

# SISTEM PEMBIAYAAN BERDASARKAN PRINSIP SYARIAH

(Suatu Tinjauan Yuridis Terhadap Praktek Pembiayaan  
di Perbankan Syariah di Indonesia)

Ahmad Supriyadi\*

## Abstract

*This research aims at knowing sub system of law about the finance based on Syariah principle in Indonesia by method normative judicial approach not Islamic jurisprudence approach because the dispute finance have to solve by civil law of Indonesia. The research shows that finance based on Syariah principle have sub systems are profit sharing system, sale system and lease system.*

## A. Pendahuluan

Pembiayaan berdasarkan prinsip syariah dalam prakteknya di lembaga perbankan syariah telah membentuk sebuah sub system, sistem pembiayaan berdasarkan prinsip syariah dilihat dari sudut pandang ekonomi bahwa berdasarkan sifat penggunaannya dapat dibagi menjadi dua hal : <sup>1</sup>

1. Pembiayaan produktif antara lain pembiayaan usaha produksi terdiri dari pembiayaan likuiditas, piutang dan persediaan modal, Pembiayaan modal kerja untuk perdagangan terdiri dari: perdagangan umum dan perdagangan berdasarkan pesanan dan Pembiayaan investasi.

---

\* Penulis adalah dosen Sekolah Tinggi Agama Islam Negeri Kudus.

<sup>1</sup> M. Syafi'i Antonio. 2001. *Bank Syariah Dari Teori Kepraktik*, Jakarta: Gema Insani. Hlm. 160

## 2. Pembiayaan konsumtif baik sekunder maupun primer.

Ekonomi melihat pembiayaan dari segi kemanfaatan fasilitas pembiayaan yakni *profitable* dan *non profitable* sedangkan yuridis melihatnya dari segi perjanjian yang dibentuknya yaitu meliputi struktur perjanjian secara menyeluruh, karenanya tulisan ini menguraikan tentang sistem pembiayaan berdasarkan prinsip syariah dari sudut pandang yuridis (hukum Positif), dan tidak menguraikan pandangan hukum Islam karena pembiayaan yang dijalankan oleh perbankan syariah telah mendapat rekomendasi halal dari dewan pengawas syariah. Tujuan meninjau pembiayaan syariah dari segi yuridis (hukum Positif) adalah guna menemukan kaidah hukum positif untuk menyelesaikan dispute yang terjadi, sehingga keberadaan bank syariah tetap eksis dan mempunyai kepastian hukum di dalam aktifitasnya, sebab mau atau tidak perbankan syariah harus mengikuti Undang-Undang RI.

Sistem pembiayaan berdasarkan prinsip syariah menurut sudut pandang yuridis adalah: pembiayaan bagi hasil berdasarkan prinsip mudharabah dan prinsip musyarakah, pembiayaan jual beli berdasarkan prinsip murabahah, prinsip istishna dan prinsip as-salam, pembiayaan sewa-menyewa berdasarkan prinsip ijarah (sewa murni) dan *ijarah al-muntahia bit-tamlik* (sewa beli atau sewa dengan hak opsi).

Selain menguraikan sistem pembiayaan, tulisan ini juga menguraikan pengertian-pengertian yang digunakan dalam pembiayaan berdasarkan prinsip syariah.

## **B. Telaah Pustaka**

Sistem adalah suatu kesatuan tatanan yang mempunyai beberapa unsur yang saling berkaitan satu sama lain atau merupakan mata rantai yang tak terpisahkan satu dengan lainnya. Menurut beberapa pakar juga tidak jauh berbeda dalam mengartikan sistem, diantaranya menurut Sudikno Mertokusumo<sup>2</sup> sistem adalah satu kesatuan yang utuh, terdiri dari bagian-bagian atau unsur-unsur yang saling berkaitan erat satu sama lain yakni unsur-unsur tersebut berinteraksi satu sama lain dan bekerja sama untuk mencapai tujuan kesatuan.

Pembiayaan berdasarkan prinsip syariah menurut Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang perbankan<sup>3</sup> adalah penyediaan uang atau

---

<sup>2</sup> Sudikno Mertokusumo. 1991. *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*. Yogyakarta: Liberty. Hlm. 102

<sup>3</sup> C.S.T. Kansil dan Christine S.T. Kansil. 2001. *Kitab Undang-Undang Hukum Perusahaan*. Jakarta: PT.Pradnya Paramita. Hlm. 569

tagihan yang dipersamakan dengan itu berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai untuk mengembalikan uang atau tagihan tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil. Arti prinsip syariah adalah aturan perjanjian berdasarkan Hukum Islam antara pihak bank dan pihak lain untuk menyimpan 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 (*musyarakah*), pembiayaan berdasarkan prinsip jual beli barang dengan memperoleh keuntungan (*murabahah*), pembiayaan barang modal berdasarkan sewa yaitu sewa murni tanpa pilihan (*ijarah*) sewa dengan pemindahan kepemilikan atas barang yang disewa (*ijarah waliqtina* atau *ijarah bi-tamlik*).

Arti pembiayaan menurut Keputusan Presiden Nomor 61 Tahun 1988 Tentang Lembaga Pembiayaan pasal 1 butir 2 ada sedikit perbedaan yaitu kegiatan yang berbentuk penyediaan dana atau barang modal dengan tidak menarik dana secara langsung.<sup>4</sup>

Perbedaan kedua istilah tersebut ada pada obyek perjanjian yaitu menurut UU Nomor 10 Tahun 1998 yang menjadi obyek adalah uang, sedangkan menurut Keppres No. 61/1998 Pasal 1 butir 2 obyeknya adalah uang dan barang modal. Praktek pembiayaan di perbankan syariah bahwa yang menjadi obyek perjanjian selain uang juga barang modal yakni menentukan besarnya jumlah uang untuk pembelian barang modal.

Pemisahan kedua obyek perjanjian yaitu uang dan barang modal berimplikasi pada kedudukan hukum para pihak dalam pembiayaan berdasarkan prinsip syariah bahwa mengambil imbalan dari peminjaman uang akan menjadi riba, sedangkan mengambil imbalan dari pembiayaan berupa barang modal disebut keuntungan. Walaupun para ulama berbeda pandangan tentang riba, namun mereka sepakat bahwa unsur substansi riba adalah  *ziyadah*  yang disebabkan adanya tambahan waktu. Ibnu al-Arabi al-Maliki menjelaskan pengertian riba secara bahasa adalah tambahan, namun yang dimaksud riba dalam al-Qur'an yaitu setiap penambahan yang diambil tanpa adanya satu transaksi pengganti atau penyeimbang yang dibenarkan syariah.<sup>5</sup> Muhammad Syafi' I Antonio mengomentari bahwa yang

---

<sup>4</sup> Ahmad Supriyadi. 2003. Tesis "Konstruksi Hukum Pembiayaan Berdasarkan Prinsip Syariah Menurut UU. No. 10/1998". Yogyakarta. Hlm. 5.

<sup>5</sup> Ibnu al-Arabi al-Maliki. Ahkam al-Qur'an dalam M. Syafi' I Antonio. 2001. Bank Syariah dari Teori Kepraktek. Jakarta: Gema Insani. Hlm. 37

dimaksud dengan transaksi pengganti atau penyeimbang yaitu transaksi bisnis atau komersial yang melegitimasi adanya penambahan tersebut secara adil, seperti jual beli, sewa, gadai. Misalnya bank menerapkan jual beli, harga barang yang menjadi obyek perjanjian adalah harga pokok ditambah margin keuntungan, maka keuntungan jual beli dalam hal ini disebut laba. Sebagaimana diterangkan di dalam al-Qur'an Surat An-Nisa' (4): 29: "hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan batil, kecuai dengan jalan perniagaan yang berlaku suka sama suka diantara kamu".<sup>6</sup>

Pembiayaan dengan cara penyediaan atau pemberian uang kepada nasabah dari segi yuridis kedudukan hukum nasabah adalah peminjam dan bank adalah subyek hukum yang memberikan pinjaman uang, sehingga struktur hukum yang digunakan adalah hukum pinjam meminjam, sedangkan di dalam perbankan syariah tidak dikenal pinjam-meminjam tetapi pembiayaan yang obyeknya barang modal dan uang.

Uraian di atas kesimpulannya bahwa pengertian pembiayaan berdasarkan prinsip syariah adalah kegiatan yang berupa penyediaan uang dan barang dari pihak bank kepada nasabah sesuai kesepakatan yang mewajibkan pihak yang dibiayai untuk mengembalikan uang setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil, yang didasari prinsip syariah yaitu prinsip mudharabah, musyarakah, murabahah dan ijarah.

Pembiayaan dapat dilakukan oleh bank umum yang memiliki divisi syariah seperti Bank Syariah Mandiri (BSM), Bank Muamalat Indonesia (BMI), BRI Syariah, BNI Syariah dan dilakukan pula oleh Bank Perkreditan Rakyat Syariah (BPRS) juga Baitul Mal Wat-Tamwil.

Bank memberikan modal uang pembiayaan mempunyai kategori sendiri-sendiri, bahwa Baitul Mal Wat-Tamwil (BMT) besarnya antara Rp.1.000 000,- sampai Rp.5.000 000,- jangka waktu minimal setengah tahun dan maksimal lima tahun, Bank Perkreditan Rakyat Syariah (BPRS) pembiayaan besarnya Rp. 5.000 000,- sampai Rp. 50.000 000,- jangka waktu minimal satu tahun maksimal diserahkan pada kebijakan bank, sedangkan di Bank yang lebih besar seperti Bank Muamalat Indonesia (BMI) atau bank umum lainnya modal uang pembiayaan besarnya Rp. 50.000 000,- keatas dan jangka waktu minimal satu tahun keatas.

---

<sup>6</sup> Al-Quran: 4: 29

## C. Sistem Pembiayaan berdasarkan prinsip Syariah

Praktek pembiayaan diperbankan syariah mempunyai sebuah sub system yang harus mengikuti ketentuan yang digariskan dalam Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang perbankan yakni harus berpedoman pada prinsip-prinsip syariah yaitu prinsip mudharabah, prinsip musyarakah, prinsip murabahah dan prinsip ijarah.

Sistem pembiayaan berdasarkan prinsip syariah menurut sudut pandang yuridis adalah sebagai berikut:

1. Pembiayaan bagi hasil berdasarkan prinsip mudharabah dan prinsip musyarakah
2. Pembiayaan jual beli berdasarkan prinsip murabahah, prinsip istishna dan prinsip as-salam
3. Pembiayaan sewa-menyewa berdasarkan prinsip ijarah (sewa murni) dan Ijarah al-muntahia bit-tamlik (sewa beli atau sewa dengan hak opsi).

Ketiga sistem pembiayaan tersebut diatas adalah sebagai berikut:

### 1. Sistem bagi hasil

Bagi hasil adalah akad kerja sama antara bank sebagai pemilik modal dengan nasabah sebagai pengelola modal untuk memperoleh keuntungan dan membagi keuntungan yang diperoleh berdasarkan nisbah yang disepakati. Pembiayaan dengan sistem bagi hasil ada dua macam yaitu berdasarkan prinsip mudharabah dan prinsip musyarakah.

Bagi hasil menurut syariah diperbolehkan sebab Rasulullah telah melakukan bagi hasil, beliau mengambil modal dari Siti Khadijah sewaktu berniaga ke Syam. Sistem bagi hasil ini dalam prakteknya ada dua yaitu:

#### 1.1. Bagi hasil berdasarkan prinsip mudharabah

Mudharabah adalah akad kerja sama usaha antara dua pihak, dimana pihak pertama sebagai pemilik modal dan pihak kedua sebagai pengelola modal, sedang keuntungan dibagi kedua belah pihak sesuai dengan kesepakatan yang tertuang dalam perjanjian<sup>7</sup>. Para pakar perbankan syariah kebanyakan sependapat dengan pengertian di atas.

Abdullah Saeed memberikan definisi *mudharaba is a contract between two parties where by one party called rabb-almal (investor) entrust money*

---

<sup>7</sup> M. Syafi' l Antonio. *Ibid.* Hlm. 95

*to a second party, called mudharib for the purpose of conducting trade*<sup>8</sup>. Sedang M. Abdul Mannan<sup>9</sup> mengartikan mudharabah yaitu tenaga kerja dan pemilik modal bergabung bersama-sama sebagai mitra usaha untuk kerja. Ia lebih menyoroti adanya kesejajaran antara pemilik modal dan pemilik tenaga untuk digabungkan melakukan usaha, karena itu mudharabah dapat menyelesaikan pertentangan antara tenaga kerja dan majikan.

Kesimpulan dari berbagai pengertian yang dikemukakan di atas bahwa hal-hal pokok yang terdapat dalam mudharabah yaitu: adanya pemilik modal (bank), adanya orang yang punya kapabiliti untuk usaha dan butuh modal, adanya kerjasama atau kesepakatan untuk usaha mencari keuntungan, keuntungan dibagi para pihak sesuai perjanjian, pemilik dana (bank) menanggung kerugian yang tidak disebabkan oleh pengelola, asalkan modal pokok tidak berkurang.

Mudharabah dalam syariah tidak dilarang sesuai hadits Nabi SAW riwayat Ibnu Majah dari Shalih bin Shuhaib r.a.: tiga hal yang didalamnya terdapat keberkatan, jual beli secara tangguh, muqaradhadh (mudharabah) dan mencampur gandum dengan tepung untuk keperluan rumah, bukan untuk dijual (HR. Ibnu Majah No. 2280, kitab at-Tarjih)

Mudharabah dibagi menjadi dua jenis yaitu mudharabah mutlaqah dan mudharabah muqayyadah. Perbedaan antara keduanya bahwa mudharabah mutlaqah yaitu kerja sama antara shahibul maal dan mudharib tidak dibatasi oleh spesifikasi jenis usaha, waktu dan daerah bisnis (M. Syafi'i Antonio, 2001:97). Sedang mudharabah muqayyadah dibatasi dengan jenis usaha, waktu dan tempat usaha.

Adapun pembiayaan mudharabah ini biasanya diterapkan dalam dua hal yaitu:

- a. Pembiayaan modal kerja , seperti modal kerja perdagangan dan jasa.
- b. Investasi khusus.

Prinsip mudharabah terdapat adanya penggabungan antara pengalaman keuangan dengan pengalaman bisnis. Dalam sistem ini bank memberikan modal dana dan nasabah menyediakan kapabiliti usaha. Selanjutnya laba dibagi menurut suatu rasio yang disepakati. Dalam hal kerugian, banklah yang memikulnya dan nasabah hanya kehilangan nilai kerjanya selama

---

<sup>8</sup> Abdullah Saeed. 1996. *Islamic Banking And Interest a Study of The prohibition of Riba and its Contemporary Interpretation*. Koln Brill. Leiden New York. Hlm.51

<sup>9</sup> M. Abdul Mannan. 1993. *Islamic Economic, Theory And Practice*. diterjemahkan oleh M. Nastangin. Yogyakarta: PT. Dana Bhakti Wakaf. Hlm. 167.

modal pokok tidak berkurang. Bila modal pokok berkurang, maka nasabah harus mengembalikannya seperti semula dan nasabah disebut sebagai orang yang mempunyai hutang terhadap bank selama belum dibayar. Pembiayaan mudharabah bila dijalankan dengan manajemen yang baik dan keterbukaan dapat bermanfaat menghilangkan kesenjangan antara majikan dan karyawan.

Contoh: Amin seorang pedagang yang memerlukan modal untuk berdagang, kemudian mengajukan permohonan pembiayaan kepada bank syariah dalam bentuk bagi hasil berdasarkan prinsip mudharabah untuk jangka waktu satu atau dua tahun. Caranya adalah dengan menghitung perkiraan modal yang dibutuhkan dan pendapatan yang akan diperoleh dari usaha tersebut, misalnya jumlah modal yang dibutuhkan Rp. 30.000.000,- dan keuntungan yang diperoleh Rp. 5.000.000,- perbulan. Dari pendapatan ini harus disisihkan terlebih dahulu untuk tabungan pengembalian modal misalnya Rp. 2.000.000,- selebihnya dibagi antara bank dengan nasabah debitur sesuai perjanjian misalnya 50% untuk nasabah dan 50% untuk bank.

Perlu adanya tabungan pengembalian modal karena suatu saat bila terjadi kerugian yang mengakibatkan modal pokok berkurang, nasabah mempunyai cadangan untuk mengganti dan bank tidak kesulitan likuiditas. Pada saat tabungan itu telah mencapai Rp. 30.000.000,- modal akan ditarik oleh pemiliknya, bank dan nasabah masih dapat melanjutkan kerja sama dan sisa modal adalah milik nasabah dan bank, sehingga apabila kerja sama ini telah selesai, aset yang ada tadi akan dibagi berdua.

### **1.2 Bagi hasil berdasarkan prinsip musyarakah**

Musyarakah dari kata syirkah disebut juga syarikah yang artinya akad kerja sama antara dua pihak atau lebih untuk suatu usaha tertentu dimana masing-masing pihak memberikan kontribusi dana dengan kesepakatan bahwa keuntungan dan resiko akan ditanggung bersama sesuai dengan porsi kontribusi dana atau kesepakatan bersama. Abdullah Saeed<sup>10</sup> mengartikan musyarakah adalah partnership. Musyarakah dapat diartikan penyertaan atau equity participation yang artinya akad kerja sama usaha patungan antara dua pihak atau lebih pemilik modal untuk membiayai suatu jenis usaha patungan antara dua pihak atau lebih pemilik modal untuk membiayai suatu jenis usaha dimana pendapatan keuntungan dibagi sesuai dengan nisbah yang telah disepakati.

---

<sup>10</sup> Abdullah Saeed. *Ibid.* Hlm. 62.

Kesimpulan dari berbagai pengertian diatas bahwa hal-hal pokok yang terdapat dalam musyarakah adalah: adanya dua sekutu atau lebih, masing-masing memasukkan modal, adanya obyek persekutuan yang diperjanjikan, adanya pembagian resiko dan keuntungan dari hasil persekutuan.

Pembiayaan bagi hasil berdasarkan prinsip musyarakah diperbolehkan menurut syariah sesuai dengan hadits rasulullah, dari Abu Hurairah Rasulullah bersabda: aku pihak ketiga dari dua orang yang berserikat selama salah satunya tidak mengkhianati lainnya (HR. Abu Dawud No.2936, dalam kitab al-Buyu' dan Hakim).

Bank syariah dengan sistem ini mengadakan hubungan kemitraan dengan nasabah untuk suatu masa terbatas pada suatu proyek. Baik bank maupun nasabah memasukkan modal dalam perbandingan yang berbeda-beda dan menyetujui suatu rasio laba yang ditetapkan sebelumnya. Sistem tersebut juga berdasarkan atas prinsip untuk mengurangi kemungkinan partisipasi yang menuju kepada pemilikan akhir oleh nasabah dengan diberikannya hak oleh bank pada mitra usaha untuk membayar kembali saham bank secara berangsur-angsur dari sebagian pendapatan bersih.

Pembiayaan musyarakah ini terdiri dari berbagai jenis, menurut Saad Abdul Sattar Al-Harran membagi musyarakah menjadi dua bagian yaitu:<sup>11</sup>

- a. Syirkah al-milk (*non contractual partnership*).
- b. Syirkah al-uqaad (*contractual partnership*).

Ad.a.Syirkah pemilikan (*contractual partnership*) terbentuk karena warisan, wasiat atau kondisi lainnya yang mengakibatkan pemilikan satu aset oleh dua orang atau lebih. Dua orang atau lebih itu berbagi dalam sebuah aset nyata dan berbagi pula dari keuntungan yang dihasilkannya. Pengertian Syirkah al-milk di atas dari sudut pandang ekonomi, tetapi dari segi yuridis syirkah pemilikan adalah terbentuk dari perjanjian dan disebut *contractual partnership*. Musyarakah akad (*contractual partnership*) terbentuk dengan cara kesepakatan dimana dua orang atau lebih sepakat bahwa tiap orang dari mereka memberikan modal musyarakah. Mereka pun sepakat berbagi keuntungan dan kerugian.

Ad.b. Musyarakah akad terbagi menjadi:

- a. Syirkah inan (*restricted authority and obligation*).

Yaitu kontrak antara dua orang atau lebih, setiap pihak memberikan suatu porsi dari keseluruhan dana dan berpartisipasi dalam kerja. Porsi

---

<sup>11</sup> Saad Abdul Sattar Al-Harran. 1993. *Islamic Finance Partnership Financing*. Selangor Daarul Ehsan Malaysia: Pelanduk Publication (M) Sdn. Bhd. Hlm. 75

masing-masing tidak harus sama sesuai dengan kesepakatan mereka. Contohnya Perseroan Terbatas.

b. Syirkah mufawadhah (*full authority and obligation*).

Yaitu kontrak kerja sama antara dua orang atau lebih setiap pihak memberikan satu porsi dari keseluruhan dana dan berpartisipasi dalam kerja. Misalnya koperasi.

c. Syirkah a'maal (*labour, skill and management*).

Yaitu kontrak kerja sama dua orang atau lebih seprofesi untuk menerima bekerja sama dan berbagi keuntungan dari pekerjaan itu. Misalnya: arsitek yang sama-sama menggarap proyek.

d. Syirkah wujuh (*Good will, credit worthiness and contracts*).

Yaitu kontrak antara dua orang atau lebih yang memiliki keahlian dalam bisnis. Mereka membeli barang secara kredit kemudian menjual barang tersebut secara tunai. selanjutnya berbagi keuntungan dan kerugian berdasarkan jaminan kepada penyuplai yang disediakan oleh tiap mitra.

Praktek pembiayaan berdasarkan prinsip musyarakah dalam perbankan syariah diantaranya:<sup>12</sup>

a. Pembiayaan proyek

Al-Musyarakah biasanya diaplikasikan untuk pembiayaan proyek dimana nasabah dan bank sama-sama menyediakan dana untuk membiayai proyek tersebut. Setelah proyek itu selesai, nasabah mengembalikan dana tersebut bersama bagi hasil yang telah disepakati untuk bank.

b. Pembiayaan melalui pembelian saham

Bank diperbolehkan melakukan investasi dalam kepemilikan perusahaan, dimana bank memberikan modal atau membeli saham yang dimiliki oleh sebuah perusahaan. Penanaman modal dilakukan untuk jangka waktu tertentu dan setelah itu bank melakukan divestasi atau menjual saham bagiannya, baik secara singkat maupun bertahap.

Contoh: Badrun seorang pengusaha yang akan melaksanakan suatu proyek usaha tersebut membutuhkan modal sejumlah Rp. 200.000 000,-. Badrun dapat mengajukan permohonan pembiayaan kepada bank syariah. Ternyata setelah dihitung pak Badrun hanya memiliki Rp. 100.000 000,- atau 50% dari modal yang diperlukan. Hal ini berarti kebutuhan terhadap modal

---

<sup>12</sup> M. Syafi'i Antonio. *Ibid.* Hlm. 93

dapat dipenuhi 50% dari nasabah dan 50% dari bank syariah. Setelah proyek selesai, nasabah mengembalikan dana tersebut bersama bagi hasil yang telah disepakati. Seandainya keuntungan dari proyek itu Rp. 50.000 000,- dan nisbah bagi hasil 50%:50% maka pada akhir proyek pak Badrun harus mengembalikan kepada bank dana sebesar Rp. 200.000 000,- di tambah Rp. 25. 000 000,- (50% dari keuntungan).

Isi dalam perjanjian ini menghendaki adanya kerjasama antara kedua belah pihak yaitu bank dengan nasabah untuk mendapatkan keuntungan yang nantinya dibagi kepada para pihak sesuai kesepakatan. Karena yang menjadi pokok perjanjian adalah kerjasama para pihak, maka struktur hukum pembiayaan berdasarkan prinsip syariah dalam perjanjian bagi hasil adalah struktur hukum persekutuan atau partnership.

Pasal 1618 KUH Perdata mengatur persekutuan adalah suatu perjanjian dengan mana dua orang atau lebih mengikatkan diri untuk memasukkan sesuatu dalam kekayaan bersama, dengan maksud untuk membagi keuntungan yang diperoleh karenanya.

Pengertian bagi hasil atau partnership (*maatschap*) yang dijabarkan di atas adalah sama yaitu:

- a. Perjanjian kerja sama dua orang atau lebih.
- b. Tujuannya mencari keuntungan
- c. Dengan cara memasukkan modal masing-masing
- d. Hasilnya dibagi bersama.

Uraian di atas menunjukkan bahwa perjanjian pembiayaan bagi hasil dengan prinsip *mudharabah* dan prinsip *musyarakah* menggunakan struktur hukum kerjasama atau persekutuan atau partnership sebagaimana diatur dalam KUH Perdata Buku ke-III bab ke-VIII.

Perjanjian bagi hasil merupakan perjanjian timbal balik yang sifatnya konsensual obligatoir. Dikatakan timbal balik karena timbul hak dan kewajiban secara timbal balik antara para pihak, dimana pihak bank berkewajiban menyerahkan dana atau barang sebagai modal usaha dan pihak nasabah berkewajiban menjalankan usaha dengan menggunakan dana dari bank sesuai dengan kesepakatan. Begitu pula masing-masing mempunyai hak untuk menikmati keuntungan yang diperoleh dari usaha dengan cara bagi hasil sesuai dengan perjanjian. Dikatakan konsensual karena terbentuknya perjanjian bagi hasil cukup dengan kata sepakat tanpa disyaratkan dengan perjanjian formil. Tetapi dalam praktek bank yang memberikan pembiayaan biasa menggunakan perjanjian formil dan ini sifatnya sebagai penguat

dalam pembuktian bila terjadi sengketa bukan sebagai ketentuan undang-undang. Sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 pasal 8 (b) bahwa bank umum wajib memiliki dan menerapkan pedoman perkreditan dan pembiayaan berdasarkan prinsip syariah, sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan oleh Bank Indonesia antara lain pemberian kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah dibuat dalam bentuk perjanjian tertulis. Dikatakan obligatoir karena perjanjian yang dibentuk itu menimbulkan perikatan. Perjanjian yang lahir juga merupakan perjanjian riil apabila yang menjadi obyek perjanjian adalah barang bergerak seperti mobil dalam kerjasama usaha transportasi.

Perjanjian dalam bentuk tertulis pada perbankan diwujudkan dalam bentuk perjanjian baku atau standar kontrak yaitu perjanjian yang berlakunya didasarkan pada suatu peraturan standar serta bentuk maupun persyaratan di dalamnya telah dibakukan dan ditetapkan secara sepihak oleh pembuatnya.<sup>13</sup>

## **2. Sistem jual beli**

Sistem jual beli didasarkan pada jual beli barang yang biasanya untuk pembiayaan barang produktif, misalnya pembelian barang pesanan. Pola ini secara praktek ada tiga yaitu prinsip murabahah, al-istishna dan as-salam.

### **2.1. Jual beli berdasarkan prinsip murabahah**

Murabahah adalah akad jual beli antara bank dan nasabah, bank membeli barang yang diperlukan dan menjual kepada nasabah yang bersangkutan sebesar harga pokok di tambah dengan keuntungan yang disepakati. Para ahli perbankan syariah memberikan definisi yang sama menurut *islamic jurisprudence* murabahah adalah akad jual beli atas barang tertentu bahwa transaksi jual beli tersebut penjual menyebutkan dengan jelas barang yang diperjual belikan termasuk harga pembelian dan keuntungan yang diambil. Sedang murabaha dalam perbankan adalah akad jual beli antara bank selaku penyedia barang dengan nasabah yang memesan untuk membeli barang, bank memperoleh keuntungan jual beli yang disepakati bersama antara para pihak.<sup>14</sup>

---

<sup>13</sup> Siti Ismijati Jenie. 1996. *Beberapa Perjanjian Yang Berkenaan Dengan Kegiatan Pembiayaan*. Makalah Penataran Dosen Hukum Perdata tanpa publikasi. Hlm. 16

<sup>14</sup> Zainul Arifin. 2001. *Pelatihan Aspek Hukum Dalam Perbankan Syariah*. Makalah dari BRI, tidak dipublikasikan. Hlm. 10

Pembiayaan dengan sistem jual beli berdasarkan prinsip murabahah disyaratkan harus menjelaskan harga pokok barang dan juga menentukan besarnya keuntungan bagi bank. Bank dalam menetapkan margin keuntungan perlu kehati-hatian atau secara wajar dan tidak berlebih-lebihan, karena jika berlebihan adalah merupakan riba yang dilarang Islam.

Contoh: Mamat seorang pengusaha membutuhkan kendaraan sepeda motor yang harganya Rp. 5.000.000,- untuk fasilitas transportasi urusan usaha, ia mengajukan permohonan pembiayaan kepada bank syariah dengan jangka waktu dua tahun. Setelah bank meneliti kemampuan nasabah untuk membayar dan aspek legalnya, ia mendapat pembiayaan dengan cara sebagai berikut: Diketahui harga sepeda motor Rp. 5.000.000,- hasil negosiasi bank memperoleh keuntungan sebesar Rp. 1.000.000,- selama dua tahun. Dengan demikian nasabah mengembalikan kepada bank sebesar Rp. 5.000.000,- ditambah keuntungan Rp. 1.000.000,- (20% dari modal) jumlah Rp. 6.000.000,- diangsur selama dua tahun Rp. 6.000.000,- diangsur 24 bulan yaitu tiap bulan Rp. 250.000,-

## **2.2. Jual beli berdasarkan prinsip al-Istishna**

Istishna adalah akad jual beli barang pesanan antara nasabah (pembeli) dan bank (Penjual), spesifikasi dan harga barang pesanan disepakati diawal akad dengan pembayaran dilakukan secara bertahap sesuai kesepakatan. Jual beli dengan prinsip al-istishna diperuntukkan bagi perusahaan yang punya pesanan barang tetapi tidak mempunyai dana untuk produksi.

Jual beli yang dimaksudkan adalah bank menyanggupi pembelian barang yang masih dalam proses pembuatan sesuai dengan pesanan nasabah. Tanggung jawab selama barang itu belum jadi masih menjadi tanggung jawab bank dan produsen. Setelah barang pesanan itu jadi, bank membelinya dan menjual barang tersebut kepada nasabah. Tetapi bila nasabahnya itu adalah perusahaan yang memproduksi barang tersebut, maka tanggung jawab ada pada nasabah dan bank selama proses pembuatan dimana bank dapat menuntut kerugian bila pesanan tidak sesuai dengan kriteria yang diperjanjikan.

Contoh memperoleh pembiayaan berdasarkan prinsip al-istishna: perusahaan konveksi mendapat pesanan barang celana sebanyak 4000 potong. Untuk memproduksi barang tersebut perusahaan membutuhkan dana Rp. 40.000.000,-. Setelah mengajukan ke bank Syariah, bank menyanggupi untuk memberikan modal dana. Menurut proyeksi perusahaan harga satu potong celana Rp. 15.000,- adapun bank diberi harga Rp. 13.000,-

perpotong sehingga bank mendapat keuntungan Rp. 2000,- perpotong. Jadi keuntungannya yaitu: Diketahui : jumlah barang 4000 potong celana, modal dana yang dibutuhkan Rp. 40.000.000,- jadi  $a = \text{Rp. } 10.000,-$  harga barang di pasar  $\text{Rp. } 15.000 \times \text{Rp. } 4.000 = \text{Rp. } 60.000.000,-$  harga barang bagi bank  $\text{Rp. } 13.000 \times \text{Rp. } 4.000 = \text{Rp. } 52.000.000,-$  Jadi keuntungan Bank  $\text{Rp. } 2.000 \times \text{Rp. } 4.000,- = \text{Rp. } 8.000.000,-$  dan keuntungan perusahaan  $\text{Rp. } 3.000 \times \text{Rp. } 4.000,- = \text{Rp. } 12.000.000,-$

### **2.3. Pembiayaan berdasarkan prinsip as-salam.**

As-salam artinya akad jual beli barang pesanan antara nasabah (pembeli) dan bank (penjual), spesifikasi dan harga barang pesanan berkenaan dengan hasil bumi.

Bank sebagai pembeli beras yang masih akan dihasilkan oleh sawah, kemudian menjualnya kepada pembeli yang memang sudah jelas bagi bank ataupun pembeli yang biasa membeli hasil sawah tersebut, sehingga bank mendapat keuntungan dari selisih harga jual. Pembelian terhadap barang tersebut harus ditentukan kriteria yang jelas mengenai jenis barang, banyaknya dan harga yang disepakati. Risiko kerugian akibat pada waktu panen beras tidak sesuai dengan yang diperjanjikan, ditanggung oleh petani.

Contoh: Petani (nasabah) membutuhkan modal untuk mengolah sawahnya sebesar Rp. 4.000.000,- untuk menanam bibit padi IR.36 umurnya 4 bulan, Perolehan beras untuk dua hektar sawah pada waktu panen sebanyak 2 ton. Setiap kilogram harga beras dipasar Rp. 2.000,-. Setelah bank bernegosiasi dengan bulog harga beras satu kilogram Rp. 2.500,- ia sepakat memberikan modal, sehingga bank mendapatkan keuntungan sebesar  $\text{Rp. } 500 / \text{Kg} \times 2000 \text{ Kg} = \text{Rp. } 1.000.000,-$  dari modal Rp. 4.000.000,-

Jual beli menurut KUH Perdata pasal 1457 adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan.

Jual beli dalam pembiayaan berdasarkan prinsip murabahah, istishna dan as-salam tidak jauh berbeda dengan jual beli yang ada dalam KUH Perdata dimana kedudukan bank sebagai penjual dan nasabah sebagai pembeli, yang menjadi materi perjanjian adalah barang dan harga, bank berjanji akan menyerahkan hak milik atas barang yang telah dipesan oleh nasabah sedangkan pihak nasabah membayar harga yang telah disetujui,

karenanya hubungan hukum antara bank syariah dengan nasabah adalah bank sebagai penjual dan nasabah sebagai pembeli, adapun pembayaran ditentukan sesuai kesepakatan. Struktur hukum yang digunakan adalah struktur hukum jual beli sebagaimana diatur dalam KUH Perdata buku ke tiga bab kelima tentang jual beli. Jual beli itu disatu pihak menyerahkan barang dan dilain pihak membayar harga yang disepakati. Barang yang dimaksud dalam perjanjian adalah barang yang telah dipesan oleh nasabah kepada bank dan yang dimaksud harga adalah harga pokok ditambah margin keuntungan. Dengan adanya kesepakatan para pihak tentang harga dan barang maka terjadilah jual beli meskipun kebendaan itu belum diserahkan maupun harganya belum diayar (pasal 1458 KUH Perdata). Ketentuan itu menunjukkan bahwa perjanjian jual beli bersifat konsensual obligatoir, sehingga berlaku asas konsensualisme, tidak mensyaratkan formalitas pada barang bergerak kecuali pada barang tak bergerak seperti tanah harus dengan formalitas tertentu.

Selain penjual berkewajiban menyerahkan barang, ia juga harus menanggung cacat-cacat tersembunyi sebagaimana diatur pasal 1508 KUH Perdata yang berbunyi jika sipenjual telah mengetahui cacat-cacat barang, maka selain diwajibkan mengembalikan harga pembelian yang telah diterimanya, ia juga diwajibkan mengganti segala biaya, kerugian dan bunga si pembeli. Jual beli berdasarkan prinsip syariah tidak boleh ada bunga sehingga kewajiban membayar bunga tidak ada.

Perjanjian yang terbentuk adalah perjanjian timbal balik karena isi perjanjian menimbulkan hak dan kewajiban secara timbal balik antara pihak bank syariah dan nasabah, juga merupakan perjanjian bernama karena telah diatur dalam KUH Perdata. Ketentuan dalam KUH Perdata bersifat pelengkap, artinya para pihak boleh membuat perjanjian yang lebih sempit atau lebih luas dari yang ditentukan, bahkan boleh disimpangi. Perjanjian yang terbentuk juga merupakan perjanjian riil apabila barang yang menjadi obyek perjanjian adalah barang bergerak dan merupakan perjanjian formil apabila obyeknya barang tak bergerak. Adapun bentuk perjanjiannya adalah tertulis yakni dengan menggunakan perjanjian standar atau perjanjian baku, sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang perbankan pasal 8 (b).

### **3. Sistem sewa**

Ijarah termasuk salah satu pembiayaan di Perbankan syariah, menurut

ijarah adalah akad pemindahan hak penggunaan atau pemanfaatan atas barang atau jasa dengan melalui pembayaran sewa kepada pemilik.<sup>15</sup>

Pembiayaan berdasarkan prinsip ijarah atau sewa terdiri dari dua macam yaitu ijarah (sewa-menyewa) dan ijarah al-muntahia bittamlik (sewa dengan hak opsi atau sewa beli). Ijarah tanpa kepemilikan Yaitu pemindahan hak penggunaan atau pemanfaatan tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan atas barang itu sendiri. Ijarah muntahia bit-tamlik atau ijarah waiqtina (*financial lease with purchase option*) yaitu perpaduan antara kontrak jual beli dan sewa-menyewa atau dengan kata lain akad sewa yang diakhiri pemindahan kepemilikan ke tangan penyewa.

Praktek pembiayaan oleh bank syariah dengan prinsip tersebut adalah menggunakan prinsip sewa beli atau ijarah al-muntahia bit-tamlik. Karena sifat pembiayaan adalah untuk menolong para pengusaha yang membutuhkan modal dan bank juga tidak bermaksud untuk memiliki barang tersebut, sehingga hanya pembiayaan sewa beli yang dilakukan.

Sewa beli yang dimaksudkan di atas prakteknya adalah sebagai berikut, nasabah membutuhkan rumah dengan harga beli Rp. 100 juta. Bank membelikannya kemudian disewakan kepada nasabah yang lamanya sesuai kesepakatan. Misalnya lama sewa beli satu tahun dengan harga sewa Rp. 5.000 000,- maka nasabah harus membayar dengan cara mengangsur harga beli ditambah harga sewa yaitu Rp. 100.000 000,- + Rp. 5.000 000,- = Rp. 105.000 000,-.

Kedudukan hukum dalam perjanjian pembiayaan sewa beli bahwa perusahaan (nasabah) yang membutuhkan barang modal adalah sebagai penyewa yang memperoleh hak untuk menggunakan modal yang bersangkutan selama jangka waktu berlangsungnya perjanjian sewa menyewa tersebut, sedangkan bank syariah berkedudukan sebagai pihak yang menyewakan yaitu pemilik barang modal tersebut, yang memberikan hak pakai atas barang modal kepada nasabah selama berlangsungnya perjanjian sewa menyewa. Jadi nasabah mempunyai hak untuk menggunakan barang tersebut selama berlangsungnya perjanjian sewa menyewa tanpa punya hak untuk memilikinya dengan membayar harga sewa kepada bank syariah.

Setelah perjanjian sewa menyewa selesai, seiring dengan selesainya proyek yang dikerjakan, bank syariah memberikan hak opsi kepada nasabah untuk membeli barang tersebut sebagaimana yang dijanjikan dalam proposal. Perjanjian yang dilakukan selanjutnya adalah perjanjian jual beli

---

<sup>15</sup> Zainul Arifin, Ibid, Hlm.10

antara nasabah dengan bank syariah atas barang yang telah dipesan oleh pengusaha sebagai nasabah bank.

Perjanjian pembiayaan semacam ini biasa dilakukan namanya leasing sebagaimana diatur dalam Keppres Nomor 61 Tahun 1998 Tentang Lembaga Pembiayaan, khususnya tentang leasing yang diatur lebih lanjut dengan S.K. Menkeu R.I. Nomor 1251/KMK.013/1988 Tentang Ketentuan dan Tata Cara Pelaksanaan Lembaga Pembiayaan dan diubah dengan SK. Menkeu R.I. Nomor 468 /KMK.017 /1995.

*Finance Leasing* atau sewa guna usaha dengan hak opsi menurut pasal 1 butir e S.K. Menkeu 1251/KMK.013/1988 adalah kegiatan sewa guna usaha dimana penyewa guna usaha (lessee) pada akhir masa kontrak mempunyai hak opsi untuk membeli objek sewa guna usaha berdasarkan nilai sisa yang disepakati.

Sewa beli berdasarkan prinsip *ijarah al-muntahia bit-tamlik* bahwa kedudukan nasabah adalah sebagai lessee yang memperoleh hak untuk menggunakan modal selama jangka waktu tertentu, sedangkan bank syariah adalah sebagai lessor yaitu pemilik barang modal.

Perjanjian sewa beli adalah merupakan perjanjian campuran antara sewa menyewa dan jual beli yang mempunyai karakteristik berbeda dengan sewa menyewa. Meskipun intinya sama yaitu memindahkan hak untuk mempergunakan barang modal tanpa harus memilikinya. Di dalam sewa beli pada masa akhir penyewaan, nasabah memperoleh kesempatan untuk memiliki barang modal yang bersangkutan. Jadi ada perpindahan hak milik dari bank kepada nasabah. Selama jangka waktu penyewaan, nasabah mempunyai hak ekonomis atas barang tersebut tetapi secara yuridis tidak mempunyai hak milik.

Perjanjian dengan karakteristik demikian itu sulitlah ditentukan unsur keperdataannya termasuk jual belikah atau sewa menyewa, karena tidak dijumpai pengaturannya di dalam KUH Perdata.

Berdasarkan hal itu dapat disimpulkan bahwa perjanjian pembiayaan berdasarkan prinsip sewa beli antara bank syariah dan nasabah menggunakan struktur hukum perjanjian tidak bernama karena tidak diatur di dalam KUH Perdata. Jika terjadi sengketa antara para pihak, pedoman penyelesaiannya adalah suatu perjanjian tidak bernama yang bentuk maupun isinya diserahkan pada kesepakatan para pihak berdasarkan pasal 1338 (1) KUH Perdata, sebab undang-undang menyerahkan kepada para pihak untuk mengaturnya, sebagaimana menganut asas *pacta sunt servanda*.

Melihat dari cara terbentuknya perjanjian, sifatnya konsensual obligatoir. Dikatakan konsensual karena perjanjian ini terbentuk saat adanya kesepakatan para pihak, dan dikatakan obligatoir karena perjanjian yang dibuat itu menimbulkan perikatan antara para pihak.

Obyek perjanjian ini bisa berupa barang bergerak dan juga barang tidak bergerak, sehingga bila obyek perjanjiannya itu barang bergerak termasuk perjanjian riil dan bila obyek perjanjiannya itu barang tak bergerak termasuk perjanjian formil. Perjanjian sewa beli juga termasuk perjanjian timbal balik, karena menimbulkan hak dan kewajiban secara timbal balik terhadap para pihak. Perjanjian dalam perbankan syariah dibuat dalam bentuk tertulis sesuai dengan pasal 8 (b) Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998.

## **D. Kesimpulan**

Perjanjian pembiayaan berdasarkan prinsip Syariah yang terdiri dari prinsip mudharabah, prinsip musyarakah, prinsip murabahah, prinsip istishna, prinsip salam, dan prinsip al-ijarah al-muntahia bit-tamlik mempunyai sistem serta bentuk dan struktur hukum yaitu sistem bagi hasil, sistem jual beli dan sistem ijarah. Perjanjian pembiayaan dengan sistem bagi hasil berdasarkan prinsip mudharabah dan musyarakah menggunakan struktur hukum persekutuan atau partnership, sedangkan sistem jual beli berdasarkan prinsip murabahah, al-istishna dan as-salam menggunakan struktur hukum jual beli. Perjanjian pembiayaan yang menggunakan struktur hukum persekutuan dan jual beli sifatnya konsensual obligatoir karena perjanjiannya terbentuk dengan kata sepakat. Kedua struktur itu adalah termasuk perjanjian bernama karena telah diatur dalam KUH Perdata, termasuk juga perjanjian timbal balik karena menimbulkan hak dan kewajiban secara timbal balik, termasuk juga perjanjian riil apabila obyek perjanjiannya barang bergerak atau perjanjian formil apabila obyek perjanjiannya barang tak bergerak. Perjanjian pembiayaan dengan sistem ijarah berdasarkan prinsip ijarah al-muntahia bit-tamlik menggunakan struktur hukum sewa beli yang belum diatur dalam KUH Perdata yang disebut perjanjian tidak bernama. Ketiga sistem perjanjian pembiayaan yakni sistem bagi hasil, sistem jual beli dan sistem ijarah, dibuat secara tertulis dalam bentuk perjanjian standar.

## **Daftar Pustaka**

Abdullah Saeed. 1996. *Islamic Banking And Interest a Study of The*

- Prohibition of Riba and its Contemporary Interpretation*. Koln Brill. Leiden New York.
- Ahmad Supriyadi. 2003. Tesis” Konstruksi Hukum Pembiayaan Berdasarkan Prinsip Syariah Menurut UU. No. 10/1998. Yogyakarta.
- Al-Quran: 4:29
- C.S.T. Kansil dan Christine S.T. Kansil. 2001. *Kitab Undang-Undang Hukum Perusahaan*. Jakarta: PT. Pradnya Paramita.
- Ibnu al-Arabi al-Maliki, Ahkam al-Qur’an dalam M. Syafi’l Antonio. 2001. *Bank Syariah dari Teori Kepraktek*. Jakarta: Gema Insani.
- M. Abdul Mannan. 1993. *Islamic Economic, Theory And Practice*, diterjemahkan oleh M. Nastangin. Yogyakarta: PT. Dana Bhakti Wakaf.
- M. Syafi’l Antonio. 2001. *Bank Syariah Dari Teori Kepraktik*, Jakarta: Gema Insani.
- Saad Abdul Sattar Al-Harran. 1993. *Islamic Finance Partnership Financing*. Selangor Daarul Ehsan Malaysia: Pelanduk Publication (M) Sdn. Bhd.
- Siti Ismijati Jenie. 1996. *Beberapa Perjanjian Yang Berkenaan Dengan Kegiatan Pembiayaan*. Makalah Penataran Dosen Hukum Perdata tanpa publikasi.
- Sudikno Mertokusumo. 1991. *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*. Yogyakarta: Liberty.
- Zainul Arifin. 2001. *Pelatihan Aspek Hukum Dalam Perbankan Syariah*. Makalah dari BRI tidak dipublikasikan.