor 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah, yang menyatakan bahwa:

- 1) Bank Syariah dan/atau UUS harus mempunyai keyakinan atas kemauan dan kemampuan calon Nasabah Penerima Fasilitas untuk melunasi seluruh kewajiban pada waktunya, sebelum Bank Syariah dan/atau UUS menyalurkan dana kepada Nasabah Penerima Fasilitas.

Dimana dalam penjelasannya menyebutkan: Kemauan berkaitan dengan iktikad baik dari Nasabah Penerima Fasilitas untuk membayar kembali penggunaan dana yang disalurkan oleh Bank Syariah dan/atau UUS. Kemampuan berkaitan dengan keadaan

dan/atau aset Nasabah Penerima Fasilitas sehingga mampu untuk membayar kembali penggunaan dana yang disalurkan oleh Bank Syariah dan/atau UUS.

- 2) Untuk memperoleh keyakinan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Bank Syariah dan/atau UUS wajib melakukan penilaian yang saksama terhadap watak, kemampuan, modal, Agunan, dan prospek usaha dari calon Nasabah Penerima Fasilitas.

Dimana dalam penjelasannya mengatur bahwa: Penilaian watak calon Nasabah Penerima Fasilitas terutama didasarkan kepada hubungan yang telah terjalin antara Bank Syariah dan/atau UUS dan Nasabah atau calon Nasabah yang bersangkutan atau informasi yang diperoleh dari pihak lain yang dapat dipercaya sehingga Bank Syariah dan/atau UUS dapat menyimpulkan bahwa calon Nasabah Penerima Fasilitas yang bersangkutan jujur, beriktikad baik, dan tidak menyulitkan Bank Syariah dan/atau UUS di kemudian hari. Penilaian kemampuan calon Nasabah Penerima Fasilitas terutama Bank harus meneliti tentang keahlian Nasabah Penerima Fasilitas dalam bidang usahanya dan/atau kemampuan manajemen calon Nasabah sehingga Bank Syariah dan/atau UUS merasa yakin bahwa usaha yang akan dibiayai dikelola oleh orang yang tepat. Penilaian terhadap modal yang dimiliki calon Nasabah Penerima Fasilitas, terutama Bank Syariah dan/atau UUS harus melakukan analisis terhadap posisi keuangan secara keseluruhan, baik untuk masa yang telah lalu maupun perkiraan untuk masa yang akan datang sehingga dapat diketahui kemampuan permodalan calon Nasabah Penerima Fasilitas dalam menunjang pembiayaan proyek atau usaha calon Nasabah yang bersangkutan. Dalam melakukan penilaian terhadap Agunan, Bank Syariah dan/atau UUS harus menilai barang, proyek atau hak tagih yang dibiayai dengan fasilitas Pembiayaan yang bersangkutan dan barang lain, surat berharga atau garansi risiko yang ditambahkan sebagai Agunan tambahan, apakah sudah cukup memadai sehingga apabila Nasabah Penerima

Fasilitas kelak tidak dapat melunasi kewajibannya, Agunan tersebut dapat digunakan untuk menanggung pembayaran kembali Pembiayaan dari Bank Syariah dan/atau UUS yang bersangkutan. Penilaian terhadap proyek usaha calon Nasabah Penerima Fasilitas, Bank Syariah terutama harus melakukan analisis mengenai keadaan pasar, baik di dalam maupun di luar negeri, baik untuk masa yang telah lalu maupun yang akan datang sehingga dapat diketahui prospek pemasaran dari hasil proyek atau usaha calon Nasabah yang akan dibiayai dengan fasilitas Pembiayaan.

Perbankan syariah dalam memberikan pembiayaan harus mempunyai pedoman pembiayaan sebagaimana diatur dalam Pasal 8 Ayat (2) Undang-Undang Nomor 7 tahun 1992 sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan yang menyebutkan bahwa Bank Umum wajib memiliki dan menerapkan Pedoman Perkreditan dan Pembiayaan berdasarkan Prinsip Syariah, sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan oleh Bank Indonesia, dengan Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia Nomor 27/162/KEP/DIR tanggal 31 Maret 1995 Tentang Penyusunan Pedoman Kebijakan Perkreditan Bank Umum.

Bahwa kredit yang diberikan oleh pihak bank mengandung risiko, sehingga dalam pelaksanaannya bank harus memperhatikan asas-asas perkreditan yang sehat. Faktor penting yang harus diperhatikan bank untuk mengurangi resiko tersebut adalah keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan debitur untuk melunasi hutangnya sesuai dengan yang diperjanjikan. Untuk memperoleh keyakinan tersebut, sebelum memberikan kredit, bank harus melakukan penilaian yang seksama terhadap watak, kemampuan, modal, agunan, dan prospek usaha debitur.

Untuk mendukung upaya tersebut di atas, maka peranan **Kebijakan Perkreditan Bank (KPB)** sangat penting karena berfungsi sebagai panduan dalam pelaksanaan semua kegiatan yang terkait dengan perkreditan yang sehat dan menguntungkan bagi bank. Dengan adanya KPB yang dibakukan, maka bank diharapkan dapat menerapkan asas-asas perkreditan yang sehat secara lebih konsisten dan berkesinambungan.

Cakupan PPKPB ini meliputi hal-hal sebagai berikut:

a. Cakupan Umum, PPKPB menetapkan panduan agar PKB sekurang-kurangnya mengatur mengenai :

1. Prinsip kehati-hatian dalam perkreditan.
2. Organisasi dan manajemen perkreditan.
3. Kebijaksanaan persetujuan kredit.
4. Dokumentasi dan administrasi kredit.

1 Pengawasan Kredit

2 Penyelesaian kredit.

Dalam cakupan khusus ini, PPKPB menetapkan bahwa pengertian kredit yang dimaksudkan dalam PKB tidak terbatas hanya pada pemberian fasilitas kredit yang lazim dibukukan dalam pos kredit pada aktiva dalam neraca bank, namun termasuk pula pembelian surat berharga yang disertai Note Purchase Agreement atau perjanjian kredit, pembelian surat berharga lain yang diterbitkan oleh nasabah, pengambilan tagihan dalam rangka anjak piutang dan pemberian jaminan bank yang diantaranya meliputi akseptasi, endosemen dan aval atau surat-surat berharga. Bagi bank bagi hasil, pengertian kredit tersebut di atas adalah semua bentuk pembiayaan dan atau penyediaan dana kepada para nasabahnya dengan prinsip bagi hasil yang lazim berlaku pada bagi hasil.

1.9. Larangan Bagi Bank Syariah

Menurut Pasal 24 Undang-undang Nomor 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah, Bank Umum Syariah dalam melakukan kegiatannya dilarang:

- a. Melakukan kegiatan usaha yang bertentangan dengan Prinsip Syariah;
- b. Melakukan kegiatan jual beli saham secara langsung di pasar modal;
- c. Melakukan penyertaan modal, kecuali sebagaimana dimaksud dalam Pasal 20 ayat (1) huruf b dan huruf c; dan
- d. Melakukan kegiatan usaha perasuransian, kecuali sebagai agen pemasaran produk asuransi syariah.

Dimana penjelasannya mengatur bahwa Bank Umum Syariah dapat memasarkan produk asuransi melalui kerja sama dengan perusahaan asuransi yang melakukan kegiatan usaha berdasarkan Prinsip Syariah.

2. IJARAH

2.1. Pengertian Ijarah

Al-Ijarah berasal dari kata *al-ajru* yang berarti *al-‘iwadhu* (ganti).²² Bank-bank Islam yang mengoperasikan produk ijarah dapat melakukan leasing, baik dalam bentuk *operating lease* maupun *financial lease*.²³ Akan tetapi pada umumnya bank-bank islam tersebut lebih banyak menggunakan IMBT²⁴, karena IMBT lebih sederhana dari sisi pembukuan.²⁵ Selain itu bank tidak direpotkan untuk mengurus pemeliharaan aset, baik pada saat leasing maupun sesudahnya.

Ijarah didefinisikan sebagai hak untuk memanfaatkan barang atau jasa dengan membayar imbalan tertentu. Menurut Fatwa Dewan Syariah Nasional, Ijarah adalah akad pemindahan hak guna (manfaat) atas suatu barang atau jasa dalam waktu tertentu melalui pembayaran sewa atau upah, tanpa diikuti dengan pemindahan barang itu sendiri.

2.2. Jenis-jenis Ijarah

Secara umum, jenis-jenis pembiayaan ijarah terbagi dua, yaitu Ijarah murni dan Ijarah Muntahiyah Bittamlik (IMBT).²⁶

1. Ijarah Murni (*Operational Lease*), merupakan akad pemindahan hak guna atau manfaat atas suatu barang atau jasa melalui upah sewa tanpa dengan pemindahan hak kepemilikan atas barang itu sendiri.
2. Ijarah Muntahiyah Bit-Tamlik (*Financial Lease With Purchase Option*), adalah perpaduan antara kontrak jual-beli dengan sewa atau lebih tepatnya akad sewa yang diakhiri dengan kepemilikan

²² Heri Sudarsono, Bank Dan Lembaga Keuangan Syariah Deskripsi Dan Ilustrasi, Edisi 2, Ekonisa, hal 80.

²³ Antonio, hal 118.

²⁴ Ibid.

²⁵ ibid

²⁶ Sunarto Zulkifli, Panduan Praktis Transaksi perbankan Syariah, (jakarta:Zikrul Hakim, 2003), hal.43

barang di tangan si penyewa²⁷. Pemindahan hak milik atas barang dapat terjadi dengan cara, sebagai berikut²⁸:

- a. Pihak yang menyewakan berjanji akan menjual barang yang disewakan tersebut pada akhir masa sewa. Pilihan ini diambil apabila kemampuan finansial penyewa untuk membayar sewa relatif kecil, karena sewa yang dibayarkan relatif kecil maka akumulasi nilai sewa yang sudah dibayarkan sampai akhir periode sewa belum mencukupi harga beli barang tersebut, maka bila ingin membeli barang tersebut, pihak penyewa harus membelinya diakhir periode.
- b. Pihak yang menyewakan berjanji akan menghibahkan barang yang disewakan tersebut pada akhir masa sewa. Pilihan ini diambil bila kemampuan finansial penyewa untuk membayar sewa relatif besar, maka akumulasi sewa diakhir periode sewa sudah mencukupi untuk menutup harga beli barang dan margin laba yang ditetapkan oleh bank, dengan demikian bank dapat menghibahkan barang tersebut di akhir masa periode sewa kepada pihak penyewa.
Karena merupakan pengembangan dari konsep pembiayaan ijarah, maka ketentuannya mengikuti ketentuan ijarah seperti yang disebutkan dalam fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia No.27/DSN-MUI/III/2002 Tentang Al-Ijarah Al-Muntahiyah bi Al-Tamlik.²⁹

2.3. Rukun Dan Syarat Pembiayaan Ijarah

Menurut Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia No.09/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Pembiayaan Ijarah menyatakan rukun dan syarat dari pembiayaan Ijarah adalah:

1. Pernyataan ijab dan qabul.

²⁷ Ibid.,

²⁸ Adiwarman A. Karim, Loc-Cit, hal.149.

²⁹ DSN MUI, op. Cit., hal 167.

2. Pihak-pihak yang berakad (berkontrak): terdiri atas pemberi sewa (*lessor*, pemilik aset, LKS) dan penyewa (*lessee*, pihak yang mengambil manfaat dari penggunaan aset, nasabah).
3. Obyek kontrak: pembayaran (sewa) dan manfaat dari pengguna aset.
4. Manfaat dari penggunaan aset dalam ijarah adalah obyek kontrak yang harus dijamin, karena ia rukun yang harus dipenuhi sebagai ganti dari sewa dan bukan aset 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 aset (LKS) dan penerimaan yang dinyatakan oleh penyewa (nasabah).

2.4. Objek Pembiayaan Ijarah

Dalam pembiayaan Ijarah objek yang disewakan dapat berupa barang maupun jasa atau tenaga kerja. Pembiayaan Ijarah bila diterapkan untuk mendapatkan manfaat barang disebut sewa menyewa, sedangkan bila diterapkan untuk mendapatkan jasa atau tenaga kerja disebut upah mengupah. Dengan demikian yang disewakan dalam pembiayaan Ijarah adalah manfaat barang maupun manfaat tenaga kerja.³⁰

Menurut Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia No.09/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Pembiayaan Ijarah, ketentuan obyek Ijarah yaitu:

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 memenuhi syari'ah.
5. Manfaat harus dikenali secara spesifik sedemikian rupa untuk menghilangkan *jahalah* (ketidaktahuan) yang akan mengakibatkan sengketa.

³⁰ Adiwarman A. Karim, Op-Cit, hal.141.

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.

2.5. Para Pihak Pada Perjanjian Pembiayaan Ijarah

A. Pada perjanjian pembiayaan Ijarah, para pihak dalam perjanjian tersebut adalah:³¹

1. Bank sebagai pihak yang menyewakan aset. Bank yang diwakili oleh direktur utama dan direktur atau yang dikuasakan untuk itu dengan surat kuasa yang sah.
2. Untuk usaha yang berbadan hukum lainnya (nasabah debitur), diwakili oleh direktur utama atau jabatan yang setingkat dengan itu dengan surat kuasa yang sah.
3. Untuk kelompok, diwakili oleh anggota yang mewakili kelompok tersebut atau yang dikuasakan untuk itu dengan surat kuasa yang sah.
4. Untuk perorangan, oleh orang yang bersangkutan atau yang dikuasakan untuk itu dengan surat kuasa yang sah.

B. Hak Dan Kewajiban Para Pihak

Bagi pihak yang menyewakan mempunyai kewajiban mempersiapkan barang yang disewakan untuk dapat digunakan secara optimal oleh penyewa. Dalam hal ternyata barang tersebut tidak dapat digunakan secara optimal maka pihak yang menyewakan wajib untuk mengganti atau memperbaikinya, namun bila pihak yang menyewakan tidak dapat memperbaikinya, pihak penyewa mempunyai pilihan untuk membatalkan akad atau menerima manfaat yang rusak.

³¹ Muhammad, Sistem dan Prosedur Operasional Bank Syariah, Cet. 1, (Yogyakarta: UII Press, 2000), hal. 34.

Sedangkan pihak penyewa berkewajiban untuk menggunakan barang yang disewakan menurut syarat-syarat akad atau kelaziman penggunaannya. Pihak penyewa juga wajib menjaga barang yang disewakan agar tetap utuh.³²

2.6. Tata Cara Pembiayaan Ijarah

1. Nasabah mengajukan pembiayaan Ijarah ke bank syariah.
2. Bank syariah membeli atau menyewa barang yang diinginkan oleh nasabah sebagai objek ijarah, baik dari supplier, penjual atau pemilik.
3. Setelah dicapai kesepakatan antara nasabah dengan bank mengenai barang objek ijarah, tarif ijarah, periode ijarah dan biaya pemeliharannya, maka akad pembiayaan ijarah ditandatangani. Nasabah diwajibkan menyerahkan jaminan yang dimiliki.
4. Bank menyerahkan objek ijarah kepada nasabah sesuai akad yang disepakati. Setelah periode ijarah berakhir, nasabah mengembalikan objek ijarah tersebut kepada bank.
5. Dalam hal membeli objek ijarah tersebut (*al-bai' wal ijarah*), setelah periode ijarah berakhir objek tersebut disimpan oleh bank sebagai aset yang dapat disewakan kembali. Apabila bank menyewa objek ijarah tersebut, setelah periode ijarah berakhir objek ijarah tersebut dikembalikan oleh bank kepada supplier atau penjual atau pemilik.³³

2.7. Metode Pembayaran

Dalam metode pembayarannya Ijarah dapat dibedakan menjadi dua, yaitu ijarah yang pembayarannya tergantung pada kinerja obyek yang disewa (*contingent to performance*) dan ijarah yang pembayarannya tidak tergantung pada kinerja obyek yang disewa (*not contingent to performance*).³⁴

2.8. Perpindahan Kepemilikan (*Transfer of Title*)

Ijarah pada dasarnya tidak mengenal perpindahan kepemilikan baik di awal maupun di akhir periode. Namun demikian, pada akhir masa sewa bank dapat saja menjual barang yang disewakannya kepada nasabah. Karena itu dalam perbankan syariah dikenal Ijarah Muntahiyah Bit Tamlik/IMBT

³² Adiwarman A. Karim, Op-Cit, hal.138.

³³ Ibid, hal.147.

³⁴ Ibid, hal. 142.

(sewa yang diikuti dengan berpindahnya kepemilikan).³⁵ Harga sewa dan harga jual disepakati ketika akad Ijarah ditandatangani, dan harus melaksanakan akad Ijarah 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 di awal akad ijarah adalah *waad* yang hukumnya tidak mengikat, dan apabila janji tersebut ingin dilaksanakan maka harus ada akad pemindahan kepemilikan yang dilakukan setelah masa ijarah selesai, sebagaimana yang tercantum dalam Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia No.27/DSN-MUI/III/2002 Tentang Al-Ijarah Al-Muntahiyah Bi Al-Tamlik.

2.9. *Sale and Lease-Back*

Sale and lease back adalah jual beli suatu aset yang kemudian pembeli menyewakan aset tersebut kepada penjual, dengan ketentuan:³⁶

1. Akad yang digunakan adalah *Bai'* dan Ijarah yang dilaksanakan secara terpisah.
2. Dalam akad *Bai'*, pembeli boleh berjanji kepada penjual untuk menjual kembali kepadanya aset yang dibelinya sesuai dengan kesepakatan.
3. Akad Ijarah baru dapat dilakukan setelah terjadi jual beli atas aset yang akan dijadikan sebagai obyek ijarah.
4. Obyek ijarah adalah barang yang memiliki manfaat dan nilai ekonomis.

2.10. Pengalihan Utang

Pengalihan utang adalah pemindahan utang nasabah dari bank atau lembaga keuangan konvensional ke bank atau lembaga keuangan syariah, dimana dalam pengurusan untuk memperoleh kepemilikan secara penuh atas aset, nasabah dapat melakukan akad ijarah dengan Lembaga Keuangan Syariah (LKS), sesuai dengan Fatwa DSN-MUI No.09/DSN-MUI/IV/2002. Dan apabila diperlukan, LKS dapat membantu menalangi kewajiban nasabah dengan menggunakan prinsip *Al-Qardh*, dimana yang dimaksud dengan *Al-*

³⁵ Ibid, hal.143.

³⁶ Fatwa DSN No.71/DSN-MUI/VI/2008 Tentang Sale and Lease Back

Qardh yaitu akad pinjaman dari LKS kepada nasabah dengan ketentuan bahwa nasabah wajib mengembalikan pokok pinjaman yang diterimanya kepada LKS pada waktu dan dengan cara pengembalian yang telah disepakati. Besarnya imbalan jasa Ijarah tidak boleh didasarkan pada jumlah talangan yang diberikan LKS kepada nasabah.

Dalam hal LKS memberikan *Qardh* kepada nasabah, yang dengan *Qardh* tersebut nasabah melunasi kredit (utang)-nya dan dengan demikian aset yang dibeli dengan aset yang dibeli dengan kredit tersebut menjadi milik nasabah secara penuh. Kemudian nasabah menjual aset tersebut kepada LKS dan dengan hasil penjualan itu nasabah melunasi *Qardh* nya kepada LKS. LKS kemudian menyewakan aset yang telah menjadi miliknya tersebut kepada nasabah, dengan akad Al-Ijarah al-Muntahiyah Bi al-Tamlik.

2.11. Multijasa

Pembiayaan Multijasa merupakan pola pembiayaan yang menggunakan akad Ijarah atau Kafalah. Dalam pembiayaan dimaksud, bank syariah memperoleh fee dari imbalan jasa (ujrah) sesuai dengan kesepakatan awal, yang dinyatakan dalam bentuk nominal, bukan dalam bentuk prosentase.

Dalam penyaluran jasa keuangannya antara lain : Penyaluran pelayanan jasa pendidikan, kesehatan, pernikahan, pergi haji, umrah, kepariwisataan dan lain lain.

Pada umumnya, pembiayaan multijasa yang terjadi di bank syari'ah maupun lembaga keuangan syari'ah menggunakan skim pembiayaan akad ijarah multijasa, yaitu akad pemindahan hak guna (manfaat) atas suatu barang atau jasa dalam waktu tertentu melalui pembayaran sewa, dengan menggunakan akad ijarah, atas permintaan nasabah, maka bank syari'ah maupun lembaga keuangan syari'ah akan membeli jasa manfaat dari penyedia jasa, kemudian nasabah akan membayar *ujrah (fee)* sebagai kompensasi atas manfaat yang di perolehnya dengan cara mengangsur atau langsung melunasi sekaligus sesuai kesepakatan dalam perjanjian di awal akad.

Menurut jumhur ulama menyebutkan, bahwa produk pembiayaan multijasa yang menggunakan akad ijarah dalam pengertian sewa menyewa tidak dapat diterapkan pada obyek pembiayaan barang yang berkarakteristik

“habis dipakai” (*istihlakiy*) atau tidak dapat dikembalikan kembali setelah masa pemakaiannya habis sekali pakai (seperti: minuman, makanan, pengobatan, pernikahan) tersebut akan habis sekali pakai, zatnya tidak tetap serta tidak dapat dikembalikan tetapi akan habis seiring dengan selesainya masa studi, pengobatan, maupun pernikahan. Akan tetapi pembiayaan produk multijasa yang menggunakan akad ijarah dalam pengertian upah-mengupah dapat diilustrasikan dimana dalam hal ini *mu'ajjir* (Nasabah) meminta kepada *musta'jir* (Bank) untuk mengurus segala keperluan nasabah, seperti untuk memasuki bangku sekolah atau membiayai pernikahan, maka pihak bank harus melakukan pekerjaan kepengurusan tersebut, sehingga bank berhak atas apa yang disebut sebagai ujarah (*fee*) atas kerja kepengurusannya tersebut, itupun besaran ujarah (*fee*) harus sesuai dengan kesepakatan diawal dan dinyatakan dalam bentuk nominal bukan dalam bentuk prosentase, dimana ketentuan ini telah disebutkan dalam Fatwa DSN MUI NO.44/DSN MUI/VII/2004 angka 5.

2.12. Ganti Rugi (*Ta'widh*)

Dalam pembiayaan Ijarah mengenal adanya ganti rugi, dimana ganti rugi tersebut hanya boleh dikenakan atas pihak yang dengan sengaja atau karena kelalaian melakukan sesuatu yang menyimpang dari ketentuan akad dan menimbulkan kerugian pada pihak lain. Kerugian yang dapat dikenakan adalah kerugian riil yang dapat diperhitungkan dengan jelas, yaitu biaya-biaya yang dikeluarkan dalam rangka penagihan hak yang harusnya dibayarkan. Besarnya ganti rugi harus sesuai dengan nilai kerugian riil (*real loss*) yang pasti dialami (*fixed cost*) dalam transaksi tersebut.³⁷

2.13. Landasan Hukum Pembiayaan Ijarah

A. Menurut Hukum Islam

a. Al-Qur'an

a) QS. Al-Baqarah ayat 233:

“Dan, jika kamu ingin anakmu disusukan oleh orang lain, tidak dosa bagimu apabila kamu memberikan pembayaran menurut yang patut. Bertaqwalah kamu kepada Allah dan

³⁷ Fatwa DSN No.43/DSN-MUI/VIII/2004.

ketahuilah bahwa Allah Maha Melihat apa yang kamu kerjakan”.

b) QS. Al-Zukhruf ayat 32:

“Apakah mereka yang membagi-bagi rahmat Tuhanmu? Kami lah yang menentukan penghidupan mereka dalam kehidupan dunia, dan Kami telah meninggikan sebagian mereka atas sebagian yang lain beberapa derajat, agar sebagian mereka dapat memanfaatkan sebagian yang lain. Dan rahmat Tuhanmu lebih baik dari apa yang mereka kumpulkan”.

b. Al-Hadits

a) Diriwayatkan dari Ibnu Abbas bahwa Rasulullah S.A.W bersabda, “Berebakamlah kamu, kemudian berikanlah olehmu upahnya kepada tukang bekam itu” (HR Ibnu Majah).³⁸

b) Ibnu Umar bahwa Rasulullah bersabda, “Berikanlah upah pekerja sebelum keringatnya kering”.³⁹

c) Hadist Riwayat Abd.'Ar-Razzaq dari Abu Hurairah dan Abu Sa'id Al-Khudri, Rasulullah bersabda, “Kami pernah menyewakan tanah dengan (bayaran) hasil pertaniannya; maka, Rasulullah melarang kami melakukan hal tersebut dan memerintahkan agar kami menyewakannya dengan emas atau perak”.

d) Hadits Riwayat Tirmidzi dari Amir bin Auf, “Perdamaian dapat dilakukan diantara kaum muslimin kecuali perdamaian yang mengharamkan yang halal atau menghalalkan yang haram”.

c. Landasan Ijma

Mengenai Ijarah, semua umat bersepakat tentang kebolehan melakukan akad sewa,⁴⁰ tak seorang ulama pun yang

³⁸ M.syafi'i Antonio, Bank Syariah Indonesia Dari Teori ke Praktik, hal.118

³⁹ Ibid.

⁴⁰ DSN MUI, Himpunan Fatwa DSN: Keputusan DSN No.03 Tahun 2000, tentang Petunjuk Pelaksanaan Penetapan Anggota Dewan Pengawas Syariah Pada Lembaga Keuangan Syariah, edisi kedua (Jakarta:PT. Intermasa, 2003), hal,293

membantah kesepakatan (Ijma) ini, sekalipun ada beberapa orang diantara mereka yang beda pendapat, akan tetapi hal itu tidak dianggap”.⁴¹

d. Kaidah Fikih

Kaidah Fikih yang menjelaskan bahwa pada dasarnya semua bentuk muamalah boleh dilakukan kecuali ada dalil yang mengharamkannya.⁴²

- e. Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI) No. 09/DSN-MUI/IV/2000 tentang Pembiayaan Ijarah. Dan Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI) No. 27/DSN-MUI/III/2002 tentang Al-Ijarah Al-Muntahiyah Bit-Tamlik.

B. Menurut Peraturan Yang Berlaku di Indonesia

- a. Undang-Undang Nomor 10 tahun 1998 Tentang Perbankan Pasal 1 angka 13.

Berdasarkan Pasal 1 angka 13, disebutkan bahwa:

“Prinsip Syariah adalah aturan perjanjian berdasarkan hukum Islam antara bank dan pihak lain untuk penyimpanan dana dan atau pembiayaan kegiatan usaha, atau kegiatan lainnya yang dinyatakan sesuai dengan syariah, antara lain pembiayaan berdasarkan prinsip bagi hasil (mudharabah), pembiayaan berdasarkan prinsip penyertaan modal (musharakah), 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)”⁴³

Kemudian dalam Pasal 6 huruf m disebutkan bahwa kegiatan usaha dari bank meliputi hal sebagai berikut:

⁴¹ Sayyid Sabiq, Fiqih Sunnah 13, (Bandung:PT. Almaarif, 1987), hlm.11

⁴² DSN MUI

⁴³ Indonesia , Undang-undang tentang perubahan Undang-undang No.7 Tahun 1992 tentang perbankan, undang-undang No.10 Tahun 1998, LN.No.182, TLN No.3790, angka 12. (Undang-undang No.10 Tahun 1998). op. Cit., Ps. 1 angka 13

“menyediakan pembiayaan dan atau melakukan kegiatan lain berdasarkan prinsip syariah, sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan oleh Bank Indonesia.”⁴⁴

b. Peraturan Bank Indonesia No.6/24/PBI/2004, Pasal 36 disebutkan bahwa bank melakukan penyaluran dana melalui prinsip sewa menyewa berdasarkan akad Ijarah atau IMBT.⁴⁵

3. PRINSIP KEHATI-HATIAN (*PRUDENTIAL BANKING*)

3.1. Pengertian *Prudential Banking*

Istilah *prudent* sangat erat kaitannya dengan fungsi pengawasan bank dan manajemen bank. Kata *prudent* itu sendiri secara harfiah dalam bahasa Indonesia berarti bijaksana, namun dalam dunia perbankan istilah itu digunakan untuk asas kehati-hatian.⁴⁶

Menurut ketentuan Pasal 2 Undang-undang nomor 10 Tahun 1998 menyatakan, bahwa perbankan Indonesia dalam melakukan usahanya berasaskan demokrasi ekonomi dengan menggunakan prinsip kehati-hatian. Prinsip kehati-hatian adalah salah satu asas terpenting yang wajib diterapkan atau dilaksanakan oleh bank dalam menjalankan kegiatan usahanya.⁴⁷

Dalam penjelasan Pasal 4 Undang-undang Nomor 24 Tahun 1999 Tentang Lalu Lintas Devisa dinyatakan bahwa Prinsip Kehati-hatian adalah salah satu upaya untuk meminimalkan risiko usaha dalam pengelolaan bank, baik melalui ketentuan yang ditetapkan oleh Bank Indonesia maupun ketentuan intern bank yang bersangkutan.

Bank Indonesia berwenang untuk mengatur mengenai Prinsip Kehati-hatian bagi usaha bank seperti yang ternyata dalam Undang-undang Nomor 23 Tahun 1999 Tentang Bank Indonesia Pasal 25 ayat 1 yang menyatakan bahwa “Dalam rangka melaksanakan tugas mengatur bank, Bank Indonesia berwenang menetapkan ketentuan-ketentuan perbankan yang memuat prinsip kehati-hatian.”

⁴⁴ Ibid., Ps.6 hrf m.

⁴⁵ BI, Peraturan Bank Indonesia Tentang Bank Umum yang Melaksanakan Kegiatan Usaha Berdasarkan Prinsip Syariah, PBI No.6/24/pbi/2004, LN No.122, TLN No.4434, Ps.36.\$

⁴⁶ Permadi Gandapradja, Dasar dan Prinsip Pengawasan Bank, PT.Gramedia Pustaka Utama, 2004, hal.21.

⁴⁷ Hermansyah, Hukum Perbankan Nasional Indonesia, cet. Keempat, Jakarta : Kencana Prenada Media Group, 2008, hal.134.

Penjelasan Pasal 25 ayat 1 Undang-undang Nomor 23 Tahun 1999 Tentang Bank Indonesia dijelaskan pula bahwa ketentuan-ketentuan perbankan yang memuat prinsip kehati-hatian bertujuan untuk memberikan rambu-rambu bagi penyelenggaraan kegiatan usaha perbankan guna mewujudkan sistem perbankan yang sehat.

Prinsip kehati-hatian atau disebut juga prudential banking mengharuskan bank untuk selalu berhati-hati dalam menjalankan kegiatan usahanya, dalam arti harus konsisten dalam melaksanakan peraturan perundang-undangan di bidang perbankan berdasarkan profesionalisme dan itikad baik.⁴⁸

3.2. Dasar Hukum Berlakunya Prinsip Kehati-hatian (*Prudential Banking*)

Undang-undang Perbankan sebenarnya tidak memberikan penjelasan secara pasti mengenai pengertian prinsip kehati-hatian (*prudential banking*), namun dalam Pasal 29 ayat 2, 3, dan 4 Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 mempertegas kembali pentingnya prinsip kehati-hatian diterapkan, yang menyatakan:

Pasal 29 ayat (2) mengemukakan bahwa :

“Bank wajib memelihara tingkat kesehatan bank sesuai dengan ketentuan kecukupan modal, kualitas aset, kualitas manajemen, likuiditas, rentabilitas, solvabilitas, dan aspek lain yang berhubungan dengan usaha bank, dan wajib melakukan kegiatan usaha sesuai dengan prinsip kehati-hatian.”

Berdasarkan ketentuan pasal 29 ayat (2) di atas, maka tidak ada alasan apa pun juga bagi pihak bank untuk tidak menerapkan prinsip kehati-hatian dalam menjalankan kegiatan usahanya dan wajib menjunjung tinggi prinsip kehati-hatian. Ini mengandung arti, bahwa segala perbuatan dan kebijaksanaan yang dibuat dalam rangka melakukan kegiatan usahanya harus senantiasa berdasarkan kepada peraturan perundang-undangan yang berlaku sehingga dapat dipertanggungjawabkan secara hukum.

Selanjutnya dalam ketentuan Pasal 29 ayat (3) terkandung arti perlunya diterapkan prinsip kehati-hatian dalam rangka penyaluran kredit

⁴⁸ Ibid, hal. 135.

atau pembiayaan berdasarkan Prinsip Syariah kepada nasabah debitor. Selengkapnya ketentuan tersebut mengemukakan bahwa :

Pasal 29 ayat (3) :

“Dalam memberikan kredit atau pembiayaan berdasarkan Prinsip Syariah dan melakukan kegiatan usaha lainnya, bank wajib menempuh cara-cara yang tidak merugikan bank dan kepentingan nasabah yang memercayakan dananya kepada bank.”

Ketentuan Pasal 29 ayat (2) dan (3) di atas tentu berhubungan erat dengan ketentuan Pasal 29 ayat (4), karena bertujuan untuk melindungi kepentingan nasabah menyimpan dan simpanannya. Adapun ketentuan tersebut menyatakan bahwa :

Pasal 29 ayat (4) :

Untuk kepentingan nasabah, bank wajib menyediakan informasi mengenai kemungkinan terjadi resiko kerugian sehubungan dengan transaksi nasabah yang dilakukan melalui bank.

Ruang lingkup aturan mengenai prinsip kehati-hatian juga terdapat dalam peraturan-peraturan yang dikeluarkan oleh Bank Indonesia, aturan-aturan tersebut antara lain yaitu:

1. Surat Keputusan Direktur Bank Indonesia No.27/162/KEP/DIR tanggal 31 Maret 1995 Tentang Kewajiban Penyusunan dan Pelaksanaan Kebijakan Perkreditan Bank (PPKPB) bagi Bank Umum.
2. Peraturan Bank Indonesia No.9/16/PBI/2007 Tentang Perubahan atas Peraturan bank Indonesia No.7/15/PBI/2005 Tentang Jumlah Modal Inti Bank Umum.
3. Peraturan Bank Indonesia No.8/13/PBI/2006 Tentang Perubahan atas Peraturan Bank Indonesia No.7/3/PBI/2005 Tentang Batas Maksimum Pemberian Kredit (BMPD) Bank Umum.
4. Surat Edaran Bank Indonesia kepada Bank Umum No.9/12/DPNP Tanggal 30 Mei 2007 Tentang Pelaksanaan *Good Corporate Governance* (GCG) bagi Bank Umum.

5. Peraturan Bank Indonesia No.10/25/PBI/2008 Tentang Perubahan atas Peraturan Bank Indonesia No.10/19/PBI/2008 Tentang Giro Wajib Minimum Bank Umum pada Bank Indonesia dalam Rupiah dan Valuta Asing.

3.3 Tingkat Kesehatan Bank

Pelaksanaan penilaian tingkat kesehatan bank syariah dapat dilakukan dengan cara mengkualifikasikan beberapa komponen dari masing-masing faktor yang disingkat dengan istilah CAMELS sebagaimana yang tertuang dalam Peraturan Bank Indonesia Nomor 9/1/PBI/2007. CAMELS merupakan faktor yang sangat menentukan predikat suatu kesehatan bank. Aspek tersebut satu dengan yang lainnya saling berkaitan tidak dapat dipisahkan, yaitu:

1. *Capital* (permodalan), dimana penilaian terhadap faktor permodalan meliputi penilaian komponen-komponen sebagai berikut:
 - a. Kecukupan, proyeksi (*trend* kedepan) permodalan dan kemampuan permodalan dalam *mengover* resiko,
 - b. Kemampuan memelihara kebutuhan penambahan modal yang berasal dari keuntungan, rencana permodalan untuk mendukung pertumbuhan usaha, akses kepada sumber permodalan dan kinerja keuangan pemegang saham.
2. *Asset quality* (kualitas aset), penilaian terhadap factor ini meliputi penilaian terhadap komponen-komponen sebagai berikut:
 - a. Kualitas aktiva produktif, perkembangan kualitas aktiva produktif bermasalah, konsentrasi eksposur risiko, dan eksposur risiko nasabah inti.
 - b. Kecukupan kebijakan dan prosedur, sistem kaji ulang (*review*) internal, sistem dokumentasi dan kinerja penanganan aktiva produktif bermasalah.
3. *Management* (manajemen), meliputi penilaian terhadap komponen-komponen:
 - a. Kualitas manajemen umum, penerapan manajemen risiko terutama pemahaman manajemen atas risiko Bank.

perhitungan laba rugi tahunan serta penjelasannya yang disusun berdasarkan prinsip akuntansi syariah yang berlaku umum, serta laporan berkala lainnya, dalam waktu dan bentuk yang diatur dengan Peraturan Bank Indonesia.

- 3) Neraca dan perhitungan laba rugi tahunan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) wajib terlebih dahulu diaudit oleh kantor akuntan publik.
- 4) Bank Indonesia dapat menetapkan pengecualian terhadap kewajiban sebagaimana dimaksud pada ayat (3) bagi Bank Pembiayaan Rakyat Syariah.
- 5) Bank Syariah wajib mengumumkan neraca dan laporan laba rugi kepada publik dalam waktu dan bentuk yang ditentukan oleh Bank Indonesia.

b. Pasal 36

Dalam menyalurkan Pembiayaan dan melakukan kegiatan usaha lainnya, Bank Syariah dan UUS wajib menempuh cara-cara yang tidak merugikan Bank Syariah dan/atau UUS dan kepentingan Nasabah yang mempercayakan dananya.

c. Pasal 37

- 1) Bank Indonesia menetapkan ketentuan mengenai batas maksimum penyaluran dana berdasarkan Prinsip Syariah, pemberian jaminan, penempatan investasi surat berharga yang berbasis syariah, atau hal lain yang serupa, yang dapat dilakukan oleh Bank Syariah dan UUS kepada Nasabah Penerima Fasilitas atau sekelompok Nasabah Penerima Fasilitas yang terkait, termasuk kepada perusahaan dalam kelompok yang sama dengan Bank Syariah dan UUS yang bersangkutan.
- 2) Batas maksimum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak boleh melebihi 30% (tiga puluh persen) dari modal Bank Syariah sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan oleh Bank Indonesia.

- 3) Bank Indonesia menetapkan ketentuan mengenai batas maksimum penyaluran dana berdasarkan Prinsip Syariah, pemberian jaminan, penempatan investasi surat berharga, atau hal lain yang serupa yang dapat dilakukan oleh Bank syariah kepada:
 - a. pemegang saham yang memiliki 10% (sepuluh persen) atau lebih dari modal disetor Bank Syariah;
 - b. anggota dewan komisaris;
 - c. anggota direksi;
 - d. keluarga dari pihak sebagaimana dimaksud dalam huruf a, huruf b, dan huruf c;
 - e. pejabat bank lainnya;
 - f. perusahaan yang di dalamnya terdapat kepentingan dari pihak sebagaimana dimaksud dalam huruf a sampai dengan huruf e.
 - 4) Batas maksimum sebagaimana dimaksud pada ayat (3) tidak boleh melebihi 20% (dua puluh persen) dari modal Bank Syariah sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan oleh Bank Indonesia.
 - 5) Pelaksanaan ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (3) wajib dilaporkan sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan oleh Bank Indonesia.
- g. Pasal 38
- 1) Bank Syariah dan UUS wajib menerapkan manajemen risiko, prinsip mengenal nasabah, dan perlindungan nasabah.
 - 2) Ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dengan Peraturan Bank Indonesia.
- h. Pasal 39
- Bank Syariah dan UUS wajib menjelaskan kepada Nasabah mengenai kemungkinan timbulnya risiko kerugian sehubungan dengan transaksi Nasabah yang dilakukan melalui Bank Syariah dan/atau UUS.

i. Pasal 40

1) Dalam hal Nasabah Penerima Fasilitas tidak memenuhi kewajibannya, Bank Syariah dan UUS dapat membeli sebagian atau seluruh Agunan, baik melalui maupun di luar pelelangan, berdasarkan penyerahan secara sukarela oleh pemilik Agunan atau berdasarkan pemberian kuasa untuk menjual dari pemilik Agunan, dengan ketentuan Agunan yang dibeli tersebut wajib dicairkan selambat-lambatnya dalam jangka waktu 1 (satu) tahun.

2) Bank Syariah dan UUS harus memperhitungkan harga pembelian Agunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dengan kewajiban Nasabah kepada Bank Syariah dan UUS yang bersangkutan.

3) Dalam hal harga pembelian Agunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) melebihi jumlah kewajiban Nasabah kepada Bank Syariah dan UUS, selisih kelebihan jumlah tersebut harus dikembalikan kepada Nasabah setelah dikurangi dengan biaya lelang dan biaya lain yang langsung terkait dengan proses pembelian Agunan.

4) Ketentuan lebih lanjut mengenai pembelian Agunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), ayat (2), dan ayat (3) diatur dengan Peraturan Bank Indonesia.

4. **PENERAPAN PRINSIP PRUDENTIAL BANKING TERHADAP PELAKSANAAN PEMBIAYAAN IJARAH DI BANK SYARIAH X**

4.1 Penerapan Prinsip Prudential Banking (Prinsip Kehati-hatian)

Tahapan proses pembiayaan Ijarah di Bank Syariah X dibagi dalam beberapa proses tahapan, dimana tahapan-tahapannya adalah sebagai berikut:

1. Pengumpulan data, yang terdiri atas:
 - a. Inisiasi.
 - b. Solisitasi.

2. Verifikasi data, yang terdiri atas:
 - a. Kunjungan setempat.
 - b. Informasi Bank (*bank checking*).
 - c. Informasi dari pembeli atau pemasok atau pesaing.
3. Pengajuan MUP (Memorandum Usulan Pembiayaan), yang terdiri atas:
 - a. Analisa pembiayaan baik dari segi kualitatif maupun kuantitatif.
 - b. Analisa jaminan.
 - c. Analisa risiko.
 - d. Evaluasi kebutuhan dana.
 - e. Penetapan struktur fasilitas.
 - f. Pengajuan MUP ke KPP.
4. Keputusan pembiayaan, keputusan pembiayaan harus melalui rapat komite dan sirkulasi.
5. Realisasi keputusan, pelaksanaan keputusan KPP dilakukan dengan tahapan:
 - a. Penyampaian SPP ke nasabah
 - b. Dokumentasi dan administrasi
 - c. Penandatanganan akad pembiayaan dan jaminan
6. Pemantauan, pemantauan yang dilakukan terhadap:
 - a. Pemantauan Usaha Nasabah
 - b. Pemantauan Jaminan.
 - c. Pembinaan Nasabah.
 - d. Pemantauan Pembayaran Nasabah.
7. Pelunasan, pelunasan harus disertai dengan adanya:
 - a. Bukti Pelunasan.
 - b. Pelepasan jaminan.

Penerapan prinsip prudential banking terhadap pembiayaan Ijarah di Bank Syariah X diterapkan melalui ketentuan-ketentuan yang akan dijelaskan pada sub bab dibawah ini.

4.2 Batas Maksimum Penyaluran Dana (BMPD) di Bank Syariah X

Dalam memberikan suatu fasilitas pembiayaan bagi calon nasabah, bank perlu memperhatikan Batas Maksimum Penyaluran Dana (BMPD). BMPD

diperhatikan dalam rangka menerapkan prinsip kehati-hatian, dimana BMPD merupakan persentase perbandingan batas maksimum penyediaan dana bagi yang diperkenankan terhadap modal bank.

Pihak terkait adalah peminjam dan/atau kelompok peminjam yang mempunyai keterkaitan dengan Bank Syariah X. Tujuan dilakukannya penetapan pihak-pihak yang terkait dengan Bank Syariah X adalah untuk memonitor penyediaan dana yang diberikan kepada pihak terkait sesuai dengan ketentuan Bank Indonesia mengenai Batas Maksimum Penyaluran Dana. Nilai BMPD untuk pihak terkait adalah sebagai berikut :

- a. BMPD untuk Pihak Terkait (baik perorangan atau Kelompok) adalah maksimal sebesar 10% (sepuluh perseratus) dari modal Bank Syariah X.
- b. BMPD untuk seluruh jumlah Pihak Terkait adalah maksimal sebesar 10% (sepuluh perseratus) dari modal Bank Syariah X.

Pihak tidak terkait adalah peminjam dan/atau kelompok peminjam yang tidak mempunyai keterkaitan dengan Bank Syariah X, sedangkan kelompok debitur/peminjam adalah kumpulan peminjam (debitur) yang satu sama lain mempunyai hubungan kepemilikan dan/atau kepengurusan dan/atau hubungan keuangan, yang tidak mempunyai keterkaitan dengan Bank Syariah X. Nilai BMPD untuk pihak tidak terkait adalah sebagai berikut :

- a. Secara individu maksimal sebesar 20% (dua puluh perseratus) dari modal Bank Syariah X.
- b. Secara grup maksimal sebesar 25% (dua puluhlima perseratus) dari modal Bank Syariah X.

Ketentuan BMPD tidak berlaku dalam hal:

1. Penanaman dana pada Sertifikat Bank Indonesia dan Surat Utang yang diterbitkan oleh Pemerintah Indonesia;
2. Bagian Penyediaan Dana yang diterbitkan dan/atau dijamin oleh Pemerintah Indonesia atau dijamin oleh Bank Indonesia;
3. Penyertaan modal sementara pada perusahaan debitur dalam rangka Restrukturisasi kredit;

4. Bagian Penyediaan Dana yang dijamin dengan agunan tunai berupa giro, deposito, tabungan, setoran jaminan yang diblokir disertai dengan surat kuasa pencairan;
5. Penempatan, sepanjang program penjaminan pemerintah berlaku dan Bank tempat penempatan memenuhi persyaratan program penjaminan;
6. Penanaman dana pada bank lain berupa Giro, call money, deposito berjangka, sertifikat deposito, kredit yang diberikan, dan penempatan lainnya (sepanjang program penjaminan pemerintah berlaku dan bank tempat penempatan memenuhi persyaratan program penjaminan).
7. Negosiasi wesel ekspor berjangka yang diterbitkan atas dasar *usance L/C* dan telah diaksep oleh *prime bank* di luar negeri (berdasarkan pemeringkatan oleh lembaga pemerintah internasional).

4.3. Dokumen Pengajuan Pembiayaan di Bank Syariah X

Dalam setiap pengajuan pembiayaan dari (calon) nasabah (musta'jir) harus dilengkapi dengan dokumen-dokumen sebagai berikut:

- a. Surat Permohonan Ijarah
- b. Surat kuasa debit
- c. Surat sanggup
- d. Tanda Terima Uang Jaminan Sewa

4.4. Tahapan Inisiasi :

Inisiasi adalah tahapan pengenalan terhadap nasabah yang ingin mengajukan pembiayaan ijarah di Bank syariah X, dimana tahapan dalam melakukan inisiasi, yaitu :

A. Penetapan Target Market

Dalam menetapkan target market Bank perlu memperhatikan Sektor Ekonomi yang memiliki prospek bisnis yang baik sehingga posisi Bank tergolong aman dan menguntungkan dalam membiayai sektor tersebut.

Kriteria bisnis yang aman dan menguntungkan antara lain :

- a. Bisnis yang sedang tumbuh (sunrise industry)
- b. Bisnis yang tidak terkena resesi
- c. Bisnis yang didukung oleh regulasi pemerintah

d. Bisnis yang mempunyai pasar yang jelas

Adapun sektor ekonomi yang dapat dibiayai antara lain :

- a. Pertanian, Perburuan dan Sarana Pertanian
- b. Pertambangan
- c. Industri Pengolahan
- d. Listrik, Gas dan Air
- e. Konstruksi
- f. Perdagangan, Restoran dan Hotel
- g. Pengangkutan, Pergudangan dan Komunikasi
- h. Jasa-jasa dunia usaha
- i. Jasa-jasa sosial atau masyarakat
- j. Lain-lain

Jenis barang atau jasa yang dapat disewakan dalam pembiayaan ijarah di Bank Syariah X antara lain :

- a. Barang atau modal, yaitu : berupa aset tetap, misalnya bangunan, gedung, kantor, ruko dan lain-lain.
- b. Barang produksi : mesin, alat-alat berat dan lain-lain.
- c. Barang kendaraan transportasi baik darat, laut dan udara .
- d. Jasa untuk membayar ongkos, yaitu : uang sekolah/kuliah, tenaga kerja, hotel dan angkutan dan transportasi.

B. Penghimpunan Informasi

Penghimpunan informasi dapat dilakukan dengan ta'aruf dan wawancara.

Ta'aruf adalah proses awal pengenalan antara *Account Manager* dengan nasabah melalui proses wawancara. Calon nasabah yang mengajukan permohonan pembiayaan ijarah harus mengisi formulir permohonan pembiayaan yang diajukan oleh *Account Manager* yang bersangkutan.

Formulir pembiayaan tersebut berisi data-data pribadi dan juga data-data pendukung lainnya. Data pendukung adalah data yang berhubungan dengan kedudukan legalitas calon nasabah yang meliputi:

- a. Foto kopi kartu identitas (KTP/SIM/Paspor),
- b. Foto kopi Kartu Keluarga (KK),
- c. Foto kopi Surat perjanjian Pisah Harta (jika pisah harta),
- d. Foto kopi Akte Nikah (jika telah menikah),
- e. Asli Surat Persetujuan suami/Istri (jika tidak pisah harta dan menyerahkan agunan),
- f. Foto kopi Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP),
- g. Slip Gaji,

Jika permohonan pembiayaan ijarah tersebut datangnya dari perusahaan, maka calon nasabah wajib menyertakan data-data tentang perusahaan, data legalitas usaha, dan data pendukung, meliputi:

- a. Foto kopi kartu identitas (KTP/SIM/Paspor) pihak yang berwenang untuk melakukan transaksi pembiayaan,
- b. Foto kopi Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP),
- c. Laporan Keuangan,
- d. Foto kopi Surat Izin Usaha Perdagangan (SIUP) atau surat izin usaha lainnya,
- e. Foto kopi Tanda Daftar Perusahaan (TDP),
- f. Foto kopi Anggaran Dasar atau Akte Pendirian dan perubahannya yang telah disahkan oleh Menteri Hukum dan HAM RI,
- g. Asli Surat Pernyataan Penyerahan Anggaran Dasar (SPAD),
- h. Asli Surat referensi (jika ada).

Dalam wawancara tersebut *Account Manager* akan memperoleh data-data sementara tentang kondisi nasabah pemohon pembiayaan dan *Account Manager* memeriksa ulang kembali kelengkapan dan kebenaran data-data tadi.

Dalam proses wawancara tersebut akan terlihat juga sikap atau komitmen serta konsistensi keabsahan data yang disampaikan secara tertulis oleh nasabah. Data tertulis tersebut sebagai acuan bagi *Account Manager*, sebab banyak terjadi perbedaan akurasi data atau pemalsuan antara data tertulis dengan data hasil wawancara.

Selanjutnya masih dalam proses ta'aruf, diperlukan adanya data standar nasabah bagi setiap *Account Manager* yang ingin melakukan wawancara. Dari data standar itu pula para *Account Manager* bisa mengambil kesimpulan secara tepat apakah permohonan pembiayaan tersebut dapat dilanjutkan atau ditolak.

4.5. Solisitasi

Solisitasi adalah kegiatan dalam rangka memperoleh nasabah melalui proses mengunjungi dan mendapatkan informasi data calon nasabah. Hasil solisitasi disajikan dalam bentuk laporan kunjungan (*call report*).

Dalam menjalankan solisitasi, *Account Manager* harus mempunyai nilai standar tentang informasi yang akan diperoleh, *Account Manager* bisa secara langsung memantau keadaan calon nasabah atau mencari informasi melalui rekan lainnya yang mengenal calon nasabah.

Dalam proses ini, ada beberapa hal yang perlu diperhatikan oleh *Account Manager* dalam menilai calon nasabahnya, misalnya karakter. Karakter ini berhubungan dengan kejujuran, moral dan kesediaan calon nasabah untuk bekerja sama dengan bank. Agar pembiayaan yang telah diberikan kepada nasabah dapat dikembalikan sesuai dengan perjanjian. Maka Bank Syariah X harus berhati-hati agar tidak memberikan pembiayaan kepada nasabah yang memiliki itikad tidak baik. Oleh karena itu, Bank Syariah X harus menyelidiki dengan sebenar-benarnya, sehingga diperoleh data yang objektif, tidak bersifat relatif dan tidak spekulatif.

Adapun standar informasi yang dimaksud adalah :

1. Informasi Umum

- A. Informasi yang diperoleh adalah tentang eksistensi perusahaan itu sendiri, bertujuan untuk mendapatkan gambaran tentang operasi bisnis secara keseluruhan termasuk filosofi bisnis perusahaan, sasaran yang ingin dicapai, rencana kerja, sejarah perusahaan, para pendiri dan pemegang saham, serta prospek masa depan perusahaan.
- B. Jumlah staf atau karyawan, tingkat pendidikan rata-rata, sistem penggajian, dan jaminan sosial lain.

2. Informasi Kebutuhan Nasabah

Bidang usaha yang dijalankan, rekan bisnis perusahaan, teknologi yang digunakan, *franchising management assistances* (waralaba) atau perjanjian bisnis dengan pihak ketiga yang lain (bila ada), prospek masa depan bidang usaha.

Dari para mitra bisnis ini kita dapat mengetahui beberapa hal yang berhubungan dengan calon nasabah, misalnya kebiasaan membayar (apakah tepat waktu atau suka terlambat).

3. Informasi Kemampuan Pembayaran Kembali:

- A. Informasi mengenai kemampuan membayar kewajiban (*repayment*) umumnya tergantung dari kondisi dan hasil produksi itu sendiri, seperti cara pemasaran, perusahaan pesaing, kekuatan dan kelemahan perusahaan calon nasabah dibandingkan dengan perusahaan pesaing, distribusi produk, strategi penjualan yang diterapkan, hasil penjualan tertinggi yang pernah dicapai, piutang dagang.
- B. Sumber pengadaan bahan baku atau bahan dagangan, cara pengadaan bahan baku, ciri khusus bahan baku.
- C. Sistem pelaporan kegiatan usaha dan keuangan yang telah diaudit oleh kantor akuntan atau sesuai dengan ketentuan Bank Syariah X.
- D. Adanya alternatif sumber pengembalian yang lain.

4. Informasi Jaminan

Dalam menghimpun informasi jaminan Unit Support Pembiayaan (USP) wajib memperhatikan hal-hal sebagai berikut :

- A. Jenis jaminan yang diajukan, nilai pasar jaminan, pemilik jaminan dan *marketable*.
- B. Kemudahan memonitor jaminan, termasuk lokasi jaminan itu berada serta jenis dan sifat fisika kimianya.
- C. Status hukum jaminan tersebut termasuk asuransi.

5. Informasi Hubungan Perbankan dan Lembaga Keuangan lainnya

Dalam menghimpun informasi hubungan perbankan dan lembaga keuangan lainnya yang biasa disebut dengan *bank checking* dimana *Account Manager* wajib memperhatikan hal-hal sebagai berikut :

- A. Hubungan dengan bank lain yang pernah memberikan pembiayaan (kredit) sebelumnya dan tujuan penggunaan pembiayaan serta term dan kondisi fasilitas.
- B. Dari informasi di atas akan terlihat struktur pendanaan operasi perusahaan. Bila nasabah telah berhubungan dengan lembaga keuangan perbankan maka dapat dilengkapi dengan persyaratan kredit, jangka waktu kredit, agunan kredit dan kondisi calon nasabah pada lembaga keuangan perbankan yang lama.
- C. Hasil informasi dibandingkan dengan posisi di Neraca dan Rugi Laba serta agar diketahui mengapa nasabah tersebut ingin berhubungan dengan Bank Syariah X.

4.6. Laporan Kunjungan

Laporan Kunjungan (*Call Report / On The Spot (OTS)*) adalah laporan kunjungan ke lokasi usaha nasabah yang dibuat oleh *Account Manager* (AM) Bank Syariah X dan diketahui atasannya, sebagai dasar untuk proses pembiayaan selanjutnya.

Laporan OTS sekurang-kurangnya harus berisikan :

1. Hari dan Tanggal Kunjungan.
2. Nama Kru pengelola pembiayaan yang melakukan kunjungan.
3. Tempat atau lokasi kunjungan.
4. Nama orang (berikut jabatannya) yang dimintakan informasi.
5. Tujuan kunjungan.
6. Hasil dan Kesimpulan Kunjungan.
7. Tanda tangan pejabat / pengelola yang melakukan kunjungan.

4.7. Analisa Pembiayaan

Dalam melakukan analisa kelayakan pembiayaan ditentukan oleh kelayakan usaha nasabah sebagai sumber utama pelunasan pembiayaan (*first way out*) dan kelayakan agunan sebagai sumber pelunasan kedua (*second way out*) apabila sumber pelunasan yang utama tidak berjalan.

Proses analisa ini harus dilakukan karena mengingat banyaknya resiko yang harus ditanggung oleh Bank Syariah X. Oleh karena itu sangat diperlukan kehati-hatian dalam menganalisa. Jika pejabat bank salah menganalisa maka kemungkinan bisa menimbulkan kemacetan pembayaran pada nasabah dan bank menanggung kerugian.

Bank Syariah X dalam memberikan pembiayaan kepada nasabah tentu ada resiko yang harus ditanggung. Resiko tersebut muncul karena beberapa faktor diantaranya karena ketidakmampuan pejabat bank dalam menganalisa, sehingga analisa yang dihasilkan tidak tepat. Oleh karena itu setiap pejabat bank yang bertugas menyalurkan dana harus mempunyai kemampuan dan keahlian dalam menganalisa karena hasil analisa itu akan menentukan keberhasilan proyek atau usaha akan dibiayai.

Analisa Pembiayaan terdiri dari dua golongan data atau informasi yaitu:

1. Data Kuantitatif

Data kuantitatif yaitu menganalisa kondisi perusahaan calon nasabah berdasarkan laporan keuangan. Analisa kuantitatif merupakan gambaran dari kesehatan keuangan suatu perusahaan yang tercermin dari:

- a. kemampuan menghasilkan laba,
- b. struktur pendataan operasi,
- c. likuiditas keuangan yang dapat dilihat melalui proyeksi arus kas (*cash flow*).

Sementara itu untuk menganalisa keuangan perusahaan pada masa lampau dapat dipergunakan neraca dan laporan laba rugi, sedangkan untuk melihat tolak ukur kinerja perusahaan dapat dipergunakan ratio keuangan.

Laporan keuangan akan memberikan informasi mengenai kondisi perusahaan. Laporan keuangan juga merupakan wakil dari perusahaan dalam menjelaskan kondisi perusahaannya.

2. Data Kualitatif

Analisa yang tidak berdasarkan angka ini disebut analisa kualitatif. Bersama-sama analisa kuantitatif, analisa kualitatif dapat memberi gambaran yang utuh mengenai calon nasabah dan pengaruhnya terhadap resiko pembiayaan yang akan diberikan pada calon nasabah tersebut. Analisa kualitatif biasanya berhubungan dengan etika. Beberapa hal yang dilakukan dalam menganalisa perusahaan maupun calon nasabah perseorangan diantaranya meliputi:

- a. informasi terhadap nasabah itu sendiri dan peroyek usaha yang akan dibiayai. Apakah usaha yang dijalankan calon nasabah benar-benar sesuai dengan syariah dan tidak mengandung unsur maysir (judi), gharar (penipuan), dan riba.
- b. analisa terhadap manajemen, organisasi, perusahaan, produksi, pemasaran dan sumber daya manusia.
- c. analisa terhadap keuntungan atas pengajuan fasilitas ijarah. Hal ini berlaku untuk perusahaan. Jika calon nasabah individu/pribadi cukup dengan menganalisa sumber pengembalian yang dilihat dari slip gaji calon nasabah.

Analisa yang berikutnya yaitu:

- a. menganalisa yuridis secara hukum atas profil nasabah / perusahaan. Setiap *account manager* harus mengajukan permohonan analisa yuridis serta dilengkapi dengan data-data nasabah. Tujuannya untuk melihat apakah calon nasabah tersebut mematuhi kewajibannya dalam membayar pajak, status perkawinan untuk melihat status nasabah apakah sudah berkeluarga atau belum dan untuk melihat apakah nasabah tersebut cacat hukum atau tidak.
- b. Analisa jaminan yang dapat dilihat dari foto kopi dokumen jaminan sebagai persyaratan pembiayaan tujuannya untuk

membuktikan jaminan yang diagunkan nasabah kepada Bank Syariah X status jaminannya benar-benar memiliki nasabah atau milik orang lain dan juga untuk membuktikan apakah nasabah tersebut sah menurut hukum dalam kepemilikannya. Jika jaminan tersebut milik orang lain maka diperlukan surat persetujuan dari pemberi jaminan. Dan bila jaminan tersebut milik pribadi maka diperlukan surat persetujuan dari suami atau istri jika calon nasabah tersebut telah berkeluarga. Jika nasabah tersebut adalah berbentuk perusahaan atau badan hukum maka nasabah harus melampirkan foto kopi dokumen jaminan yang terdiri dari bukti kepemilikan, status penjamin, hubungan hukum nasabah dengan pemilik jaminan.

c. Proses Penyelidikan/ Taksasi Jaminan

Proses ini dilakukan untuk menghindari terjadinya wanprestasi (cidera janji) yang dilakukan oleh nasabah, untuk melakukan proses penilaian dan penyelidikan. Pejabat penilaian dan penyelidikan akan menyelidiki data-data barang jaminan yang digunakan oleh nasabah. Pejabat penilaian dan penyelidikan akan membantu bank untuk menyelidiki kelayakan usaha nasabah dan untuk menyelidiki harga dari nilai harta yang diagunkan. Pejabat penilaian dan penyelidikan dapat melakukan tugasnya dengan meninjau langsung ketempat lokasi jaminan berada dan memberikan penilaian terhadap jaminan sesuai dengan ketentuan perbankan kemudian memberikan informasi tentang keadaan barang yang sedang dijaminkan. Informasi tersebut dituangkan dalam bentuk laporan yang memberikan data tentang kenyataan yang ditemukan di lapangan.

Hal ini bertujuan untuk melindungi bank dari kemungkinan terjadinya kerugian yang besar karena nasabah tidak sanggup membayar kewajibannya (wanprestasi) dan untuk menghindari dari kemungkinan adanya pesengketaan atau perselisihan atau jaminan tersebut telah diagunkan pada bank lain.

Dalam barang jaminan tersebut tidak layak untuk diselidiki dan memang tidak layak untuk dijadikan agunan pada bank maka tidak perlu diadakan penyelidikan karena mengingat biaya penyelidikan relatif besar dan merupakan tanggungan bank.

4.8. Pengajuan Memorandum Usulan Pembiayaan

Pengajuan usulan pembiayaan dilakukan oleh Account Manager kepada komite pembiayaan, karena Pembiayaan diberikan tergantung kepada pengambilan keputusan komite yang menyatakan setuju atau tidak setuju. Keputusan ini dapat dilihat melalui memorandum pembiayaan. Memorandum pembiayaan adalah suatu analisa yang menggambarkan tentang kualitas permintaan baru yang diajukan nasabah.

4.9. Keputusan Pembiayaan Oleh Komite Pemutus Pembiayaan (KPP)

Keputusan pembiayaan oleh KPP dapat dilakukan dengan dua cara, yaitu:

1. Rapat Komite.
2. Sirkulasi.

4.10. Pelaksanaan Keputusan KPP

Bila keputusan komite pembiayaan menyatakan setuju akan memberikan pembiayaan maka ada dua hal yang harus dilakukan oleh *account manager* yaitu :

1. Membuat Surat Persetujuan Prinsip (SPP) yang merupakan surat penawaran yang datangnya dari Bank Syariah X yang akan menawarkan beberapa syarat kepada nasabah, jika nasabah menyatakan setuju dan sanggup untuk memenuhi beberapa persyaratan yang diajukan Bank Syariah X dalam batas waktu tertentu maka nasabah tersebut harus menandatangani surat persetujuan prinsip tersebut.
2. Mempersiapkan proses pengikatan.

4.11. Pengikatan Pembiayaan Ijarah di Bank Syariah X

Untuk memperlancar proses pengikatan dan untuk melengkapi proses pengikatan maka bagian urusan support pembiayaan terutama bagian legal dan pimpinan cabang yang bersangkutan harus segera melengkapi

seluruh dokumen yang dibutuhkan. Pengikatan adalah suatu bentuk perikatan yang berhubungan dengan hukum (mengenai kekayaan harta benda) antara orang / pihak atau lebih dan masing-masing pihak mempunyai hak dan kewajiban yang disepakati bersama untuk suatu priode tertentu. Biaya yang timbul dari proses pengikatan ini diganti dan dibayar oleh nasabah, seperti:

- a. biaya administrasi materil,
- b. biaya penyelenggaraan pengikatan (notaris) atau
- c. biaya roya (pelepasan jaminan).

Biaya-biaya tersebut harus disampaikan kepada nasabah dan tercantum dalam akad perjanjian. Biaya ini dapat dibayar langsung oleh nasabah atau melalui pemotongan dari nilai pembiayaan yang diterima. dan tercantum dalam akad perjanjian. Biaya ini dapat dibayar langsung oleh nasabah atau melalui pemotongan dari nilai pembiayaan yang diterima.

4.11.1. Akad Pembiayaan

Pengikatan pembiayaan sebagai perjanjian pokok harus dilakukan sesuai dengan bentuk dan syarat pengikatan yang berlaku. pengikatan pembiayaan secara notariil harus memenuhi ketentuan berikut:

- a. Menggunakan akte yang dibuat oleh notaris
- b. Akte ditandatangani oleh nasabah.
- c. Akte ditandaatangani oleh pejabat bank yang berwenang secara *countersign*.
- d. Dihadiri oleh semua pihak yang terkait dalam pengikatan pembiayaan dan tidak diwakilkan.

Akte pengikatan pembiayaan harus dibacakan oleh notaris dan ditandatangani oleh para penghadap dan saksi-saksi. Notaris yang membantu pelaksanaan pengikatan pembiayaan di Bank syariah X harus memenuhi syarat-syarat, antara lain:

- a. Harus notaris yang menjalankan tugasnya di wilayah hukum jabatannya.
- b. Harus dilakukan sendiri, tidak boleh diwakilkan kepada asisten maupun pihak lain.

4.11.2. Pengikatan Jaminan

Jaminan atau agunan yang diserahkan nasabah untuk menjamin pinjaman harus diikat melalui suatu perjanjian yang disebut dengan perjanjian pengikatan jaminan. Apabila nasabah lalai dalam melaksanakan kewajiban yang telah diperjanjikan dalam perjanjian akad pembiayaan, maka bank dapat melaksanakan haknya sebagaimana ditentukan dalam perjanjian akad pembiayaan dan pengikatan jaminan.

Pengikatan jaminan adalah suatu pengikatan yang dibuat oleh pemberi jaminan dan bank sehubungan dengan penyerahan barang/hak sebagai agunan. Tanggal penandatanganan akte pengikatan agunan atau jaminan harus sesudah atau sama dengan tanggal penandatanganan Akad pembiayaan, hal ini disebabkan karena pengikatan jaminan atau agunan ini bersifat *accessoir* terhadap perjanjian pokoknya.

4.12. Proses Pencairan

Permintaan pencairan fasilitas pembiayaan ijarah biasanya diajukan oleh *account manager* yang bersangkutan kepada bagian support pembiayaan. Proses pencairan fasilitas pembiayaan ijarah dilakukan oleh bagian seksi administrasi yang merupakan salah satu bagian terpenting dari support pembiayaan. Sebelum melakukan pencairan, ada hal-hal yang perlu dilakukan, yaitu:

1. Memeriksa kelengkapan dokumen pencairan fasilitas pembiayaan ijarah, misalnya usulan pembiayaan, MAP keputusan komite pembiayaan, surat keterangan dan notaris sebagai bukti akad, memeriksa kelengkapan persyaratan pendropingan, membubuhi flat dropping pada beberapa dokumen, misalnya Bank Indonesia.
2. Usulan pembiayaan fasilitas ijarah yang telah ditanda tangani komite pembiayaan baik yang asli maupun yang dicopy harus dibubuhi *flat dropping* yang asli. Usulan pembiayaan yang telah dibubuhi *flat dropping* kemudian disimpan di file pembiayaan sebagai bukti realisasi pembiayaan sedangkan usulan pembiayaan

yang telah dibubuhi flat pembayaran disimpan dalam *loan document* yang sudah dilengkapi dengan surat perintah realisasi pembayaran, surat sanggup untuk mengembalikan kewajiban, dan jadwal angsuran. Dokumen yang sudah disimpan didalam file pembiayaan adalah dokumen yang difoto kopi sedangkan dokumen yang asli disimpan di *safe keeping*.

3. Dalam melakukan pencairan fasilitas pembiayaan ijarah, maka setiap pejabat seksi administrasi pembiayaan harus memperhatikan dengan seksama mengenai dokumentasi, keterangan tentang jaminan, dan proses persetujuan.
4. Pencairan dana dapat dilakukan setelah dokumen yang dipersyaratkan telah dilengkapi dan diperiksa keabsahannya dan sudah dilakukan pengikatan oleh pejabat hukum. Kemudian seluruh dokumen tersebut diserahkan ke administrasi pembiayaan.

4.13. Pelunasan Pembiayaan

Apabila nasabah tersebut telah selesai menunaikan kewajibannya terhadap fasilitas pembiayaan yang telah diterima dan telah menyelesaikan seluruh administrasinya maka bank mempunyai kewajiban untuk mengembalikan jaminan nasabah yang telah diagunkan kepada Bank Syariah X yang dijadikan sebagai persyaratan untuk mendapatkan fasilitas pembiayaan.

Maka tugas dari *account manager* adalah membuat surat kepada komite pembiayaan yang isinya menyatakan bahwa nasabah tersebut telah melunasi seluruh kewajibannya dengan melampirkan bukti pelunasan dan membuat surat permohonan untuk memberikan persetujuan pengeluaran dokumen jaminan. Setiap nasabah yang akan melakukan pelunasan pembiayaan ijarah, maka *account manager* harus menginstruksikan bagian oprasional pembiayaan untuk mendapat rekening nasabah untuk pelunasan.

4.14. Akibat Hukum Atas Pelanggaran Prinsip Kehati-hatian (*Prudential Banking*) Dalam Pelaksanaan Pembiayaan Ijarah Di Bank Syariah X

Akibat hukum atas pelanggaran prinsip Kehati-hatian (*Prudential Banking*) dalam pelaksanaan pembiayaan ijarah di Bank Syariah X mengacu kepada dalam Pasal 8 ayat 1 Undang-Undang Nomor. 7 Tahun 1992 sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor. 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan serta Pasal 23 Undang-Undang Nomor. 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah, Pelanggaran tersebut dapat dilakukan oleh oknum pengurus/karyawan bagian pembiayaan di bank syariah yang dapat dikategorikan sebagai pelanggaran peraturan perusahaan, ketentuan Undang-undang Perbankan dan termasuk pula tindakan yang dapat dikualifikasi sebagai tindak pidana dalam dunia perbankan, karena pembiayaan merupakan salah satu bentuk dari jasa-jasa perbankan yang diberikan oleh bank syariah. Bagian pembiayaan di bank syariah dapat difokuskan kepada bagian *support* pembiayaan dan bagian *marketing lending*.

Akibat hukum atas pelanggaran yang dilakukan oleh oknum karyawan bagian pembiayaan di bank syariah adalah berupa sanksi, baik sanksi administratif maupun sanksi yuridis. Sanksi tersebut dapat diberikan oleh pihak bank baik Bank Indonesia maupun bank syariah dimaksud berdasarkan peraturan perundang-undangan. Sanksi-sanksi tersebut diatas tidak hanya diberikan kepada oknum karyawan bank yang melanggar tetapi juga diberikan kepada anggota dewan komisaris dan direksi bank, sebagaimana yang diatur dalam Pasal 58, Pasal 63 dan Pasal 66 Undang-undang Nomor 21 Tahun 2008 Tentang Bank Syariah.

Dalam hal nasabah yang melakukan pelanggaran, yakni nasabah yang lalai atau wanprestasi terhadap perjanjian pembiayaan, utamanya terhadap debitur yang dianggap tidak mempunyai itikad baik dalam

menyelesaikan kewajibannya kepada bank. Maka dapat dilakukan dengan beberapa cara, yaitu:

1. Revitalisasi Proses

Revitalisasi proses dilakukan apabila berdasarkan evaluasi ulang pembiayaan yang dilakukan terdapat indikasi bahwa usaha nasabah masih berjalan dan hasil usaha nasabah diyakini masih mampu untuk memenuhi kewajiban angsuran kepada bank. Revitalisasi Proses meliputi :

a. Rescheduling

Perubahan ketentuan yang hanya menyangkut jadwal pembayaran dan atau jangka waktunya.

b. Restructuring

Perubahan sebagian atau seluruh ketentuan-ketentuan pembiayaan termasuk perubahan maksimum saldo pembiayaan.

c. Reconditioning

Perubahan sebagian atau seluruh ketentuan pembiayaan termasuk perubahan jangka waktu dan persyaratan lainnya sepanjang tidak menyangkut perubahan maksimum saldo pembiayaan.

d. Bantuan Management

Penyehatan pembiayaan melalui penempatan sumber daya insani pada posisi management oleh bank. Hal ini dilakukan bila :

- 1) Permasalahan terjadi karena kesalahan manajemen.
- 2) Sumber pengembalian pembiayaan masih potensial.

2. Penyelesaian Melalui Jaminan

Penyelesaian melalui jaminan dilakukan bila berdasarkan hasil evaluasi ulang pembiayaan, nasabah sudah tidak memiliki usaha dan nasabah tidak kooperatif untuk menyelesaikan pembiayaan. Revitalisasi proses tidak dapat dilakukan. Penyelesaian melalui jaminan dibagi menjadi dua bagian, yaitu :

a. Penyelesaian dengan cara non litigasi

1) Dengan cara Off-Set, yaitu penyelesaian pembiayaan melalui penyerahan jaminan secara sukarela oleh nasabah kepada Bank , sebagai upaya penyelesaian pembiayaannya.

2) Melalui BAMUI (Badan Arbitrase muamalat Indonesia)

Sesuai dengan klausul pasal 17 Perjanjian Pembiayaan, setiap sengketa yang timbul berdasarkan perjanjian yang dibuat antara nasabah dan Bank Syariah X, maka akan diselesaikan melalui Badan Arbitrase Muamalat Indonesia. Keputusan yang dikeluarkan oleh BAMUI akan didaftarkan di PN untuk mendapatkan pengesahan, sehingga akan mempunyai kekuatan eksekutorial. Tahap selanjutnya adalah melakukan lelang dengan penyelesaian secara cash, ataupun jaminan tersebut dibeli oleh bank.

b. Penyelesaian dengan cara litigasi

Litigasi adalah penyelesaian pembiayaan melalui jalur hukum yang dilakukan melalui pengadilan.

Proses Litigasi melalui Pengadilan terdiri dari :

1) Gugatan Perdata, apabila nasabah sudah tidak ada harapan untuk menyelesaikan kewajiban secara sukarela, cepat dan tuntas melalui Hak Tanggungan. Dapat dilakukan melalui :

1. Pengadilan Negeri
2. BAMUI

2) Pidana, apabila ada tindak perbuatan yang patut disangka dilakukan oleh nasabah atau pemilik jaminan atau pun pihak lain, yang patut diduga termasuk dalam tindak pidana sehingga menimbulkan kerugian.

3. Riil Eksekusi

Apabila jaminan yang ada telah diikat Hak Tanggungan, sehingga bank mempunyai Hak Preference terhadap pelunasan pembiayaan yang besumber dari jaminan.