BAB II

LANDASAN TEORI

2.1 BANK

2.1.1 PENGERTIAN BANK

Menurut Undang-Undang Perbankan Nomor 10 Tahun 1998 yang dimaksud dengan "bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkan ke masyarakat dalam bentuk kredit dan/atau bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak" (Ismail, 2011 : 30).

2.1.2 PENGERTIAN BANK SYARIAH

Bank syariah ialah lembaga keuangan/perbankan yang operasionalnya dan produknya dikembangkan berlandaskan Syariat Islam (Al-Qur'an dan Hadis Nabi SAW) dan menggunakan kaidah-kaidah fiqh (Iska, 2012 : 49).

Muhammad (2009 : 4-5) mengatakan bank syariah merupakan salah satu instrumen yang digunakan untuk menegakan aturan-aturan Ekonomi Islam. Menurut Undang-undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang perbankan syariah, Perbankan syariah adalah segala sesuatu yang menyangkut tentang bank syariah dan Unit Usaha Syariah, mencakup kelembagaan, kegiatan usaha, serta cara dan proses dalam melaksanakan kegiatan usahanya.

2.1.3 FUNGSI BANK DAN BANK SYARIAH

Fungsi bank pada umumnya ialah (1) menerima berbagai bentuk simpanan dari masyarakat; (2) memberikan kredit, baik bersumberkan dari dana masyarakat maupun berdasarkan atas kemampuannya untuk menciptakan nasabah baru; (3) memberikan pelayanan dalam urusan pembayaran dan peredaran uang. Sejauh mana fungsi dapat dilaksanakan bergantung kepada jenis dan lapangan usaha bank yang bersangkutan, disamping harus mengikuti peraturan perundang-undangan yang berlaku; dan (4) dalam aktivitas dan operasinya, terutama dalam penyaluran dana, bank seharusnya tidak semata-mata memperoleh keuntungan saja tetapi juga berorientasi pada upaya dan peningkatan taraf hidup masyarakat. Prinsip ini yang harus menjadi komitmen bagi bank dalam kegiatan operasionalnya (Iska, 2012 : 16).

Sedangkan pada bank syariah dalam menjalankan aktifitasnya, maka (1) Bank Syariah dan UUS wajib menjalankan fungsi menghimpun dan menyalurkan dana masyarakat; (2) Bank Syariah dan UUS dapat menjalankan fungsi sosial dalam bentuk lembaga *baitul mal*, yaitu menerima dana yang berasalah dari zakat, infak, sedekah, hibah, atau dana sosial lainnya dan menyalurkannya kepada organisasi pengelola zakat; (3) Bank Syariah dan UUS dapat menghimpun dana sosial yang berasal dari uang wakaf dan menyalurkannya kepada pegelola wakaf (*nazhir*) ssesuai dengan kehendak pemberi wakaf (*wakif*); (4) pelaksanaan fungsi sosial dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

2.1.4 JENIS-JENIS BANK DI INDONESIA

Beberapa jenis penggolongan bank di Indonesia, yaitu :

1. Jenis Bank menurut Aktivitas Bidang Usaha

   Setelah berlakunya UU No.7/1992, jenis bank yang diakui secara resmi di Indonesia hanya terdiri dari dua jenis yaitu Bank Umum dan Bank Perkreditan Rakyat (BPR). Dalam Pasal 5 ayat 2 dinyatakan bahwa Bank Umum dapat mengkhususkan diri dalam melaksanakan aktivitas tertentu atau memberikan perhatian yang lebih besar kepada aktivitas tertentu.

   Sebagaimana yang tertuang dalam UU No. 10/1998, Bank Umum merupakan bank yang melaksanakan aktivitas usaha secara konvensioal dan/atau berdasarkan prinsip syariah yang dalam akvitasnya memberikan pelayanan dalam urusan pembayaran. Adapun aktivitas-aktivitas yang dapat dilakukan oleh bank umum adalah menghimpun dana, menyalurkan dana dan aktivitas lainnya.

   BPR merupakan bank yang melaksanakan aktivitas usaha secara konvensional dan/atau berdasarkan prinsip syariah (UU No. 21/2008 memakai istilah Bank Pembiayaan Rakyat Syariah) yang dalam aktivitasnya tidak memberikan pelayanan dalam urusan pembayaran. Adapun aktivitas-aktivitas yang dapat dilakukan ialah menghimpun dana dan menyalurkan dana.

2. Jenis Bank menurut Target Pasar

Dilihat dari sisi target pasar, dalam bentuk fokus pelayanan dan transaksinya terhadap penabung, maka jenis bank dapat digolongkan kepada tiga yaitu:

1) *Retail Bank* (bank dalam layanan berskala kecil)

Bank jenis ini memfokuskan layanan dan transaksinya kepada penabung penabung individual, perusahaan, dan lembaga lain yang berskala kecil. Dalam usahanya, pelayanan kredit yang diberikan sekitar Rp 20.000.000, walaupun angka ini tidaklah tetap.

2) *Corporate Bank* (bank dalam layanan berskala besar)

Bank jenis ini memfokuskan layanan dan transaksinya kepada penabung-penabung yang berskala besar, seperti dalam bentuk perusahaan. Walaupun demikian, dalam usahanya sering membawa akibat berupa layanan yang harus diberikan kepada pegawai, direksi, dan komisaris dari perusahaan tersebut secara pribadi, dengan aturan untuk menjalin kerjasama yang lebih baik dengan pemegang saham perusahaan.

3) *Retail-Corporate Bank* (bank dalam layanan kecil/besar)

Bank jenis ini tidak memfokuskan layanan dan transaksinya kepada kedua-dua jenis penabung diatas. Bank jenis ini memandang bahwa potensi pasar, baik *retail* maupun perusahaan, harus dimanfaatkan untuk mengoptimalkan keuntungan, meskipun terdapat kemungkinan penurunan kemampuan. Begitu juga apabila

disebabkan perubahan keadaan pasar, penggantian pengelola, bahkan juga dipengaruhi adanya program-program tertentu dari pemerintah atau dijalankan bank tersebut (Iska, 2012 : 23-26).

2.1.5 PERBEDAAN BANK KONVENSIONAL DAN BANK SYARIAH

Beberapa perbedaan antara bank syariah dan bank konvensional antara lain.

Tabel 2.1

Perbedaan Bank Syariah dan Bank Konvensional

	Bank Syariah		**Bank Konvensional**
1	Investasi hanya untuk proyek dan produk yang halal serta menguntungkan	1	Invetasi tidak mempertimbangkan halal atau haram asalkan proyek yang dibiayai menguntungkan
2	*Return* yang dibayar dan/atau di terima berasal dari bagi hasil atau pendapatan lainnya berdasarkan prinsip syariah.	2	*Return* baik yang dibayar kepada nasabah dan *return* yang di terima dari nasabah pengguna dana berupa bunga
3	Perjanjian dibuat dalam bentuk akad sesuai dengan syariah Islam	3	Perjanjian menggunakan hukum positif
4	Orientasi pembiayaan tidak hanya untuk keuntungan akan tetapi juga *falah oriented*, yaitu berorientasi pada kesejahteraan masyarakat	4	Orientasi pembiayaan untuk memperoleh keuntungan dana yang di pinjamkan
5	Hubungan antara bank dan nasabah adalah mitra	5	Hubungan antara bank dan nasabah adalah kreditur dan debitur
6	Dewan pengawas terdiri dari BI, Bapepam, Komisaris, dan Dewan Pengawas Syariah (DPS).	6	Dewan pengawas terdiri dari BI, Bapepam, Komisaris.
7	Penyelesaian sengketa diupayakan diselesaikan secara musyawarah antara bank dan nasabah, melalui peradilan agama	7	Penyelesaian sengketa melalui peradilan negeri setempat.

Sumber : (Ismail, 2011 : 34 – 38)

2.2 PRODUK DAN LAYANAN PADA BANK SYARIAH

2.2.1 PRODUK PENGHIMPUNAN DANA

Karim (2006 : 291-307) mengatakan bahwa pada bank syariah terdapat tiga bentuk produk penghimpunan dana yakni :

1. Tabungan Syariah

   Tabungan adalah simpanan yang penarikannya hanya dapat dilakukan menurut syarat tertentu yang disepakati, tetapi tidak dapat ditarik dengan cek, bilyet giro, dan atau alat lainnya yang dipersamakan dengan itu. Berikut merupakan beberapa bentuk tabungan syariah :

   1) Tabungan *Wadiah*

      Merupakan tabungan yang dijalankan berdasarkan akad *wadiah yad adh-dhamanah* yakni titipan murni yang harus dijaga dan dikembalikan setiap saat sesuai dengan kehendak pemiliknya. Sebagai konsekuensinya, bank bertanggung jawab terhadap keutuhan harta titipan tersebut serta mengembalikannya kapan saja pemiliknya menghendaki. Disisi lain bank juga berhak sepenuhnya atas keuntungan dan hasil penggunaan atau pemanfaatan dana atau barang tersebut.

      Nasabah penitip dan bank tidak boleh saling menjanjikan untuk membagi hasilkan keuntungan harta tersebut. Namun, bank diperkenankan memberikan bonus kepada pemilik harta titipan selama tidak disyaratkan dimuka. Dengan kata lain, pemberian

bonus merupakan kebijakan bank syariah semata yang bersifat sukarela.

2) Tabungan *Mudharabah*

Merupakan tabungan yang dijalankan berdasarkan akad *mudharabah*. *Mudharabah* mempunyai dua bentuk, yakni *mudharabah mutlaqah* dan *mudharabah muqayyadah*, yang perbedaan utama diantara keduanya terletak pada ada atau tidaknya persyaratan yang diberikan pemilik dan kepada bank dalam mengelola hartanya. Dari hasil pengelolaan dana *mudharabah*. Bank syariah akan membagihasilkan kepada pemilik dana sesuai dengan nisbah yang telah disepakati dan dituangkan dalam akad pembukaan rekening.

Dalam mengelola harta *mudharabah* bank menutup biaya operasional tabungan dengan menggunakan nisbah keuntungan yang menjadi haknya. Disamping itu, bank tidak diperkenankan mengurangi nisbah keuntungan nasabah penabung tanpa persetujuan yang bersangkutan.

2. Deposito Syariah

Berdasakan Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang perbankan, yang dimaksud dengan deposito berjangka adalah simpanan yang penarikannya hanya dapat dilakukan pada waktu-waktu tertentu menurut perjanjian antara penyimpan dengan bank yang bersangkutan. Dewan Syariah Nasional (MUI) telah mengeluarkan

fatwa yang menyatakan bahwa deposito yang dibenarkan adalah deposito yang berdasarkan prinsip *mudharabah*.

Bank syariah bertindak sebagai kuasa dari usaha bisnis pemilik dana yang diharapkan dapat memperoleh keuntungan seoptimal mungkin tanpa melanggar berbagai aturan syariah. Dari hasil pengelolaan dana *mudharabah* bank syariah akan membagihasilkan kepada pemilik dana sesuai dengan nisbah yang telah disepakati dan dituangkan dalam akad pembukaan rekening. Berdasarkan kewenangan yang diberikan oleh pemilik dana, terdapat dua bentuk deposito *mudharabah* yakni :

1) Deposito *mudharabah mutlaqoh (Unrestricted Investment Account, URIA)*

   Dalam bentuk deposito ini nasabah tidak memberikan batasan atau persyaratan tertentu kepada bank syariah dalam mengelola investasinya, baik yang berkaitan dengan tempat, cara maupun objek investasinya. Dengan kata lain, bank syariah mempunyai hak dan kebebasan sepenuhnya dalam menginvestasikan dana URIA ini ke berbagai sektor bisnis yang diperkirakan akan memperoleh keuntungan.

2) Deposito *mudharabah muqayyadah (Restricted Investment Account, RIA)*

   Berbeda halnya dengan deposito *mudharabah mutlaqoh*, dalam deposito ini pemilik dana memberikan batasan atau persyaratan

kepada bank yang berkaitan dengan tempat, cara maupun objek investasinya. Dengan kata lain bank syariah tidak mempunyai hak dan kebebasan sepenuhnya dalam menginvestasikan dana RIA ini ke berbagai sektor bisnis yang diperkirakan akan memperoleh keuntungan.

3. Giro Syariah

Giro adalah simpanan yang penarikannya dapat dilakukan setiap saat dengan menggunakan cek, bilyet giro, sarana perintah bayar lainnya, atau dengan pemindahbukuan. Dewan Syariah Nasional telah mengeluarkan fatwa yang menyatakan bahwa giro yang dibenarkan secara syariah adalah giro yang di jalankan berdasarkan prinsip *wadiah* dan *mudharabah*. Berikut beberapa jenis giro :

1) Giro *Wadiah*

Giro *wadiah* adalah giro yang dijalankan berdasarkan prinsip *wadiah yad al-dhamanah*, yakni titipan murni yang setiap saat dapat diambil jika pemiliknya menghendaki. Dalam kaitannya dengan produk giro, *wadiah yad dhamanah* nasabah bertindak sebagai penitip yang memberikan hak kepada bank syariah untuk menggunakan atau memanfaatkan uang atau barang yang dititipi yang disertai hak untuk mengelola dana titipan denan tanpa mempunyai kewajiban memberikan bagi hasil dari keuntungan pengelolaan dana tersebut. Namun demikian, bank syariah

diperkenankan memberikan insentif bonus dengan catatan tidak disyaratkan sebelumnya.

2) Giro *Mudharabah*

Yang dimaksud dengan giro *mudharabah* adalah giro yang menggunakan akad *mudharabah*. Bank syariah dalam kapasitasnya sebagai *mudharib* mempunyai kuasa untuk melakukan berbagai macam usaha yang tidak bertentangan dengan prinsip syariah serta mengembangkannya, termasuk melakukan akad *mudharabah* dengan pihak lain. Dari hasil pengelolaan dana *mudharabah* bank syariah akan membagihasilkan kepada pemilik dana sesuai dengan nisbah yang telah disepakati dan dituangkan dalam akad pembukaan rekening.

2.2.2 PRODUK PENYALURAN DANA

Dalam menyalurkan dananya kepada nasabah, secara garis besar produk pembiayaan syariah terbagi ke dalam empat kategori yang dibedakan berdasarkan tujuan penggunaannya, yaitu :

1. Pembiayaan dengan prinsip jual-beli

Pembiayaan dengan prinsip jual beli ditujukan untuk memiliki barang. Prinsip ini dilaksanakan sehubungan dengan adanya perpindahan kepemilikan barang atau benda (*transfer of property*). Tingkat keuntungan bank ditentukan di depan dan menjadi bagian harga atas barang yang dijual. Transaksi jual beli dapat dibedakan

berdasarkan bentuk pembayarannya dan waktu penyerahan barangnya, yakni sebagai berikut :

1) Pembiayaan *Murabahah*

Murabahah yang berasal dari kata *ribhu* (keuntungan), adalah transaksi jual-beli dimana bank menyebut jumlah keuntungan. Bank bertindak sebagai penjual, sementara nasabah sebagai pembeli. Harga jual adalah harga beli bank dari pemasok ditambah keuntungan (margin).

Kedua belah pihak harus menyepakati harga jual dan jangka waktu pembayaran. Harga jual dicantumkan dalam akad jual beli dan jika telah disepakati tidak dapat berubah selama berlaku akad.

2) Pembiayaan *Salam*

Salam adalah transaksi jual beli dimana barang yang diperjualbelikan belum ada. Oleh karena itu, barang diserahkan secara tangguh sementara pembayaran dilakukan tunai. Bank bertindak sebagai pembeli, sementara nasabah sebagai penjual.

Dalam praktik perbankan, ketika barang telah diserahkan kepada bank, maka bank akan menjualnya kepada rekanan nasabah secara tunai atau secara cicilan. Harga jual yang ditetapkan oleh bank adalah harga beli bank dari nasabah ditambah keuntungan. Dalam hal bank menjualnya secara tunai biasanya disebut pembiayaan talangan sedangkan dalam hal bank menjualnya secara cicilan, kedua pihak harus menyepakati harga jual dan jangka

waktu pembayaran. Harga jual yang di cantumkan dalam akad jual beli dan jika telah di sepakati tidak dapat diubah selama berlakunya akad.

3) Pembiayaan *Isthisna*

Produk *isthisna* menyerupai produk *salam* tetapi yang membedakan adalah pembayaran dalam *isthisna* dilakukan oleh bank dalam beberapa kali (termin) pembayaran. Skim *isthisna* dalam bank syariah umumunya diaplikasikan pada pembiayaan manufaktur dan konstruksi. Ketentuan umum pembiayaan *isthisna* adalah sepsifikasi barang pesanan harus jelas seperti jenis, macam ukuran, mutu dan jumlahnya. Harga jual yang telah disepakati dicantumkan dalam akad *isthisna* dan tidak boleh berubah selama berlakunya akad.

2. Pembiayaan dengan prinsip sewa (*ijarah)*

Transaksi *ijarah* dilandasi dengan adanya perpindahan manfaat. Jadi pada dasarnya prinsip *ijarah* sama dengan prinsip jual beli, tetapi perbedaannya terletak pada objek transaksinya. Bila pada jual-beli objek transaksinya adalah barang maka pada *ijarah* objek transaksinya adalah jasa.

Pada akhir masa sewa, bank dapat saja menjual barang yang disewakannya kepada nasabah. Karena itu dalam perbankan syariah dikenal dengan *ijarah muntahhiyah bittamlik* (sewa yang di ikuti

dengan berpindahnya kepemilikan). Harga sewa dan harga jual disepakati ada awal perjanjian.

3. Pembiayaan dengan prinsip bagi hasil

Produk pembiayaan syariah yang didasarkan atas prinsip bagi hasil adalah sebagai berikut:

1) Pembiayaan *Musyarakah*

Transaski *musyarakah* dilandasi adanya keinginan para pihak yang bekerja sama untuk meningkatkan nilai aset yang mereka miliki secara bersama-sama. Semua bentuk usaha yang melibatkan dua pihak atau lebih dimana mereka secara bersama-sama memadukan seluruh bentuk sumber daya baik yang berwujud maupun tidak berwujud.

Secara spesifik bentuk kontribusi dari pihak yang bekerja sama dapat berupa dana, barang pengadaan, kewiraswastaan, kepandaian, kepemilikan, peralatan, atau kepercayaan/reputasi, dan barang lainnnya yang dapat dinilai dengan uang. Dengan merangkum seluruh kombinasi dari bentuk kontribusi masing-masing pihak dengan atau tanpa batasan waktu menjadikan produk ini sangat fleksibel

2) Pembiayaan *Mudharabah*

Pembiayaan *mudharabah* adalah bentuk kerjasama antara dua atau lebih pihak dimana pemilik modal mempercayakan sejumlah modal kepada pengelola dengan suatu perjanjian pembagian

keuntungan. Bentuk ini menegaskan kerja sama dalam paduan kontribusi seratus persen modal kas dari pemilik modal dan keahlian dari pengelola modal.

Transaksi jenis ini tidak mensyaratkan adanya wakil pengelola dana dalam manajemen proyek. Sebagai orang kepercayaan, pengelola modal harus bertindak hati-hati dan bertanggung jawab untuk setiap keruian yang terjadi akibat kelalaiannya. Sedangkan sebagai wakil pengelola dana dia diharapkan untuk mengelola modal dengan cara tertentu untuk menciptakan laba optimal.

4. Pembiayaan dengan Akad Pelengkap

Untuk mempermudah pelaksanaan pembiayaan, biasanya diperlukan juga akad pelengkap, tapi ditujukan untuk mempermudah pelaksanaan pembiayaan. Berikut ini uraian akad pelengkap :

1) *Hiwalah* (Alih Utang-Piutang)

Tujuan fasilitas *hiwalah* adalah untuk membantu *supplier* mendapatkan modal tunai agar dapat melanjutkan produksinya. Bank mendapat ganti biaya atas jasa pemindah piutang. Untuk mengantisipasi risiko kerugian yang akan timbul, bank perlu melakukan penelitian atas kemampuan pihak yang berutang dan kebenaran transaksi antara yang memindahkan piutang dengan yang berutang. Katakanlah seorang *supplier* bahan bangunan menjual barangnya kepada pemilik proyek yang akan dibayar dua bulan kemudian, karena kebutuhan *supplier* akan likuiditas, maka

ia meminta bank untuk mengambil alih piutangnya. Bank akan menerima pembayaran dari pemilik proyek.

2) *Rahn* (gadai)

Tujuan akad *rahn* untuk memberikan jaminan pembayaran kepada bank dalam memberikan pembiayaan. Barang yang digadaikan wajib memenuhi kriteria :

a. Milik nasabah sendiri
b. Jelas ukuran, sifat, dan nilainya di tentukan berdasarkan nilai riil pasar
c. Dapat dikuasai namun tidak boleh dimanfaatkan oleh bank

Atas izin bank, nasabah dapat menggunakan barang tertentu yang digadaikan dengan tidak mengurangi nilai dan merusak barang yang digadaikan. Apabila barang yang digadaikan rusak atau cacat, nasabah harus bertanggung jawab.

Apabila nasabah wanprestasi, bank dapat melakukan penjualan barang yang digadaikan atas perintah hakim. Nasabah mempunyai hak untuk menjual barang tersebut dengan seizin bank.

3) *Qardh*

Qardh adalah pinjaman uang. Aplikasi *qardh* dalam perbankan biasanya dalam empat hal, yaitu:

a. Sebagai pinjaman talangan haji, dimana calon nasabah calon haji diberikan pinjaman talangan untuk memenuhi syarat

penyetoran biaya perjalanan haji. Nasabah akan melunasinya sebelum keberangkatan ke haji.

b. Sebagai pinjaman tunai dari produk kartu kredit syariah, dimana nasabah diberi keluasan untuk menarik uang tunai milik bank melalui ATM. Nasabah akan mengembalikan sesuai waktu yang ditentukan.
c. Sebagai pinjaman kepada pengusaha kecil, dimana menurut perhitungan bank akan memberatkan si pengusaha bila diberikan pembiayaan dengan skema jual beli, *ijarah*, atau bagi hasil.
d. Sebagai pinjaman kepada pengurus bank, dimana bank menyediakan fasilitas ini untuk memastikan terpenuhinya kebutuhan pengurus bank. pengurus bank akan mengembalikan pinjaaman dana itu secara cicilan melalui pemotongan gajinya.

4) *Wakalah* (Perwakilan)

Wakalah dalam aplikasi perbankan terjadi apabila nasabah memberikan kuasa kepada bank untuk mewakili dirinya melakukan pekerjaan tertentu, seperti pembukuan L/C, inkaso dan transfer uang.

bank dan nasabah yang dicantumkan dalam akad pemberian kuasa harus cakap hukum. khusus untuk pembukuan L/C, apabila dana nasabah ternyata tidak cukup maka penyelesaian L/C dapat

dilakukan dengan pembiayaan *murabahah, salam, ijarah, mudharabah,* atau *musyarakah.*

5) *Kafalah* (Garansi Bank)

Garansi bank dapat di berikan dengan tujuan untuk menjamin pembayaran suatu kewajiban pembayaran. Bank dapat men-syaratkan nasabah untuk menempatkan sejumlah dana untuk fasilitas ini sebagai *rahn*. Bank dapat pula menerima dana tersebut dengan prinsip *wadiah*. Untuk jasa-jasa ini, bank mendapatkan pengganti biaya atas jasa yang di berikan.

2.2.3 LAYANAN JASA

Selain menjalankan fungsinya sebagai itermediasi antara pihak yang membutuhkan dana dengan pihak yang kelebihan dana, bank syariah dapat pula melakukan berbagai pelayanan jasa perbankan kepada nasabah dengan mendapat imbalan berupa sewa atau keuntungan. Jasa perbankan tersebut antara lain berupa :

1. *Sharf* (Jual-beli valuta asing)

Pada prinsipnya jual-beli valuta asing sejalan dengan prinsip *sharf*. Jual-beli mata uang yang tidak sejenis ini, penyerahannya harus dilakukan pada waktu yang sama. Bank dapat mengambi keuntungan dari jua beli valuta asing ini.

2. *Ijarah* (Sewa)

   Jenis kegiatan *ijarah* antara lain penyewaan kotak simpanan (*safe deposit box*) dan jasa tata laksana administrasi dokumen (*custodian*). Bank mendapatkan imbalan dari jasa tersebut.

2.3 AKAD

2.3.1 PENGERTIAN AKAD

Akad (ikatan, keputusan, atau penguatan) atau perjanjian atau kesepakatan dapat diartikan sebagai komitmen yang terbingkai dengan nilai-nilai syariah.

Dalam istilah Fikih, secara umum akad berarti sesuatu yang menjadi tekad seseorang untuk melaksanakan, baik yang muncul dari satu pihak, seperti wakaf, talak, dan sumpah, maupun yang muncul dari dua pihak, seperti jual beli, sewa, *wakalah*, dan gadai.

2.3.2 RUKUN AKAD

Rukun dalam akad ada tiga, yaitu :

1. Pelaku Akad

   Pelaku akad haruslah orang yang mampu melakukan akad untuk dirinya (*ahliyah*) dan mempunyai otoritas syariah yang diberikan pada seseorang untuk merealisasikan akad sebagai pewakilan dari yang lain (wilayah).

2. Objek Akad

   Objek akad harus ada seketika terjadi akad, harus sesuatu yang disyariatkan, harus bisa diserahterimakan ketika terjad akad, dan harus sesuatu yang jelas antara dua pelaku akad.

3. *Shighah* atau pernyataan pelaku akad, yaitu *ijab* dan *qabul*.

   ijab qabul harus jelas maksudnya, sesuai antara *ijab* dan *qabul,* dan bersambung antara *ijab* dan *qabul.*

2.4 AKAD YANG DI GUNAKAN PADA BANK SYARIAH

2.4.1 PRINSIP JUAL BELI

Jual beli (*buyu'* jamak dari *bai'*) atau perdagangan atau perniagaan atau *trading* secara terminologi fikih Islam berarti tukar menukar harta atas dasar saling *ridha* (rela). Atau memindahkan kepemilikan dengan imbalan atau sesuatu yang diizinkan.

1. Akad *Murabahah*

   Murabahah adalah istilah Fikih Islam yang berarti suatu bentuk jual beli tertentu ketika penjual menyatakan biaya perolehan barang, meliputi harga barang dan biaya-biaya lain yang di keluarkan untuk memperoleh barang tersebut, dan tingkat keuntungan yang diinginkan.

   Tingkat keuntungan ini bisa dalam bentuk lumpsum atau persentase tertentu dari biaya perolehan. Pembayaran bisa dilakukan secara *spot* (tunai) atau bisa dilakukan dikemudian hari yang disepakati bersama.

Dalam pembiayaan ini, bank sebagai pemilik dana membelikan barang sesuai dengan spesifikasi yang diinginkan oleh nasabah yang membutuhkan pembiayaan, kemudian menjualnya ke nasabah tersebut dengan penambahan keuntungan tetap. Sementara itu, nasabah akan mengembalikan utangnya dikemudian hari secara tunai maupun cicil.

2. Akad *Salam*

Salam merupakan bentuk jual beli dengan pembayaran dimuka dan penyerahan barang dikemudian hari dengan harga, spesifikasi, jumlah, kualitas, tanggal, dan tempat yang jelas, serta disepekati sebelumnya dengan perjanjian.

Barang yang diperjualbelikan belum tersedia saat transaksi dan harus diproduksi terlebih dahulu, seperti produk-produk pertanian dan produk-produk *fungible* (barang yang dapat diperkirakan dan di ganti sesuai berat, ukuran, dan jumlahnya) lainnya. Barang-barang *non-fungible* seperti batu mulia, lukisan berharga, dan lain-lain yang merupakan barang langka tidak dapat dijadikan objek salam. Risiko terhadap barang yang diperjualbelikan masih berada pada penjual sampai waktu penyerahan barang. Pihak pembeli berhak untuk meneliti dan dapat menolak barang yang akan diserahkan apabila tidak sesuai dengan spesifikasi awal yang disepekati.

3. Akad *Isthisna*

Isthisna adalah memesan kepada perusahaan untuk memproduksi barang atau komoditas tertentu untuk pembeli/pemesan. *Isthisna* merupakan salah satu bentuk jual beli dengan pemesanan yang mirip dengan *saalam* yang merupakan bentuk jual beli kedua yang dibolehkan oleh syariah.

Jika perusahaan mengerjakan untuk memproduksi barang yang dipesan dengan bahan baku dari perusahaan, maka kotrak/akad *isthisna* muncul. Agar akad ini mejadi sah, harga harus di tetapkan diawal sesuai dengan kesepakatan dan barang harus memiliki spesifikasi yang jelas telah disepakati bersama. Dalam *isthisna* pembayaran dapat dimuka, dicicil sampai selesai, atau di belakang, serta *isthisna* biasanya diaplikasikan untuk industri dan barang manufaktur.

Kontrak *isthisna* menciptakan kewajiban moral bagi perusahaan untuk memproduksi barang pesanan pembeli. Sebelum perusahaan mulai memproduksinya, setipa pihak dapat membatalkan kontrak dengan memberitahukan sebelumnya kepada pihak yang lain. Namun apabila perusahaan sudah memulai produksinya, kontrak *isthisna* tidak dapat diputuskan secara sepihak.

2.4.2 PRINSIP BAGI HASIL

Konsep bagi hasil yang digambarkan dalam buku Fikih pada umumnya diasumsikan bahwa para pihak yang bekerja sama bermaksud untuk

memulai atau mendirikan suatu usaha patungan ketika semua mitra usaha turut berpartisipasi sejak awal beroperasi dan tetap menjadi mitra usaha sampai usaha berakhir pada waktu semua aset dilikuidasi.

1. Akad *Musyarakah*

   Musyarakah merupakan akad bagi hasil ketika dua atau lebih pengusaha pemilik dana/modal bekerja sama sebagai mitra usaha, membiayai investasi usaha baru atau yang sudah berjalan. Mitra usaha pemilik modal berhak ikut serta dalam manajemen perusahaan, tetapi itu tidak merupakan keharusan. Para pihak dapat membagi pekerjaan mengelola usaha sesuai dengan kesepakatan dan mereka juga dapat meminta gaji/upah untuk tenaga atau keahlian yang mereka curahkan untuk usaha tersebut.

   Proporsi keuntungan dibagi diantara mereka menurut kesepakatan yang ditentukan sebelumnya dalam akad sesuai dengan proporsi modal yang disertakan atau dapat pula berbeda dari proporsi modal yang mereka sertakan. Sementara kerugian apabila terjadi, maka akan ditanggung bersama sesuai dengan porsi penyertaan modal masing-masing.

2. Akad *Mudharabah*

   Mudharabah merupakan akad bagi hasil ketika pemilik modal dana/modal (pemodal) menyediakan modal seratus persen (100%) kepada pengusaha sebagai pengelola untuk melakukan aktivitas produktif dengan syarat bahwa keuntungan yang dihasilkan akan

dibagi diantara mereka menurut kesepakatan yang ditentukan sebelumnya dalam akad.

Apabila terjadi kerugian karena proses normal dari usaha, dan bukan karena kelalaian atau kecurangan pengelola, kerugian ditanggung sepenuhnya oleh pemilik modal, sedangkan pengelola kehilangan tenaga dan keahlian yang dicurahkan. Namun apabila terjadi kerugian karena kalalaian dan kecurangan pengelola, maka pengelola bertanggung jawab sepenuhnya.

Pengelola tidak ikut menyertakan modal, tetapi menyertakan tenaga dan keahliannya, serta meminta gaji atau upah dalam menjalankan usahanya. Pemilik dana tidak dibenarkan untuk ikut campur dalam manajemen usaha yang dibiayainya. Kesediaan pemilik dana menanggung risiko apabila terjadi kerugian menjadi dasar untuk mendapat bagian dari keuntungan.

2.4.3 PRINSIP TITIPAN

Akad berpola titipan (*wadiah*) ada dua yaitu *Wadiah Yad Amanah* dan *Wadiah Yad Dhamanah*.

1. Akad *Wadiah Yad Amanah*

   Secara umum *wadiah* adalah titipan murni dari pihak pentip yang mempunyai barang/aset kepada pihak penyimpan yang diberi amanah/kepercayaan baik individu maupun badan hukum, tempat barang yang dititipkan harus dijaga dari kerusakan, kerugian,

keamanan, dan keutuhannya, dan dikembalikan kapan saja penyimpan menghendaki.

Barang/aset yang dititipkan adalah sesuatu yang berharga yang dapat berupa uang, barang, dokumen, surat berharga, atau barang berharga lainnya. Dengan prinsip ini, pihak penyimpan tidak boleh menggunakan atau memanfaatkan baran/aset yang dititipkan, melainkan hanya menjaganya. Selain itu barang/aset yang dititipkan tidak boleh dicampuradukan dengan barang/aset lain, melainkan harus dipisahkan untuk masing-masing barang/aset penitip.

2. Akad *Wadiah Yad Dhamanah*

Dalam akad ini pihak penyimpan telah mendapatkan izin dari pihak penitip untuk mempergunakan barang/aset yang dititipkan tersebut untuk aktivitas perekonomian tertentu, dengan catatan bahwa pihak penyimpan akan mengembalikan barang/aset yang dititipkan secara utuh pada saat penyimpan menghendaki, hal ini sesuai dengan aturan agama Islam agar aset selalu diusahakan untuk tujuan produktif.

Dengan prinsip ini, penyimpan boleh mencampur aset penitip dengan aset penyimpan atau aset penitip yang lain, dan kemudian digunakan untuk tujuan produktif mencari keuntungan. Pihak penyimpan berhak atas keuntungan yang diperoleh dari pemanfaatan aset titipan dan bertanggung jawab penuh atas risiko kerugian yang mungkin timbul. Selain itu, penyimpan diperbolehkan juga, atas

kehendak sendiri memberikan bonus kepada pemilik aset tanpa akad perjanjian yang mengikat sebelumya.

2.4.4 PRINSIP SEWA

Transaksi non bagi hasil selain yang berpola jual beli adalah transaski berprinsip sewa yakni *ijarah*. *Ijarah* juga bisa disebut sewa, jasa, atau imbalan, adalah akad yang dilakukan atas dasar suatu manfaaat dengan imbalan jasa. *Ijarah* adalah istilah dalam Fikih Islam dan berarti memberikan sesuatu untuk disewakan.

1. Akad *Ijarah*

   Sewa atau *ijarah* dapat dipakai sebagai bentuk pembiayaan, pada mulanya bukan merupakan bentuk pembiayaan, tetapi merupakan aktivitas usaha seperti jual beli. Individu yang membutuhkan pembiayaan untuk membeli aset dapat mendatangi pemilik dana (dalam hal ini bank) untuk membiayai pembelian aset produktif. Pemilik dana kemudian membeli barang yang dimaksud dan kemudian menyewakannya kepada yang membutuhkan aset tersebut.

   Bentuk pembiayaan ini merupakan salah satu teknis pembiayaan ketika kebutuhan pembiayaan investor untuk membeli aset terpenuhi, dan investor hanya membayar sewa pemakaian tanpa harus mengeluarkan modal yang cukup besar untuk membeli aset tersebut.

2. Akad *Ijarah Muntahiya Bittamlik* (IMBT)

Ijarah Muntahiya Bittamlik adalah transaksi sewa dengan perjanjian untuk menjual atau menghibahkan objek sewa diakhir periode sehingga transaksi ini diakhiri dengan alih kepemilikan objek sewa.

2.4.5 PRINSIP PINJAMAN

Satu-satunya akad berbentuk pinjaman yang diterapkan dalam perbankan syariah adalah *qardh* dan turunanya *qardhul hasan*. Karena bunga dilarang dalam islam maka pinjaman *qardh* merupakan pinjaman tanpa bunga. Lebih khusus lagi pinjaman *qardhul hasan* merupakan pinjaman kebajikan yang tidak bersifat komersial, tetapi bersifat sosial.

1. Akad *Qardh*

Merupakan pinjaman kebajikan/lunak tanpa imbalan, biasanya untuk pembelian barang-barang *fungible*. Kata *qardh* kemudian diadopsi menjadi *credo* (romawi), *credit* (inggris), kredit (indonesia). objek pinjaman *qardh* biasanya adalah uang atau alat tukar lainnya yang merupakan transaksi pinjaman murni tanpa bunga ketika peminjam mendapatkan uang tunai dari pemilik dana (dalam hal ini bank) dan hanya wajib mengembalikan pokok utang pada waktu tertentu dimasa yang akan datang. Peminjam atas prakarsa sendiri dapat mengembalikan lebih besar sebagai ucapan terimakasih.

Ulama-ulama tertentu membolehkan pemberi pinjaman untuk membebani biaya jasa pengadaan pinjaman. Biaya jasa ini bukan merupakan keuntungan, melainkan merupakan biaya aktual yang dikeluarkan oleh pemberi pinjaman, seperti biaya sewa gedung, gaji pegawai, dan peralatan kantor.

2.4.6 PRINSIP LAIN

Selain pola-pola yang telah dijelaskan, masih ada jenis akad lain yang bisa digunakan perbankan syariah, yaitu sebagai berikut:

1. Akad *Wakalah*

   Wakalah atau biasa disebut perwakilan, adalah pelimpahan kekuasaan oleh satu pihak (*muwakil*) kepada pihak lain (*wakil*) dalam hal-hal yang boleh diwakilkan. Atas jasanya, maka penerimaan kekuasaan dapat meminta imbalan tertentu dari pemberi amanah.

2. Akad *Kafalah*

   Kafalah adalah akad jaminan, beban, dan tanggungan yang diberikan oleh penanggung kepada pihak ketiga memenuhi kewajiban pihak kedua atau yang ditanggung. *Kafalah* dapat juga berarti mengalihkan tanggung jawab seseorang dijamin dengan berpegang pada tanggung jawab orang lain sebagai penjamin. Atas jasanya penjamin dapat meminta imbalan tertentu dari orang yang dijamin.

3. Akad *Hawalah*

   Hawalah adalah pengalihan utang/piutang dari orang yang berhutang/berpiutang kepada orang lain yang wajib menanggungnya/menerimanya.

4. Akad *Rahn*

   Rahn adalah pelimpahan kekuasaan oleh satu pihak kepada pihak lain dalam hal-hal yang boleh diwakilkan. Atas jasanya, maka penerima kekuasaan dapat meminta imbalan tertentu dari pemberi amanah.

5. Akad *Sharf*

   Sharf adalah akad jual beli valuta dengan valuta lain.

6. Akad *Ujr*

   Ujr adalah imbalan yang diberikan atau yang diminta atas suatu pekerjaan yang dilakukan. Akad *ujr* diaplikasikan dalam produk-produk jasa keuangan bank syariah, seperti untuk penggajian, penyewaan *safe deposit box*, penggunaan ATM, dan sebagainya.

2.5 PEMBIAYAAN

2.5.1 PENGERTIAN PEMBIAYAAN

Dalam Undang-Undang Perbankan No. 10 Tahun 1998: " Pembiayaan adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara bank dan pihak lain yang dibiayai untuk mengembalikan uang atau tagihan tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil".

Penyaluran dana dalam bentuk pembiayaan didasarkan pada kepercayaan yang diberikan oleh pemilik dana kepada pengguna dana. Pemilik dana percaya kepada penerima dana, bahwa dana dalam bentuk pembiayaan yang diberikan pasti akan terbayar. Penerima pembiayaan mendapat kepercayaan dari pemberi pembiayaan, sehingga penerima pembiayaan berkewajiban untuk mengembalikan pembiayaan yang telah di terimanya sesuai dengan jangka waktu yang telah diperjanjikan dalam akad pembiayaan. Pembiayaan yang diberikan kepada pihak pengguna dana berdasarkan pada prinsip syariah. Aturan yang digunakan yaitu sesuai dengan hukum Islam (Ismail, 2011 : 106).

2.5.2 JENIS-JENIS PEMBIAYAAN

Menurut Karim (2006 : 231-254) Pembiayaan pada bank syariah dibedakan menjadi beberapa jenis antara lain:

1. Pembiayaan Modal Kerja Syariah

Secara umum yang dimaksud dengan pembiayaan modal kerja (PMK) adalah pembiayaan jangka pendek yang diberikan kepada perusahaan untuk membiayai kebutuhan modal kerja usahanya berdasarkan prinsip-prinsip syariah. Jangka waktu pembiayaan modal kerja maksimum satu (1) tahun dan dapat diperpanjang sesuai dengan kebutuhan. Perpanjang fasilitas PMK dilakukan atas dasar hasil analisis terhadap debitur dan fasilitas pembiayaan secara keseluruhan.

Fasilitas PMK dapat diberikan kepada seluruh sektor/subsektor ekonomi yang dinilai prospek, tidak bertentangan dengan syariah Islam dan tidak dilarang oleh ketentuan perundang-undangan yang berlaku serta dinyatakan jenuh oleh Bank Indonesia. pemberian fasilitas pembiayaan modal kerja kepada debitur/calon debitur dengan tujuan untuk mengeliminasi risiko dan mengoptimalkan keuntungan bank.

2. Pembiayaan Investasi Syariah

Yang di maksud dengan investasi adalah penanaman dana dengan maksud untuk memperoleh imbalan/manfaat/keuntungan dikemudian hari, mencakup hal-hal antara lain:

1) Imbalan yang diharapkan dari investasi adalah berupa keuntungan dalam bentuk finansial atau uang (*financial benefit*)
2) Badan usaha umumnya bertujuan untuk memperoleh keuntungan berupa uang, sedangkan badan sosial dan badan-badan pemerintah

lainnya lebih bertujuan untuk memberikan manfaat sosial (*social benefit*) dibandingkan dengan keuntungan finansialnya.

3) Badan-badan usaha yang mendapat pembiayaan investasi dari bank harus mampu memperoleh keuntungan finansial agar dapat hidup dan berkembang serta memenuhi kewajibannya kepada bank.

3. Pembiayaan Konsumtif Syariah

Secara definitif, konsumsi adalah kebutuhan individual meliputi kebutuhan baik barang maupun jasa yang tidak dipergunakan untuk tujuan usaha. Dengan demikian yang dimaksud pembiayaan konsumtif adalah jenis pembiayaan diberikan untuk tujuan diluar usaha dan umumnya bersifat perorangan.

Menurut jenis akadnya dalam produk pembiayaan syariah, pembiayaan konsumtif dapat dibagi menjadi lima bagian yaitu:

1) Pembiayaan konsumen akad *murabahah*
2) Pembiayaan konsumen akad *Ijarah Muntahiyah Bit Tamlik* (*IMBT*)
3) Pembiayaan konsumen akad *Ijarah*
4) Pembiayaan konsumen akad *Isthisna*
5) Pembiayaan konsumen akad *qard* + *ijarah*

4. Pembiayaan Sindikasi

Secara definitif, yang dimaksud dengan pembiayaan sindikasi adalah pembiayaan yang diberikan oleh lebih dari satu lembaga keuangan untuk satu objek pembiayaan tertentu. Pada umumnya,

pembiayaan ini diberikan kepada nasabah koorporasi yang memiliki nilai transaksi yang sangat besar

5. Pembiayaan berdasarkan *Take Over*

   Salah satu bentuk jasa pelayanan keuangan bank syariah adalah membantu masyarakat untuk mengalihkan transaksi nonsyariah yang telah berjalan menjadi transaksi yang sesuai dengan syariah. Dalam hal ini, atas permintaan nasabah, bank syariah melakukan pengambil alihan hutan nasabah di bank konvensional dengan cara memberikan jasa *hiwalah* atau dapat juga menggunakan *qard,* disesuaikan dengan ada tidaknya unsur bunga dalam hutang nasabah kepada bank konvensional. Setelah nasabah melunasi kewajibannya kepada bank konvensional, transaksi terjadi adalah transaksi antara nasabah dan bank syariah. Dengan demikian, yang dimaksud dengan pembiayaan *take over* adalah pembiayaan yang timbul akibat dari *take over* terhadap transaksi nonsyariah yang telah berjalan yang dilakukan oleh bank syariah atas permintaan nasabah.

6. Pembiayaan *Letter of Credit* (*L/C*)

   Secara definitif yang di maksud dengan pembiayaan *letter of credit (L/C)* adalah pembiayaan yang di berikan dalam rangka memfasilitasi transaksi impor atau ekspor nasabah.

2.6 ANALISIS PEMBIAYAAN

(Ismail : 2011 : 119-34) mengatakan bahwa Analisis merupakan suatu proses analisis yang dilakukan oleh bank syariah untuk menilai suatu permohonan pembiayaan yang diajukan oleh calon nasabah. Dengan melakukan analisis permohonan pembiayaan, bank syariah akan memperoleh keyakinan bahwa proyek yang akan dibiayai layak (*feasible*).

Bank melakukan analisis pembiayaan dengan tujuan untuk mencegah secara dini kemungkinan terjadinya *default* oleh nasabah. Analisis pembiayaan merupakan salah satu faktor yang sangat penting bagi bank syariah dalam mengambil keputusan untuk menyetujui/menolak permohonan pembiayaan. Analisis yang baik akan menghasilkan keputusan yang tepat. Analisis pembiayaan merupakan salah satu faktor yang dapat digunakan sebagai acuan bagi bank syariah untuk meyakini kelayakan atas permohonan pembiayaan.

Beberapa prinsip dasar yang perlu dilakukan sebelum memutuskan permohonan pembiayaan yang diajukan oleh calon nasabah antara lain dikenal dengan prinsip 5C yakni:

1. *Character*

   Menggambarkan watak dan kepribadian calon nasabah. Bank perlu melakukan analisis terhadap karakter calon nasabah dengan tujuan untuk mengetahui bahwa calon nasabah mempunyai keinginan untuk memenuhi kewajiban membayar kembali pembiayaan yang telah di terima hingga linas. Bank ingin meyakini *willingness to repay* dari calon nasabah, yaitu keyakinan bank terhadap kemauan calon nasabah mau memenuhi

kewajibannya sesuai dengan jangka waktu yang telah diperjanjikan. Bank ingin mengetahui bahwa calon nasabah mempunyai karakter yang baik, jujur, dan mempunyai komitmen terhadap pembayaran kembali pembiayaannya.

Cara yang dilakukan oleh bank untuk mengetahui *character* calon nasabah antara lain :

1) BI *Checking*

   Bank dapat melakukan penelitian dengan melakukan BI *Checking*, yaitu melakukan penelitian terhadap calon nasabah dengan melihat data nasabah melalui komputer yang *online* dengan Bank Indonesia. BI *Checking* dapat digunakan oleh bank untuk mengetahui dengan jelas calon nasabahnya, baik kualitas pembiayaan calon nasabah bila telah menjadi debitur bank lain.

2) Informasi dari pihak ketiga

   Dalam hal calon nasabah masih belum memiliki pinjaman di bank lain, maka cara yang efektif di tempuh yaitu dengan meneliti calon nasabah melalui pihak-pihak lain yang mengenal dengan baik calon nasabah. Misalnya, mencari informasi tentang karakter calon nasabah melalui tetangga, teman kerja, atasan langsung, dan rekan usahanya. Informasi dari pihak lain tentang calon nasabah akan lebih meyakinkan bagi bank untuk mengetahui *character* calon nasabah. *Character* merupakan faktor yang sangat penting dalam evaluasi calon nasabah.

2. *Capacity*

Analisis terhadap *capacity* ini ditujukan untuk mengetahui kemampuan keuangan calon nasabah dalam memenuhi kewajibannya sesuai dengan jangka waktu pembiayaan. Bank perlu mengetahui dengan pasti kemampuan keuangan calon nasabah dalam memenuhi kewajibannya setelah bank syariah memberikan pembiayaan. Kemampuan keuangan calon nasabah sangat penting karena merupakan sumber utama pembayaran. Semakin baik kemampuan keuangan calon nasabah, maka akan semakin baik kemungkinan kualitas pembiayaan, artinya dapat dipastikan bahwa pembiayaan yang diberikan bank syariah dapat dibayar sesuai dengan jangka waktu yang diperjanjikan.

Beberapa cara yang dapat ditempuh dalam mengetahui kemampuan keuangan calon nasabah antara lain:

1) Melihat Laporan Keuangan

Dalam laporan keuangan calon nasabah, maka akan dapat diketahui sumber dananya, dengan melihat laporan arus kas. Didalam laporan arus kas secara keseluruhan dapat diketahui kondisi keuangan secara tunai dari calon nasabah, dengan membandingkan antara sumber dana yang diperoleh dan penggunaan dana.

2) Memeriksa Slip Gaji dan Rekening Tabungan

Cara lain yang dapat ditempuh oleh bank syariah bila calon nasabah pegawai, maka bank dapat meminta fotokopi slip gaji tiga bulan terakhir dan didukung oleh rekening tabungan sekurang-

kurangnya untuk tiga bulan terakhir. Dari data slip gaji dan fotokopi rekening tabungan tiga bulan terakhir, maka akan dapat dianalisis tentang sumber dana dan penggunaan dana calon nasabah. Data keuangan digunakan sebagai asumsi dasar tentang kondisi keuangan calon nasabah setelah mendapat pembiayaan dari bank syariah.

3) Survei ke Lokasi Usaha Calon Nasabah

Survei ini diperlukan untuk mengetahui usaha calon nasabah dengan melakukan pengamatan secara langsung.

3. *Capital*

Capital atau modal yang perlu disertakan dalam objek. Pembiayaan perlu dilakukan analisis yang lebih mendalam. Modal merupakan jumlah modal yang dimiliki oleh calon nasabah atau jumlah dana yang akan disertakan dalam proyek yang dibiayai. Semakin besar modal yang dimiliki dan disertakan oleh calon nasabah dalam objek pembiayaan akan semakin meyakinkan bagi bank akan keseriusan calon nasabah dalam mengajukan pembiayaan dan pembayaran kembali. Cara yang ditempuh oleh bank untuk mengetahui *capital* antara lain :

1) Laporan Keuangan Calon Nasabah

Dalam hal calon nasabah adalah perusahaan, maka struktur modal ini penting untuk menilai tingkat *debt to equity ratio*. Perusahaan dianggap kuat dalam menghadapi berbagai macam risiko apabila jumlah modal sendiri yang dimiliki cukup besar. Analisis rasio keuangan dapat dilakukan oleh bank untuk dapat mengetahui modal

perusahaan. analisis rasio keuangan ini dilakukan apabila calon nasabah merupakan perudahaan.

2) Uang Muka

Uang muka yang dibayarkan dalam memperoleh pembiayaan. Dalam hal calon nasabah adalah perorangan, dan tujuan penggunaannya jelas, misalnya pembiayaan untuk pembelian rumah, maka analisis *capital* dapat diartikan sebagai jumlah uang muka yang dibayarkan oleh calon nasabah kepada pengembang atau uang muka yang telah disiapkan. Semakin besar uang muka yang dibayarkan oleh calon nasabah untuk membeli rumah, semakin meyakinkan bagi bank bahwa pembiayaan yang akan disalurkan kemungkinan akan lancar.

4. *Collateral*

Merupakan agunan yang diberikan oleh calon nasabah atas pembiayaan yang di ajukan. Agunan merupakan sumber pembayaran kedua. Dalam hal nasabah tidak dapat membayar angsurannya, maka bank syariah dapat melakukan penjualan terhadap agunan. Hasil penjualan agunan digunakan sebagai sumber pembayaran kedua untuk melunasi pembiayaannya.

Bank tidak akan memberikan pembiayaan yang melebihi dari nilai agunan, kecuali untuk pembiayaan tertentu yang dijamin pembayarannya oleh pihak tertentu. Dalam analisis agunan, faktor yang sangat penting dan harus diperhatikan adalah purnajual dari agunan yang diserahkan kepada bank. bank syariah perlu mengetahui minat pasar terhadap agunan yang diserahkan oleh calon nasabah. Bila agunan merupakan barang yang

diminati oleh banyak orang (*marketable*), maka bank yakin bahwa agunan yang diserahkan calon nasabah mudal diperjualbelikan. Pembiayaan yang ditutup oleh agunan yang purnajualnya bagus, risikonya rendah. Secara perinci pertimbangan atas *collateral* di kenal dengan MAST:

1) *Marketability*

   Agunan yang diterima oleh bank haruslah agunan yang mudah diperjualbelikan dengan harga yang menarik dan meningkat dari waktu ke waktu.

2) *Ascertainability of Value*

   Agunan yang diterima memiliki standar harga yang lebih pasti

3) *Stability of Value*

   Agunan yang diserahkan bank memiliki harga yang stabil, sehingga ketika agunan di jual, maka hasil bisa meng-*cover* kewajiban debitur.

4) *Transferability*

   Agunan yang diserahkan bank mudah dipindahtangankan dan mudah dipindahkan dari satu tempat ke tempat lainnya

5. *Condition of Economics*

   Merupakan analisis terhadap kondisi perekonomian. Bank perlu mempertimbangkan sektor usaha calon nasabah dikaitkan dengan kondisi ekonomi. Bank perlu melakukan analisis dampak kondisi ekonomi terhadap usaha calon nasabah dimasa yang akan datang, untuk mengetahui pengaruh kondisi ekonomi terhadap usaha calon nasabah. Beberapa analisis terkait dengan *condition of economy* antara lain:

1) Kebijakan pemerintah. Perubahan kebijakan pemerintah digunakan sebagai pertimbangan bagi bank untuk melakukan analisis *condition of economy*.
2) Bank syariah tidak terlalu fokus terhadap analisis *condition of economy* pada pembiayaan konsumsi. Bank akan mengkaitkan antara tempat kerja calon nasabah dan kondisi ekonomi saat ini dan saat mendatang, sehingga dapat diestimasikan tentang kondisi perusahaan dimana calon nasabah bekerja. Kelangsungan hidup perusahaan dan pekerjaan calon nasabah menjadi bahan pertimbangan penting dalam pengambilan keputusan pembiayaan.