

**IMPLEMENTASI AKAD *ISTISNA'* DALAM PEMBIAYAAN KPR iB
DI BRI SYARIAH CABANG YOGYAKARTA**

*Implementation of Istisna' Contract in KPR iB Financing
at BRI Sharia Branch of Yogyakarta*

SKRIPSI

Diajukan untuk memenuhi sebagian persyaratan
guna memperoleh gelar Sarjana Ekonomi Islam
Program Studi Ekonomi Islam



Disusun Oleh :

M. Rizal Nasrullah (07423055)

**PROGRAM STUDI EKONOMI ISLAM
FAKULTAS ILMU AGAMA ISLAM
UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA
YOGYAKARTA**

2011

LEMBAR PERNYATAAN

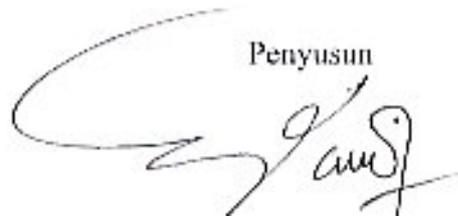
Yang bertanda tangan di bawah ini,

N a m a : **MUHAMMAD RIZAL NASRULLAH**
NIM : 07423055
Program Studi : Ekonomi Islam
Fakultas : Ilmu Agama Islam
Judul Skripsi : IMPLEMENTASI AKAD ISTISNA' DALAM
PEMBIAYAAN KPR iB DI BRI SYARIAH
CABANG YOGYAKARTA

Dengan ini menyatakan bahwa hasil penulisan Skripsi yang telah saya buat ini merupakan hasil karya sendiri dan benar keasliannya. Apabila ternyata di kemudian hari penulisan Skripsi ini merupakan hasil plagiat atau penjiplakan terhadap karya orang lain, maka saya bersedia mempertanggungjawabkan sekaligus bersedia menerima sanksi berdasarkan aturan tata tertib di Universitas Islam Indonesia.

Demikian, pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya dan tidak dipaksakan.

Yogyakarta, 26 Desember 2011

Penyusun

Muhammad Rizal Nasrullah

UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA
FAKULTAS ILMU AGAMA ISLAM

REKOMENDASI PEMBIMBING

Yang bertanda tangan di bawah ini, Dosen Pembimbing Skripsi

Nama Mahasiswa : Muhammad Rizal Nasrullah
Nomor Mahasiswa : 07423055
Judul Skripsi : IMPLEMENTASI AKAD *ISTISNA'* DALAM
PEMBIAYAAN KPR iB DI BRI SYARIAH
CABANG YOGYAKARTA

Menyatakan bahwa, berdasarkan pencermatan dan hasil bimbingan selama ini, serta setelah dilakukan perbaikan, maka yang bersangkutan dapat mendaftarkan diri untuk mengikuti munaqasyah skripsi pada Program Studi Ekonomi Islam Fakultas Ilmu Agama Islam Universitas Islam Indonesia.

Yogyakarta, 26 Desember 2011

Dosen Pembimbing,


H. Nur Kholis, S.Ag, M.Sh.Ec



UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA FAKULTAS ILMU AGAMA ISLAM

Kampus Terpadu UII, Jl. Kaliurang Km. 14,5, Yogyakarta 55584; Tel. (0274) 898462; Fax. 898463; E-mail: fiai@uii.ac.id

PENGESAHAN

Skripsi ini telah dimunaqasyahkan dalam Sidang Panitia Ujian Program Sarjana Strata Satu (S₁) Fakultas Ilmu Agama Islam Universitas Islam Indonesia Jurusan Ekonomi Islam Program Studi Ekonomi Islam yang dilaksanakan pada:

Hari : Selasa
Tanggal : 03 Januari 2012
Judul Skripsi : *Implementasi Akad Istisna' dalam Pembiayaan KPR iB di BRI Syariah Cabang Yogyakarta*
Disusun oleh : MOCHAMMAD RIZAL NASRULLAH
Nomor Mahasiswa : 07423055

Sehingga dapat diterima sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Strata Satu (S₁) Ilmu Agama pada Fakultas Ilmu Agama Islam Universitas Islam Indonesia Yogyakarta.

TIM PENGUJI:

Ketua : Dra. Rahmani Timorita Y., M.Ag

Sekretaris : Uzaifah, S.E.I, MSI

Penguji : Drs. H. M. Fajar Hidayanto, MM

Penguji/Pembimbing : H. Nur Kholis, S.Ag, M.Sh.Ec.

Yogyakarta, 05 Januari 2012
Fakultas Ilmu Agama Islam
Universitas Islam Indonesia
Dekan

Dr. Drs. H. Dadan Muttaqien, SH, M.Hum

NOTA DINAS

Yogyakarta, 26 Desember 2011

Hal : SKRIPSI

Kepada : Yth. **Dekan Fakultas Ilmu Agama Islam**
Universitas Islam Indonesia
di Yogyakarta.

Assalamu'alaikum wr. Wb.

Berdasarkan penunjukan Dekan Fakultas Ilmu Agama Islam Universitas Islam Indonesia dengan surat nomor: 138/Dek/70/FIAI/VII/2011 tanggal 06 Juli 2011 atas tugas kami sebagai pembimbing skripsi Saudara:

Nama : Muhammad Rizal Nasrullah
Nomor Pokok/NIMKO : 07423055 /
Mahasiswa Fakultas Ilmu Agama Islam Universitas Islam Indonesia
Jurusan / Program Studi : Ekonomi Islam /
Tahun Akademik : 2010 / 2011
Judul Skripsi : IMPLEMENTASI AKAD *ISTISNA'* DALAM
PEMBIAYAAN KPR iB DI BRI SYARIAH
CABANG YOGYAKARTA

Setelah kami teliti dan kami adakan perbaikan seperlunya, akhirnya kami berketetapan bahwa skripsi saudara tersebut di atas memenuhi syarat untuk diajukan ke sidang munaqasah Fakultas Ilmu Agama Islam Universitas Islam Indonesia.

Demikian, semoga dalam waktu dekat bisa di munaqasahkan, dan bersama ini kami kirimkan 4 (empat) eksemplar skripsi dimaksud.

Wassalamu'alaikum wr. Wb.

Dosen Pembimbing,

H. Nur Kholis, S.Ag, M.Sh.Ec

MOTTO

أَقْرَأْ بِأَسْمِ رَبِّكَ الَّذِي خَلَقَ ﴿١﴾ خَلَقَ الْإِنْسَانَ مِنْ عَلَقٍ ﴿٢﴾ أَلَمْ يَعْلَم بِأَنَّ رَبَّهُ الْأَكْرَمُ ﴿٣﴾
الَّذِي عَلَّمَ بِالْقَلَمِ ﴿٤﴾ عَلَّمَ الْإِنْسَانَ مَا لَمْ يَعْلَمْ^١

Bacalah dengan (menyebut) nama Tuhanmu yang Menciptakan. Dia telah menciptakan manusia dari segumpal darah. Bacalah, dan Tuhanmulah yang Maha pemurah. Yang mengajar (manusia) dengan perantaran kalam. Dia mengajar kepada manusia apa yang tidak diketahuinya.

يَتَأْتِيهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا إِن تَنْصُرُوا اللَّهَ يَنْصُرْكُمْ وَيُثَبِّتْ أَقْدَامَكُمْ^٢

Hai orang-orang mukmin, jika kamu menolong (agama) Allah, niscaya Dia akan menolongmu dan meneguhkan kedudukanmu.

¹ Q:S, Al 'alaq (96) : 1-5

² Q:S, Muhammad (47) : 7

ABSTRAK

Penelitian ini dilaksanakan di Bank BRI Syariah Cabang Yogyakarta beralamat di Jl. Yos Sudarso No. 1 Yogyakarta yang bertujuan untuk mengetahui Implementasi Akad Istisna' dalam produk KPR iB di BRI Syariah Cabang Yogyakarta, dengan menggunakan pendekatan deskriptif kualitatif. Data yang digunakan adalah data primer dan data sekunder. Data primer diperoleh melalui daftar pertanyaan yang diajukan atau interview yang didapat dari nara sumber yang berkompeten dibidangnya yaitu Marketing KPR iB Bank BRI Syariah dan Funding Officer. Sedangkan data sekunder yang di dapatkan melalui buku-buku, internet dan tulisan ilmiah yang mempunyai relevansi guna mendukung analisis di dalam penelitian ini. Model analisis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah analisis deskriptif. Dengan analisis deskriptif, Penelitian ini mendeskripsikan informasi apa adanya sesuai dengan variabel-variabel yang diteliti. Dan dalam hal ini, Peneliti mendeskripsikan tentang mekanisme operasional akad istisna' dalam produk KPR iB di BRI Syariah Cabang Yogyakarta.

Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa : Secara umum Implementasi akad istisna' dalam produk KPR iB di BRI Syariah cabang Yogyakarta telah sesuai dengan prespektif hukum Ekonomi Islam dalam hal : Konsep tentang akad istisna' yang diterapkan di BRI Syariah, Prosedur dan persyaratan-persyaratan untuk nasabah, Penerapan prinsip 5C analysis yaitu Character, Capital, Capacity, Collateral, dan Condition of Ekonomi sebagai acuan dalam prosedur pengajuan permohonan pembiayaan, dan Penerapan manajemen 4P yang meliputi perencanaan, pengorganisasian, pelaksanaan dan pengawasan sebagai acuan pelaksanaan dalam kegiatan transaksi. Akan tetapi ada aspek tertentu dalam Implementasi akad istisna' dalam pembiayaan KPR iB di BRI Syariah cabang Yogyakarta yang peneliti anggap tidak sesuai dengan prespektif hukum Ekonomi Islam yaitu dalam hal : ketidak terdapatnya hak khiyar untuk nasabah yang merasa barang pesanannya tidak sesuai dengan keinginan, hal ini dilandaskan pada Fatwa DSN-MUI No. 06/DSN-MUI/IV/2000 tentang istisna', yang menyatakan bahwa "Dalam hal terdapat cacat atau barang tidak sesuai dengan kesepakatan, pemesan memiliki hak khiyar (hak memilih) untuk melanjutkan atau membatalkan akad". Serta Adanya pembebanan biaya kontrak yang seutuhnya di bebaskan kepada nasabah, hal ini sangat tidak sesuai dengan prinsip keadilan, karena pada dasarnya biaya kontrak harus ditanggung oleh semua pihak yang melakukan kontrak bukan pada nasabah seutuhnya, hal ini merupakan kegiatan dzalim yang tidak sesuai dengan prinsip keadilan.

Kata Kunci : Mekanisme operasional , Akad istisna' , KPR iB.

ABSTRACT

This research was conducted at Bank BRI Syariah branch of Yogyakarta which is located at Jl. Yos Sudarso No. 1 Yogyakarta. The aim of this research was to determine the implementation of the “akad istisna” in KPR iB product at the BRI Syari’ah Branch of Yogyakarta by using descriptive qualitative approach. The data used in this research is the primary data and secondary data. Primary data was obtained through a list of interview questions asked or obtained from the resource persons who are competent in their field, they are the people in the position of KPR iB Marketing at the Bank BRI Syariah iB and the funding officer. While the secondary data was got through the internet, books, agendas, internet and scientific papers that have relevance to support in analysing in this research. The analysis model of the data used in this research was descriptive analysis. By descriptive analysis, this study described about the information in accordance with the variables studied. And in this case, researcher described the operational mechanism of “akad istisna” in KPR iB product at the BRI Syari’ah Branch of Yogyakarta.

The results of this study show that: Generally implementation of contract istisna 'in the product in KPR iB product at the BRI Syari’ah Branch of Yogyakarta in conformity with Economic perspective of Islamic law in terms of: the concept of covenant istisna 'which is applied in the BRI Syariah, procedures and requirements for customers, by applying the 5C analysis principles, they are Capital, Capacity, Collateral, and Conditions of Economy as references in the filing procedures for customer financing. And also by applying the 4P managements which are include planning, organizing, implementing and supervising as references in the implementation in transactional activity. But there are certain aspects in the Implementation of istisna' contract in the financing KPR iB at the BRI Syari’ah Branch of Yogyakarta that researchers think is not in accordance with the perspective of Islamic law Economic found in: lack of presence of the right of customers who feel khiyar to order goods not in accordance with the wishes, sermons with reference to the Fatwa DSN-MUI No. 06/DSN-MUI/IV/2000 about istisna ', which states that "In the event of disability or goods not in accordance with the agreement, the buyer has the right khiyar (voting rights) to continue or cancel the contract" And the existence of contract charging a whole in charge to the customer, this was incompatible with the principle of justice, because basically the cost of the contract shall be borne by all parties who do not contract the whole client, this is dzalim activity that is inconsistent with the equity principle.

Keywords: Operational Mechanisms, Akad istisna ', KPR iB

PERSEMBAHAN

Skripsi ini kupersembahkan kepada :

- Ayahanda (Bpk. Gatot Sutrisno) dan ibunda (Ibu. Dra. Siti Nur Hasanah) tercinta yang selalu mendoakan, membimbing dan mendukung dengan cinta dan kasih sayang yang tak pernah berhenti. Kebahagiaan kalian adalah tujuan hidupku. Terima kasih untuk semuanya..
- Adikku(Fuad Hasan Anshori) dan adikku (Rahmad Habibi) saatnya kita untuk membahagiakan orang tua.
- Jati Pratama Kurniawati seseorang yang sangat spesial di hati yang selalu memberikan semangat kepada penulis.
- Si Merah yang selalu menemani penulis kemanapun bepergian.
- Temen-temen Almamater. Terima kasih atas doa dan bantuannya.
- Untuk semua yang sudah membantu penulis.

KATA PENGANTAR

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ
السَّلَامُ عَلَيْكُمْ وَرَحْمَةُ اللَّهِ وَبَرَكَاتُهُ

الْحَمْدُ لِلَّهِ رَبِّ الْعَالَمِينَ، وَالصَّلَاةُ وَالسَّلَامُ عَلَى سَيِّدِنَا مُحَمَّدٍ سَيِّدِ
الْأَوْلِيَيْنَ وَالْآخِرِينَ وَعَلَى آلِهِ وَصَحْبِهِ وَمَنْ اهْتَدَى بِهِدْيِهِ إِلَى يَوْمِ
الدِّينِ، أَمَّا بَعْدُ

Alhamdulillahirabbil'aalamin, Segala puji dan syukur kehadiran ALLAH SWT atas rahmat, hidayah, dan innayah-Nya, serta shalawat dan salam selalu tercurahkan kepada junjungan Nabi Agung Muhammad SAW, sehingga penulisan Skripsi yang berjudul “ **Implementasi Akad Istisna’ Dalam Pembiayaan KPR iB di BRI Syariah Cabang Yogyakarta**” dapat terselesaikan dengan baik.

Skripsi ini dibuat sebagai salah satu persyaratan guna memperoleh gelar Sarjana (S1) pada jurusan Ekonomi Islam, Fakultas Ilmu Agama Islam (FIAI) UII. Penulisan skripsi ini dapat terselesaikan karena bantuan berbagai pihak, berkaitan dengan itu, rasa hormat, terima kasih yang sebanyak-banyaknya penulis sampaikan kepada:

1. Kedua Orang Tuaku, Bapak Gatot Sutrisno dan Ibu Siti Nur Hasanah yang selalu memberikan dukungan dan juga atas doa, kesabaran dan cintanya, tanpa ridho Allah dan kalian, saya tidak akan biasa menyelesaikan tugas ini. Semoga semua perjuangan dan pengorbanan Bapak dan Ibu, mendapatkan balasan yang berlipat ganda dari Allah SWT. Amin...
2. Rektor Universitas Islam Indonesia, Prof. Dr. Edy Suandi Hamid. M.Ec
3. Dekan Fakultas Ilmu Agama Islam, Dr.Drs.H. Dadan Muttaqien, SH. M.Hum
4. Ketua Prodi Ekonomi Islam sekaligus pembimbing, Bapak Nur Kholis, S.Ag, M.Sh.Ec. Terima kasih atas motivasi, dukungan dan arahan kepada penulis, sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini.
5. Seluruh staff di Fakultas Ilmu Agama Islam. Terima kasih atas bantuanya.

6. Sahabat-Q Ekis 07 : Ulil Albab, Wigih Gondo Wiyoto, Irsyad Hidayatullah, Rusliadi, Junaidi, Hasanuddin, Indra Pribadi. Terimakasih atas bantuan dan kebersamaannya.
7. Seluruh teman-teman kost Mas Klowor : Irsyad, Ryan, Ipul, Zansent, dan Firda. Terimakasih dukungannya.
8. Trimakasihku untuk Relaxy comp' yang telah memberikan banyak hal dalam menyelesaikan skripsi ini.
9. Mas Faizun, Mbak Fina dan Mbak Silvi. Terimakasih atas bantuan di BRI Syariah.
10. Semua pihak yang belum dapat penulis sebutkan namanya satu-persatu, terimakasih buat semua yang dah kalian berikan.

Semoga amal baik semua pihak yang telah membantu penulis menyelesaikan skripsi ini mendapatkan imbalan yang jauh lebih baik dari ALLAH SWT. Penulis menyadari sepenuhnya bahwa skripsi ini jauh dari sempurna dan masih banyak kekurangan-kekurangan, baik dari segi penulisan maupun pembahasannya. Hal ini di karenakan keterbatasan kemampuan ilmu pengetahuan dan pengalaman yang dimiliki. Semoga skripsi ini dapat bermanfaat bagi pembaca dan dapat menunjang perkembangan ilmu pengetahuan dan kemajuan masyarakat khususnya ekonomi Islam. Semua yang benar itu adalah dari Allah SWT dan kekurangan itu dari diri pribadi penulis.

والسلام عليكم ورحمة الله وبركاته

Yogyakarta, 26 Desember 2011

Muhammad Rizal Nasrullah

PEDOMAN TRANSLITERASI ARAB LATIN

Transliterasi adalah pengalihan tulisan dari satu bahasa ke dalam tulisan bahasa lain. Dalam skripsi ini transliterasi yang dimaksud adalah pengalihan tulisan bahasa ‘Arab ke bahasa latin.

Penulisan transliterasi ‘Arab-Latin di sini menggunakan transliterasi dari keputusan bersama Menteri Agama RI dan Menteri Pendidikan dan Kebudayaan RI no. 158 tahun 1987 dan no. 0543 b/U/1987. Secara garis besar uraiannya adalah sebagai berikut:

1. Konsonan tunggal

Huruf Arab	Nama	Huruf latin	Keterangan
ا	alif	tidak dilambangkan	tidak dilambangkan
ب	Ba	B	Be
ت	Ta	T	Te
ث	sa'	S	Es (dengan titik diatas)
ج	Jim	J	Je
ح	Ha	H	Ha (dengan titik di bawah)
خ	Kha	Kh	Ka dan ha
د	Dal	D	De
ذ	Žal	Ž	Zet (dengan titik di atas)
ر	Ra	R	Er
ز	Zai	Z	Zet

س	Sin	S	Es
ش	Syin	Sy	Es dan ye
ص	Sad	S	Es (dengan titik di bawah)
ذ	Dad	D	De (dengan titik di bawah)
ط	Ta	T	Te (dengan titik di bawah)
ظ	Za	Z	Zet (dengan titik di bawah)
ع	'ain	'	Koma terbalik (di atas)
غ	Gain	G	Ge
ف	Fa	F	Ef
ق	Qaf	Q	Ki
ك	Kaf	K	Ka
ل	Lam	L	El
م	Mim	M	Em
ن	Nun	N	En
و	Wau	W	We
هـ	Ha	H	Ha
ء	hamzah	'	Apostrof
ي	Ya	Y	Ye

2. Vokal

Vokal bahasa Arab seperti vokal bahasa Indonesia, terdiri dari vokal tunggal atau monoftong dan rangkap atau diftong.

a. Vokal Tunggal

Vokal tunggal bahasa Arab lambangnya berupa tanda atau harakat, transliterasinya sebagai berikut:

Tanda	Nama	Huruf Latin	Nama
-----	Fathah	a	a
-----	Kasrah	i	i
-----	Dammah	u	u

Contoh:

كتب	→	<i>Kataba</i>	يذهب	→	<i>Yadhabu</i>
سئل	→	<i>su'ila</i>	ذكر	→	<i>Dzukira</i>

b. Vokal Rangkap

Vokal rangkap bahasa Arab yang lambangnya berupa gabungan antara harakat dan huruf, transliterasinya sebagai berikut:

Tanda	Nama	Huruf Latin	Nama
ي-----	Fathah dan ya	ai	a dan i
و-----	Fathah dan wawu	au	a dan u

Contoh:

كيف	→	<i>kaifa</i>	هول	→	<i>haua</i>
-----	---	--------------	-----	---	-------------

3. Maddah

Maddah atau vokal panjang yang berupa harakat dan huruf, transliterasinya berupa huruf dan tanda:

A. *Fathah* + huruf *alif*, ditulis = a dengan garis di atas, seperti

رَجَالٌ → *Rijālun*

B. *Fathah* + huruf *alif layyinah*, ditulis = a dengan garis di atas, seperti

مُوسَى → *Mūsā*

C. *Kasrah* + huruf *ya' mati*, ditulis = i dengan garis di atas, seperti

مُجِيبٌ → *Mujībun*

D. *Dammah* + huruf *wawu mati*, ditulis = u dengan garis di atas, seperti:

قُلُوبُهُمْ → *Qulūbuhum*

4. Ta' Marbutah

Transliterasi untuk ta' marbutah ada dua:

a. Ta' Marbutah hidup

Ta' Marbutah yang hidup atau yang mendapat harakah *fathah*, *kasrah* dan *dammah*, transliterasinya adalah "t".

b. Ta' Marbutah mati

Ta' marbutah yang mati atau mendapat harakat sukun, transliterasinya adalah "h"

Contoh: طَلْحَةٌ - → *Talḥah*

c. Kalau pada kata yang terakhir dengan ta' marbutah diikuti oleh kata yang menggunakan kata sandang "al" serta bacaan kedua kata itu terpisah maka ta' marbutah itu ditransliterasikan dengan "h".

Contoh: رَوْضَةُ الْجَنَّةِ - → *Raudah al-jannah*

5. Syaddah (Tasydid)

Syaddah atau tasydid yang dalam sistem tulisan Arab dilambangkan dengan sebuah tanda syaddah, dalam transliterasi ini tanda syaddah tersebut dilambangkan dengan huruf yang sama dengan huruf yang diberi tanda syaddah itu.

Contoh: رَبَّنَا → *Rabbana*

نَعْم - → *Na'ima*

6. Penulisan Huruf Alif Lam

A. Jika bertemu dengan huruf *qamariyah*, maupun *qomariyah* ditulis dengan metode yang sama yaitu tetapi ditulis *al-*, seperti :

الكرِيم الْكَبِير → *Al-karīm al-kabīr*

الرَّسُولُ النِّسَاء → *Al-rasūl al-nisa'*

B. Berada di awal kalimat, ditulis dengan huruf capital, seperti :

العَزِيزُ الْحَكِيم → *Al-Azīz al-hakīm*

C. Berada di tengah kalimat, ditulis dengan huruf kecil, seperti :

يُحِبُّ الْمُحْسِنِينَ → *Yuhib al-Muhsinīn*

7. Hamzah

Sebagaimana dinyatakan di depan, hamzah ditransliterasikan dengan apostrof. Namun itu hanya berlaku bagi hamzah yang terletak di tengah dan di akhir kata. Bila terletak di awal kata, hamzah tidak dilambangkan, karena dalam tulisan Arab berupa alif.

Contoh:

شَيْءٌ → *syai'un* أَمْرٌ → *umirtu*

8. Penulisan Kata atau Kalimat

Pada dasarnya setiap kata, baik *fi'il* (kata kerja), isim atau huruf, ditulis terpisah. Hanya kata-kata tertentu yang penulisannya dengan huruf Arab sudah lazim dirangkaikan dengan kata lain, karena ada huruf Arab atau

harakat yang dihilangkan. Dalam transliterasi ini penulisan kata tersebut ditulis dengan kata sekata.

Contoh:

وَإِنَّ اللَّهَ لَهُ خَيْرُ الرَّازِقِينَ → *Wa innallāha lahuwa khairu al-Rāziqīn*

فَأَوْفُوا الْكَيْلَ وَالْمِيزَانَ → *Fa 'aufū al-Kaila wa al-Mīzān*

9. Huruf Kapital

Meskipun dalam sistem tulisan Arab huruf kapital tidak dikenal, dalam transliterasi ini huruf tersebut digunakan juga. Penggunaan huruf kapital seperti yang berlaku dalam EYD, seperti huruf kapital yang digunakan untuk menuliskan huruf awal nama diri dan permulaan kalimat. Bila nama diri itu didahului oleh kata sandang, maka yang ditulis dengan huruf kapital tetap harus awal nama diri tersebut, bukan huruf awal kata sandangnya.

Contoh:

وَمَا مُحَمَّدٌ إِلَّا رَسُولٌ → *Wamā Muhammadun illā Rasūl*

10. Kata yang sudah bahasa Arab yang sudah masuk bahasa Indonesia maka kata tersebut ditulis sebagaimana yang biasa ditulis dalam bahasa Indonesia. Seperti kata: al-Qur'an, hadis, ruh, dan kata-kata yang lain. Selama kata-kata tersebut tidak untuk menulis kata bahasa Arab dalam huruf Latin.

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
LEMBAR PERNYATAAN	ii
REKOMENDASI PEMBIMBING	iii
HALAMAN PENGESAHAN	iv
NOTA DINAS	v
MOTTO	vi
ABSTRAKSI	vii
ABSTRACT	viii
HALAMAN PERSEMBAHAN	ix
KATA PENGANTAR	x
PEDOMAN TRANSLITERASI ARAB LATIN	xii
DAFTAR ISI	xviii
DAFTAR TABEL	xxi
DAFTAR GAMBAR	xxii
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Rumusan Masalah	6
C. Tujuan Penelitian	6
D. Manfaat Penelitian	6
E. Metode Penelitian	7
F. Sistematika Pembahasan	10
BAB II LANDASAN TEORI DAN TELAAH PUSTAKA	11
A. Landasan Teori	11
1. Akad <i>Istisna'</i>	11
a. Pengertian.....	11
b. Dasar Hukum	12
c. Rukun dan Syarat.....	13

d. Macam-macam.....	14
e. Perbedaan <i>istisna'</i> dengan <i>salam</i>	16
f. Teknik implementasi di perbankan.....	18
2. Kredit Pemilikan Rumah Syariah	22
a. Macam-macam KPR.....	23
b. Instrument KPR dalam Perbankan dan Lembaga Keuangan	24
c. Bentuk Pembiayaan KPR di Perbankan Syariah.....	24
B. Telaah Pustaka	30
BAB III OPERASIONAL AKAD ISTISNA' DI BRI SYARI'AH.....	36
A. Profil PT. BRI Syari'ah Cabang Yogyakarta	36
1. Sejarah, Visi dan Misi, serta Struktur Oranisasi.....	36
2. Produk dan Jasa	39
B. Deskripsi Tentang Operasional Akad <i>Istisna'</i> pada Pembiayaan KPR di PT. Bank Rakyat Indonesia Syari'ah	49
1. Mekanisme Operasional Pembiayaan KPR iB dengan skim <i>istisna'</i>	49
2. Manajemen Resiko pembiayaan KPR iB dengan skim <i>istisna'</i>	62
BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	69
A. Analisis Mekanisme Pembiayaan KPR iB dengan skim <i>istisna'</i>	69
B. Analisis Manajemen Resiko pembiayaan KPR iB dengan skim <i>istisna'</i>	77
C. Analisis Implementasi Akad <i>istisna'</i> di BRI Syariah.....	78

BAB V	PENUTUP	82
	A. Kesimpulan.....	82
	B. Saran.....	83
DAFTAR PUSTAKA		
LAMPIRAN		



DAFTAR TABEL

Tabel 2.1	Perbedaan <i>istisna'</i> dengan Salam.....	17
-----------	---	----



BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Sistem perbankan merupakan inti dari sistem keuangan dari setiap negara. Bank adalah lembaga keuangan yang menjadi tempat bagi orang perseorangan, badan-badan usaha swasta, badan-badan usaha milik negara, bahkan lembaga-lembaga pemerintahan menyimpan dana-dana yang dimilikinya. Melalui kegiatan perkreditan dan berbagai jasa yang diberikan, bank melayani kebutuhan pembiayaan serta melancarkan mekanisme sistem pembayaran bagi semua sektor perekonomian.¹

Perkembangan perbankan syariah modern dimulai sekitar tahun 1940 di Pakistan dan Malaysia dengan upaya pengelolaan dana jamaah haji secara non konvensional yaitu dengan penerapan sistem *profit and loss sharing*. Rintisan institusional lainnya adalah Islamic Rural Bank di desa Mit Ghamr pada tahun 1963 di Kairo, Mesir.²

Langkah awal tersebut diikuti dengan adanya pengajuan sebuah proposal untuk mendirikan Bank Syariah pada Sidang Menteri Luar Negeri negara-negara Organisasi Konferensi Islam (OKI) di Karachi, Pakistan bulan Desember 1970. Proposal yang disebut adalah proposal studi tentang Pendirian Bank Islam Internasional untuk Perdagangan dan Pembangunan (*International Islamic Bank of Trade dan Development*) dan proposal pendirian Federasi Bank Islam (*Federation of Islamic Bank*), pada intinya proposal tersebut mengusulkan bahwa sistem keuangan berdasarkan bunga harus digantikan dengan suatu sistem kerja sama dengan skema bagi hasil keuntungan dan kerugian.³

Pada sidang Menteri Luar Negeri OKI di Benghazi, Libya, Maret 1973 usulan tersebut kembali diagendakan. Sidang kemudian memutuskan

¹ Hermansyah, "*Hukum Perbankan Nasional Indonesia*", (Jakarta : Kencana, 2008), hal. 7

² Muhammad Syafi'i Antonio, "*Bank Syari'ah Dari Teori Ke Praktik*", (Jakarta : Gema Insani, 2001), hal. 18

³ *Ibid*, hal. 19

agar OKI mempunyai bidang yang khusus menangani masalah ekonomi dan keuangan. Bulan Juli 1973, komite ahli yang mewakili negara-negara Islam penghasil minyak bertemu di Jeddah, Arab Saudi untuk membicarakan pendirian Bank Syariah. Rancangan pendirian bank tersebut berupa anggaran dasar dan anggaran rumah tangga, dibahas pada pertemuan kedua, Mei 1974. Pada sidang Menteri Keuangan OKI di Jeddah, 1974, disetujui rancangan pendirian Bank Pembangunan Islam (*Islamic Development Bank*) dengan modal awal 2 miliar dinar atau ekuivalen 2 miliar SDR.⁴

Sedangkan perkembangan perbankan Syariah di Indonesia telah didukung dengan adanya UU perbankan No.7 tahun 1992 dan PP RI No.72 tahun 1992 tentang bank berdasarkan prinsip bagi hasil yang kemudian dijabarkan dalam Surat Edaran BI no.25/4/BPPP tanggal 29 Februari 1993, dan pada tahun 1998 disahkan UU No. 10 tahun 1998 tentang perubahan UU No. 7 tahun 1992 tentang perbankan.⁵ Dalam UU ini terdapat beberapa perubahan yang memberikan peluang yang lebih besar bagi perkembangan perbankan syariah, serta diatur dengan rinci landasan hukum dan jenis-jenis usaha yang dapat dioperasikan dan diimplementasikan oleh Bank Syari'ah. UU tersebut juga memberikan arahan bagi bank-bank konvensional untuk membuka cabang syariah atau bahkan megkonversi diri secara total menjadi bank syariah.⁶

Selanjutnya dengan lahirnya UU Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah, maka eksistensi perbankan Syariah di Indonesia memiliki payung hukum yang jelas. Payung hukum memang penting untuk mewujudkan kepastian hukum dalam industri keuangan yang beroperasi sesuai prinsip Syariah. Adanya kepastian hukum akan menciptakan iklim investasi yang sehat dan jelas.⁷

⁴ Heri Sudarsono, "*Bank dan Lembaga Keuangan Syariah*", (Yogyakarta : EKONISIA, 2008), hal. 29

⁵ Heri Sudarsono, "*Bank dan Lembaga...*", hal. 32

⁶ Muhammad Syafi'i Antonio, "*Bank Syari'ah...*", hal. 26

⁷ Nur Kholis, S.Ag, M.Sh.Ec, "*Prospek Pendidikan Ekonomi Islam Pasca Lahirnya UU Perbankan Syariah Dan UU SBSN*", diakses di <http://nurkholis77.staff.uui.ac.id/prospek-pendidikan-ekonomi-islam-pasca-lahirnya-uu-perbankan-syariah-dan-uu-sbsn/> pada tanggal 23 September 2011

Sistem bank bebas bunga atau disebut pula Bank Islam atau Bank Syari'ah, memang tidak khusus diperuntukkan sekelompok orang namun sesuai landasan Islam "Rahmatan lil 'alamin", didirikan guna melayani masyarakat banyak tanpa membedakan keyakinan yang dianut.⁸

Aktivitas keuangan dan perbankan syariah dapat dipandang sebagai wahana bagi masyarakat dalam pelaksanaan paling tidak dua ajaran Al-Quran yaitu:

Pertama, prinsip *At-Ta'awun*, yaitu saling membantu dan saling bekerja sama di antara anggota masyarakat untuk kebaikan, sebagaimana dinyatakan dalam firman Allah, sebagai berikut :

..... وَتَعَاوَنُوا عَلَى الْبِرِّ وَالتَّقْوَىٰ وَلَا تَعَاوَنُوا عَلَى الْإِثْمِ وَالْعُدْوَانِ⁹

Artinya :dan tolong-menolonglah kamu dalam (mengerjakan) kebajikan dan takwa, dan jangan tolong-menolong dalam berbuat dosa dan pelanggaran....

Kedua, prinsip menghindari *Al Iktinaz*, yaitu menahan uang hingga tidak berputar dalam transaksi yang bermanfaat bagi masyarakat umum, sebagaimana dinyatakan dalam firman Allah, sebagai berikut :

يَتَأَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُم بَيْنَكُم بِإِلْبَاطٍ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ¹⁰

Artinya : Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang Berlaku dengan suka sama-suka di antara kamu. dan janganlah kamu membunuh dirimu.....

⁸ Muhammad, "Manajemen Pembiayaan Bank Syariah", (Yogyakarta : UUP. AMP. YKPN, 2005), hal. 15

⁹ QS. Al-Maidah (5) : 2

¹⁰ QS. An-Nisa (4) : 29

Sebagai lembaga yang berbentuk bank, Bank Syariah juga menawarkan kepada nasabah dengan berbagai produk perbankan. Salah satu produknya yaitu pembiayaan atau *financing*, yaitu pendanaan yang diberikan oleh suatu pihak untuk mendukung investasi yang telah direncanakan, baik dilakukan sendiri maupun lembaga. Dengan kata lain, pembiayaan adalah pendanaan yang dikeluarkan untuk mendukung investasi yang telah direncanakan.¹¹

PT BRI Syariah menyatakan akan memanfaatkan laju kenaikan pembiayaan di tahun 2011. Apalagi, total pembiayaan tahun ini diprediksi menguat hingga mencapai Rp 9 triliun dari yang sebelumnya hanya sebatas Rp 5,5 triliun. Fokus BRI syariah menjadi bank ritel sehingga komposisi pembiayaan sebanyak 70% ritel dan sisanya komersial untuk membantu pengembangan proyek-proyek infrastruktur BUMN, BRI Syariah juga akan memprioritaskan pembiayaan KPR dan program dana talangan haji. Untuk pembiayaan KPR, BRI Syariah memasang target kenaikan mencapai Rp 1,65 triliun.¹²

Produk pembiayaan KPR (Kredit Pemilikan Rumah) yang digunakan dalam perbankan syari'ah memiliki berbagai macam perbedaan dengan KPR di perbankan konvensional. Hal ini merupakan implikasi dari perbedaan prinsipal yang diterapkan perbankan syari'ah dan perbankan konvensional, yaitu konsep bagi hasil dan kerugian (*profit and loss sharing*) sebagai pengganti sistem bunga perbankan konvensional. Dalam produk pembiayaan kepemilikan rumah ini, terdapat beberapa perbedaan antara perbankan syari'ah dan perbankan konvensional, di antaranya adalah; pemberlakuan sistem kredit dan sistem *mark up*, kebolehan dan ketidakbolehan tawar menawar (*bargaining position*) antara nasabah dengan bank, prosedur pembiayaan dan lain sebagainya.¹³

¹¹ Muhammad, "Manajemen...", hal. 17

¹² <http://www.tribunnews.com/2011/03/03/bri-syariah-fokus-di-kpr-plus-dana-talangan-haji>, di akses pada tanggal 20 juni 2011

¹³ Helmi Haris, "Pembiayaan Kepemilikan Rumah (Sebuah Inovasi Pembiayaan Perbankan Syari'ah)", La_Riba. Vol. I, No.1, (Juli 2007), hal. 115

Dalam menjalankan produk KPR, bank syari'ah memadukan dan menggali skim-skim transaksi yang dibolehkan dalam Islam dengan operasional KPR perbankan konvensional. Adapun skim yang banyak digunakan oleh perbankan syari'ah di Indonesia dalam menjalankan produk pembiayaan KPR adalah skim *murābahah*, *istiṣna'* dan *ijārah*, khususnya *ijārah muntahiya bi tamlik* (IMBT).¹⁴

PT BRI Syariah adalah salah satu bank syariah di Indonesia yang menjalankan konsep *istiṣna'* yaitu akad penjualan antara pembeli dan pembuat barang. Dalam kontrak ini, pembuat barang menerima pesanan dari pembeli. Pembuat barang lalu berusaha melalui orang lain untuk membuat atau membeli barang menurut spesifikasi yang telah disepakati dan menjualnya kepada pembeli akhir. Kedua belah pihak bersepakat atas harga serta sistem pembayaran : apakah pembayaran akan dilakukan di muka, melalui cicilan, atau ditangguhkan sampai suatu waktu pada masa yang akan datang.¹⁵

Pada praktiknya, akad *istiṣnā'* yang digunakan pada KPR adalah *istishna* paralel. Maksudnya, konsumen yang membutuhkan rumah datang ke bank dan memesan sebuah rumah dengan spesifikasi tertentu. Konsumen dan bank lalu membuat kesepakatan serah-terima rumah, harga jual, dan mekanisme pembayarannya. Oleh karena bank bukan merupakan perusahaan pengembang, maka bank memesan lagi ke pengembang agar dibuatkan rumah yang sama yang dipesan oleh konsumen. Inilah yang dimaksud dengan *istishna* paralel, yaitu konsumen memesan rumah pada bank, dan bank memesan lagi ke pengembang untuk dibuatkan rumah. Dengan akad tersebut jual-beli dapat dilaksanakan walaupun objeknya belum ada.¹⁶

Akan tetapi, dalam pelaksanaannya di BRI Syariah cabang Yogyakarta, pembiayaan KPR iB dengan skim pembayaran secara *istiṣna'* kurang diminati oleh calon nasabah/masyarakat, dikarenakan calon nasabah lebih memilih pembiayaan KPR iB dengan skim pembayaran secara *murābahah*. Hal ini juga didasari oleh pendapat dari calon nasabah yang

¹⁴ *Ibid.*, hal. 116

¹⁵ Muhammad Syafi'i Antonio, "Bank Syari'ah", hal. 113

¹⁶ Ahmad Gozali, "Jangan Ada Bunga Di Antara Kita", (Jakarta : Elex Media Komputindo, 2005), hal. 28

menyatakan bahwa pembiayaan KPR iB dengan skim pembayaran secara *murābahah* dinilai lebih praktis dan efisien dibandingkan dengan pembiayaan KPR iB dengan skim pembayaran secara *istiṣna'*.

Berdasarkan uraian dan sedikit permasalahan di atas maka penulis mencoba untuk menganalisa lebih lanjut dalam sebuah skripsi yang berjudul **“IMPLEMENTASI AKAD *ISTIṢNA'* DALAM PEMBIAYAAN KPR iB DI BRI SYARIAH CABANG YOGYAKARTA”** dengan melakukan studi kasus di PT BRI Syariah Kantor Cabang Syariah Yogyakarta.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang di atas, maka permasalahan yang dirumuskan adalah sebagai berikut :

- 1) Bagaimana mekanisme akad *istiṣna'* dalam pembiayaan KPR iB di bank BRI syariah?
- 2) Bagaimana implementasi akad *istiṣna'* dalam pembiayaan KPR iB di bank BRI syariah dalam prespektif hukum ekonomi syariah?

C. Tujuan Penulisan

Bertitik tolak pada permasalahan di atas, maka yang menjadi tujuan penulisan ini adalah sebagai berikut:

- 1) Bertujuan untuk mengetahui implementasi mekanisme pembiayaan *istiṣna'* dalam KPR iB di bank BRI syariah
- 2) Bertujuan untuk mengetahui implementasi mekanisme pembiayaan *istiṣna'* dalam KPR iB di bank BRI syariah dalam prespektif hukum ekonomi syariah.

D. Manfaat Penelitian

Manfaat yang dapat diperoleh dari penelitian mengenai pembiayaan *istiṣna'* dalam KPR iB di perbankan syariah antara lain:

1. Akademis

Di dalam sisi akademisi hasil dari penelitian ini diharapkan bisa menjadi acuan untuk penelitian lebih lanjut bagi pengembangan produk KPR sendiri.

2. Praktisi

Agar dapat dijadikan sebagai catatan/koreksi untuk mempertahankan dan meningkatkan kinerjanya, sekaligus memperbaiki apabila ada kelemahan dan kekurangan dalam proses akad *istiṣna'*.

3. Penulis

Penelitian ini diharapkan untuk dapat memperluas wawasan dan kemampuan dalam mengaplikasikan teori-teori yang telah diperoleh dari perkuliahan dalam dunia nyata atau kerja.

E. Metode Penelitian

1. Lokasi Penelitian

Lokasi penelitian adalah PT BRI Syariah Kantor Cabang Syariah Yogyakarta, yang bertempat di Jl. Yos Sudarso No.1 Kota Baru Yogyakarta.

2. Subyek Penelitian dan Data

Subyek penelitian adalah orang-orang yang menjadi sumber informasi yang dapat memberikan data sesuai dengan masalah yang sedang diteliti.¹⁷

Data adalah hasil pencatatan penelitian, baik berupa fakta atau angka. Data yang digunakan dalam penelitian ini adalah:

- a. Data primer adalah data yang diperoleh secara langsung dari subyek penelitian dengan menggunakan alat pengukur atau alat pengambil data langsung pada subyek sebagai informasi yang dicari.¹⁸ Dalam penelitian ini data primer adalah data yang langsung diperoleh dari pihak perbankan melalui wawancara langsung yang diambil berdasarkan wewenang, pengetahuan, dan

¹⁷ Tatang Amirin, "*Menyusun Rencana Penelitian*", (Jakarta : PT Raja Grafindo Persada, 1998), hal. 135

¹⁸ Syaifuddin Azhar, "*Metode Penelitian*", (Yogyakarta : Pustaka Pelajar, 2004), hal. 91

pekerjaan pada bank BRI Syariah cabang Yogyakarta. Dalam hal ini yang menjadi subyek penelitian adalah Saudara Muhammad Faizun yang menjabat sebagai marketing pembiayaan KPR dan saudari Fina Aditya Sar yang menjabat sebagai penanggung jawab administrasi pembiayaan KPR iB di BRI Syariah cabang Yogyakarta.

- b. Data sekunder adalah data yang diperoleh dari pihak lain, tidak diperoleh langsung oleh peneliti dari subyek penelitian melainkan mengutip dari berbagai sumber tertulis yang erat kaitannya dengan penelitian ini, seperti buku, agenda, naskah-naskah, laporan tahunan dan sebagainya.¹⁹ Serta dapat diambil dari buku-buku literatur, hasil-hasil penelitian atau seminar, kodifikasi perbankan syariah, peraturan bank Indonesia, fatwa MUI-DSN, koran, majalah, internet, dan kamus hukum serta hal-hal lainnya yang erat kaitannya dengan penelitian ini.

3. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data yang digunakan adalah:

1. Wawancara, yaitu proses tanya-jawab dalam penelitian yang berlangsung secara lisan dimana dua orang atau lebih bertatap muka mendengarkan secara langsung informasi-informasi atau keterangan-keterangan yang disampaikan.²⁰ Menurut Soekidjo Notoatmodjo wawancara adalah suatu metode yang dipergunakan dalam pengumpulan data, di mana peneliti mendapatkan keterangan atau pendirian secara lisan dari seseorang sasaran penelitian (responden) atau *face to face*.²¹

Sedangkan menurut Suharsimi Arikunto wawancara adalah suatu dialog yang dilakukan oleh pewawancara untuk memperoleh informasi

¹⁹ *Ibid.*, hal. 91

²⁰ Cholid Narbuko dan Abu Achmadi, "Metode Penelitian", (Jakarta : Bumi Aksara, Cet. 5, 2003), hal. 83

²¹ Soekidjo Notoatmodjo, "*Metode Penelitian Kesehatan*", (Jakarta : Rineka Cipta, 2002), hal. 102

dari orang yang diwawancarai (terwawancara).²² Berdasarkan pendapat di atas peneliti menyimpulkan bahwa wawancara sebagai metode pengumpulan data adalah suatu kegiatan yang dilakukan oleh peneliti dengan mengajukan pertanyaan secara lisan kepada responden secara tatap muka.

Penelitian ini menggunakan metode wawancara dengan mengadakan tanya jawab dengan 2 orang pihak perbankan melalui wawancara langsung yaitu dengan saudara Muhammad Faizun yang menjabat sebagai marketing pembiayaan KPR dan saudara Fina Aditya Sari yang menjabat sebagai penanggung jawab administrasi pembiayaan KPR iB di BRI Syariah cabang Yogyakarta.

2. Dokumentasi, adalah mencari data mengenai hal-hal berupa catatan, dengan cara mengumpulkan data melalui pengamatan terhadap dokumen-dokumen baik berupa data dokumenter tertulis (*printed*) atau dokumenter terekam (*recorded*) dan melakukan pencatatan dari sumber-sumber tertulis meliputi buku-buku teks, jurnal, tulisan atau artikel serta sumber-sumber dari internet.

Dalam hal ini penulis mengambil data dari dokumentasi tertulis yang dimiliki oleh BRI Syariah mengenai perihal KPR dengan skim *isti'sna'* dan dipadukan dengan sumber-sumber lain seperti buku-buku teoristik, jurnal, serta sumber dari internet yang serupa dengan pembahasan yang dibutuhkan oleh penulis.

4. Teknik Analisis Data

Pada penelitian ini, penulis menggunakan jenis teknik analisis data nonstatistik dengan menggunakan teknik analisis deskriptif kualitatif, yakni menganalisis data dengan memberikan predikat pada variabel yang diteliti sesuai dengan kondisi yang sebenarnya. Data-data tersebut kemudian dianalisis dengan menggunakan pendekatan sosiologis historis, dan dideskriptifkan kembali serta peneliti menarik kesimpulan dengan cara

²² Suharsimi Arikunto, "Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktek", (Jakarta : Bina Aksara, 2002), hal. 132

induktif, yaitu cara berfikir seseorang berdasarkan fakta-fakta yang khusus, peristiwa-peristiwa yang kongkrit menuju kesimpulan yang bersifat umum.

F. Sistematika Penulisan

Untuk mempermudah pembahasan dalam penelitian akan disusun dalam beberapa bab, yang masing-masing bab berisi uraian sebagai berikut :

BAB I : PENDAHULUAN.

Bab ini berisi tentang penjelasan mengenai berbagai aspek serta alasan yang menjadi dasar adanya penelitian ini. Dengan adanya Bab ini akan membantu pembaca dalam memahami latar belakang, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, metodologi penelitian, dan sistematika penulisan.

BAB II : LANDASAN TEORI dan TELAAH PUSTAKA.

Bab ini merupakan suatu bab yang menjelaskan secara rinci tentang akad *Istisna'* dalam KPR Syariah serta menjabarkan teori-teori terdahulu yang terkait dengan pembahasan penelitian.

BAB III : OPERASIONAL AKAD *ISTISNA'* di BRI SYARIAH.

Merupakan suatu bab yang menjabarkan tentang profil wilayah penelitian yang dilakukan pada bank BRI Syariah cabang Yogyakarta dan menjelaskan tentang sistem operasional akad *Istisna'* dalam KPR di bank BRI Syariah cabang Yogyakarta.

BAB IV : ANALISIS OPERASIONAL AKAD *ISTISNA'*.

Merupakan bab yang membahas mengenai analisis operasional mekanisme pembiayaan *Istisna'* dalam KPR di bank BRI Syariah cabang Yogyakarta.

BAB V : PENUTUP.

Bab berisi kesimpulan sebagai jawaban terhadap semua permasalahan dan saran dari penulis kepada pihak-pihak yang berwenang dalam penelitian ini.

BAB II

LANDASAN TEORI DAN TELAAH PUSTAKA

A. Landasan Teori

1. Akad *Istiṣna'*

a. Pengertian

Akad *istiṣna'* adalah akad yang mengandung tuntutan atau permintaan agar *ṣāni'* (produsen) membuat suatu barang (pesanan) dari *mustaṣni'* (pemesan) dengan ciri-ciri dan harga tertentu.²³

Dalam fatwa DSN-MUI, dijelaskan bahwa jual beli *istiṣna'* adalah akad jual beli dalam bentuk pemesanan pembuatan barang tertentu dengan kriteria dan persyaratan tertentu yang disepakati antara pemesan (pembeli, *mustaṣni'*) dan penjual (pembuat, *ṣāni'*)²⁴

Menurut jumhur ulama fuqaha, bai' *istiṣna'* merupakan suatu jenis khusus dari bai' as-salam. Biasanya, jenis ini dipergunakan di bidang manufaktur. Dengan demikian, ketentuan *istiṣna'* mengikuti ketentuan dan aturan akad bai' as-salam. Produk *istiṣna'* menyerupai produk salam, namun dalam *istiṣna'* pembayarannya dapat dilakukan oleh bank dalam beberapa kali pembayaran.²⁵

Dalam *istiṣna'*, pembuat barang menerima pesanan dari pembeli. Pembuat barang lalu berusaha memalui orang lain untuk membuat atau membeli barang menurut spesifikasi yang telah disepakati dan menjualnya kepada pembeli terakhir. Kedua belah pihak bersepakat atas harga serta sistem pembayaran : apakah pembayaran akan dilakukan di muka, memalui cicilan, atau ditangguhkan sampai suatu waktu pada masa yang akan datang.²⁶

²³ M. Yazid Effendi, "*Fiqh Muamalah*", hal. 169

²⁴ Adiwarmanto A Karim. "*Bank Islam*", hal.126

²⁵ Heri Sudarsono. "*Bank dan Lembaga keuangan syariah*." Yogyakarta: Ekonesia. 2008, hal. 72

²⁶ Muhammad Syafi'i Antonio. "*Bank Syariah'ah Dari Teori Ke Praktik*". Jakarta: Gema Insani. 2001. Hal.113

b. Dasar Hukum

Menurut beberapa jumhur Ulama *istiṣna'* merupakan salah satu bentuk jual beli dalam fiqh muamalah, sehingga memandang akad ini sama dengan *salam* (jual beli pesanan),²⁷ maka dalam Firman Allah disebutkan :

....وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَاَ.....²⁸

Artinya : “Dan Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba.....”

يَتَأَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا
أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ.....²⁹

Artinya : “Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang Berlaku dengan suka sama-suka di antara kamu.....”

Dalil di atas sudah cukup mewakili pendapat beberapa ulama yang berpendapat bahwa *istiṣna'* adalah sebuah akad jual beli, akan tetapi sebagian ulama Hanafiyyah berpendapat bahwa, jika dianalogkan (qiyas) dengan jual beli, maka jual beli ini termasuk jual beli/*bai' ma'dūm*, karena objeknya belum ada dan ini sangat dilarang oleh Rasulullah. Namun sebagian ulama Hanafiyyah berpendapat bahwa jual beli *istiṣna'* diperbolehkan dengan alasan *istihsan*.³⁰ Pendapat tersebut dikarenakan adanya alasan-alasan sebagai berikut :

- 1) Masyarakat telah mempraktekkan *istiṣna'* secara luas dan terus menerus tanpa ada keberatan sama sekali. Hal demikian

²⁷ Muhammad, “*Model-model Akad....*”, hal. 88

²⁸ Q. S. Al Baqarah (2) : 275

²⁹ Q. S. An Nisa (4) : 29

³⁰ M. Yazid Effendi, “*Fiqh Muamalah*”, hal. 170

menjadikan *istiṣna'* sebagai kasus *ijma'* atau konsensus umum.

- 2) Di dalam syariah dimungkinkan adanya penyimpangan terhadap qiyas berdasarkan *ijma* ulama.
- 3) Keberadaan *istiṣna'* didasarkan atas kebutuhan masyarakat. Banyak orang seringkali memerlukan barang yang tidak tersedia di pasar, sehingga mereka cenderung melakukan kontrak agar orang lain membuat barang untuk mereka.
- 4) Bai' *istiṣna'* sah sesuai dengan aturan umum mengenai kebolehan kontrak selama tidak bertentangan dengan nash atau aturan syariah.

Sebagian fugaha' kontemporer berpendapat bahwa *bai' al istiṣna'* adalah sah atas dasar qiyas dan aturan umum syariah karena itu memang termasuk jual beli biasa dan si penjual akan mampu mengadakan barang tersebut pada saat penyerahan. Demikian juga kemungkinan terjadinya perselisihan atas jenis dan kualitas barang dapat diminimalis dengan pencantuman spesifikasi dan ukuran-ukuran serta bahan material pembuat barang tersebut.³¹

c. Rukun dan Syarat

Dalam jual beli *istiṣna'*, terdapat rukun yang harus dipenuhi, yakni :

- 1) Pemesan (*mustaṣni'*)
- 2) Penjual/pembuat (*ṣāni'*)
- 3) Barang/objek (*maṣnu'*)
- 4) Harga/modal yang dibayar (*ra's al-mal*), dan
- 5) *Sighat* (ijab qabul).

Disamping itu, ulama juga menentukan beberapa syarat untuk menentukan sahnya jual beli *istiṣna'*. Syarat yang diajukan ulama untuk diperbolehkannya transaksi jual beli *istiṣna'* adalah:

³¹ Muhammad Syafi'i Antonio. "Bank Syari'ah Dari Teori Ke Praktik", hal. 114

- 1) Adanya kejelasan jenis, ukuran dan sifat barang, karena ia merupakan objek transaksi yang harus di ketahui spesifikasinya.
- 2) Tidak adanya hak khiyar antara *ṣāni'* dan *mustaṣni'* karena dapat merugikan *ṣāni'*. Akan tetapi sebagian ulama memberikan hak khiyar kepada *mustaṣni'* jika *ṣāni'* dianggap tidak memenuhi sifat-sifat dan ketentuan yang telah disepakati.

d. Macam-macam

Bai' *istiṣna'* di bagi menjadi 2 (dua) yaitu :

- 1) *Istiṣna'* biasa/langsung adalah akad jual beli dalam bentuk pemesanan pembuatan barang tertentu dengan criteria dan persyaratan tertentu yang disepakati antara pemesan (pembeli/*mustaṣni'*) dan penjual (pembuat/*ṣāni'*).
- 2) *Istiṣna' paralel* adalah akad *istiṣna'* yang dilakukan antara penjual dan pemesan, dimana untuk memenuhi kewajibannya kepada pemesan, penjual melakukan akad *istiṣna'* dengan pihak lain (subkontraktor) yang dapat memenuhi aset yang dipesan oleh pemesan, dengan syarat tidak adanya *ta'alluq* antara *istiṣna'* pertama dan kedua.

Fatwa DSN-MUI menjelaskan tentang ketentuan-ketentuan yang berlaku di dalam *bai' istiṣna'* tersebut, antara lain :

- 1) Fatwa DSN-MUI no. 06/DSN-MUI/IV/2000 yang menjelaskan tentang ketentuan-ketentuan *istiṣna'*, yaitu³² :
 - Ketentuan tentang Pembayaran:
 - i. Alat bayar harus diketahui jumlah dan bentuknya, baik berupa uang, barang, atau manfaat.
 - ii. Pembayaran dilakukan sesuai dengan kesepakatan.
 - iii. Pembayaran tidak boleh dalam bentuk pembebasan hutang.

³² Fatwa Dewan Syari'ah Nasional Majelis Ulama Indonesia, di akses di www.mui.or.id, pada tgl 10 Agustus 2011

- Ketentuan tentang Barang:
 - i. Harus jelas ciri-cirinya dan dapat diakui sebagai hutang.
 - ii. Harus dapat dijelaskan spesifikasinya.
 - iii. Penyerahannya dilakukan kemudian.
 - iv. Waktu dan tempat penyerahan barang harus ditetapkan berdasarkan kesepakatan.
 - v. Pembeli (*mustashni*) tidak boleh menjual barang sebelum menerimanya.
 - vi. Tidak boleh menukar barang, kecuali dengan barang sejenis sesuai kesepakatan.
 - vii. Dalam hal terdapat cacat atau barang tidak sesuai dengan kesepakatan, pemesan memiliki hak *khiyar* (hak memilih) untuk melanjutkan atau membatalkan akad.
- Ketentuan Lain:
 - i. Dalam hal pesanan sudah dikerjakan sesuai dengan kesepakatan, hukumnya mengikat.
 - ii. Semua ketentuan dalam jual beli salam yang tidak disebutkan di atas berlaku pula pada jual beli *istiṣna'*.
 - iii. Jika salah satu pihak tidak menunaikan kewajibannya atau jika terjadi perselisihan di antara kedua belah pihak, maka penyelesaiannya dilakukan melalui Badan Arbitrasi Syari'ah setelah tidak tercapai kesepakatan melalui musyawarah.

2) Fatwa DSN-MUI no. 22/DSN-MUI/IV/2000 yang menjelaskan tentang ketentuan-ketentuan *istiṣna' Paralel*, yaitu :

- Ketentuan Umum
 - i. Jika LKS melakukan transaksi *istiṣna'*, untuk memenuhi kewajibannya kepada nasabah ia dapat melakukan *istiṣna'* lagi dengan pihak lain pada obyek

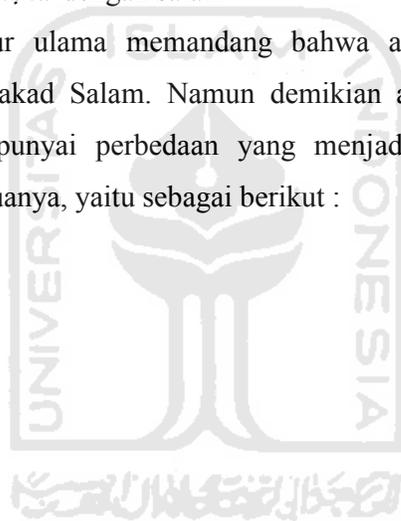
yang sama, dengan syarat *istiṣna'* pertama tidak bergantung (*mu'allaq*) pada *istiṣna'* kedua.

ii. LKS selaku *mustaṣni'* tidak diperkenankan untuk memungut MDC (*margin during construction*) dari nasabah (*ṣāni'*) karena hal ini tidak sesuai dengan prinsip syariah.

iii. Semua rukun dan syarat yang berlaku dalam akad *istiṣna'* (Fatwa DSN nomor 06/DSN-MUI/IV/2000) berlaku pula dalam *istiṣna' Paralel*.

e. Perbedaan *istiṣna'* dengan salam

Jumhur ulama memandang bahwa akad *istiṣna'* merupakan bagian dari akad Salam. Namun demikian akad *istiṣna'* dan akad Salam mempunyai perbedaan yang menjadi ciri khas tersendiri diantara keduanya, yaitu sebagai berikut :



Tabel. 2.1. Perbedaan antara *Istishna'* dengan Salam.³³

SUBYEK	SALAM	ISTIṢNA'	KETERANGAN
Pokok kontrak	<i>Muslim fih</i>	<i>Mashnu'</i>	Barang ditangguhkan dengan spesifikasi
Harga	Dibayar saat kontrak	Bisa saat kontrak, bisa diangsur, bisa saat penyerahan barang	Cara penyelesaian pembayaran merupakan perbedaan utama antara salam dengan <i>istishna'</i>
Obyek kontrak	Barang dengan spesifikasi yang banyak ditemukan di pasaran	Barang dengan ketentuan yang jarang ditemukan di pasar	Biasanya dalam akad salam, jenis barang banyak dijumpai di pasaran. Sedangkan dalam <i>istishna'</i> bentuk dan spesifikasinya tertentu sesuai dengan keinginan pemesan, meskipun tidak selalu demikian.
Sifat kontrak	Mengikat secara asli (<i>tabbi'i</i>)	Mengikat secara ikutan (<i>tabi'i</i>)	Salam mengikat semua pihak sejak pertama kali akad dilakukan, sedangkan <i>istishna'</i> menjadi pengikat untuk melindungi produsen sehingga tidak ditinggalkan begitu saja oleh konsumen secara tidak bertanggung jawab
Kontrak paralel	Salam paralel	<i>Istishna'</i> paralel	Baik salam paralel maupun <i>istishna'</i> paralel bias disebut sah jika kedua kontrak secara hukum adalah terpisah

Sumber : Buku : *Bank Syari'ah Dari Teori Ke Praktik*, Muhammad Syafi'i Antonio. 2001.

³³ Muhammad Syafi'i Antonio, "Bank Syari'ah Dari Teori Ke Praktik" Jakarta : Gema Insani, 2001.

f. Teknik implementasi di perbankan³⁴

1) *Istiṣna'*

Akad *istiṣna'* dipakai oleh bank untuk memfasilitasi pemenuhan kebutuhan nasabah terhadap barang yang masih dalam proses pembuatan. Kriteria atau spesifikasi barang pesanan harus jelas di ketahui jenis, jangka waktu, tempat, kualitas, kuantitas dan harga yang disepakati. Jika barang pesanan yang dikirimkan salah atau cacat/tidak sesuai dengan apa yang disepakati, maka penjual harus bertanggung jawab atas segala sesuatunya, sedangkan kepemilikan barang terjadi saat barang diserahkan sesuai dengan kriteria yang telah disepakati.

Dalam penentuan harga, harga jual bank adalah harga yang disepakati bersama antara nasabah dan bank itu sendiri, sedang keuntungan bank termasuk selisih antara harga jual dengan harga pokok barang dan harga jual barang tersebut tidak dapat berubah hingga perjanjian selesai.

Nasabah sebagai pemesan (*mustaṣni'*) dapat mengikuti/mengawasi tahap-tahap proses pembuatan barang untuk memastikan apakah sudah sesuai kualitas barang yang dipesan. Apabila dalam proses pembuatan barang ada perubahan kriteria dari pemesan, maka harus segera melapor kepada pihak bank dan bank akan menyampaikan kepada pembuat dan perubahan tersebut dapat dilakukan apabila disetujui oleh pihak bank dan pihak pembuat serta jika ada tambahan biaya untuk perubahan tersebut, maka seluruh biaya ditanggung oleh pemesan barang.

Untuk jangka waktu, *istiṣna'* ditentukan sesuai kesepakatan di awal dan pembeli mempunyai hak untuk memperoleh jaminan dari penjual yaitu berupa jumlah yang

³⁴ Muhammad, "Sistem dan Prosedur Operasional Bank Syariah, Yogyakarta, UII press 2000, hlm.121

telah dibayar dan penyerahan barang pesanan sesuai dengan spesifikasi dan tepat waktu.

Dalam mekanisme pembayaran, nasabah dapat memberikan uang muka baik secara penuh dan atau sebagian saja yang bermaksud untuk pembayaran termin. Dalam hal ini penjual mempunyai hak untuk mendapatkan jaminan bahwa harga yang disepakati akan dibayar tepat waktu. Pembayaran nasabah kepada bank, tidak boleh dalam bentuk pembebasan hutang dan pembayaran anagsuran harus dilakukan secara proporsional.

Pembayaran *istiṣna'* juga harus disepakati dalam akad dan dapat dilakukan dengan cara :

- i. Pembayaran di muka, yaitu pembayaran dilakukan secara keseluruhan pada saat akad belum aktiva *istiṣna'* diserahkan kepada pembeli akhir
- ii. Pembayaran pada saat penyerahan barang, yaitu pembayaran dilakukan pada saat barang diterima oleh pembeli akhir.
- iii. Pembayaran ditangguhkan, yaitu pembayaran yang dilakukan setelah aktiva *istiṣna'* diserahkan kepada pembeli akhir.

Dengan cara-cara pembayaran seperti di atas bank dapat memerintah dan memperoleh kuasa untuk mendebit rekening nasabah pada bank guna melakukan pembayaran kewajiban nasabah.

Pengakuan pendapatan pada piutang *istiṣna'* dapat diakui apabila seluruh kondisi berikut terpenuhi :

- i. Perusahaan telah memindahkan resiko secara signifikan dan telah memindahkan manfaat kepemilikan barang kepada pembeli.

- ii. Perusahaan tidak lagi mengelola atau mengendalikan secara efektif atas barang yang dijual.
- iii. Jumlah pendapatan tersebut dapat diukur secara andal.
- iv. Besar kemungkinan manfaat ekonomi yang dihubungkan dengan transaksi akan mengalir kepada perusahaan tersebut.
- v. Biaya yang terjadi sehubungan dengan transaksi penjualan dapat diukur secara andal

Dalam mekanisme *istiṣna'* ini, nasabah dapat dibebani biaya administrasi sehubungan dengan pengelolaan fasilitas. Sedangkan dalam hal ketidaksempurnaan barang yang dipesan maka nasabah diberikan pilihan seperti:

- i. Membatalkan (mem-fasakh-kan) akad dan meminta pengembalian dana kepada bank.
- ii. Menunggu penyerahan barang tersedia.
- iii. Meminta kepada bank untuk mengganti dengan barang lainnya yang sejenis atau tidak sejenis sepanjang nilai pasarnya sama dengan barang pesanan semula.

2) *Istiṣna' Paralel*

Akad *istiṣna' paralel* ini dipakai oleh bank untuk pengadaan barang pesanan dengan kriteria dan syarat-syarat tertentu. Kriteria atau spesifikasi *maṣnu'*/objek pesanan harus jelas di ketahui jenis, jangka waktu, tempat, kualitas, kuantitas dan harga yang disepakati. Jika barang pesanan yang dikirimkan salah atau cacat/tidak sesuai dengan apa yang disepakati, maka penjual harus bertanggung jawab atas segala sesuatunya, sedangkan kepemilikan barang terjadi saat barang diserahkan sesuai dengan kriteria yang telah disepakati.

Dalam penentuan harga, harga beli bank adalah harga yang telah disepakati bersama antara *ṣāni'* dan bank itu sendiri, sedangkan selisih antara harga jual dan harga pokok barang merupakan keuntungan yang dimiliki bank.

Ṣāni' adalah orang/badan hukum yang ahli didalam bidangnya dan bertanggungjawab penuh terhadap hasil produksinya. *Ṣāni'* dapat ditunjuk oleh bank dan atau nasabah pemesan/*mustaṣni'*, *ṣāni'* mempunyai kewajiban untuk menyerahkan barang pesanan dan/atau melaporkan kemajuan pekerjaan (*progress report*) kepada bank sesuai dengan tahapan-tahapan yang telah disepakati dalam akad.

Untuk jangka waktu, *istiṣna' paralel* ditentukan sesuai kesepakatan di awal dan pembeli mempunyai hak untuk memperoleh jaminan dari penjual yaitu berupa jumlah yang telah dibayar dan penyerahan barang pesanan sesuai dengan spesifikasi dan tepat waktu.

Mekanisme pembayaran yang digunakan adalah sesuai akad atau kesepakatan bersama di awal, dalam pembayaran secara angsuran harus dilakukan secara proporsional, dan pembayaran nasabah kepada pihak bank tidak boleh dilakukan dengan bentuk pembebasan hutang pemesan kepada bank.

Dalam mekanisme pelaksanaan akad *istiṣna'* ini harus dipenuhi syarat-syarat dokumentasi sebagai berikut :

- i. Surat Permohonan Realisasi *istiṣna'*
- ii. Surat Persetujuan Prinsip (Offering Letter)
- iii. Akad *istiṣna'*
- iv. Perjanjian Pengikatan Jaminan
- v. Kuitansi Tanda Terima Uang oleh Pembuat (*ṣāni'*)
- vi. Tanda Terima Barang oleh Pemesan (*mustaṣni'*)

Semua biaya administrasi yang timbul akibat dari perjanjian ini ditanggung oleh nasabah (produsen dan pembeli) dan diakui sebagai pendapatan bank. Pengakuan pendapatan pada piutang *istiṣna'* dapat diakui apabila seluruh kondisi berikut terpenuhi :

- vi. Perusahaan telah memindahkan resiko secara signifikan dan telah memindahkan manfaat kepemilikan barang kepada pembeli.
- vii. Perusahaan tidak lagi mengelola atau mengendalikan secara efektif atas barang yang dijual.
- viii. Jumlah pendapatan tersebut dapat diukur secara andal.
- ix. Besar kemungkinan manfaat ekonomi yang dihubungkan dengan transaksi akan mengalir kepada perusahaan tersebut.
- x. Biaya yang terjadi sehubungan dengan transaksi penjualan dapat diukur secara andal.

Dalam mekanisme *istiṣna'* ini, nasabah dapat dibebani biaya administrasi sehubungan dengan pengelolaan fasilitas. Sedangkan dalam hal ketidaksempurnaan barang yang dipesan maka nasabah diberikan pilihan seperti:

- i. Membatalkan (mem-fasakh-kan) akad dan meminta pengembalian dana kepada bank.
- ii. Menunggu penyerahan barang tersedia.
- iii. Meminta kepada bank untuk mengganti dengan barang lainnya yang sejenis atau tidak sejenis sepanjang nilai pasarnya sama dengan barang pesanan semula.

Pada dasarnya implementasi mekanisme akad *istiṣna'* dalam perbankan secara teoristik sudah banyak dijelaskan dalam berbagai macam referensi baik buku, bahkan sampai Fatwa DSN pun sudah menjelaskan secara detail praktek implementasi mekanisme akad *istiṣna'*.

2. Kredit Pemilikan Rumah Syariah

KPR atau Kredit Pemilikan Rumah merupakan salah satu jenis pelayanan pembiayaan yang diberikan oleh bank kepada para nasabah yang menginginkan pinjaman khusus untuk memenuhi kebutuhan mereka dalam pembangunan rumah, atau renovasi rumah. KPR pada dasarnya muncul karena adanya berbagai kondisi penunjang yang strategis

diantaranya pemenuhan kebutuhan perumahan yang semakin lama semakin tinggi namun belum dapat diimbangi dengan kemampuan daya beli kontan dari masyarakat.³⁵

a. Macam-macam KPR

Di Indonesia, saat ini dikenal ada 2 jenis KPR:

1. KPR Subsidi, yaitu suatu kredit yang diperuntukan kepada masyarakat berpenghasilan menengah ke bawah dalam rangka memenuhi kebutuhan perumahan atau perbaikan rumah yang telah dimiliki. Bentuk subsidi yang diberikan berupa : Subsidi meringankan kredit dan subsidi menambah dana pembangunan atau perbaikan rumah. Kredit subsidi ini diatur tersendiri oleh Pemerintah, sehingga tidak setiap masyarakat yang mengajukan kredit dapat diberikan fasilitas ini. Secara umum batasan yang ditetapkan oleh pemerintah dalam memberikan subsidi adalah penghasilan pemohon dan maksimum kredit yang diberikan.
2. KPR Non Subsidi Yaitu suatu KPR yang diperuntukan bagi seluruh masyarakat. Ketentuan KPR ditetapkan oleh bank, sehingga penentuan besarnya kredit maupun suku bunga dilakukan sesuai kebijakan bank yang bersangkutan

Secara umum yang dapat dibiayai oleh KPR adalah pembelian rumah ready stock atau indent, pembangunan diatas lahan/kaveling yang dimiliki dan renovasi rumah yang sudah dimiliki oleh peminjam. Sedangkan jenisnya tidak hanya rumah tinggal saja, namun bisa berupa rumah toko (ruko), rumah kantor (rukan), sampai apartemen dan rumah susun. Namun ada juga bank yang hanya focus terhadap pembiayaan KPR tertentu saja, misalnya rumah tinggal ataupun ruko.³⁶

³⁵ Suzanna Hardjono, “*Mudah Memiliki Rumah Idaman Lewat KPR*”, (Yogyakarta, pustaka Grahatama, 2008), hal. 25

³⁶ Slamet Riyanto, “*Mudah Meraih Dana KPR*”, (Yogyakarta, Pustaka Grhatama, 2008), hal. 37-38.

b. Instrument KPR dalam Perbankan dan Lembaga Keuangan

Ada beberapa kebutuhan masyarakat mengenai KPR yang dibiayai oleh Bank atau Lembaga Keuangan, antara lain:

1) Pembelian melalui pengembang (developer)

Pembelian rumah dengan cara ini terdiri dari rumah ready stock atau indent untuk dibangun sesuai dengan peta kaveling yang ditawarkan oleh pengembang.

2) Pembelian rumah bekas pakai

Adalah pembelian rumah/ruko/rukan yang telah dipakai oleh seseorang sebelumnya melalui kredit bank/lembaga keuangan.

3) Pembangunan rumah sendiri

Yaitu, membangun rumah/ruko/rukan di atas tanah yang telah dimiliki oleh nasabah sendiri melalui bank/lembaga keuangan.

4) Renovasi rumah

Maksudnya, perbaikan rumah yang dilakukan nasabah baik guna untuk rumah unian atau untuk disewakan dengan menggunakan jasa kredit bank

5) Pembelian apartemen/rumah susun

adalah pembelian apartemen/rumah susun melalui jasa kredit bank dengan tujuan akan ditempati sendiri baik disewakan nantinya.

c. Bentuk Pembiayaan KPR di Perbankan Syariah

Produk pembiayaan KPR yang digunakan dalam perbankan syari'ah memiliki berbagai macam perbedaan dengan KPR (Kredit Kepemilikan Rumah) di perbankan konvensional. Hal ini merupakan implikasi dari perbedaan prinsipal yang diterapkan perbankan syari'ah dan perbankan konvensional, yaitu konsep bagi hasil dan kerugian (*profit and loss sharing*) sebagai pengganti sistem bunga di perbankan konvensional. Dalam produk pembiayaan kepemilikan rumah ini, terdapat beberapa perbedaan antara perbankan syari'ah dan perbankan konvensional, di antaranya adalah; pemberlakuan sistem

kredit dan sistem *mark up*, kebolehan dan ketidakbolehan tawar menawar (*bargaining position*) antara nasabah dengan bank, prosedur pembiayaan dan lain sebagainya.³⁷

Di Indonesia, skema KPR dengan sistem syariah yang populer digunakan adalah murabahah, *istiṣna'*, dan *ijārah muntahiyyah bi tamlik* (IMBT). Murabahah dan IMBT diterapkan untuk rumah ready stock, akad *istiṣna'* ditetapkan untuk rumah inden. Kesamaan dari tiga akad tersebut adalah total pembiayaan sudah diketahui dari awal, maka nasabah akan membayar angsuran secara tetap sampai akhir jangka waktu yang telah ditentukan. Dari situ bias dilihat keunggulan KPR, dengan begitu nasabah mempunyai kepastian, ketentraman dan bias membuat perencanaan keuangan (*financial planning*) dengan baik. Apalagi jika mengingat kondisi ekonomi Indonesia yang mudah berfluktuasi.³⁸

1) KPR Syari'ah Yang Menggunakan Skim Murābahah.³⁹

Secara etimologi, *murābahah* berasal dari kata *ribh*, yang berarti keuntungan. Sedangkan dalam pengertian terminologis, murabahah adalah jual beli barang seharga barang tersebut ditambah keuntungan yang disepakati antara penjual dengan pembeli.

Dalam praktek perbankan syari'ah, *murābahah* selalu menggunakan jenis *al-bai' bisaman ajil* atau *muajjal* (jenis pembayaran secara tangguh atau cicilan). Jadi, murabahah merupakan transaksi jual beli, di mana bank bertindak sebagai penjual dan nasabah sebagai pembeli. Akad jenis ini adalah salah satu bentuk akad bisnis yang mencari keuntungan bersifat pasti (*certainly return*) dan telah diketahui dimuka (*pre-determiner return*). *Murābahah* sendiri merupakan penjualan sesuatu barang

³⁷ Helmi Haris, "*Pembiayaan Kepemilikan Rumah....*", hal. 115

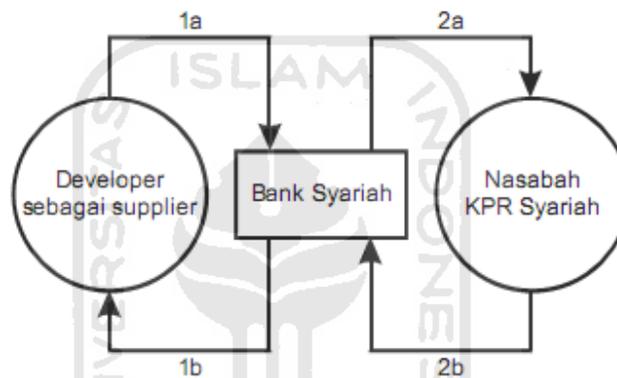
³⁸ Tony Hidayat, Optimalisasi KPR Ib, dikutip dari <http://www.ekonomi.compasiana.com/-artikel2009/11/21/> diakses tgl 17 Agustus 2011

³⁹ Helmi Haris, "*Pembiayaan Kepemilikan Rumah....*", hal. 116

dengan harga asal dengan tambahan keuntungan sejumlah yang disepakati bersama.

Dengan sistem *murābahah* yang diterapkan dalam pembiayaan KPR ini berarti pihak bank syari'ah harus memberitahukan harga perolehan atau harga asal rumah yang dibeli dari developer kepada nasabah KPR Syari'ah dan menentukan suatu tingkat keuntungan (*profit margin*) sebagai tambahan.

*Skema pembiayaan KPR Syari'ah dengan skim murābahah*⁴⁰



Sumber : Jurnal La_Riba. Vol. I, No.1. 2007.

Keterangan:

1a Developer perumahan menjual rumah kepada pihak bank syari'ah secara tunai.

1b Bank syari'ah membeli kepada developer selaku supplier secara tunai.

2a Bank syari'ah menjual rumah sebesar harga pokok/ asal ditambah keuntungan yang disepakati bersama, kepada nasabah KPR Syari'ah secara tangguh/ angsuran.

2b Nasabah membeli kepada bank syariah secara angsuran.

2) KPR Syari'ah Yang Menggunakan Skim Istiṣna'⁴¹

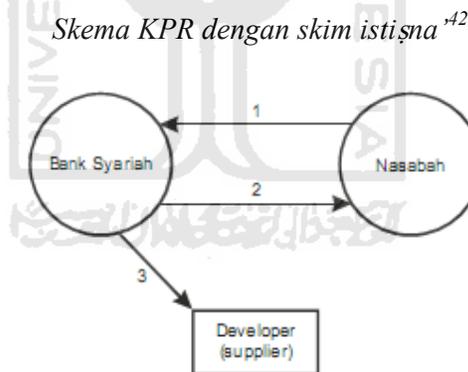
Pada prinsipnya, pembiayaan *istiṣna'* merupakan transaksi jual beli dengan cara pembayaran mengangsur (*installment*) yang

⁴⁰ *Ibid.*

⁴¹ *Ibid.*, hal. 120

hampir sama dengan transaksi murabahah. Perbedaannya terletak pada penyerahan barang yang menjadi objek transaksi. Dalam murabahah, barang diserahkan di muka, sedangkan dalam *istiṣna'*, barang diserahkan di belakang, yakni pada akhir periode pembiayaan. Hal ini terjadi karena biasanya barang belum dibuat atau belum wujud.

Dalam Kredit Pemilikan Rumah dengan skim *istiṣna'* ini, bank bertindak sebagai agen pemesan dan penjual. Bank memesan kepada developer, sebuah rumah yang kriteria-kriterianya sudah ditentukan terlebih dahulu oleh nasabah. Rumah yang dimaksudkan ini adalah rumah yang memang belum wujud dan baru dimulai pembangunannya setelah ada pemesanan dari pihak bank. Pihak bank kemudian menjual rumah tersebut kepada nasabah secara angsuran, tetapi penyerahannya adalah pada waktu akhir periode pembayaran.



Sumber : Jurnal La_Riba. Vol. I, No.1. 2007.

Keterangan:

1. Nasabah memesan rumah kepada bank dengan kriteria tertentu yang telah ditentukan.
2. Bank membeli rumah kepada developer perumahan (selaku *supplier*) sesuai dengan kriteria yang telah ditentukan oleh nasabah.

⁴² *Ibid*

3. Bank menjual barang kepada nasabah (tetapi penyerahan barangnya pada akhir pembiayaan) dan nasabah membayar dengan cara mengangsur.

3. *KPR Syari'ah Yang Menggunakan Skim Ijarah Muntahiya Bi Tamlik (IMBT)*⁴³

Pada prinsipnya, transaksi *ijarah* dilandasi adanya perpindahan manfaat (hak guna), bukan pemindahan kepemilikan (hak milik). Jadi pada dasarnya prinsip ijarah sama saja dengan prinsip jual beli, tetapi perbedaannya terletak pada objek transaksinya. Bila dalam transaksi jual beli, objek transaksinya adalah barang, pada ijarah objek transaksinya adalah barang maupun jasa.

Berdasarkan skim *ijarah* ini, bank syari'ah menyewakan rumah, sebagai objek akad, kepada nasabah. Meskipun pada prinsipnya tidak terjadi pemindahan kepemilikan (hanya pemanfaatan rumah), tetapi pada akhir masa sewa bank dapat menjual atau menghibahkan rumah yang disewakannya kepada nasabah. Model transaksi seperti ini, dalam perbankan syari'ah dikenal dengan nama *ijarah muntahiya bi tamlik/ IMBT* (sewa yang diikuti atau diakhiri dengan perpindahan kepemilikan).

Ijarah muntahiya bi tamlik (IMBT) merupakan kombinasi antara sewa menyewa (ijarah) dengan jual beli atau hibah di akhir masa sewa. Dalam *ijarah muntahiya bi tamlik* (IMBT) ini terjadi pemindahan hak milik barang, dengan dua cara:

- a. *Ijarah* dengan janji akan menjual pada akhir masa sewa.
- b. *Ijarah* dengan janji akan memberikan hibah pada akhir masa sewa.

Dalam praktek transaksi ijarah, pilihan untuk menjual barang di akhir sewa, biasanya diambil bila kemampuan financial

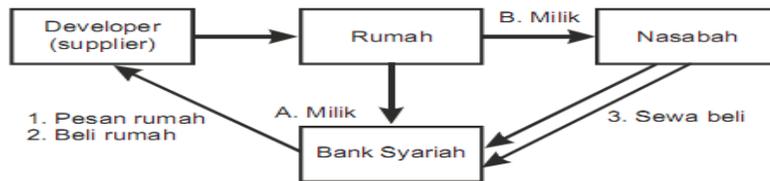
⁴³ *Ibid*, hal. 122

penyewa untuk membayar sewa relatif kecil. Karena sewa yang dibayarkan kecil, akumulasi nilai sewa yang sudah dibayarkan sampai akhir periode sewa belum mencukupi harga beli barang tersebut beserta margin keuntungan yang ditetapkan oleh pihak bank. Karena itu, untuk menutupi kekurangan tersebut, bila pihak penyewa ingin memiliki barang tersebut, ia harus membeli barang itu di akhir masa sewa.

Sedangkan alternatif pilihan untuk menghibahkan barang di akhir masa sewa biasanya diambil bila kemampuan financial penyewa untuk membayar sewa relatif lebih besar. Karena sewa yang dibayarkan relatif besar, akumulasi sewa di akhir periode sewa sudah mencukupi untuk menutup harga beli barang dan margin keuntungan yang telah ditetapkan oleh pihak bank. Dengan demikian, pihak bank dapat menghibahkan barang tersebut di akhir masa periode sewa kepada pihak penyewa.

Nilai sewa yang berlaku harus berdasarkan harga barang dan besarnya cicilan barang tersebut, sehingga dapat diketahui berapa harga jual di akhir masa menyewakan atau apakah dapat langsung dengan hibah.

Skema KPR dengan skim Al-Ijārah⁴⁴



Sumber : Jurnal La_Riba. Vol. I, No.1. 2007.

Berdasarkan pola pemindahan hak milik dalam *ijārah muntahiya bi tamlik* (IMBT), maka pembiayaan KPR yang dijalankan oleh perbankan syari'ah menggunakan pola kedua,

⁴⁴ *Ibid*

yaitu; transaksi ijarah dengan adanya perjanjian antara pihak bank dengan nasabah bahwa bank akan menghibahkan rumah (yang dibiayai KPR) pada akhir masa sewa kepada nasabah.

B. Tinjauan Pustaka

Ada beberapa tulisan penelitian terdahulu yang menjadi referensi tinjauan pustaka untuk penulisan skripsi ini, yaitu antara lain :

- Helmi Haris (2007), Jurnal Ekonomi Islam dengan judul “Pembiayaan Kepemilikan Rumah (Sebuah Inovasi Pembiayaan Perbankan Syariah)”. Dalam Jurnal ini disimpulkan bahwa, Keberagaman serta perbedaan penggunaan skim fikih dalam Pembiayaan Pemilikan Rumah (KPR) oleh bank - bank syari’ah di Indonesia memiliki nilai negatif dan nilai positif. Nilai negatifnya adalah memunculkan kesan bahwa tidak ada suatu otoritas khusus yang menangani operasional perbankan syari’ah di Indonesia sehingga muncul berbagai variasi produk pembiayaan kepemilikan rumah. Pembiayaan kepemilikan rumah ini, di bank syari’ah yang satu dengan bank syari’ah yang lain berbeda. Namun sebenarnya di Indonesia sudah ada sebuah lembaga (di bawah naungan MUI), yaitu Dewan Syari’ah Nasional yang merumuskan aplikasi skim-skim kontrak dalam bidang Hukum Islam ke dalam praktek lembaga-lembaga keuangan syari’ah, semisal bank. Segi positifnya adalah dengan berbagai macam variasi pembiayaan kepemilikan rumah yang ditawarkan oleh bank-bank syari’ah berarti calon nasabah mempunyai berbagai alternatif pilihan untuk memiliki rumah dengan cara yang sesuai dengan keinginannya.⁴⁵
- Yunita Permata Sari (1997), skripsi dengan judul “Pelaksanaan Kredit Pemilikan Rumah Bank Tabungan Negara di Daerah Istimewa Yogyakarta”. Dalam skripsi ini disimpulkan bahwa adanya KPR sangat membantu dengan harga yang ringan dan pembeliannya didukung dengan KPR BTN dengan jaminan rumah serta tanah yang dibelinya sehingga

⁴⁵ Helmi Haris, “*Pembiayaan Kepemilikan Rumah Sebuah Inovasi Pembiayaan Perbankan Syariah*”, Jurnal La_Riba, Vol. I, No.1, (Juli, 2007).

bank merasa lebih aman. Hal ini menunjukkan bahwa peranan KPR BTN sangat besar bagi masyarakat yang ingin membeli rumah namun tak mampu membeli dengan secara tunai tapi dengan mencicilnya setiap bulan.⁴⁶

- Sugiawati (2009), skripsi dengan judul "Analisis Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) dengan Akad Pembiayaan *Murābahah* di BNI Syariah cabang Medan". Dalam skripsi dengan judul di atas mencoba untuk mengetahui apakah kredit kepemilikan rumah (KPR) di BNI Syariah cabang Medan sesuai dengan akad murabahah dan mencoba untuk mengetahui juga tentang pertimbangan pemberian kredit kepemilikan rumah (KPR) dengan akad murabahah di BNI Syariah Cabang Medan kepada calon penerima pembiayaan. Dalam penelitian ini di dapat sebuah hasil atau kesimpulan bahwa kredit kepemilikan rumah (KPR) di BNI Syariah Cabang Medan telah sesuai dengan akad pembiayaan *murābahah* dan analisis 5C sebagai dasar pertimbangan pemberian kredit kepemilikan rumah (KPR) di BNI Syariah Cabang Medan.⁴⁷
- Fitriana Dewi (2011), skripsi dengan judul "Analisis Kelayakan Pembiayaan Dengan Sistem Istishna Pada Bank Muamalat Indonesia". Penulisan skripsi ini bermaksud untuk mengetahui kriteria yang dinilai layak untuk menerima pembiayaan dengan sistem istishna pada Bank Muamalat Indonesia kepada nasabahnya. Dari hasil penelitian, diperoleh kesimpulan bahwa penilaian kelayakan yang dilakukan oleh Bank Muamalat Indonesia dalam pemberian pembiayaan sudah baik. Data dan informasi yang diperoleh penulis melalui wawancara pada pihak Bank Muamalat Indonesia, study pustaka, serta menelaah data yang diberikan pihak Bank Muamalat Indonesia.⁴⁸

⁴⁶ Yunita Permata Sari, "Pelaksanaan Kredit Pemilikan Rumah Bank Tabungan Negara di Daerah Istimewa Yogyakarta", Skripsi, (Yogyakarta : Universitas Islam Indonesia, Fakultas Hukum, 1997).

⁴⁷ Sugiawati, "Analisis Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) dengan Akad Pembiayaan Murabahah di BNI Syariah cabang Medan", Skripsi, (Medan : Universitas Sumatera Utara, Fakultas Ekonomi, 2009). diakses di <http://repository.usu.ac.id/bitstream/123456789/9216/1/10E01020.pdf> pada tanggal 24 mei 2011

⁴⁸ Fitriana Dewi, "Analisis Kelayakan Pembiayaan Dengan Sistem Istishna Pada Bank Muamalat Indonesia", Skripsi, diakses di- http://library.gunadarma.ac.id/abstraction_20207477-ssm_fe.pdf pada tanggal 24 mei 2011

- Ameylia Natasya Siregar (2009), skripsi dengan judul “Analisis Perbedaan Pembiayaan KPR Bank Konvensional dan Pembiayaan KPRS Bank Syariah di Medan” Studi Kasus pada Bank BTN dan Bank Muamalat Indonesia. Hasil penelitian yang dilakukan di atas menunjukkan bahwa adanya perbedaan sistem yang digunakan oleh kedua perbankan (bank konvensional dan bank syariah), perbedaan yang paling mendasar adalah sistem bunga yang dipakai bank konvensional di dalam pengalokasian dananya. Pemakaian sistem suku bunga yang ditetapkan oleh Bank BTN adalah *flat* untuk 1 (satu) tahun, setelah itu diberlakukan bunga pasar yang berlaku (*floating*). Dalam hal ini nasabah mau tidak mau harus mengikuti peraturan bank tersebut. Tidak adanya tawar menawar dalam penentuan bunga KPR. Sistem bunga yang dipakai oleh bank konvensional mengharuskan debitur untuk membayar tepat waktu, jika tidak maka nasabah itu dikenakan sanksi (denda/*penalty*) dalam proses kredit/pembiayaan. Sedangkan pada bank syariah khususnya Bank Muamalat Indonesia sistem yang digunakan dalam pembiayaan KPRS adalah bank dan nasabah berkongsi atas sebuah rumah. Nasabah membayar uang angsuran kepada bank yang secara langsung kepemilikan rumah akan beralih kepada nasabah jika nasabah telah melunasi semua cicilan yang harus dibayar oleh nasabah dapat dilakukan tawar menawar, hal ini sesuai dengan prinsip syariah, artinya hal ini boleh terjadi sebelum adanya kesepakatan.⁴⁹
- Sahrus Sabri (2010), skripsi dengan judul “Telaah Aplikasi Konsep Take Over KPR Bank Konvensional ke Bank Syariah di Bank BTN syariah cabang Yogyakarta”. Dari penelitian yang dilakukan, dihasilkan bahwa konsep take over KPR dari bank konvensional ke KPR bank syariah yang dilakukan BTN Syariah cabang Yogyakarta yaitu BTN memberikan Qardh kepada nasabah untuk melunasi sisa hutang pokok (*outstanding*) nasabah di Bank lain, dengan Qardh tersebut nasabah melunasi kreditnya hingga

⁴⁹ Ameylia Natasya Siregar, “Analisis Perbedaan Pembiayaan KPR Bank Konvensional dan Pembiayaan KPRS Bank Syariah di Medan”, Skripsi, (Medan : Universitas Sumatera Utara, Fakultas Ekonomi, 2009),

asset yang dilunasi menjadi milik nasabah. Nasabah menjual assetnya kepada BTN Syariah dan nasabah melunasi Qardh-nya kepada BTN Syariah, BTN Syariah menjual secara Murabahah asset yang telah menjadi miliknya tersebut kepada nasabah dengan pembayaran secara cicilan. Dalam aplikasinya BTN syariah cabang Yogyakarta telah melaksanakan salah satu dari empat alternatif yang ditawarkan pada fatwa DSN No 31/DSN-MUI/IV/2002 yaitu akad *qard, al bay'* dan *murābahah*. Jika dilihat dengan pandangan ekonomi Islam terkait take over yang dilakukan BTN syariah Cabang Yogyakarta maka proses tersebut sudah sesuai dengan syariat Islam.⁵⁰

- Yudha Aji Prakosa (2009), skripsi dengan judul “Tinjauan Yuridis Terhadap Implementasi Jual-Beli *istiṣna'* pada Bank Rakyat Indonesia (BRI) Syariah Cabang Semarang. Berdasarkan hasil penelitian dan analisis data yang diperoleh peneliti, perjanjian/akad *istiṣna'* dilaksanakan oleh nasabah pembeli, pihak bank dan nasabah penjual/produsen atau kontraktor. Nasabah pembeli melakukan pemesanan barang dengan akad *istiṣna'* kepada pihak bank. Kemudian bank membuat kontrak Surat Perintah Kerja (SPK) kepada produsen/kontraktor untuk membuat barang tersebut. Kenyataannya, dalam implementasi jual-beli *istiṣna'* yang seharusnya benar-benar menerapkan prinsip syariah yang anti-riba. Tetap dimungkinkan adanya penyimpangan-penyimpangan terhadap pelaksanaannya yang bisa saja bertentangan dengan prinsip syariah. Sehingga perlu untuk diteliti lebih dalam mengenai pelaksanaan produk pembiayaan ini di masyarakat oleh bank syariah.⁵¹
- Dian Noer Wulandari (2006), skripsi dengan judul “Implementasi Akad *istiṣna'* Dalam Pembiayaan Pembangunan Sarana Fasilitas Umum (Studi Kasus pada Bank Syariah Mandiri Cabang Solo). Berdasarkan penelitian

⁵⁰ Sahrus Sabri, “Telaah Aplikasi Konsep Take Over KPR Bank Konvensional ke Bank Syariah di Bank BTN syariah cabang Yogyakarta”, Skripsi, (Yogyakarta : Universitas Islam Indonesia, Fakultas Ilmu Agama Islam, 2010).

⁵¹ Yudha Aji Prakosa, “Tinjauan Yuridis Terhadap Implementasi Jual-Beli *Istishna'* pada Bank Rakyat Indonesia (BRI) Syariah Cabang Semarang”, Skripsi, (Semarang : Universitas Diponegoro Semarang, Fakultas Hukum, 2009). Diakses di- <http://eprints.undip.ac.id/8433/> pada tanggal 24 Mei 2011

ini diperoleh hasil bahwa prosedur pemberian pembiayaan *istiṣna'* dilakukan melalui beberapa tahap, yaitu : tahap *solisitasi*, tahap permohonan pembiayaan, tahap pengumpulan data, dan investigasi, tahap analisa pembiayaan, tahap analisa rasio, tahap pengumpulan data tambahan, tahap persetujuan pembiayaan, tahap pengikatan dan penandatanganan akad perjanjian *istiṣna'*, tahap pencairan dana pembiayaan *istiṣna'*, tahap pengawasan dan pemeriksaan oleh Bank. Perjanjian pembiayaan *istiṣna'* yang telah ditandatangani oleh kedua belah pihak menimbulkan hak dan kewajiban. Pada prinsipnya para pihak dapat mengatur hak dan kewajiban masing-masing yang dituangkan dalam akad perjanjian. Pelaksanaan perjanjian *istiṣna'* terdapat hambatan-hambatan yang timbul dari faktor internal dan hambatan dari faktor eksternal. Cara mengatasi hambatan dari faktor internal diselesaikan dengan peningkatan sikap disiplin pegawai, peningkatan keterampilan pegawai, dengan cara mewajibkan mengikuti pelatihan-pelatihan dan kursus. Sedangkan cara mengatasi hambatan dari faktor eksternal antara lain : meningkatkan pengamanan dengan menguji kebenaran dan legalitas seluruh aspek dan dokumen yang berkaitan dengan kondisi nasabah, meningkatkan pemberian informasi kepada masyarakat tentang produk dan jasa perbankan syariah, meningkatkan pengawasan, dan pembinaan terhadap jalannya usaha nasabah pengguna dana.⁵²

Berpijak pada hasil-hasil penelitian di atas, tampak bahwa permasalahan yang diangkat dalam skripsi ini belum ada yang mengungkap. Dan referensi di atas juga telah memberikan inspirasi kepada penulis untuk mengadakan penelitian yang bersangkutan dengan implementasi akad *istiṣna'* yang diterapkan pada produk KPR (Kredit Pemilikan Rumah) di BRI Syariah cabang Yogyakarta. Perbedaan penelitian ini dengan tinjauan pustaka di atas, yaitu penelitian ini membahas tentang teknik operasional akad *istiṣna'*, yaitu

⁵² Dian Noer Wulandari, “Implementasi Akad *Istishna'* Dalam Pembiayaan Pembangunan Sarana Fasilitas Umum Studi Kasus Pada Bank Syariah Mandiri Cabang Solo”, Skripsi, (Surakarta : Universitas Sebelas Maret Surakarta, Fakultas Hukum, 2006). Di akses di <http://simta.uns.ac.id/cariTA.php?act=daftTA&sub=new&fr=det&idku=709> pada tanggal 26 Juni 2011

pembiayaan Perbankan Syariah yang berprinsip jual-beli yang diterapkan dalam produk KPR (Kredit Pemilikan Rumah) yang dilaksanakan oleh PT. BRI Syariah cabang Yogyakarta dimulai dari nasabah mengajukan rencana pembiayaan sampai nasabah dan bank menyelesaikan segala hak dan kewajibannya masing-masing yang sudah disepakati pada akad awal transaksi. Oleh karena itu permasalahan dalam penelitian ini layak untuk diangkat karena berbeda subyek dan objek penelitiannya.



BAB III
OPERASIONAL AKAD *ISTIṢNA'* PADA KPR iB
DI BRI SYARIAH CABANG YOGYAKARTA

A. Profil PT. Bank Rakyat Indonesia Syari'ah

1. Sejarah, Visi dan Misi, dan Struktur Organisasi

Latar Belakang Berdirinya BRI Syariah Berawal dari akuisi Bank Jasa Arta oleh Bank Rakyat Indonesia pada Tgl 19 Desember 2007 dan kemudian diikuti dengan perolehan ijin dari Bank Indonesia untuk mengubah kegiatan usaha Bank Jasa Arta dari Bank umum konvensional menjadi Bank umum yang menjalankan kegiatan usaha berdasarkan prinsip syariah pada Tgl 16 Oktober 2008, maka lahirlah Bank Umum Syariah yang diberi nama PT Bank Syariah BRI (yang kemudian disebut dengan nama BRI Syariah) pada Tgl 17 November 2008.⁵³

Nama BRI Syariah dipilih untuk menggambarkan secara langsung hubungan Bank dengan PT BRI (Persero) Tbk, selanjutnya disebut Bank Rakyat Indonesia, yang merupakan salah satu Bank terbesar di Indonesia. BRI Syariah merupakan anak perusahaan dari Bank Rakyat Indonesia yang akan melayani kebutuhan perbankan masyarakat Indonesia dengan menggunakan prinsip-prinsip syariah.⁵⁴

Pada Tgl 19 Desember 2008, telah ditanda tangani akta pemisahan unit usaha syariah. Penanda tangan akad pemisahan telah dilakukan oleh Bapak Sofyan Basir selaku direktur utama BRI dan Bapak Vetje Raharjo selaku direktur utama BRI Syariah, sebagai mana akta pemisahan No. 27 taggal 19 Desember 2008 yang dibuat di hadapan notaris Fathiah Helmi SH di Jakarta. Peleburan unit usaha syariah Bank Rakyat Indonesia ke dalam BRI Syariah ini berlaku efektif pada Tgl 1 Januari 2008.⁵⁵

Sebagai bagian dari keluarga besar dari keluarga BRI, BRI Syariah mendapat dukungan penuh dari Bank Rakyat Indonesia sebagai pemegang

⁵³ http://bri.co.id/profil_syariah.asp?intMenuID=0802000000, diakses pada tanggal 17 Agustus 2011.

⁵⁴ http://bri.co.id/profil_syariah.asp?intMenuID=0802000000, diakses pada tanggal 17 Agustus 2011.

⁵⁵ http://bri.co.id/profil_syariah.asp?intMenuID=0802000000, diakses pada tanggal 17 Agustus 2011.

saham sebagai mana tercermin dari penambahan modal disetor yang dilakukan sebanyak dua kali di tahun 2008, sehingga saat ini BRI Syariah menjadi salah satu Bank Umum Syariah dengan struktur permodalan yang sangat kuat.⁵⁶

BRI Syariah cabang Yogyakarta sendiri mulai beroperasi sejak tgl 30 Januari 2003. Dengan kantor yang berlokasi di Jl. KH. Ahmad Dahlan No. 89 Kelurahan Notoprajan, Kecamatan Ngampilan DIY, dan kemudian menetap di Jl Yos Sudarso no. 1 Kota Baru Yogyakarta, seiring dengan berjalannya waktu, kini BRI Syariah membuka dua unit kantor pelayan pembantu.⁵⁷

Visi dan Misi yang di usung BRI Syariah cabang Yogyakarta adalah sebagai berikut :

a. Visi

”Menjadikan Bank Ritel Modern Terkemuka Dengan Ragam Layanan Financial Sesuai Kebutuhan Nasabah Dengan Jangkauan Termudah, Untuk Kehidupan Lebih Bermakna”

b. Misi

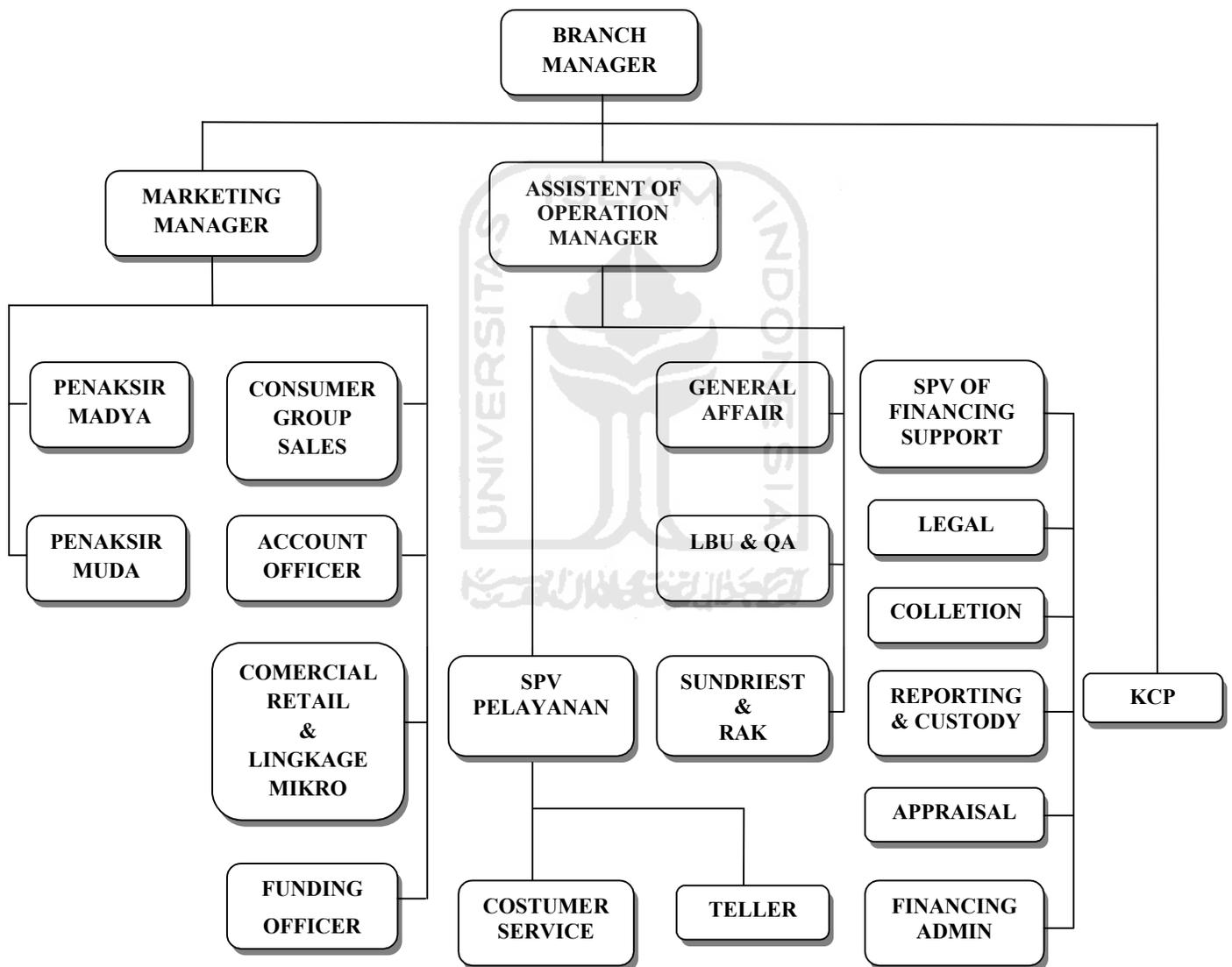
- 1) Memahami keragaman individu dan mengakomodasi beragam kebutuhan finansial nasabah.
- 2) Menyediakan produk dan layanan yang mengedepankan etika sesuai prinsip-prinsip Syariah.
- 3) Menyediakan akses ternyaman melalui berbagai sarana kapan pun, dimana pun.
- 4) Memungkinkan setiap individu untuk meningkatkan kualitas hidup dan menghadirkan ketentraman pikiran.

⁵⁶ http://bri.co.id/profil_syariah.asp?intMenuID=0802000000, diakses pada tanggal 17 Agustus 2011.

⁵⁷ Dokumen “BRI Syariah Cabang Yogyakarta”

Untuk mempermudah jalannya proses kegiatan yang terdapat pada BRI Syariah Cabang Yogyakarta, maka disusunlah Struktur Organisasi Perusahaan. Adapun struktur organisasi BRI Syariah cabang Yogyakarta adalah :

Struktur Organisasi BRI Syariah Cabang Yogyakarta⁵⁸



Sumber: Dokumen BRI Syariah Cabang Yogyakarta

⁵⁸ Dokumen “BRI Syariah Cabang Yogyakarta”

2. Produk dan Jasa

Perbankan adalah suatu lembaga yang melaksanakan tiga fungsi utama, yaitu: menerima simpanan uang, meminjamkan uang, dan jasa pengiriman uang. Untuk bank syariah, pada dasarnya ketiga fungsi tersebut dapat dilakukan, kecuali bila dalam melaksanakan fungsinya perbankan syariah tidak melaksanakan hal-hal yang dilarang dalam syariah atau tidak sesuai dengan syariah (hukum islam). Bank BRI Syariah merupakan unit usaha BRI yang bergerak secara khusus melayani nasabah dengan prinsip syariah atau *Islamic Principle* dalam transaksi keuangan dan perbankan.

Produk- Produk Pada BRI Syariah Cabang Yogyakarta adalah:

1. Produk Penghimpunan Dana (Funding)⁵⁹

a. Tabungan BRISyariah iB

Dengan selogan : *“Kemudahan bertransaksi yang penuh nilai kebaikan”*

Tabungan BRI Syariah iB merupakan tabungan dari BRI Syariah bagi nasabah perorangan yang menggunakan prinsip titipan (*wadiah*), dipersembahkan untuk nasabah yang menginginkan kemudahan dalam transaksi keuangan.

b. Tabungan Haji BRISyariah iB

Dengan selogan : *“Mewujudkan langkah terbaik dalam menyempurnakan ibadah”*

Tabungan bagi nasabah calon Haji yang bertujuan memenuhi kebutuhan Biaya Perjalanan Ibadah Haji (BPIH) dengan prinsip bagi hasil. Nasabah akan memperoleh ketenangan, kenyamanan serta lebih berkah dalam penyempurnaan ibadah karena pengelolaan dana sesuai syariah.

⁵⁹ Dokumen “BRI Syariah Cabang Yogyakarta”

c. Deposito iB

Dengan selogan : *“Pengelolaan dana yang baik menuju hasil terbaik”*

Deposito iB adalah salah satu jenis simpanan berdasarkan prinsip bagi hasil (*Muḍārabah al-Muthlaqoh*) yang dananya dapat ditarik pada saat jatuh tempo.

Manfaat yang diperoleh nasabah antara lain :

- 1) Terjamin karena disertakan dalam program penjaminan pemerintah
- 2) Memberikan bagi hasil yang kompetitif
- 3) Dikelola dengan prinsip sesuai syariah

d. Giro iB

Dengan selogan : *“Mudahnya berbisnis dalam kebaikan untuk tujuan baik”*

Giro iB dari BRISyariah adalah simpanan untuk kemudahan berbisnis dengan pengelolaan dana berdasarkan prinsip titipan (*wadi'ah yad ḍamanah*) yang penarikannya dapat dilakukan setiap saat dengan menggunakan Cek atau Bilyet Giro.

Manfaat yang diperoleh nasabah antara lain :

- 1) Kemudahan dalam transaksi bisnis
- 2) Bank dapat memberikan bonus sesuai kebijakan yang berlaku
- 3) Aman, karena diikutsertakan dalam program penjaminan pemerintah

2. Produk Penyaluran Dana (Lending)⁶⁰

a. *Muḍārabah*

Adalah bentuk kerja sama antara 2 (dua) atau lebih pihak dimana pemilik modal mempercayakan sejumlah modal kepada

⁶⁰ Dokumen “BRI Syariah Cabang Yogyakarta”

pengelola (mudharib) dengan suatu perjanjian pembagian keuntungan.

Ketentuan umum:

- 1) Jumlah modal yang diserahkan kepada nasabah selaku pengelola modal, harus secara tunai, dapat berupa uang tunai atau barang yang dinyatakan nilainya dalam satuan uang. Jika modal diserahkan secara bertahap, harus jelas tahapannya dan disepakati bersama.
- 2) Hasil pengelolaan diperhitungkan dengan 2 (dua) cara: 1) *revenue sharing*, yang berasal dari pendapatan proyek, dan 2) *profit sharing*, dari keuntungan proyek.
- 3) Bank berhak melakukan pengawasan terhadap pekerjaan, namun tak berhak mencampuri urusan pekerjaan/usaha nasabah.

b. *Murābahah*

Bank bertindak sebagai penjual dan nasabah sebagai pembeli. Harga jual adalah harga beli Bank dari pemasok ditambah keuntungan. Kedua pihak harus sepakat atas harga jual dan jangka waktu pembayaran. Harga jual dicantumkan dalam akad jual beli, dan tak berubah selama berlakunya akad. Dalam transaksi ini barang diserahkan setelah akad, sedangkan pembayaran dilakukan secara tangguh.

c. *Salam* (Jual beli dengan penyerahan yang ditangguhkan)

Transaksi jual beli dimana barang yang diperjualbelikan belum ada. Oleh karena itu barang diserahkan secara tangguh, sedang pembayaran secara tunai. Bank bertindak sebagai pembeli, nasabah sebagai penjual. Sekilas transaksi ini mirip jual beli ijon, namun dalam *salam*, kuantitas, kualitas, harga dan waktu penyerahan barang ditentukan secara pasti. Dalam praktek, barang yang telah diserahkan kepada Bank, maka Bank dapat menjual kembali barang tersebut secara tunai atau

cicilan. Harga jual yang ditetapkan adalah harga beli ditambah keuntungan. Umumnya transaksi ini diterapkan dalam pembiayaan barang yang belum ada, seperti pembelian komoditi pertanian oleh bank, untuk kemudian dijual kembali secara tunai atau cicilan.

Ketentuan umum *salam*:

- 1) Pembelian hasil produksi harus diketahui spesifikasinya secara jelas: jenis, macam/bentuk, ukuran, mutu dan jumlahnya.
- 2) Bila hasil produksi yang diterima tidak sesuai, maka nasabah harus bertanggung jawab, antara lain mengembalikan dana yang telah diterima atau mengganti barang sesuai pesanan.
- 3) Karena Bank tak menjadikan barang yang dibeli/dipesan sebagai persediaan (*inventory*), maka Bank dimungkinkan untuk melakukan akad *salam* pada pihak ketiga. Mekanisme seperti ini disebut dengan *parallel salam*.

d. *Istishna'* (Jual beli dengan pesanan)

Menyerupai *salam*, namun pembayaran dapat dilakukan oleh bank dalam beberapa termin pembayaran. Skim *istishna* dalam Bank Syariah, umum dilakukan untuk pembiayaan manufaktur dan konstruksi. Spesifikasi barang pesanan harus jelas, seperti: jenis, ukuran, mutu dan jumlah. Harga jual dicantumkan dalam akad *istishna'* dan tak boleh berubah selama berlakunya akad.

e. Ijarah (Sewa atau leasing)

Transaksi ijarah dilandasi adanya perpindahan manfaat. Bila pada jual beli obyek transaksi adalah barang, maka pada ijarah obyeknya jasa. Pada akhir masa sewa, bank dapat menjual barang yang disewakannya kepada nasabah. Harga jual dan harga sewa disepakati pada awal perjanjian.

f. Musyarakah

Transaksi musyarakah dilandasi adanya keinginan para pihak yang bekerja sama untuk meningkatkan nilai aset yang mereka miliki secara bersama-sama. Ketentuan umum: Semua modal disatukan untuk dijadikan modal proyek musyarakah dan dikelola bersama-sama. Setiap pemilik modal berhak turut serta dalam menentukan kebijakan usaha yang dijalankan oleh pelaksana proyek.

g. KKB Syariah iB

Dengan slogan : *“Miliki Kendaraan Idaman Untuk Kebaikan Keluarga Anda”*

Kepemilikan Kendaraan Bermotor iB (KKB iB) memberikan keleluasaan bagi nasabah untuk pembelian mobil baru maupun bekas pakai serta anda bebas menentukan pilihan merk.

Manfaat yang diperoleh nasabah antara lain : Ketenangan serta kenyamanan dalam memiliki kendaraan idaman karena pembiayaan sesuai syariah.

h. KPR iB BRI Syariah iB

Dengan slogan : *“Sempurnakan hidup anda dengan mewujudkan rumah idaman BRISyariah membantu mewujudkan rumah idaman melalui Kepemilikan Rumah BRISyariah iB”*

Kepemilikan Rumah (KPR) BRISyariah iB dengan skim pembiayaan secara jual beli (*murābahah* dan *istiṣna'*) mewujudkan keinginan nasabah untuk memiliki rumah di lokasi yang strategis, proses yang relative cepat, syarat mudah, margin kompetitif dan sesuai syariah. Tak hanya memiliki rumah, berbagai keperluanpun dapat dipenuhi dengan KPR BRISyariah iB, Nikmati fasilitas yang diberikan untuk pembelian, pembangunan, renovasi rumah/ apartemen/ ruko/

rukan dengan angsuran tetap sepanjang jangka waktu pembiayaan.

Manfaat yang diperoleh nasabah antara lain :

- 1) Fleksibel untuk beli rumah /apartemen baru atau second, pembangunan rumah, Ruko, Rukan
- 2) Jangka Waktu hingga 15 tahun
- 3) Uang Muka ringan
- 4) Bebas menentukan besaran cicilan sesuai kemampuan
- 5) Uang muka ringan
- 6) Cicilan tetap dan meringankan selama jangka waktu
- 7) Biaya administrasi terjangkau
- 8) Bebas pinalti untuk pelunasan sebelum jatuh tempo

i. Gadai iB

Dengan slogan : *“Pilihan Tepat, Penuh Manfaat”*

Tak perlu pusing untuk memenuhi segala kebutuhan Gadai iB BRI Syariah kini hadir sebagai solusi terbaik untuk memperoleh dana tunai. Proses cepat, mudah dan sesuai syariah untuk ketentraman.

Manfaat yang diperoleh nasabah antara lain :

- 1) Lebih berkah karena sesuai dengan syariah
- 2) Biaya administrasi terjangkau dan berdasarkan berat emas
- 3) Persyaratan mudah dan proses cepat
- 4) Jangka waktu pinjaman maksimal 120 hari dan dapat diperpanjang
- 5) Fleksibel dalam pelunasan
- 6) Dapat dilunasi sebelum jatuh tempo tanpa biaya penalty
- 7) Mendapatkan sertifikat Gadai Syariah

3. Jasa Perbankan⁶¹

a. Kliring

Kliring adalah sarana perhitungan hutang piutang antar bank peserta kliring guna memperluas dan memperlancar lalu lintas pembayaran giral dalam suatu wilayah tertentu ditetapkan oleh Bank Indonesia. Dalam transaksi kliring, bank dapat menerima perintah dari nasabah untuk menagih sejumlah dana tertentu sebagaimana tercantum didalam warkat kliring, dan atas perintah tersebut bank memungut biaya tertentu. Dengan skim demikian, maka skim ini dapat menggunakan prinsip *wakalah wal ijārah*.

Dalam transaksi kliring terdapat beberapa pihak, antara lain:

- 1) Pemberi amanat (*Principal*), yakni pihak yang memberikan amanat kepada bank.
- 2) Bank pengirim (*Remitting bank*), yakni bank yang menerima perintah proses kliring.
- 3) Bank tertarik (*Drawee bank*), yakni bank harus melakukan pembayaran atas tagihan kliring yang diterimanya.
- 4) Tertarik (*Drawee*), yakni pihak yang harus membayar tagihan kliring

Kliring merupakan transaksi transfer dibawah Rp. 100.000.000,-. Jika diatas nominal Rp. 100.000.000,- dinamakan *Real Time Gross Settlement (RTGS)*.

Biaya kliring dan RTGS di BRI Syariah cabang Yogyakarta adalah sebagai berikut:

Kliring :

Kliring Kredit

↳ Nasabah : Rp. 10.000,-

↳ Non Nasabah : Rp. 15.000,-

⁶¹ Dokumen “BRI Syariah Cabang Yogyakarta”

Kliring Debet

↳ Cek dan B/G : Rp. 2.000,-

↳ Inkaso : Rp. 20.000,-

RTGS (*Real Time Gross Settlement*)

Nasabah

Pkl. 06:30 s/d 12:00 WIB : Rp. 25.000,-

Pkl. 12:00 s/d 14:30 WIB : Rp. 35.000,-

Non Nasabah

Pkl. 06:30 s/d 12:00 WIB : Rp. 50.000,-

Pkl. 12:00 s/d 14:30 WIB : Rp. 50.000,-

b. Inkaso

Inkaso adalah penagihan surat-surat berharga (warkat inkaso) yang diterima nasabah untuk ditagihkan kepada bank lain diluar wilayah kliring. Dalam transaksi inkaso, bank dapat menerima perintah dari nasabah untuk menagih sejumlah dana tertentu sebagaimana tercantum dalam warkat kliring, dan atas perintah tersebut bank memungut biaya tertentu. Dan biaya inkaso pada BRI Syariah Cabang Yogyakarta ialah sebesar Rp. 20.000,-.

c. Payment Point

Payment Point adalah produk pelayanan dimana bank bertindak sebagai perpanjangan tangan instansi tertentu untuk menerima pembayaran seperti pembayaran telepon, handphone dan listrik dan lain-lain. Untuk produk ini, dapat digunakan prinsip ijarah. Implementasinya, bank akan membuka counter penerima setoran pembayaran. Dana yang dikumpulkan kemudian akan dikirimkan pada instansi terkait. Pendapatan yang diterima bank dapat bersumber dari nasabah ataupun dari diskon yang diterima oleh instansi terkait.

d. Bank Garansi

Bank Garansi adalah pernyataan tertulis yang dikeluarkan oleh bank atas permintaan nasabahnya (terjamin) untuk menanggung risiko tertentu (penggantian kerugian) yang timbul apabila pihak terjamin tidak dapat menjalankan kewajibannya dengan baik (wan prestasi) kepada pihak yang menerima jaminan (*beneficiary*). Dengan definisi demikian, maka transaksi Bank Garansi dapat menggunakan prinsip kafalah wal ijarah, karena terdapat pemindahan tanggung jawab dari nasabah kepada bank.

Kelima jasa perbankan tersebut adalah yang terdapat dalam BRI Syariah cabang Yogyakarta. Sedangkan untuk jasa perbankan lainnya belum tersedia seperti: *Safe Deposit Box*, Jasa Taksir dan Penitipan, Foreign Exchange, ATM dikarenakan belum OnLine, dan Letter Of Credit dikarenakan BRI Syariah bukan merupakan bank devisa.

e. Transfer

Transfer merupakan jasa bank umum dikenal masyarakat sebagaimana ditemui di perbankan konvensional. Pada prinsipnya, transfer adalah jasa perbankan untuk memindahkan sejumlah dana tertentu sesuai dengan perintah pemberi amanat (nasabah/pihak lain) untuk keuntungan penerima. Dengan prinsip demikian, maka jasa transfer dapat menggunakan prinsip *wakalah wal ijarah*, dimana bank menerima perwakilan dari nasabah untuk mengirimkan sejumlah uang tertentu dan atas jasanya itu bank memungut biaya tertentu. Dalam proses transfer terdapat beberapa pihak, antara lain:

- 1) Pemberi amanat (*Remitter*), yakni pihak yang memberikan amanat kepada bank untuk mengirimkan uang.

- 2) Bank pengirim (*Remitting Bank*), yakni bank yang menerima perintah pengiriman uang dari nasabah.
- 3) Bank penerima (*Beneficiary bank*), yakni bank yang melakukan pembayaran kepada pihak penerima. (Penerima (*Beneficiary*), yakni bank yang menerima kiriman uang.)

Dari sisi aliran dana, transfer terdiri dari dua, yakni: transfer masuk dan transfer keluar. Transfer masuk (*incoming transfer*) adalah proses transfer dimana bank bertugas sebagai bank penerima (*Beneficiary bank*). Dalam posisi ini, petugas bank harus segera memastikan terkreditnya dana ke rekening yang benar sesuai perintah yang tertera didalam nota kredit dari bank pengirim. Transfer keluar (*outgoing transfer*) adalah proses transfer dimana bank bertindak sebagai bank pengirim (*remitting bank*). Dalam hal ini, bank menerima perintah langsung dari nasabah untuk melakukan transfer.

B. Deskripsi tentang operasional akad *istiṣna'* pada pembiayaan KPR iB di BRI Syariah

Dalam deskripsi ini, penulis melakukan wawancara dan pengambilan data dokumentasi yang dimiliki oleh BRI Syariah untuk memperoleh data yang akurat, dan deskripsi ini membahas tentang :

1. Mekanisme Operasional Pembiayaan KPR iB dengan skim *istiṣna'*



Kepemilikan Rumah (KPR) iB BRI Syariah dengan skim pembiayaan secara *istiṣna'* yang bertujuan untuk mewujudkan keinginan nasabahnya dalam pemilikan rumah di lokasi yang strategis, sesuai keinginan, proses yang relative cepat, syarat mudah, margin kompetitif dan sesuai syariah serta lebih aman dan transparan. Manfaat yang ditawarkan sangat menguntungkan bagi nasabah, yaitu :⁶²

- 1) Nasabah diberikan kesempatan untuk menentukan dimana letak dan bagaimana tipe rumah yang diinginkan oleh calon nasabah.
- 2) Jangka waktu yang diberikan hingga 15 tahun

⁶² Brosur Produk KPR iB BRI Syariah

- 3) Uang Muka ringan
- 4) Bebas menentukan besaran cicilan sesuai kemampuan
- 5) Uang muka ringan
- 6) Cicilan tetap dan meringankan selama jangka waktu
- 7) Biaya administrasi terjangkau
- 8) Bebas pinalti untuk pelunasan sebelum jatuh tempo

Pemberian pembiayaan KPR iB di BRI Syariah tidak lain berlandaskan pada penetapan pemberian pembiayaan oleh Bank Indonesia yang mana pembiayaan tersebut tidak melanggar norma agama, kesusilaan dan usaha yang dilarang pemerintah serta sah menurut syara'.

Untuk pengajuan pembiayaan KPR iB dengan skim *istişna'* di BRI Syariah Cabang Yogyakarta harus melalui beberapa prosedur dan tahapan-tahapan. Secara garis besar langkah-langkah pengajuan pembiayaan KPR iB dengan skim *istişna'* hampir sama dengan langkah-langkah pengajuan pembiayaan lainnya, akan tetapi perbedaan terjadi pada operasional akad tersebut.

Disampaikan oleh Bapak Muhammad Faizun selaku marketing KPR iB di BRI Syariah Cabang Yogyakarta pada hari Selasa tanggal 4 Oktober 2011 dalam wawancara penulis di Kedai Kopi Jalan Kaliurang (Kentungan), Beliau menyatakan bahwa langkah-langkah permohonan pembiayaan iB dengan skim *istişna'* di BRI Syariah Cabang Yogyakarta adalah sebagai berikut⁶³:

- a. Calon nasabah datang ke BRI Syariah untuk mengisi formulir pengajuan pembiayaan KPR iB yang telah disediakan oleh pihak Bank, disini nasabah didampingi oleh bagian marketing pembiayaan KPR iB.
- b. Setelah calon nasabah mengisi formulir pengajuan pembiayaan di atas, nasabah diminta untuk melengkapi data/dokumentasi

⁶³ Wawancara dengan Bapak Muhammad Faizun selaku marketing KPR iB di BRI Syariah cabang Yogyakarta. Selasa 04 Oktober 2011

serta syarat-syarat yang diajukan bank BRI Syariah kepada calon nasabah. Dalam penyelesaian data dan persyaratan tersebut, pihak bank melalui AO yang mana dalam operasional di BRI Syariah cabang Yogya merangkap sebagai marketing, menawarkan kepada nasabah developer mana yang nantinya akan membangun rumah untuk nasabah serta rumah dengan tipe apa yang akan dipilih oleh nasabah.

Dalam tahap ini, akan ditentukan kesepakatan awal antara pihak nasabah dan developer mengenai anggaran belanja yang nantinya menjadi tanggungan nasabah dalam penyelesaian rumah yang dipesan oleh nasabah melalui bank.

- c. Data dan persyaratan-persyaratan yang telah dilengkapi oleh calon nasabah, selanjutnya dianalisis data oleh bagian AO/marketing, yang mana nantinya akan dibuatkan proposal pengajuan pembiayaan yang ditujukan kepada Pimpinan Cabang untuk disetujui.
- d. Setelah semua data dan persyaratan calon nasabah dianalisis oleh marketing dan dibuatkan proposal permohonan pembiayaan KPR iB oleh marketing, maka data dan persyaratan tersebut dianalisis oleh Pimpinan Cabang untuk disetujui, apakah calon nasabah tersebut layak untuk mendapatkan pembiayaan atau tidak.
- e. Jika permohonan pembiayaan calon nasabah tersebut disetujui oleh Pimpinan Cabang, maka selanjutnya data-data nasabah tersebut dianalisis ulang oleh Bagian Operasional, dengan maksud untuk meminimalisasikan resiko yang ada nantinya. Analisis yang digunakan yaitu dengan melihat 5C yang telah banyak diterapkan oleh Perbankan Syariah pada umumnya. Akan tetapi, di bagian ADP ini terjadi pengerucutan analisis yaitu analisis *Capacity*, *Capital*, *Collateral* saja yang diutamakan, kenapa?

“Karena pada dasarnya, analisis pembiayaan dengan 5C sudah dilaksanakan oleh bagian marketing dan Pimpinan Cabang untuk menentukan calon nasabah tersebut baik atau tidak dan dapat disetujui atau tidak permohonan pembiayaan yang diajukannya. Dan wewenang ADP nantinya akan menentukan pencairan dana calon nasabah dalam pembiayaan KPR iB yang diajukannya.”⁶⁴

- f. Setelah nasabah memperoleh persetujuan pembiayaan, maka langkah selanjutnya yaitu pembuatan perjanjian KPR iB dengan akad *istiṣna*’ oleh bagian Legalitas.

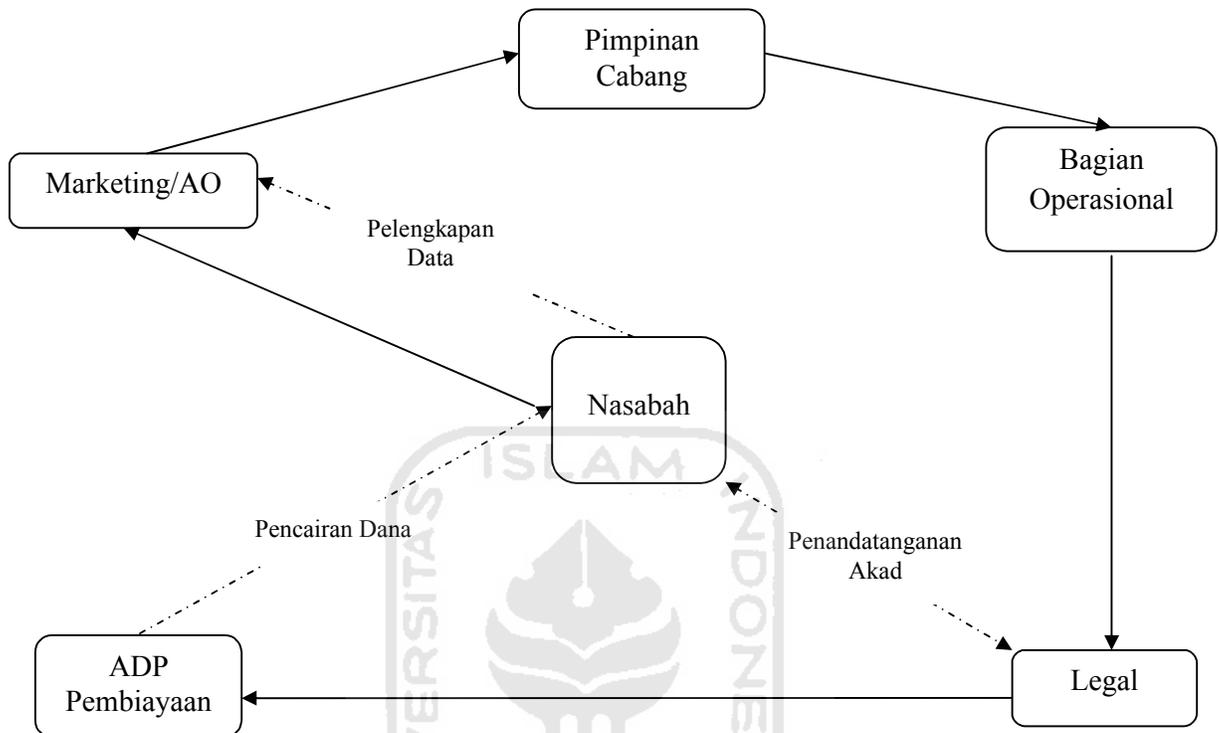
“Dalam pembuatan akad, pihak-pihak yang bersangkutan dalam akad akan didampingi juga oleh notaris untuk melegalkan pembentukan akad yang terjadi, karena tanpa adanya pihak yang melegalkan akad yang dibentuk, maka akad yang terjadi tidak sah menurut UU dan Negara serta tidak sah menurut syara’.”⁶⁵

- g. Dengan selesainya akad di atas, maka nasabah berhak untuk mendapatkan pembiayaan yang diajukannya. Pencairan dana pembiayaan nasabah dilakukan oleh ADP (administrasi pembiayaan) dengan melihat legalitas akad yang telah disepakati. Dalam operasionalnya, dana pembiayaan nasabah dicairkan lewat rekening nasabah yang bersangkutan, akan tetapi dana tersebut akan diblokir oleh bank dan tidak dapat diambil oleh nasabah dengan alasan apapun.
- h. Setelah semua prosedur di atas selesai, barulah pelaksanaan operasional KPR iB dengan skim *istiṣna*’ dilakukan, dan di sini pengawasan pelaksanaan tersebut dilakukan oleh bagian operasional yang ditunjuk khusus untuk memantau tahap demi tahap pelaksanaannya.

⁶⁴ Wawancara dengan Bapak Muhammad Faizun selaku marketing KPR iB di BRI Syariah cabang Yogyakarta. Selasa 04 Oktober 2011

⁶⁵ Wawancara dengan Saudari Fina Aditya Sari selaku ADP (administrasi pembiayaan) di BRI Syariah cabang Yogyakarta. Selasa 07 Oktober 2011

Proses Pengajuan Pembiayaan KPR iB dengan Skim *istiṣna'*



* Sumber : Data primer BRI Syariah Cabang Yogyakarta (diolah peneliti)

Pada dasarnya pembiayaan KPR iB dengan skim *istiṣna'* mempertemukan antara nasabah sebagai pemesan rumah (*mustaṣni'*), dan developer sebagai pembuat rumah (*ṣāni'*), dengan bank sebagai pemberi jasa pembiayaan.

Pada awal mula, adanya keinginan nasabah untuk membeli rumah di suatu tempat tertentu dengan tipe yang sudah direncanakan, akan tetapi nasabah belum bisa membeli/membangun rumah idamannya tersebut dengan uang tunai yang dimilikinya. Di sinilah BRI Syariah sebagai lembaga keuangan berbentuk bank yang menawarkan jasa pembiayaan dengan bentuk pembayaran atau penyelesaian hutang secara jual beli *istiṣna'* dalam konsep pembelian KPR iB.

Dalam operasionalnya, nasabah di atas sudah mempunyai konsep rumah dan tempat dimana rumah yang diinginkannya akan dibangun, akan tetapi BRI Syariah mempunyai alternatif konsep dan tempat serta calon developer yang mungkin bisa diambil oleh nasabah dan dijadikan perbandingan olehnya. dalam hal ini BRI Syariah akan memberikan yang terbaik untuk nasabahnya, konsep rumah dan calon developer yang ditunjuk sudah memenuhi syarat dan legalitas yang sah dan dapat dipertanggung jawabkan atas semua kerjanya.

Adapun beberapa syarat yang harus dipenuhi oleh calon *istisna'*, seperti mana yang telah dinyatakan oleh Bapak Muhammad Faizun selaku marketing KPR iB di BRI Syariah cabang Yogyakarta, yaitu:

a. Persyaratan Umum Nasabah

1) WNI/Warga Negara Indonesia

Hal ini dimaksudkan untuk mempermudah proses pembiayaan yang diajukan, karena dengan mengajukan pembiayaan kepemilikan rumah di Indonesia,

“Maka Warga Negara Indonesia-lah yang berhak mempunyai rumah dan memiliki tanah di NKRI, sedang WNA harus menjadi warga indonesia dahulu.”⁶⁶

2) Karyawan tetap dengan pengalaman kerja minimal 2 tahun.

Karena pembiayaan KPR pada umumnya berplafon besar, maka BRI Syariah mengambil inisiatif untuk meminimalisir resiko dengan menetapkan syarat di atas, bertujuan juga untuk menganalisis seberapa besar kemampuan calon nasabah nantinya membayar angsuran pembiayaan yang diberikan oleh bank.

⁶⁶ Wawancara dengan Bapak Muhammad Faizun selaku marketing KPR iB di BRI Syariah cabang Yogyakarta. Selasa 04 Oktober 2011

3) Wiraswasta dengan pengalaman usaha minimal 3 tahun.
Tidak jauh beda dengan tujuan no.2 di atas, dengan alasan untuk meminimalisir resiko dan analisis kemampuan nasabah mengangsur menjadi alasan ditetapkan persyaratan ini.

4) Profesional dengan pengalaman praktek minimal 2 tahun.

5) Usia minimal pada saat pembiayaan diberikan adalah 21 tahun dan maksimal usia pensiun untuk karyawan atau 65 tahun untuk wiraswasta dan profesional.

Umur sangat mempengaruhi daya produktifitas manusia, angka usia yang ditetapkan BRI Syariah dalam pembiayaan KPR iB ini menggambarkan usia produktifitas seseorang, baik dalam hal berkarir maupun dalam hal penyelesaian pembiayaan.

6) Tidak termasuk dalam Daftar Pembiayaan Bermasalah

Hal ini sangat riskan dalam penentuan permohonan pembiayaan, khususnya pembiayaan dalam plafon yang besar, seperti pembiayaan KPR iB ini, karena jika calon nasabah sudah pernah tercatat dalam daftar pengajuan pembiayaan bermasalah, maka *character* calon nasabah sudah menunjukkan ketidakbaikan.

“Jika calon nasabah seperti ini dipertahankan, maka dapat diprediksikan pembiayaan yang diberikan kepada calon nasabah tersebut akan macet/bermasalah dan secara otomatis akan merugikan Bank sebagai pemberi pembiayaan.”⁶⁷

7) Memenuhi persyaratan sebagai pemegang polis Asuransi Jiwa.

8) Memiliki atau bersedia membuka rekening tabungan pada Bank BRI SYARIAH.

⁶⁷ Wawancara dengan Bapak Muhammad Faizun selaku marketing KPR iB di BRI Syariah cabang Yogyakarta, Selasa 04 Oktober 2011

Hal ini bermaksud untuk memudahkan bank, nasabah dan developer untuk bertransaksi dalam penyelesaian pembiayaan KPR iB dalam skim *istişna* ' ini.

b. Persyaratan Dokumen Nasabah⁶⁸

1) Karyawan dengan penghasilan tetap

a) Kartu Tanda Pengenal (KTP)

Syarat identitas ini dibutuhkan untuk mengetahui legalitas pribadi serta alamat tinggal calon nasabah. Hal ini terkait dengan alamat penagihan dan penyelesaian masalah-masalah tertentu di kemudian hari, KTP juga dibutuhkan untuk melakukan verifikasi tanda tangan calon nasabah. Identitas ini juga berfungsi untuk membuktikan bahwa calon nasabah adalah WNI (Warga Negara Indonesia).

b) Kartu Keluarga (KK)

Kartu keluarga dibutuhkan untuk mengetahui jumlah tanggungan keluarga. Selain itu juga dibutuhkan untuk melakukan verifikasi data alamat di KTP Calon nasabah.

c) Surat Nikah

Hal ini diperlukan untuk transparansi terhadap pengeluaran tambahan bagi sebuah keluarga. Di kemudian hari jangan sampai terjadi kasus seorang pasangan tidak mengetahui bahwa pasangannya terlibat hutang dengan bank.

d) Slip Gaji terakhir atau Surat Keterangan Gaji

Hal ini diperlukan untuk mengetahui kemampuan nasabah dalam melakukan pembayaran angsuran. Sebagai bukti yang akan memperkuat hal tersebut, maka

⁶⁸ Dokumen BRI Syariah cabang Yogyakarta berbentuk Handout/kliping yang sudah diolah oleh peneliti, diambil pada tanggal 6 Oktober 2011

dieprlukan surat dari perusahaan atau SK pengangkatan terakhir.

- e) Rekening koran/tabungan 3 bulan terakhir.

Hal ini diperlukan untuk mengetahui mutasi pemasukan dan pengeluaran rekening nasabah.

- f) NPWP pribadi untuk pembiayaan diatas Rp.50 juta

2) Wiraswasta

- a) Kartu Tanda Pengenal (KTP)
- b) Kartu Keluarga dan Surat Nikah
- c) Rekening koran/tabungan 3 bulan terakhir
- d) Laporan Keuangan 2 tahun terakhir
- e) Legalitas Usaha (Akte pendirian berikut perubahan terakhir, TDP, SIUP, NPWP)
- f) NPWP pribadi untuk pembiayaan diatas Rp.50 juta

3) Profesional

- a) Kartu Tanda Pengenal (KTP)
- b) Kartu Keluarga dan Surat Nikah
- c) Rekening koran/tabungan 3 bulan terakhir
- d) Izin praktek yang masih berlaku
- e) NPWP pribadi untuk pembiayaan diatas Rp.50 juta

c. Persyaratan Jaminan⁶⁹

- 1) Sertifikat Tanah (SHGB dan SHM)
- 2) Izin Mendirikan Bangunan (IMB)
- 3) PBB terakhir

Setelah persyaratan-persyaratan di atas sudah terpenuhi maka langkah selanjutnya adalah penentuan kesepakatan mengenai calon developer, konsep rumah, dan tempat dimana akan dibangun rumah tersebut, maka adanya Pelaksanaan Kerjasama (PKS) antara Bank dengan Developer untuk mem-back up permintaan nasabah. Dalam hasil PKS tersebut nasabah akan

⁶⁹ *Ibid*, Dokumen BRI Syariah cabang Yogyakarta .

diberikan Rencana Anggaran Belanja (RAB) yang menjadi patokan harga tanah dan rumah yang akan dibangun dan nantinya akan menentukan juga berapa besar pembiayaan yang akan dikeluarkan oleh BRI Syariah serta seberapa besar nantinya nasabah membayar angsuran/penyelesaian pembiayaan.

Setelah RAB dapat disepakati, maka nasabah diharuskan untuk menyelesaikan pendataan yang diajukan oleh BRI Syariah sebagai syarat dan ketentuan operasional nantinya, dan jaminan berupa SHGB atas tanah yang dibeli melalui developer yang nantinya akan dibalik namakan atas kepemilikan nasabah SHM dan disimpan oleh BRI Syariah.

Pada dasarnya besarnya pembiayaan yang diberikan BRI Syariah kepada nasabah tidak lain halnya dengan taksiran yang dilakukan pihak bank atas tanah dan bangunan yang akan dibangun, dengan hitungan prosentase pembiayaan yaitu 80% pembiayaan dari BRI Syariah dan 20% modal yang dimiliki nasabah. Sedangkan *Plafond* yang diberikan BRI Syariah atas pembiayaan KPR iB dengan skim *istisna'* ini adalah minimal sebesar 25 Juta dan maksimal sebesar 3,5 Milyar. Sedangkan jangka waktu pembiayaan yang diberikan BRI Syariah adalah minimal dalam jangka waktu 1 tahun dan maksimal 15 Tahun.

Pembangunan rumah pesanan nasabah akan dilakukan ± selama 3 bulan (tergantung dengan tipe rumah tersebut) yang mana sudah dicantumkan pada PKS yang dibuat antara BRI Syariah dengan developer.

Menurut Bapak Muhammad Faizun selaku marketing KPR iB di BRI Syariah Cabang Yogyakarta, pemberian pembiayaan KPR iB dengan skim *istisna'* ini dilihat dengan melalui 3 tahapan, yaitu⁷⁰:

⁷⁰ Wawancara dengan Bapak Muhammad Faizun selaku marketing KPR iB di BRI Syariah cabang Yogyakarta. Selasa 04 Oktober 2011

Tahap I : 80% tanah

Tahap II : 80% bangunan

Tahap III : 80% rumah

- a. 80% atas harga tanah, BRI Syariah akan memberikan pembiayaan KPR iB dengan skim istimewa ini melalui penaksiran 80% dari harga tanah yang menjadi bakal calon dibangunannya rumah.
- b. 80% atas harga bangunan, BRI Syariah juga akan menaksir 80% harga bangunan yang nantinya akan menjadi rumah idaman nasabah.
- c. 80% atas harga rumah, di sini dimaksudkan bahwa dari perhitungan di atas akan diperoleh 80% atas taksiran pembiayaan yang akan dikeluarkan oleh BRI Syariah.

Harga tanah yang akan dibangun rumah oleh BRI Syariah mempunyai nilai seharga 100 juta, dan taksiran bangunan yang akan menjadi bangunan rumah nasabah senilai 200 juta, maka pembiayaan yang akan diperoleh nasabah adalah :

Tanah	=	Rp. 100 juta x 80% =	Rp. 80 juta
Bangunan	=	Rp. 200 juta x 80% =	Rp. 160 juta
Rumah	=	Rp. 300 juta x 80% =	Rp. 240 juta

Contoh kasus :

Pak Izal adalah seorang karyawan swasta dengan take home pay (penghasilan setelah dipotong pajak) sebesar 8.000.000/bulan. Pak Izal ingin membeli rumah dgn menggunakan KPR iB BRI Syariah dengan skim pembayaran menggunakan akad *istisna'*.

Harga taksiran harga rumah yang ditentukan adalah seperti di atas, jadi pak Izal memperoleh pembiayaan dari BRI Syariah sebesar 80% dari Rp. 300.000.000,- yaitu Rp. 240.000.000,-. Dikarenakan BRI Syariah hanya dapat membiayai 80% dari pembiayaan yang diajukan maka Pak Izal harus melengkapi sisa

pembiayaan tersebut dengan membayarkan 20% dari Rp. 300.000.000,- yaitu Rp. 60.000.000,-.

Pak izal memilih waktu/lama pembiayaan selama 10 tahun dengan nisbah 5%/tahun. Maka beban tagihan/angsuran yang harus dibayarkan oleh Pak Izal perbulannya adalah :

$$(240.000.000 \times (5\% \times 10 \text{ thn})) + 240.000.000$$

$$10 \text{ thn} \times 12 \text{ bln}$$

$$= \text{Rp. 3.000.000,-}$$

Sehingga angsuran yang harus dibayarkan oleh pak Izal sebesar Rp. 3.000.000,-/bulan. Disini, BRI Syariah akan menyetujui pembiayaan jika take home pay Pak Izal dapat melebihi 40%, maka $40\% \times \text{Rp. 8.000.000,-}$ adalah sebesar Rp. 3.200.000,-/bulan, dengan kata lain permohonan KPR iB dengan skim *istiṣna'* Pak Izal dapat disetujui oleh pihak BRI Syariah.

Sedangkan operasional pembangunan rumah yang dilakukan BRI Syariah dalam konsep pembiayaan KPR iB dengan skim *istiṣna'* ini ada 3tahap, yaitu⁷¹ :

- a. Tahap pertama, yang sering disebut juga dengan tahap pondasi, dimana BRI Syariah meminta kepada developer untuk menyelesaikan tahap pembangunan rumah hingga mencapai 60%, dengan kata lain pembiayaan yang dikeluarkan oleh BRI Syariah juga sebesar 60% dari Rp. 240.000.000,- yaitu Rp. 144.000.000,-
- b. Tahap kedua, yang sering disebut tahap bangunan, dimana BRI Syariah meminta kepada developer untuk menyelesaikan tahap pembangunan rumah hingga mencapai 95%, dengan pembiayaan yang dikeluarkan BRI syariah 35% dari sisa pembiayaan diatas, yaitu 35% dari Rp. 240.000.000,- yaitu Rp. 84.000.000,-

⁷¹ Wawancara dengan Bapak Muhammad Faizun selaku marketing KPR iB di BRI Syariah cabang Yogyakarta. Selasa 04 Oktober 2011

c. Merupakan tahap finishing, dimana BRI Syariah dan developer melakukan finishing terhadap pembangunan rumah tersebut. Pada dasarnya, dalam tahap ini rumah yang dibangun sudah selesai mengenai fisik dan kondisinya, akan tetapi tidak dengan surat menyurat/legalitas bangunan dan tanah tersebut, jadi 5% sisa dari tahapan-tahapan diatas sebesar 5% dari Rp. 240.000.000,- yaitu Rp. 12.000.000,- dipergunakan BRI Syariah untuk melengkapi berkas-berkas rumah yang belum ada, yaitu mengenai IMB dan SHGB yang dibalik namakan menjadi SHM nasabah.

Adapun biaya yang dibebankan kepada nasabah dalam pembiayaan ini adalah berupa :

- 1) Biaya Administrasi
 - 2) Biaya Notaris
 - 3) Biaya Pengikatan jaminan
 - 4) Biaya Asuransi :
 - a) Asuransi Jiwa Pembiayaan, premi asuransi di bayar di muka, sesuai jangka waktu pembiayaan
 - b) Asuransi Kebakaran, premi dibayar setiap tahun atau dibayar secara langsung sesuai jangka waktu Pembiayaan
 - 5) Biaya Appraisal
 - 6) Biaya Materai
2. Manajemen resiko dalam pembiayaan KPR iB dengan skim *istiṣna'*.
- a. Kemungkinan risiko yang terjadi.

Risiko dapat timbul dari pihak manapun, baik dari pihak bank itu sendiri atau dari pihak nasabah bahkan dari developer sebagai penyedia barang. Di sini unsur kredibilitas moral sangat menentukan. Salah satu permasalahan dalam perbankan

syari'ah yaitu antar pihak terlibat pada ikatan emosional, artinya para pihak harus saling percaya bahwa mereka sama-sama beritikad baik dan jujur dalam kerja sama.

Adapun risiko yang mungkin terjadi dalam pembiayaan KPR iB dengan skim *isti'sna'* adalah sebagai berikut⁷² :

1) Risiko yang timbul dari pihak Bank

Pada dasarnya, resiko dalam pembiayaan ini yang ditimbulkan oleh pihak bank adalah kelalaian dan ketidaktepatan dalam menganalisis data nasabah, yang pada akhirnya terjadi penyimpangan perjanjian/kesepakatan dan/atau penyimpangan prinsip-prinsip syari'ah, dan selanjutnya akan menimbulkan kerugian baik dirasakan oleh nasabah, developer bahkan oleh bank itu sendiri.

2) Risiko yang timbul dari pihak nasabah.

a) Pembatalan akad oleh nasabah dalam pengajuan pembiayaan KPR iB dengan skim *isti'sna'*.

Artinya bahwa nasabah tidak melanjutkan akad atau membatalkan akad dengan alasan ketidakserasian antara permintaan RAB oleh developer dengan kemampuan nasabah untuk menanggungnya.

b) Terjadinya pembiayaan macet.

Hal ini juga dapat dipengaruhi oleh banyak faktor, diantaranya :

- Analisa permohonan pembiayaan yang kurang tepat oleh pihak bank.
- Kenakalan nasabah untuk mencari keuntungan yang tidak sesuai prinsip syariah.
- Faktor ekonomi nasabah yang tidak stabil, dll

⁷² Dokumen BRI Syariah cabang Yogyakarta berbentuk Handout/kliping yang sudah diolah oleh peneliti, diambil pada tanggal 6 Oktober 2011

3) Risiko yang timbul dari pihak Developer

Risiko ini terjadi dengan adanya akibat penolakan nasabah terhadap barang yang telah dipesan. Artinya, bahwa barang yang telah dipesan oleh nasabah ditolak atau tidak diterima oleh nasabah karena berbagai sebab, antara lain:

- a) Terjadinya kerusakan barang pesan (rumah) sebelum diterima oleh nasabah.
- b) Barang pesanan tersebut tidak sesuai dengan pesanan yang sudah disepakati di awal akad.
- c) Ketidak profesionalan developer, dalam arti developer tidak melakukan tanggungjawabnya sebagai mestinya.

b. Antisipasi Terhadap Kemungkinan Risiko⁷³

Dengan adanya kemungkinan risiko yang terjadi dalam pembiayaan KPR iB dengan skim *istishna*' seperti yang sudah dijelaskan di atas, maka BRI syariah merancang antisipasi terhadap hal-hal tersebut, antara lain :

- 1) Antisipasi BRI syariah terhadap kemungkinan risiko yang timbul dari pihak bank dalam pembiayaan KPR iB dengan skim *istishna*, yaitu dengan melakukan pengawasan kerja dan kinerja pada semua sektor/bagian yang berada di BRI Syariah. Tugas ini ditanggungjawabkan kepada DPS di bawah wewenang DSN yang dibentuk oleh MUI (Majelis Ulama Indonesia). Dalam hal ini tugas DPS antara lain :
 - a) Melakukan pengawasan secara periodik pada lembaga keuangan syari'ah yang berada dibawah pengawasannya.
 - b) Mengajukan usul-usul pengembangan lembaga keuangan syari'ah kepada pimpinan lembaga yang bersangkutan dan kepada Dewan Syariah Nasional.

⁷³ Dokumen BRI Syariah cabang Yogyakarta berbentuk Handout/kliping yang sudah diolah oleh peneliti, diambil pada tanggal 6 Oktober 2011

- c) Melaporkan perkembangan produk dan operasional lembaga keuangan syariah yang diawasinya kepada Dewan Syariah Nasional sekurang – kurangnya dua kali dalam satu tahun anggaran.
 - d) Merumuskan permasalahan yang memerlukan pembahasan dengan Dewan Syariah Nasional.
- 2) Antisipasi BRI syariah terhadap kemungkinan risiko yang timbul dari pihak nasabah dalam pembiayaan KPR iB dengan skim *istishna'*, adalah dengan :
- a) Melakukan transparansi data yang akan diadakan/ diperjanjikan, memperbanyak dan memberikan banyak alternatif kepada nasabah tentang RAB dan rancangan tipe rumah yang disediakan oleh developer, serta memilihkan developer untuk nasabah yang berkualitas, jujur, amanah dan dapat bertanggungjawab.
 - b) Melakukan pemantauan, untuk menilai sampai sejauhmana syarat pembiayaan maupun kewajiban nasabah dipenuhi serta untuk mengetahui perkembangan pembiayaan, angsuran dan perekonomian nasabah serta hasil prestasi nasabah dan barang jaminan guna mengidentifikasi masalah – masalah yang potensial serta kelemahan yang masih ada agar permasalahannya dapat dideteksi secara dini.
- 3) Antisipasi BRI syariah terhadap kemungkinan risiko yang timbul dari pihak developer dalam pembiayaan KPR iB dengan skim *istishna'*, yaitu :
- a) BRI Syariah melakukan penilaian terhadap rumah pesanan yang dibiayai atau barang jaminan yang sudah menjadi kesepakatan awal.

- b) BRI Syariah melakukan prinsip kehati-hatian dalam pembangunan dan penyelesaian rumah pesanan. Bank harus menyediakan rumah yang benar-benar memenuhi pesanan nasabah baik jenis, kualitas atas sifat – sifat yang lainnya.
- c. Penanganan terhadap Risiko yang Terjadi dalam Pembiayaan KPR iB dengan Skim *Istisna'*.⁷⁴

1) Penanganan terhadap Risiko yang timbul dari pihak bank.

Melalui DPS yang bertugas mengawasi jalannya organisasi dan operasional BRI Syariah cabang Yogyakarta agar senantiasa sesuai dengan prinsip syari'ah. Apabila dalam operasional pembiayaan KPR iB dengan skim *istisna'* di BRI Syariah terjadi resiko yang dianggap timbul dari pihak bank, maka DPS akan memberikan himbauan, bimbingan dan sanksi, sebagai berikut :

- a) Denda uang.
- b) Teguran tertulis.
- c) Penurunan tingkat kesehatan bank.
- d) Larangan untuk turut serta dalam kegiatan kliring.
- e) Pembekuan kegiatan usaha pembiayaan KPR iB dengan skim *istisna'* ini, baik untuk kantor cabang tertentu maupun untuk bank secara keseluruhan.
- f) Pemberhentian pengurus bank dan selanjutnya menunjuk dan mengangkat pengganti sementara sampai RUPS atau RAK mengangkat pengganti yang tetap dengan persetujuan Bank Indonesia.
- g) Pencantuman anggota pengurus, pegawai bank, pemegang saham dalam daftar orang tercela di bidang perbankan.

⁷⁴ Dokumen BRI Syariah cabang Yogyakarta berbentuk Handout/kliping yang sudah diolah oleh peneliti, diambil pada tanggal 6 Oktober 2011

2) Penanganan terhadap Risiko yang timbul dari pihak nasabah.

a) Pembatalan akad oleh nasabah

Pembiayaan ini memerlukan suatu proses yang lama, dari proses pengajuan pembiayaan sampai persetujuan pembiayaan, oleh karena itu mungkin saja sewaktu-waktu nasabah membatalkan akad pembiayaan ini. Jika pembatalan tersebut terjadi sebelum pengadaan rumah, maka bank berhak menuntut ganti rugi atas biaya-biaya administrasi. Dan apabila pembatalan tersebut terjadi setelah pengadaan rumah, maka bank dapat melakukan upaya hukum. Pada pelaksanaannya di BRI Syariah upaya penyelesaian risiko ini diawali dengan penyelesaian secara kekeluargaan antara pihak bank dan nasabah sendiri, dan jika tidak dapat diselesaikan maka persoalan risiko ini akan diajukan ke-BASARNAS untuk menanggulangi nasabah yang menerima pembiayaan tidak melakukan kewajibannya (*wanprestasi*) tersebut, kecuali apabila terbukti bahwa nasabah dalam pembatalan tersebut ada alasan kuat dan benar, misalnya nasabah mengalami musibah yang menyebabkan bangkrutnya usaha yang dijalani.

b) Terjadinya pembiayaan macet.

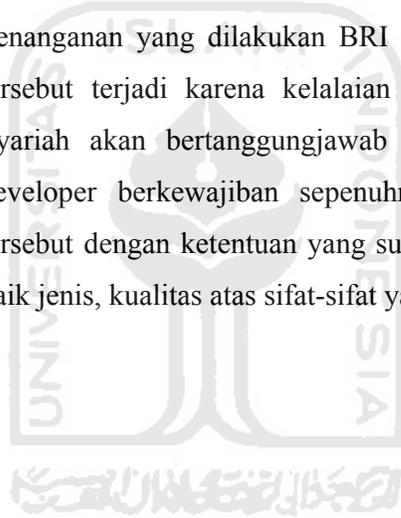
Menurut pernyataan Bapak Muhammad Faizun selaku marketing KPR iB di BRI Syariah cabang Yogyakarta, dan ditegaskan lagi oleh Saudari Fina Aditya Sari selaku ADP (bagian pembiayaan) di BRI Syariah cabang Yogyakarta, BRI Syariah dalam penanganan untuk pembiayaan macet adalah melakukan upaya proses penyelamatan yaitu berupa :

- Penjadwalan kembali (*rescheduling*)
yaitu perubahan syarat pembiayaan yang hanya menyangkut jadwal pembayaran atau jangka waktu termasuk masa tenggang baik yang meliputi perubahan besarnya angsuran maupun tidak.
- Persyaratan kembali (*reconditioning*)
yaitu perubahan sebagian atau seluruh syarat-syarat pembiayaan yang tidak terbatas pada perubahan jadwal pembiayaan, jangka waktu atau persyaratan lainnya sepanjang tidak menyangkut perubahan maksimum saldo pembiayaan.
- Penataan kembali (*restructuring*)
yaitu perubahan syarat – syarat pembiayaan yang menyangkut penambahan dana bank, konversi seluruh atau sebagian dari pembiayaan menjadi penyertaan dalam perusahaan. Penanganan dengan cara ini dapat disertai dengan penjadwalan kembali atau persyaratan kembali.
- Sita jaminan
yaitu penyitaan barang yang dijaminan pada bank berupa jaminan pokok maupun jaminan tambahan. Apabila nasabah dinilai telah benar-benar tidak punya itikad baik ataupun sudah tidak mampu lagi untuk membayar. Dalam pelaksanaannya cara yang dipakai oleh BRI Syariah untuk hal ini adalah :

- Menjual jaminan pokok yaitu berupa SHM dan IMB
- Apabila masih dinilai kurang, maka jaminan tambahan dapat dijual untuk menutupi kekurangan hutang – hutang tersebut.

3) Penanganan terhadap Risiko yang timbul dari pihak Developer.

Seperti yang telah diterangkan sebelumnya, bahwa akibat dari timbulnya risiko dari pihak developer adalah adanya penolakan nasabah atas rumah yang telah dipesan. Penanganan yang dilakukan BRI Syariah jika kerusakan tersebut terjadi karena kelalaian pihak developer, BRI Syariah akan bertanggungjawab untuk meminta pihak developer berkewajiban sepenuhnya mengganti rumah tersebut dengan ketentuan yang sudah disepakati di awal, baik jenis, kualitas atas sifat-sifat yang lainnya.



BAB IV

ANALISIS DAN PEMBAHASAN

A. Analisis Mekanisme Pembiayaan KPR iB dengan skim *istiṣna'* dalam Perspektif Hukum Ekonomi Islam

Menurut pernyataan Bapak Muhammad Faizun selaku marketing KPR iB di BRI Syariah cabang Yogyakarta, mekanisme pembiayaan KPR iB dengan skim *istiṣna'* dilakukan by progress atau tahap demi tahap. Adapun beberapa tahapan pembiayaan yang harus dilalui, yaitu sebagai berikut⁷⁵ :

a. Permohonan pembiayaan

Permohonan ini dilakukan di kantor BRI Syariah cabang Yogyakarta, dengan cara nasabah datang langsung ke kantor dan mengajukan permohonan secara tertulis dengan mengisi formulir pengajuan pembiayaan KPR iB dengan skim *istiṣna'*. Setelah pengisian *form* selesai nasabah diwajibkan untuk memenuhi segala syarat dan prasyarat yang diajukan oleh BRI Syariah untuk menentukan kriteria pembiayaan dan apakah pembiayaan ini bisa diterima dan disahkan serta diteruskan pada tahap selanjutnya.

Pada umumnya pemberian pembiayaan pada Bank BRI Syariah sangat memperhatikan faktor kehati-hatian (*ihtiyat*) mengingat bahwa pembiayaan yang diberikan kepada nasabah mengandung resiko tidak terbayar. Tidak lain hal-nya dengan pembiayaan KPR iB dengan skim *istiṣna'*, untuk itu BRI Syariah telah mengantisipasi dengan upaya preventif yakni memberikan rambu-rambu yang berupa pedoman dalam proses pemberian pembiayaan. Bahwa seperti yang dinyatakan oleh Bapak Muhammad Faizun selaku marketing KPR iB di BRI Syariah Cabang Yogyakarta, dalam pemberian pembiayaan KPR iB dengan skim *istiṣna'*, BRI Syariah telah mengikuti dan memperhatikan aspek proses awal pemberian pembiayaan.

⁷⁵ Wawancara dengan Bapak Muhammad Faizun selaku marketing KPR iB di BRI Syariah cabang Yogyakarta. Selasa 04 Oktober 2011

Proses awal yang dilakukan adalah dengan melihat dan mempertimbangkan aspek identitas dari calon nasabah, dimana identitas merupakan faktor penting untuk mengenal dan mengetahui informasi awal, baik dari sisi diri pribadi maupun dari sisi kegiatan usahanya. Dalam Peraturan Bank Indonesia Nomor: 7/6/Pbi/2005 BAB I Pasal I ayat 6 juga dijelaskan bahwa Data Pribadi Nasabah adalah identitas yang lazim disediakan oleh Nasabah kepada Bank dalam rangka melakukan transaksi keuangan dengan Bank.⁷⁶

Adapun aspek-aspek yang terdapat dalam mempertimbangkan aspek identitas dari calon nasabah adalah sebagai berikut⁷⁷ :

- a. Aspek Identifikasi Pribadi Calon Nasabah, yang meliputi Dokumen Identifikasi WNI (seperti : KTP, SIM, Akte Kelahiran, Akte Perkawinan, dll), Dokumen Identifikasi WNA (seperti : Passport, Izin singgah, Izin Kunjungan, Izin Tinggal Terbatas, Izin Tinggal Tetap, Surat Perjalanan Laksana Paspor (SPLP), dll), dan Kecakapan Calon Debitur (Kedewasaan, Tidak Dalam Pengampuan)
- b. Aspek Identifikasi Reputasi Calon Nasabah, reputasi calon nasabah dapat dilihat dari beberapa riwayat hubungannya dengan lembaga keuangan utamanya perbankan dengan melihat data-data yang bersumber dari: Daftar Hitam BI, Sistem Informasi Debitur, Informasi Bank, Daftar Hitam Internal.
- c. Aspek Identifikasi Perizinan Usaha (meliputi : Perizinan Usaha, SIUP, TDP, NPWP), dan Aspek Hukum Identifikasi Profesi Calon Nasabah, perizinan Profesi ini dapat berupa ijin Profesi Dokter, Bidan, Apoteker, Notaris/PPAT, Advokat dan profesi lain yang diatur dalam peraturan perundangan yang berlaku. Peraturan yang mengatur hal tersebut diantaranya UU No. 29 tahun 2004 tentang

⁷⁶ Bank Indonesia, Peraturan Bank Indonesia Nomor: 7/6/Pbi/2005 Tentang Transparansi Informasi Produk Bank Dan Penggunaan Data Pribadi Nasabah.

⁷⁷ Dikutip dari Dokumentasi pedoman pembiayaan BRI syariah yang telah diolah oleh penulis dan Wawancara dengan Bapak Muhammad Faizun selaku marketing KPR iB di BRI Syariah cabang Yogyakarta. Selasa 04 Oktober 2011

Praktek Dokter; Undang-undang No. 30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris; UU No. 18 tahun 2003 tentang Advokat dan PP No. 37 tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan PPAT.

- d. Aspek Identifikasi Harta Kekayaan Calon Nasabah, berdasarkan Pasal 1131 KUH Perdata bahwa segala harta kekayaan orang yang berhutang baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak, yang sudah ada maupun yang akan ada menjadi tanggungan untuk segala perikatan hutang-hutang yang dibuatnya. Oleh sebab itu dalam proses pemberian pembiayaan khususnya dalam penilaian dan pengikatan obyek jaminan, bank harus meyakini secara pasti apakah obyek tersebut memenuhi syarat sebagai jaminan bagi segala hutang calon nasabahnya.

Merujuk pada Peraturan Bank Indonesia Nomor: 7/6/Pbi/2005 BAB I Pasal I ayat 6, maka Prosedur Permohonan Pembiayaan KPR iB dengan skim *istiṣna'* begitu juga dengan syarat-syarat yang diberlakukan oleh BRI syariah kepada nasabahnya sudah sesuai dengan aturan Bank Indonesia dan Perspektif Hukum Ekonomi Islam dengan mengacu pada Fatwa DSN-MUI.

- b. Penelitian berkas permohonan.

Setelah tahap di atas diterima, petugas/marketing pembiayaan KPR iB dengan skim *istiṣna'* di BRI Syariah cabang Yogyakarta, melakukan pemeriksaan atas kelengkapan dan keabsahan data/dokumen pemohon, petugas/marketing tersebut menganalisa kebenaran formulir dan data/dokumen tersebut dengan melakukan investigasi dan peninjauan lapangan sampai diperoleh keyakinan bahwa apa yang dituliskan oleh calon debitur adalah benar.⁷⁸

Hal ini dilakukan untuk mengurangi resiko yang terjadi nantinya, jadi Bank harus bekerja keras dan se-detail mungkin untuk mencari informasi yang dibutuhkan mengenai data nasabah tersebut.

⁷⁸ Wawancara dengan Saudari Fina Aditya Sari selaku ADP (administrasi pembiayaan) di BRI Syariah cabang Yogyakarta. Selasa 07 Oktober 2011

c. Solitasi

Solitasi adalah penilaian terhadap calon nasabah dengan memperhatikan asas perkreditan (pembiayaan) yang sehat. Dalam fungsinya sebagai lembaga pembiayaan, sama halnya dengan dunia perbankan pada umumnya BRI Syariah cabang Yogyakarta memakai lima prinsip yang dikenal dengan istilah 5C untuk menganalisis dan menentukan apakah calon nasabah tersebut berhak untuk menerima pembiayaan atau tidak. Kelima prinsip tersebut adalah:⁷⁹

1) *Character* (watak)

Tujuan melakukan penilaian terhadap *character*/watak calon nasabah adalah untuk mengetahui itikad baik dan tingkat kejujuran calon nasabah tersebut, dalam hal ini yang dimaksud oleh BRI Syariah cabang Yogyakarta adalah untuk mengetahui itikad baik dan tingkat kejujuran calon debitur dalam membayar cicilan atau hutangnya jika permohonan pembiayaan dikabulkan serta beritikad baik untuk menyelesaikan pembiayaan dengan jalan kesepakatan yang sudah dibuat.

2) *Capacity* (kemampuan)

Di sini BRI Syariah sangat cermat menilai calon nasabahnya, karena calon nasabah yang akan melakukan pembiayaan KPR iB dengan skim *istisna'* perlu dinilai sejauhmana kemampuan calon nasabah untuk melunasi pembiayaan yang akan diberikan oleh bank. BRI Syariah juga mempertimbangkan apakah calon nasabahnya mempunyai pengetahuan yang cukup dalam perihal KPR atau tidak, karena nantinya akan mempengaruhi resiko yang ada disaat berjalannya akad/pembiayaan tersebut.

3) *Capital* (modal)

Pembiayaan pada bank syariah pada umumnya tidak 100% keperluan nasabah ditanggung/dibiayai oleh bank. Secara garis

⁷⁹ Dikutip dari Dokumentasi pedoman pembiayaan BRI syariah yang telah diolah oleh penulis dan Wawancara dengan Bapak Muhammad Faizun selaku marketing KPR iB di BRI Syariah cabang Yogyakarta. Selasa 04 Oktober 2011

besar, prosentase pembiayaan KPR iB dengan skim *istiṣna'* yang dibiayai oleh BRI syariah maksimal sebesar 80% dan sisanya (20%) ditanggung oleh nasabah. Di sinilah peran bank untuk memperhatikan sejauhmana kemampuan calon nasabah dalam menyediakan modal sendiri untuk memenuhi 20% dari pembiayaan yang diajukan.

4) *Collateral* (jaminan)

Dalam proses pembiayaan, jaminan sangat berperan penting untuk keamanan proses pelunasan hutang, resiko pembiayaan akan dapat ter-cover dengan adanya jaminan atas pembiayaan tersebut. Pada dasarnya nasabah diharapkan agar dapat menyediakan harta kekayaannya untuk dijadikan jaminan atas pembiayaan.

5) *Condition of economy* (kondisi ekonomi)

Pihak bank akan mempertimbangkan kondisi ekonomi yang sedang maupun akan berkembang berkaitan dengan prospek usaha atau pendapatan/gaji, sirkulasi keuangan calon nasabah, bahkan sampai melihat historis pembiayaan calon nasabah di bank/lembaga keuangan lainnya. Jika diperkirakan cukup aman dan memadai akan hal resiko nantinya dapat ter-cover, maka kemungkinan besar permohonan itu akan dikabulkan.

Setelah BRI Syariah melakukan segala analisa (5C) dan identifikasi baik dari aspek finansial maupun hukum-hukum yang ada, maka selanjutnya BRI Syariah memutuskan apakah akan menerima atau menolak permohonan pembiayaan KPR iB dengan Skim *istiṣna'* dari calon nasabah. Tindakan memutus pembiayaan adalah suatu rangkaian proses dalam mekanisme intern Bank yang menyangkut berbagai aspek seperti teknis pembiayaan, kebijakan/kewenangan serta pengawasan/pembinaan yang berlaku di BRI Syariah.

Adapun manajemen pembiayaan KPR iB dengan skim istishna' pada BRI Syariah Cabang Yogyakarta memakai manajemen 4P, yaitu :⁸⁰

1. Perencanaan (*Planning*)

Proses ini adalah dasar awal untuk memilih tujuan dan menentukan cakupan pencapaian. Jika awal/perencanaan yang baik maka akan menghasilkan hasil yang memuaskan. Menurut pernyataan Bapak Muhammad Faizun selaku marketing KPR iB di BRI Syariah cabang Yogyakarta, peluncuran produk ini dilandasi atas dasar adanya produk KPR konvensional yang diprakarsai oleh bank-bank konvensional di Indonesia, berdasarkan lahirnya Perbankan Syariah di Indonesia yang ditopang oleh UU Nomor 21 Tahun 2008, maka produk-produk perbankan Syariah-pun juga masih banyak mengadopsi dari perbankan konvensional.

Perencanaan pembiayaan istishna' dalam KPR iB di BRI Syariah mengacu pada Fatwa DSN-MUI No. 06/DSN-MUI/IV/2000 tentang *istishna'* dan Fatwa DSN-MUI No. 22/DSN-MUI/III/2002 tentang *istishna' Paralel*. Dalam tahapan-tahapan perencanaan yang dilakukan oleh pihak BRI Syariah Cabang Yogyakarta dapat ditarik kesimpulan bahwasannya perencanaan ini berlandaskan pada prinsip-prinsip Syariah yang ada.

2. Pengorganisasian (*Organizing*)

Setelah peneliti melakukan penelitian dan wawancara kepada Bapak Muhammad Faizun selaku marketing KPR iB di BRI Syariah cabang Yogyakarta, peneliti dapat menarik kesimpulan bahwa pengorganisasian yang ada di BRI Syariah Cabang Yogyakarta sudah sangat baik dan terarah sebab setiap bagian telah mengetahui tugas dan peranannya masing-masing.

⁸⁰ Dikutip dari Dokumentasi pedoman pembiayaan BRI syariah yang telah diolah oleh penulis dan Wawancara dengan Bapak Muhammad Faizun selaku marketing KPR iB di BRI Syariah cabang Yogyakarta. Selasa 04 Oktober 2011

Dalam hal pengorganisasian pada PT BNI Syariah Cabang Yogyakarta peneliti dapat mengambil kesimpulan seperti firman Allah SWT :⁸¹

يَأْتِيهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا إِذَا تَدَايَنْتُمْ بِدِينٍ إِلَىٰ أَجَلٍ مُّسَمًّى فَاكْتُبُوهُ
وَلْيَكْتُب بَيْنَكُمْ كَاتِبٌ بِالْعَدْلِ.....

“Hai orang-orang yang beriman, apabila kamu bermu'amalah tidak secara tunai untuk waktu yang ditentukan, hendaklah kamu menuliskannya. dan hendaklah seorang penulis di antara kamu menuliskannya dengan benar.....”

Ayat di atas menjelaskan bahwa bagaimana Islam mengajarkan tentang sebuah tata cara berorganisasi, yaitu dengan menulis segala sesuatu baik itu dalam hal transaksi ataupun teknis sebuah kegiatan organisasi. Oleh karena itu, BRI Syariah menerapkan prinsip-prinsip ini dengan tujuan mashlahah dan keadilan untuk nasabah serta pihak-pihak yang bersangkutan dalam hal kegiatan yang diadakan di BRI Syariah.

3. Pelaksanaan (*Actuating*)

Dalam pelaksanaan pembiayaan KPR iB dengan skim *istiṣna'* pada BRI Syariah Cabang Yogyakarta sebelumnya disiapkan dari seluruh rencana kerja atau perencanaan yang telah disusun. Berdasarkan Fatwa DSN-MUI No. 06/DSN-MUI/IV/2000 dan Kodifikasi Produk Perbankan Syariah yang dikeluarkan oleh Bank Indonesia serta Peraturan Bank Indonesia Nomor: 9/19/Pbi/2007, analisa dan uraian yang telah disampaikan oleh Bapak Muhammad Faizun selaku marketing KPR iB di BRI Syariah cabang Yogyakarta yang telah diuraikan pada bab sebelumnya, sebagian besar pelaksanaan pembiayaan *istiṣna'* dalam produk KPR iB sudah memenuhi prinsip-prinsip hukum ekonomi Islam dan kriteria-kriteria yang telah ditentukan.

⁸¹ QS : Al-Baqarah : 282

Akan tetapi pada Fatwa DSN-MUI No. 06/DSN-MUI/IV/2000 tentang *istiṣna'*, Hal memutuskan bagian kedua mengenai ketentuan tentang barang pada no. 7 yang menyatakan bahwa “Dalam hal terdapat cacat atau barang tidak sesuai dengan kesepakatan, pemesan memiliki hak khiyar (hak memilih) untuk melanjutkan atau membatalkan akad”⁸², hal ini tidak dapat terealisasi dalam pembiayaan KPR iB dengan skim *istiṣna'* di BRI Syariah. Pasalnya dalam operasional di BRI Syariah tidak ada hak khiyar bagi pemesan jika adanya ketidaksesuaian barang yang dipesan tersebut, BRI syariah akan tetap melanjutkan akad karena pembayaran pembiayaan dilakukan setelah rumah yang dibangun telah selesai dalam jangka waktu ± 3bulan.

Selama pelaksanaan konsep ini, BRI syariah belum menemukan kecurangan nasabah/resiko yang dialami, akan tetapi BRI syariah sudah memenej hal ini dengan memegang hak jual atas rumah yang telah dibangun. Dengan konsep seperti itu, BRI syariah tidak mengalami kerugian atas pembiayaan KPR iB dengan skim *istiṣna'* yang diberikan.

4. Pengawasan (*Controlling*)

Pengawasan dilakukan untuk mengevaluasi apakah tujuan dapat dicapai dan menghindari terjadinya pembiayaan bermasalah (kredit macet). Pengawasan dan pengendalian atas pelaksanaan kerja dilakukan untuk mencapai tujuan sebagaimana yang diharapkan. Pengawasan dilakukan oleh bagian *marketing*. Upaya yang dilakukan BRI Syariah Cabang Yogyakarta terdiri dari:

- a. Pengawasan dilakukan sebelum fasilitas pembiayaan dicairkan, dengan *filling* dokumen pembiayaan (legal dokumen).
- b. Menilai dari pihak nasabah, menggunakan analisa 5C
- c. Menindaklanjuti nasabah yang telah jatuh tempo, dengan menyarankan perpanjangan waktu pembiayaan dengan membayar upah jasa (*fee ujroh*) kembali.

⁸² Fatwa DSN-MUI No. 06/DSN-MUI/IV/2000 tentang *istisna'*

d. *Monitoring* tabungan nasabah, karena penarikan dilakukan pada saat jatuh tempo/akhir pembayaran.

Dengan analisis di atas, pengawasan pembiayaan yang dilakukan oleh BRI Syariah Cabang Yogyakarta cukup efektif, hal ini dapat dilihat dari tidak banyaknya nasabah yang mengalami penundakan atau kredit bermasalah. Nasabah akan melakukan pembayaran pada saat jatuh tempo.⁸³

B. Analisis Manajemen Resiko pembiayaan KPR iB dengan skim *istiṣna'* dalam Perspektif Hukum Ekonomi Islam

Wanprestasi adalah kelalaian atau kealpaan pihak seseorang terhadap kewajiban yang telah disepakati dalam perjanjian. Seorang nasabah dikatakan wanprestasi, apabila ia tidak memenuhi kewajibannya atau terlambat memenuhinya atau memenuhi tetapi tidak seperti yang telah diperjanjikan dalam perjanjian kredit. Secara umum adanya kelalaian atau wanprestasi tersebut harus dinyatakan terlebih dahulu secara resmi dalam suatu pernyataan lalai, dengan cara memperingatkan (*somasi*) pihak yang lalai untuk melaksanakan kewajibannya.

Untuk perjanjian pembiayaan pada dasarnya keadaan wanprestasi dapat langsung terpenuhi meskipun tanpa adanya peringatan/ Pernyataan lalai terlebih dahulu dari pihak nasabah, mengingat keadaan wanprestasi tersebut telah ternyata dengan lewatnya waktu pemenuhan pembayaran pembiayaan yang telah ditentukan. Disamping itu dalam perjanjian pembiayaan pada umumnya telah ditetapkan hal-hal yang masuk kategori keadaan wanprestasi dan bank dapat langsung menyatakan nasabah wanprestasi tanpa perlu memberikan peringatan (*somasi*) kepada nasabah.

Dalam hal nasabah yang telah berada dalam keadaan wanprestasi maka bank mempunyai pilihan untuk melakukan penyelesaian secara sukarela atau melalui tindakan hukum. BRI Syariah dalam melakukan penyelesaian

⁸³ Wawancara dengan Saudari Fina Aditya Sari selaku ADP (administrasi pembiayaan) di BRI Syariah cabang Yogyakarta. Selasa 07 Oktober 2011

wanprestasi/resiko yang terjadi dalam produk pembiayaan KPR iB dengan skim *istiṣna'* merujuk pada Fatwa DSN-MUI No. 06/DSN-MUI/IV/2000 tentang *istiṣna'*, Hal memutuskan bagian ketiga tentang ketentuan lain no. 3 yang menyatakan bahwa Jika salah satu pihak tidak menenuaikan kewajibannya atau jika terjadi perselisihan di antara kedua belah pihak, maka penyelesaiannya dilakukan melalui Badan Arbitrasi Syari'ah setelah tidak tercapainya kesepakatan melalui musyawarah. Selain itu, dalam Peraturan Bank Indonesia Nomor: 9/19/Pbi/2007 BAB III pasal 4 juga menjadi titik tolak ukur BRI Syariah dalam menerapkan manajemen resiko pemberian pembiayaan KPR iB dengan skim *istiṣna'*.

Berdasarkan uraian dan analisis manajemen resiko yang dibahas pada bab ini maupun pada bab sebelumnya, maka penulis mengambil kesimpulan bahwa manajemen resiko yang diterapkan oleh BRI Syariah dalam pembiayaan KPR iB dengan skim *istiṣna'* sudah memenuhi kriteria dan prinsip-prinsip hukum ekonomi Islam.

C. Analisis Implementasi Akad *Istiṣna'* di BRI Syariah Cabang Yogyakarta

Menurut pernyataan Bapak Muhammad Faizun selaku marketing KPR iB di BRI Syariah cabang Yogyakarta⁸⁴, akad *istiṣna'* memang digunakan sebagai salah satu alat pembayaran produk pembiayaan KPR iB di BRI Syariah cabang Yogyakarta di samping akad *murābahah*. Beliau juga menjelaskan bahwa implementasi akad *istiṣna'* di BRI Syariah Cabang Yogyakarta khususnya dalam pembiayaan KPR iB melihat pada aspek-aspek pembiayaan yang meliputi :

- a. Aspek Syar'i yang artinya bahwa dalam setiap realisasi pembiayaan kepada para nasabahnya, BRI syariah tetap berpedoman pada syariah Islam (yaitu tidak mengandung unsur *maysir*, *gharar*, dan *riba* serta *halal*).

⁸⁴ Wawancara dengan Bapak Muhammad Faizun selaku marketing KPR iB di BRI Syariah cabang Yogyakarta. Selasa 04 Oktober 2011

- b. Aspek Ekonomi yang dapat diartikan bahwa BRI syariah mempertimbangkan perolehan keuntungan baik bagi BRI syariah sendiri maupun bagi nasabah.
- c. Aspek Sosial yang mana dengan adanya pembiayaan yang beroperasi dengan prinsip-prinsip Syariah, BRI Syariah memberikan kemudahan bagi umat Islam yang moyaritas penduduk Indonesia untuk melakukan transaksi yang Islami dan jauh dari nilai-nilai ribawi yang sangat diharamkan oleh Allah SWT.

Pelaksanaan akad *istiṣna'* dalam pembiayaan KPR iB di BRI Syariah mulai menemukan permasalahan ketika calon nasabah belum siap dengan produk yang ditawarkan oleh BRI Syariah tersebut, pasalnya banyak calon nasabah yang lebih menginginkan dan memakai produk pembiayaan KPR iB dengan skim *murābahah*, karena menurut Bapak Muhammad Faizun selaku marketing KPR iB di BRI Syariah cabang Yogyakarta calon nasabah beralasan bahwa akad *murābahah* lebih mudah dan praktis.

Hal ini juga disampaikan oleh Saudari Fina Aditya Sari selaku ADP (administrasi pembiayaan) di BRI Syariah cabang Yogyakarta yang pada hakikatnya bahwa kepeminatan nasabah atas akad *istiṣna'* lebih sedikit dibandingkan dengan akad *murābahah* pada produk pembiayaan KPR iB di BRI Syariah cabang Yogyakarta.

Beliau juga menyatakan⁸⁵ :

“Pembiayaan KPR iB dengan skim pembayaran istiṣna’ pada dasarnya lebih menguntungkan bagi nasabah, karena dengan melalui proses yang jelas dan hati-hati akad istiṣna’ akan memberikan ketenangan dan kenyamanan bagi nasabah.”

Pasalnya pada mekanisme pembiayaan KPR iB dengan skim *istiṣna'* nasabah secara tidak langsung telah ditawarkan pembiayaan dengan meminimalisasian resiko yang ada, dalam pelaksanaannya nasabah secara langsung dapat mengontrol dan berperan langsung dalam perwujudan/proses

⁸⁵ Wawancara dengan Saudari Fina Aditya Sari selaku ADP (administrasi pembiayaan) di BRI Syariah cabang Yogyakarta. Selasa 07 Oktober 2011

pembuatan rumah yang diminta sesuai permintaan nasabah sendiri. Kemudian dengan proses operasional dan prosedur pembiayaan serta penyelesaian pembiayaan seperti yang dijelaskan di BAB sebelumnya oleh BRI Syariah, maka semua pihak yang tercangkup di dalamnya baik nasabah, BRI Syariah sendiri sampai developer sebagai penyedia barang tidak merasa dirugikan bahkan terugikan.

Hal ini dapat diartikan bahwa pandangan calon nasabah/masyarakat tentang akad *istiṣna'* dalam pembiayaan KPR iB di BRI Syariah di atas tidak benar adanya, hanya saja menurut peneliti sosialisasi yang dilakukan oleh BRI Syariah mengenai produk ini kurang mengena ke dalam masyarakat, jadi timbullah pemahaman masyarakat yang menyatakan bahwa produk BRI Syariah tentang pembiayaan KPR iB dengan skim *istiṣna'* masih menyulitkan bagi nasabah/tidak praktis.

Begitu juga pada mekanisme akad *istiṣna'* pada pembiayaan KPR iB yang sudah dijelaskan di atas bahwa di BRI Syariah cabang Yogyakarta tidak terdapat hak khayar untuk nasabah yang merasa barang yang dipesan tidak sesuai dengan keinginannya, karena pada Fatwa DSN-MUI No. 06/DSN-MUI/IV/2000 tentang *istiṣna'*, Hal memutuskan bagian kedua mengenai ketentuan tentang barang pada no. 7 dinyatakan bahwa “Dalam hal terdapat cacat atau barang tidak sesuai dengan kesepakatan, pemesan memiliki hak khayar (hak memilih) untuk melanjutkan atau membatalkan akad”.⁸⁶

Dalam pelaksanaannya, BRI Syariah memberikan solusi terhadap permasalahan ini, dengan menjual/melelang kembali rumah yang sudah di bangun dengan pengembalian modal pembiayaan yang sudah diberikan oleh BRI Syariah dan sisanya telah menjadi hak nasabah seutuhnya.

Selama pelaksanaan konsep ini, BRI syariah belum menemukan kecurangan nasabah/resiko yang dialami, dan sesuai dengan hasil wawancara kepada Bapak Muhammad Faizun selaku marketing KPR iB di BRI Syariah cabang Yogyakarta yang diperoleh peneliti, nasabah sangat menerima penawaran solusi yang diberikan oleh BRI Syariah. Walaupun demikian hal

⁸⁶ Fatwa DSN-MUI No. 06/DSN-MUI/IV/2000 tentang *istiṣna'*

ini tidak sesuai dengan Fatwa DSN-MUI No. 06/DSN-MUI/IV/2000 tentang *istiṣna'*.

Dengan ini peneliti berusaha menyimpulkan dari apa yang ada dalam pelaksanaannya di lapangan bahwa implementasi akad *istiṣna'* dalam pembiayaan KPR iB di BRI Syariah cabang Yogyakarta belum memenuhi kriteria dan prinsip-prinsip syariah yang berlaku, dan BRI Syariah sendiri sudah berusaha semaksimal mungkin untuk memperoleh hasil yang terbaik serta melakukan evaluasi terhadap hal-hal yang ada terutama mengenai strategi pemasaran pada produk ini.



BAB V PENUTUP

A. KESIMPULAN

Berdasarkan dari hasil penelitian yang didapatkan penulis yang dilakukan di BRI Syariah cabang Yogyakarta tentang implementasi akad *istiṣna'* dalam pembiayaan KPR iB, maka penulis mengambil kesimpulan sebagai berikut :

1. Mekanisme akad *istiṣna'* dalam pembiayaan KPR iB di bank BRI syariah, diawali dari permohonan nasabah kepada pihak bank dengan mengisi formulir pengajuan pembiayaan, pemenuhan syarat dan prasyarat yang diajukan oleh bank. Pengajuan permohonan tersebut selanjutnya disetujui oleh PINCA yang sebelumnya sudah dianalisis dengan menggunakan 5C, setelah itu dilakukannya penandatanganan atau pembuatan akad oleh bagian legalitas yang didalamnya juga terdapat penentuan tipe rumah dan developer yang akan membuat rumah. Setelah akad selesai maka nasabah berhak mendapatkan pembiayaan dengan pencairan dana oleh bagian ADP, dan selanjutnya pelaksanaan operasional pembiayaan KPR iB dengan akad *istiṣna'* dapat dimulai dengan tahapan-tahapan berikutnya.
2. Secara umum, Implementasi akad *istiṣna'* dalam pembiayaan KPR iB di BRI Syariah cabang Yogyakarta telah sesuai dengan prespektif hukum Ekonomi Islam yang meliputi Fatwa DSN-MUI, PBI, dan PP tentang Perbankan Syariah dalam hal :
 - a. Konsep tentang akad *istiṣna'* yang diterapkan oleh BRI Syariah cabang Yogyakarta
 - b. Prosedur dan persyaratan-persyaratan yang ditentukan oleh BRI Syariah cabang Yogyakarta kepada calon nasabahnya.
 - c. Penerapan prinsip 5C analysis yaitu *Character, Capital, Capacity, Collateral, dan Condition of Ekonomi* sebagai acuan dalam prosedur pengajuan permohonan pembiayaan.

- d. Penerapan manajemen 4P yang meliputi *perencanaan, pengorganisasian, pelaksanaan dan pengawasan* sebagai acuan pelaksanaan dalam kegiatan transaksi

Akan tetapi ada aspek tertentu dalam Implementasi akad *istisna'* pembiayaan KPR iB di BRI Syariah cabang Yogyakarta yang peneliti anggap tidak sesuai dengan prespektif hukum Ekonomi Islam, yaitu dalam hal :

- a. Pelaksanaan akad *istisna'* dalam pembiayaan KPR iB di BRI Syariah cabang Yogyakarta tidak terdapat hak khiyar untuk nasabah yang merasa barang yang dipesan tidak sesuai dengan keinginannya, dan ketidaksesuaian ini dilandaskan pada Fatwa DSN-MUI No. 06/DSN-MUI/IV/2000 tentang *istisna'*, Hal memutuskan bagian kedua mengenai ketentuan tentang barang pada no. 7 dinyatakan bahwa “Dalam hal terdapat cacat atau barang tidak sesuai dengan kesepakatan, pemesan memiliki hak khiyar (hak memilih) untuk melanjutkan atau membatalkan akad”.
- b. Adanya pembebanan biaya kontrak yang berupa biaya administrasi kepada nasabah, ketidaksesuaian ini dilandasi atas dasar penerapan biaya-biaya kontrak yang hanya dibebankan oleh nasabah secara keseluruhan. Pada dasarnya biaya kontrak harus ditanggung oleh semua pihak yang melakukan kontrak bukan pada nasabah seutuhnya. Hal ini sangat tidak sesuai dengan prinsip keadilan, karena hal ini merupakan kegiatan dzalim yang dilakukan BRI Syariah kepada nasabahnya.

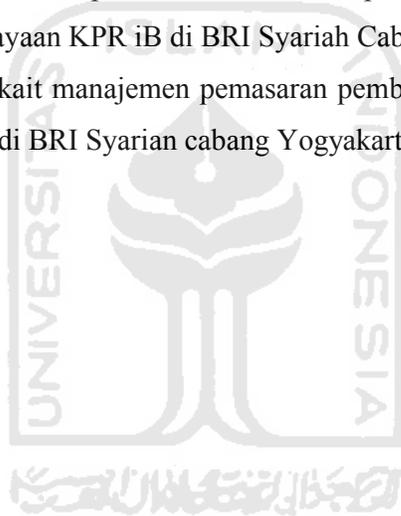
B. SARAN

Sebagai saran-saran untuk menyempurnakan penelitian ini, harapan penulis kepada pembaca atau peneliti selanjutnya menyarankan untuk :

1. Bank
 - a. Lebih fokus dan giat dalam mempromosikan pembiayaan KPR iB dengan skim *istisna'* sehingga masyarakat mengetahui produk dan

mekanismenya serta menikmati kemudahan dan kenyamanan produk ini.

- b. Lebih bekerja dengan professional dan menerapkan dasar-dasar hukum Syariah yang ada, agar tidak terjadi kesalahpahaman antara pihak nasabah dan bank sendiri.
 - c. Lebih memilih/memikat dan atau bekerjasama dengan institusi-institusi jasa (developer) yang dapat memenuhi kebutuhan nasabah secara lebih profesional.
2. Penelitian selanjutkan
- a. Penelitian terkait kepuasan nasabah atas penggunaan akad *istiṣna'* dalam pembiayaan KPR iB di BRI Syariah Cabang Yogyakarta.
 - b. Penelitian terkait manajemen pemasaran pembiayaan KPR iB dengan skim *istiṣna'* di BRI Syariah cabang Yogyakarta.



DAFTAR PUSTAKA

- Adiwarman A Karim. *Bank Islam*.
- Ahmad Gozali. 2005. *Jangan Ada Bunga Di Antara Kita*. Jakarta : Elex Media Komputindo.
- Al-Qur'an Tarjamah. Yogyakarta : UII Press. Penerjemah : Dahlan, Zaini, Haji.
- Ameylia Natasya Siregar. 2009. *Analisis Perbedaan Pembiayaan KPR Bank Konvensional dan Pembiayaan KPRS Bank Syariah di Medan*. Skripsi. Medan : Universitas Sumatera Utara, Fakultas Ekonomi.
- Bank Indonesia, Peraturan Bank Indonesia Nomor: 7/6/Pbi/2005 Tentang Transparansi Informasi Produk Bank Dan Penggunaan Data Pribadi Nasabah.
- Cholid Narbuko dan Abu Achmadi. 2003. *Metode Penelitian*. Jakarta : Bumi Aksara. Hermansyah. 2008, *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*. Jakarta : Kencana.
- Dian Noer Wulandari. 2006. *Implementasi Akad Istishna' Dalam Pembiayaan Pembangunan Sarana Fasilitas Umum Studi Kasus Pada Bank Syariah Mandiri Cabang Solo*. Skripsi. Surakarta : Universitas Sebelas Maret Surakarta, Fakultas Hukum. Di akses di <http://simta.uns.ac.id/cariTA.php?act=daftTA&sub=new&fr=det&idku=709> pada tanggal 26 Juni 2011
- Dokumen “BRI Syariah Cabang Yogyakarta” Fitriana Dewi. *Analisis Kelayakan Pembiayaan Dengan Sistem Istishna Pada Bank Muamalat Indonesia*. Skripsi, diakses di http://library.gunadarma.ac.id/abstraction_20207477-ssm_fe.pdf pada tanggal 24 mei 2011
- Fatwa Dewan Syari'ah Nasional Majelis Ulama Indonesia, di akses di www.mui.or.id, pada tgl 10 Agustus 2011
- Heri Sudarsono. 2008. *Bank dan Lembaga Keuangan Syariah*. Yogyakarta : EKONISIA.

- Helmi Haris. 2007. *Pembiayaan Kepemilikan Rumah (Sebuah Inovasi Pembiayaan Perbankan Syariah)*. La_Riba. Vol. I, No.1.
- [Http://bri.co.id/profil_syariah.asp?intMenuID=0802000000](http://bri.co.id/profil_syariah.asp?intMenuID=0802000000), diakses pada tanggal 17 Agustus 2011
- [Http://www.tribunnews.com/2011/03/03/bri-syariah-fokus-di-kpr-plus-dana-talangan-haji](http://www.tribunnews.com/2011/03/03/bri-syariah-fokus-di-kpr-plus-dana-talangan-haji), di akses pada tanggal 20 juni 2011
- Muhammad. 2000. *Sistem dan Prosedur Operasional Bank Syariah*. Yogyakarta : UII press.
- Muhammad. 2005. *Manajemen Pembiayaan Bank Syariah*. Yogyakarta : UUP. AMP. YKPN.
- Muhammad Syafi'i Antonio. 2001. *Bank Syari'ah Dari Teori Ke Praktik*. Jakarta : Gema Insani.
- M. Yazid Effendi. *Fiqih Muamalah*.
- Nur Kholis, S.Ag, M.Sh.Ec. *Prospek Pendidikan Ekonomi Islam Pasca Lahirnya UU Perbankan Syariah Dan UU SBSN*. diakses di <http://nurkholis77.staff.uui.ac.id/prospek-pendidikan-ekonomi-islam-pasca-lahirnya-uu-perbankan-syariah-dan-uu-sbsn/> pada tanggal 23 September 2011
- Sahrus Sabri. 2010. *Telaah Aplikasi Konsep Take Over KPR Bank Konvensional ke Bank Syariah di Bank BTN syariah cabang Yogyakarta*. Skripsi. Yogyakarta : Universitas Islam Indonesia, Fakultas Ilmu Agama Islam.
- Slamet Riyanto. 2008. *Mudah Meraih Dana KPR*. Yogyakarta : Pustaka Grhatama.
- Soekidjo Notoatmodjo. 2002. *Metode Penelitian Kesehatan*. Jakarta : Rineka Cipta.
- Sugawati. 2009. *Analisis Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) dengan Akad Pembiayaan Murabahah di BNI Syariah cabang Medan*. Skripsi. Medan : Universitas Sumatera Utara, Fakultas Ekonomi. diakses di <http://repository.usu.ac.id/bitstream/123456789/9216/1/10E01020.pdf> pada tanggal 24 mei 2011
- Suharsimi Arikunto. 2002. *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktek*. Jakarta : Bina Aksara.

Suzanna Hardjono, 2008. *Mudah Memiliki Rumah Idaman Lewat KPR*. Yogyakarta, pustaka Grahatama.

Syaifuddin Azhar. 2004. *Metode Penelitian*. Yogyakarta : Pustaka Pelajar

Tatang Amirin. 1998. *Menyusun Rencana Penelitian*. Jakarta : PT Raja Grafindo Persada.

Tony Hidayat. Optimalisasi KPR Ib, dikutip dari <http://www.ekonomi.compasiana.com/-artikel2009/11/21/> diakses tgl 17 Agustus 2011

Yudha Aji Prakosa. 2009. *Tinjauan Yuridis Terhadap Implementasi Jual-Beli Istishna' pada Bank Rakyat Indonesia (BRI) Syariah Cabang Semarang*. Skripsi. Semarang : Universitas Diponegoro Semarang, Fakultas Hukum. Diakses di- <http://eprints.undip.ac.id/8433/> pada tanggal 24 Mei 2011

Yunita Permata Sari. 1997. *Pelaksanaan Kredit Pemilikan Rumah Bank Tabungan Negara di Daerah Istimewa Yogyakarta*. Skripsi. Yogyakarta : Universitas Islam Indonesia, Fakultas Hukum.

Wawancara dengan Bapak Muhammad Faizun selaku marketing KPR iB di BRI Syariah cabang Yogyakarta. Selasa 04 Oktober 2011

Wawancara dengan Saudari Fina Aditya Sari selaku ADP (administrasi pembiayaan) di BRI Syariah cabang Yogyakarta. Selasa 07 Oktober 2011



FATWA
DEWAN SYARI'AH NASIONAL
NO: 06/DSN-MUI/IV/2000

Tentang

JUAL BELI ISTISHNA'

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

Dewan Syari'ah Nasional, setelah

- Menimbang :
- bahwa kebutuhan masyarakat untuk memperoleh sesuatu, sering memerlukan pihak lain untuk membuatnya, dan hal seperti itu dapat dilakukan melalui jual beli *istishna'* (الاستصناع), yaitu akad jual beli dalam bentuk pemesanan pembuatan barang tertentu dengan kriteria dan persyaratan tertentu yang disepakati antara pemesan (pembeli, *mustashni'*) dan penjual (pembuat, *shani'*);
 - bahwa transaksi *istishna'* pada saat ini telah dipraktekkan oleh lembaga keuangan syari'ah.
 - bahwa agar praktek tersebut sesuai dengan syari'ah Islam, DSN memandang perlu menetapkan fatwa tentang *istishna'* untuk menjadi pedoman.

Mengingat :

- Hadis Nabi riwayat Tirmizi:

الصُّلْحُ جَائِزٌ بَيْنَ الْمُسْلِمِينَ إِلَّا صُلْحًا حَرَّمَ حَلَالًا أَوْ أَحَلَّ حَرَامًا
وَالْمُسْلِمُونَ عَلَى شُرُوطِهِمْ إِلَّا شَرْطًا حَرَّمَ حَلَالًا أَوْ أَحَلَّ حَرَامًا
(رواه الترمذي عن عمرو بن عوف).

“Perdamaian dapat dilakukan di antara kaum muslimin kecuali perdamaian yang mengharamkan yang halal atau menghalalkan yang haram; dan kaum muslimin terikat dengan syarat-syarat mereka kecuali syarat yang mengharamkan yang halal atau menghalalkan yang haram” (HR. Tirmizi dari ‘Amr bin ‘Auf).

2. Hadis Nabi:

لَا ضَرَرَ وَلَا ضِرَارَ (رواه ابن ماجه والدارقطني وغيرهما عن أبي سعيد الخدري)

“Tidak boleh membahayakan diri sendiri maupun orang lain”
(HR, Ibnu Majah, Daraquthni, dan yang lain dari Abu Sa'id al-Khudri).

3. Kaidah fiqh:

الأصل في المعاملات الإباحة إلا أن يدل دليل على تحريمها.

“Pada dasarnya, semua bentuk muamalah boleh dilakukan kecuali ada dalil yang mengharamkannya.”

4. Menurut mazhab Hanafi, istishna' hukumnya boleh (*jawaz*) karena hal itu telah dilakukan oleh masyarakat muslim sejak masa awal tanpa ada pihak (ulama) yang mengingkarinya.

Memperhatikan : Pendapat peserta Rapat Pleno Dewan Syari'ah Nasional pada hari Selasa, tanggal 29 Dzulhijjah 1420 H./4 April 2000.

MEMUTUSKAN

Menetapkan : FATWA TENTANG JUAL BELI ISTISHNA'

Pertama : Ketentuan tentang Pembayaran:

1. Alat bayar harus diketahui jumlah dan bentuknya, baik berupa uang, barang, atau manfaat.
2. Pembayaran dilakukan sesuai dengan kesepakatan.
3. Pembayaran tidak boleh dalam bentuk pembebasan hutang.

Kedua : Ketentuan tentang Barang:

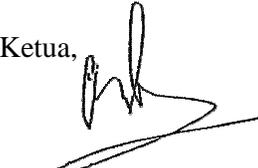
1. Harus jelas ciri-cirinya dan dapat diakui sebagai hutang.
2. Harus dapat dijelaskan spesifikasinya.
3. Penyerahannya dilakukan kemudian.
4. Waktu dan tempat penyerahan barang harus ditetapkan berdasarkan kesepakatan.
5. Pembeli (*mustashni'*) tidak boleh menjual barang sebelum menerimanya.
6. Tidak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

Ketiga : Ketentuan Lain:

1. Dalam hal pesanan sudah dikerjakan sesuai dengan kesepakatan, hukumnya mengikat.
2. Semua ketentuan dalam jual beli salam yang tidak disebutkan di atas berlaku pula pada jual beli istishna'.
3. Jika salah satu pihak tidak menunaikan kewajibannya atau jika terjadi perselisihan di antara kedua belah pihak, maka penyelesaiannya dilakukan melalui Badan Arbitrasi Syari'ah setelah tidak tercapai kesepakatan melalui musyawarah.

Ditetapkan di : Jakarta
Tanggal : 29 Dzulhijjah 1420 H.
4 April 2000 M

**DEWAN SYARIAH NASIONAL
MAJELIS ULAMA INDONESIA**

Ketua,

Prof. KH. Ali Yafie

Sekretaris,

Drs. H.A. Nazri Adlani





مجلس الشريعة الإسلامية
الاندونيسي

DEWAN SYARIAH NASIONAL MUI

National Sharia Board - Indonesian Council of Ulama

Sekretariat : Masjid Istiqlal Kamar 12 Taman Wijaya Kusuma, Jakarta Pusat 10710

Telp.(021) 3450932 Fax. (021) 3440889

FATWA
DEWAN SYARI'AH NASIONAL
Nomor: 22/DSN-MUI/III/2002

Tentang

JUAL BELI ISTISHNA' PARALEL

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

Dewan Syari'ah Nasional, setelah

- Menimbang :
- a. bahwa akad jual beli *Istishna'* yang dilakukan oleh Lembaga Keuangan Syari'ah (LKS) pada umumnya secara paralel (الاستصناع الموازي), yaitu sebuah bentuk akad *Istishna'* antara nasabah dengan LKS, kemudian untuk memenuhi kewajibannya kepada nasabah, LKS memerlukan pihak lain sebagai *Shani'*;
 - b. bahwa agar praktek tersebut sesuai dengan syari'ah Islam, DSN memandang perlu menetapkan fatwa tentang *istishna' paralel* untuk menjadi pedoman.

Menimbang

1. Hadist Nabi riwayat Tirmizi dari 'Amr bin 'Auf:

الصُّلْحُ جَائِزٌ بَيْنَ الْمُسْلِمِينَ إِلَّا صُلْحًا حَرَّمَ حَلَالًا أَوْ أَحَلَّ حَرَامًا وَالْمُسْلِمُونَ عَلَى شُرُوطِهِمْ إِلَّا شَرْطًا حَرَّمَ حَلَالًا أَوْ أَحَلَّ حَرَامًا.

“Perdamaian dapat dilakukan di antara kaum muslimin kecuali perdamaian yang mengharamkan yang halal atau menghalalkan yang haram; dan kaum muslimin terikat dengan syarat-syarat mereka kecuali syarat yang mengharamkan yang halal atau menghalalkan yang haram.”

2. Hadist Nabi:

لَا ضَرَرَ وَلَا ضِرَارَ (رواه ابن ماجه والدارقطني وغيرهما عن أبي سعيد الخدري)

“Tidak boleh membahayakan (merugikan) diri sendiri maupun orang lain” (HR, Ibnu Majah, Al-Daraquthni, dan yang lain dari Abu Sa'id al-Khudri).

3. Kaidah fiqh:

الأصل في المعاملات الإباحة إلا أن يدل دليل على

تَحْرِيْمُهَا

Pada dasarnya, semua bentuk muamalah boleh dilakukan kecuali ada dalil yang mengharamkannya.

4. Kaidah Fiqih

الْمَشَقَّةُ تَجْلِبُ التَّيْسِيرَ

Kesulitan itu dapat menarik kemudahan

5. Kaidah Fiqih

الْحَاجَةُ قَدْ تُنَزِّلُ مَنْزِلَةَ الضَّرُورَةِ

Keperluan itu dapat menduduki posisi darurat

6. Kaidah Fiqih

الْثَّابِتُ بِالْعُرْفِ كَالثَّابِتِ بِالشَّرْعِ

Sesuatu yang berlaku berdasarkan adat kebiasaan sama dengan sesuatu yang berlaku berdasarkan syara' (selama tidak bertentangan dengan syariat)

- Memperhatikan : 1. Surat dari Dewan Standar Akuntansi Keuangan No. 2293/DSAK/IAI/2002 tertanggal 17 Januari 2002 perihal Permohonan Fatwa Istishna' Paralel.
2. Pendapat dan saran peserta Rapat Pleno Dewan Syari'ah Nasional pada hari Kamis, tanggal 14 Muharram 1423 H./ 28 Maret 2002

MEMUTUSKAN

- Menetapkan : **FATWA TENTANG JUAL BELI ISTISHNA' PARALEL**

Pertama

Ketentuan Umum

1. Jika LKS melakukan transaksi Istishna', untuk memenuhi kewajibannya kepada nasabah ia dapat melakukan istishna' lagi dengan pihak lain pada obyek yang sama, dengan syarat istishna' pertama tidak bergantung (*mu'allaq*) pada istishna' kedua.
2. LKS selaku *mustashni'* tidak diperkenankan untuk memungut MDC (*margin during construction*) dari nasabah (*shani'*) karena hal ini tidak sesuai dengan prinsip syariah.
3. Semua rukun dan syarat yang berlaku dalam akad Istishna' (Fatwa DSN nomor 06/DSN-MUI/IV/2000) berlaku pula dalam Istishna' Paralel.

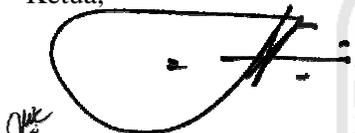
- Kedua* : **Ketentuan Lain**

1. Jika salah satu pihak tidak menunaikan kewajibannya atau jika terjadi perselisihan di antara kedua belah pihak, maka penyelesaiannya dilakukan melalui Badan Arbitrasi Syari'ah setelah tidak tercapai kesepakatan melalui musyawarah.
2. Fatwa ini berlaku sejak tanggal ditetapkan dengan ketentuan jika di kemudian hari ternyata terdapat kekeliruan, akan diubah dan disempurnakan sebagaimana mestinya.

Ditetapkan di : Jakarta
Tanggal : 14 Muharram 1423 H.
28 Maret 2002 M

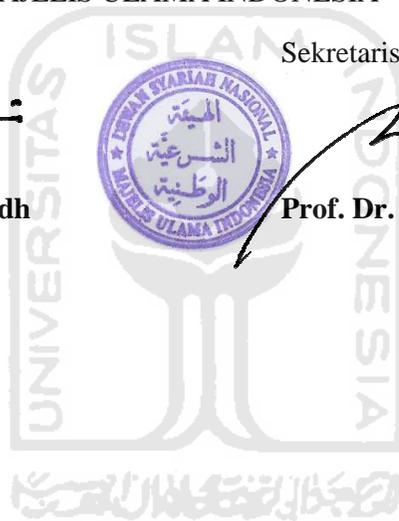
**DEWAN SYARI'AH NASIONAL
MAJELIS ULAMA INDONESIA**

Ketua,


K.H.M.A. Sahal Mahfudh

Sekretaris,


Prof. Dr. H.M. Din Syamsuddin



PERATURAN BANK INDONESIA
NOMOR: 9/19/PBI/2007
TENTANG
PELAKSANAAN PRINSIP SYARIAH DALAM KEGIATAN
PENGHIMPUNAN DANA DAN PENYALURAN DANA SERTA
PELAYANAN JASA BANK SYARIAH

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

GUBERNUR BANK INDONESIA,

- Menimbang :
- a. bahwa perbankan syariah harus senantiasa memenuhi prinsip syariah yang terus berkembang sejalan dengan perkembangan transaksi-transaksi keuangan syariah;
 - b. bahwa para pihak dalam industri perbankan syariah, antara lain meliputi pemerintah, otoritas pengawas, pengurus bank, Dewan Pengawas Syariah, nasabah bank, dan pihak-pihak yang memiliki kepentingan terhadap perbankan syariah harus memiliki penafsiran yang sama terhadap prinsip syariah;
 - c. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a dan b dipandang perlu untuk mengatur ketentuan tentang pelaksanaan prinsip syariah dalam kegiatan penghimpunan dana dan penyaluran dana serta pelayanan jasa bank syariah dalam Peraturan Bank Indonesia.

Mengingat

- Mengingat :
1. Undang-undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1992 Nomor 31, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3472) sebagaimana telah diubah dengan Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1998 Nomor 182, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3790);
 2. Undang-undang Nomor 23 Tahun 1999 tentang Bank Indonesia (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1999 Nomor 66, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3843) sebagaimana telah diubah dengan Undang-undang Nomor 3 Tahun 2004 (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 7, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4357).

MEMUTUSKAN

Menetapkan : **PELAKSANAAN PRINSIP SYARIAH DALAM KEGIATAN PENGHIMPUNAN DANA DAN PENYALURAN DANA SERTA PELAYANAN JASA BANK SYARIAH**

BAB I

KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Yang dimaksud dalam Peraturan Bank Indonesia ini dengan:

1. Bank Syariah, yang selanjutnya disebut dengan Bank adalah Bank Umum atau Bank Perkreditan Rakyat sebagaimana dimaksud dalam Undang-

Undang...

Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 yang melaksanakan kegiatan usaha berdasarkan prinsip syariah, termasuk unit usaha syariah dan kantor cabang bank asing yang melaksanakan kegiatan usaha berdasarkan prinsip syariah.

2. Prinsip Syariah adalah prinsip syariah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 angka 13 UU Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan sebagaimana telah diubah dengan UU Nomor 10 Tahun 1998.
3. Pembiayaan adalah penyediaan dana atau tagihan/piutang yang dapat dipersamakan dengan itu dalam :
 - a. transaksi investasi yang didasarkan antara lain atas Akad *Mudharabah* dan/atau *Musyarakah*;
 - b. transaksi sewa yang didasarkan antara lain atas Akad *Ijarah* atau Akad *Ijarah* dengan opsi perpindahan hak milik (*Ijarah Muntahiyah bit Tamlik*);
 - c. transaksi jual beli yang didasarkan antara lain atas Akad *Murabahah*, *Salam*, dan *Istishna*;
 - d. transaksi pinjaman yang didasarkan antara lain atas Akad *Qardh*; dan
 - e. transaksi multijasa yang didasarkan antara lain atas Akad *Ijarah* atau *Kafalah*.
4. Akad adalah kesepakatan tertulis antara Bank dengan nasabah dan/atau pihak lain yang memuat hak dan kewajiban bagi masing-masing pihak sesuai dengan prinsip syariah.

Pasal 2

- (1) Dalam melaksanakan kegiatan penghimpunan dana, penyaluran dana dan pelayanan jasa, Bank wajib memenuhi Prinsip Syariah.

(2) Pemenuhan ...

- (2) Pemenuhan Prinsip Syariah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan dengan memenuhi ketentuan pokok hukum Islam antara lain prinsip keadilan dan keseimbangan (*'adl wa tawazun*), kemaslahatan (*maslahah*), dan universalisme (*alamiyah*) serta tidak mengandung *gharar*, *maysir*, *riba*, *dzalim*, *riswah*, dan objek haram.

BAB II

PENGHIMPUNAN DANA, PENYALURAN DANA DAN PELAYANAN JASA

Pasal 3

Pemenuhan Prinsip Syariah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (1), dilakukan sebagai berikut :

- a. dalam kegiatan penghimpunan dana dengan mempergunakan antara lain Akad *Wadi'ah* dan *Mudharabah*;
- b. dalam kegiatan penyaluran dana berupa Pembiayaan dengan mempergunakan antara lain Akad *Mudharabah*, *Musyarakah*, *Murabahah*, *Salam*, *Istishna'*, *Ijarah*, *Ijarah Muntahiya Bitamlik* dan *Qardh*; dan
- c. dalam kegiatan pelayanan jasa dengan mempergunakan antara lain Akad *Kafalah*, *Hawalah* dan *Sharf*.

BAB III

PENYELESAIAN SENGKETA ANTARA BANK DENGAN NASABAH

Pasal 4

- (1) Dalam hal salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya sebagaimana tertuang dalam Akad antara Bank dengan nasabah, atau jika terjadi

sengketa...

sengketa antara Bank dengan nasabah, penyelesaian dilakukan melalui musyawarah.

- (2) Dalam hal musyawarah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak mencapai kesepakatan, maka penyelesaian sengketa dapat dilakukan antara lain melalui mediasi termasuk mediasi perbankan sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (3) Dalam hal penyelesaian sengketa sebagaimana dimaksud pada ayat (2) tidak mencapai kesepakatan, maka penyelesaian sengketa dapat dilakukan melalui mekanisme arbitrase syariah atau melalui lembaga peradilan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

BAB IV
SANKSI
Pasal 5

Bank yang tidak melaksanakan Prinsip Syariah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (1) dikenakan sanksi administratif sebagaimana dimaksud dalam Pasal 52 ayat (2) Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 berupa:

- a. teguran tertulis;
- b. penurunan tingkat kesehatan Bank;
- c. penggantian pengurus; dan/atau
- d. pembekuan kegiatan usaha tertentu, baik untuk kantor cabang tertentu maupun untuk Bank secara keseluruhan.

BAB V

KETENTUAN PERALIHAN

Pasal 6

- (1) Akad antara Bank dengan Nasabah yang mengacu pada Peraturan Bank Indonesia No. 7/46/PBI/2005 tanggal 14 November 2005 tentang Akad Penghimpunan dan Penyaluran Dana Bagi Bank Yang Melaksanakan Kegiatan Usaha Berdasarkan Prinsip Syariah dan belum jatuh tempo pada saat Peraturan Bank Indonesia ini berlaku, tetap berpedoman pada Peraturan Bank Indonesia No. 7/46/PBI/2005 tanggal 14 November 2005 tentang Akad Penghimpunan dan Penyaluran Dana Bagi Bank Yang Melaksanakan Kegiatan Usaha Berdasarkan Prinsip Syariah.
- (2) Akad antara Bank dengan Nasabah yang mengacu pada Peraturan Bank Indonesia No. 7/46/PBI/2005 tanggal 14 November 2005 tentang Akad Penghimpunan dan Penyaluran Dana Bagi Bank Yang Melaksanakan Kegiatan Usaha Berdasarkan Prinsip Syariah yang jatuh tempo setelah Peraturan Bank Indonesia ini berlaku dan akan diperpanjang, harus disesuaikan dengan memenuhi prinsip syariah sesuai Peraturan Bank Indonesia ini.

BAB VI

KETENTUAN PENUTUP

Pasal 7

Ketentuan lebih lanjut tentang pelaksanaan Peraturan Bank Indonesia ini diatur dengan Surat Edaran Bank Indonesia

- 7 -

Pasal 8

Pada saat Peraturan Bank Indonesia ini mulai berlaku, maka Peraturan Bank Indonesia No. 7/46/PBI/2005 tanggal 14 November 2005 tentang Akad Penghimpunan dan Penyaluran Dana Bagi Bank Yang Melaksanakan Kegiatan Usaha Berdasarkan Prinsip Syariah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2005 Nomor 124, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4563) dicabut dan dinyatakan tidak berlaku.

Pasal 9

Peraturan ini mulai berlaku pada tanggal ditetapkan.
Agar setiap orang mengetahuinya, memerintahkan pengundangan Peraturan Bank Indonesia ini dengan penempatannya dalam Lembaran Negara Republik Indonesia.

Ditetapkan di Jakarta

Pada Tanggal 17 Desember 2007

a.n.GUBERNUR BANK INDONESIA

MIRANDA S.GOELTOM
DEPUTI GUBERNUR SENIOR

Diundangkan di Jakarta
Pada tanggal
MENTERI HUKUM DAN HAK ASASI MANUSIA
REPUBLIK INDONESIA

ANDI MATTALATTA

LEMBARAN NEGARA REPUBLIK INDONESIA TAHUN 2007 NOMOR 165
DPbS



PENJELASAN
ATAS
PERATURAN BANK INDONESIA
NOMOR: 9/19/PBI/2007
TENTANG
PELAKSANAAN PRINSIP SYARIAH DALAM KEGIATAN
PENGHIMPUNAN DANA DAN PENYALURAN DANA SERTA
PELAYANAN JASA BAGI BANK SYARIAH

UMUM

Perkembangan yang pesat di dunia bisnis dan keuangan telah mendorong berkembangnya inovasi transaksi-transaksi keuangan syariah. Untuk mengantisipasi timbulnya risiko reputasi atas pesatnya perkembangan inovasi transaksi keuangan syariah tersebut diperlukan kesesuaian dengan prinsip syariah secara *istiqomah* sebagaimana difatwakan oleh Dewan Syariah Nasional. Untuk itu diperlukan adanya penyesuaian dan penyempurnaan pengaturan yang berlaku terhadap pelaksanaan prinsip syariah dalam kegiatan penghimpunan dana dan penyaluran dana serta pelayanan jasa bank syariah dalam rangka memelihara kepercayaan masyarakat terhadap bank syariah.

Dengan adanya ketentuan tentang pelaksanaan prinsip syariah dalam kegiatan penghimpunan dana dan penyaluran dana serta pelayanan jasa bank syariah, akan memberikan manfaat kepada semua pihak yang berkepentingan dimana pada gilirannya akan mewujudkan pengelolaan bank syariah yang sehat. Selain itu, adanya ketentuan ini dapat memberikan kejelasan pelaksanaan prinsip syariah dalam kegiatan penghimpunan dana dan penyaluran dana serta pelayanan jasa bank syariah sehingga dapat membantu operasional bank syariah menjadi lebih efisien dan meningkatkan kepastian hukum para pihak termasuk bagi pengawas dan auditor bank syariah.

PASAL....

PASAL DEMI PASAL

Pasal 1

Angka 1 sampai dengan angka 4

Cukup jelas.

Pasal 2

Ayat (1)

Prinsip Syariah yang wajib dipenuhi oleh Bank bersumber pada Fatwa yang dikeluarkan oleh Dewan Syariah Nasional.

Ayat (2)

Yang dimaksud dengan:

“ ‘*Adl*” adalah menempatkan sesuatu hanya pada tempatnya, dan memberikan sesuatu hanya pada yang berhak serta memperlakukan sesuatu sesuai posisinya.

“*Tawazun*” adalah meliputi keseimbangan aspek material dan spiritual, aspek privat dan publik, sektor keuangan dan sektor riil, bisnis dan sosial, dan keseimbangan aspek pemanfaatan dan kelestarian.

“*Maslahah*” adalah merupakan segala bentuk kebaikan yang berdimensi duniawi dan *ukhrawi*, material dan spiritual serta individual dan kolektif serta harus memenuhi 3 (tiga) unsur yakni kepatuhan syariah (*halal*), bermanfaat dan membawa kebaikan (*thoyib*) dalam semua aspek secara keseluruhan yang tidak menimbulkan kemudharatan.

“*Alamiyah*” adalah dapat dilakukan oleh, dengan, dan untuk semua pihak yang berkepentingan (*stakeholders*) tanpa membedakan suku, agama, ras dan golongan, sesuai dengan semangat kerahmatan semesta (*rahmatan lil alamin*).

“*Gharar*” adalah transaksi yang objeknya tidak jelas, tidak dimiliki, tidak diketahui keberadaannya, atau tidak dapat diserahkan pada saat transaksi dilakukan kecuali diatur lain dalam syariah.

“*Maysir*”....

“*Maysir*” adalah transaksi yang bersifat spekulatif (untung-untungan) yang tidak terkait langsung dengan produktifitas di sektor riil.

“*Riba*” adalah pemastian penambahan pendapatan secara tidak sah (*bathil*) antara lain dalam transaksi pertukaran barang sejenis yang tidak sama kualitas, kuantitas, dan waktu penyerahan (*fadhil*), atau dalam transaksi pinjam-meminjam yang mempersyaratkan nasabah penerima fasilitas mengembalikan dana yang diterima melebihi pokok pinjaman karena berjalannya waktu (*nasiah*).

“*Dzalim*” adalah transaksi yang menimbulkan ketidakadilan bagi pihak lainnya.

“*Risywah*” adalah tindakan suap dalam bentuk uang, fasilitas, atau bentuk lainnya yang melanggar hukum sebagai upaya mendapatkan fasilitas atau kemudahan dalam suatu transaksi.

Objek Haram adalah suatu barang atau jasa yang diharamkan dalam syariah.

Pasal 3

Yang dimaksud dengan :

Wadi'ah adalah transaksi penitipan dana atau barang dari pemilik kepada penyimpan dana atau barang dengan kewajiban bagi pihak yang menyimpan untuk mengembalikan dana atau barang titipan sewaktu-waktu.

Mudharabah adalah transaksi penanaman dana dari pemilik dana (*shahibul maal*) kepada pengelola dana (*mudharib*) untuk melakukan kegiatan usaha tertentu yang sesuai syariah, dengan pembagian hasil usaha antara kedua belah pihak berdasarkan nisbah yang telah disepakati sebelumnya.

Musyarakah adalah transaksi penanaman dana dari dua atau lebih pemilik dana dan/atau barang untuk menjalankan usaha tertentu sesuai syariah dengan pembagian hasil usaha antara kedua belah pihak berdasarkan nisbah yang disepakati, sedangkan pembagian kerugian berdasarkan proporsi modal masing-masing.

Murabahah....

Murabahah adalah transaksi jual beli suatu barang sebesar harga perolehan barang ditambah dengan margin yang disepakati oleh para pihak, dimana penjual menginformasikan terlebih dahulu harga perolehan kepada pembeli.

Salam adalah transaksi jual beli barang dengan cara pemesanan dengan syarat-syarat tertentu dan pembayaran tunai terlebih dahulu secara penuh.

Istishna' adalah transaksi jual beli barang dalam bentuk pemesanan pembuatan barang dengan kriteria dan persyaratan tertentu yang disepakati dengan pembayaran sesuai dengan kesepakatan.

Ijarah adalah transaksi sewa menyewa atas suatu barang dan/atau jasa antara pemilik objek sewa termasuk kepemilikan hak pakai atas objek sewa dengan penyewa untuk mendapatkan imbalan atas objek sewa yang disewakan.

Ijarah Muntahiyah bit Tamlik adalah transaksi sewa menyewa antara pemilik objek sewa dan penyewa untuk mendapatkan imbalan atas objek sewa yang disewakannya dengan opsi perpindahan hak milik objek sewa.

Qardh adalah transaksi pinjam meminjam dana tanpa imbalan dengan kewajiban pihak peminjam mengembalikan pokok pinjaman secara sekaligus atau cicilan dalam jangka waktu tertentu.

Kafalah adalah transaksi penjaminan yang diberikan oleh penanggung (*kafil*) kepada pihak ketiga atau yang bertanggung (*makful lahu*) untuk memenuhi kewajiban pihak kedua (*makful 'anhu/ashil*).

Hawalah adalah transaksi pengalihan hutang dari satu pihak yang berhutang kepada pihak lain yang wajib menanggung atau membayar.

Sharf adalah transaksi pertukaran antar mata uang berlainan jenis.

Pasal 4

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)....

Ayat (2)

Peraturan perundang-undangan yang berlaku antara lain Peraturan Bank Indonesia mengenai Mediasi Perbankan.

Ayat (3)

Cukup jelas

Pasal 5

Cukup jelas

Pasal 6

Cukup jelas

Pasal 7

Cukup jelas

Pasal 8

Cukup jelas

Pasal 9

Cukup jelas



PERATURAN BANK INDONESIA
NOMOR: 7/6/PBI/2005
TENTANG
TRANSPARANSI INFORMASI PRODUK BANK DAN
PENGUNAAN DATA PRIBADI NASABAH

GUBERNUR BANK INDONESIA,

- Menimbang :
- a. bahwa transparansi informasi mengenai produk bank merupakan salah satu upaya untuk meningkatkan *good governance* pada industri perbankan dan memberdayakan nasabah;
 - b. bahwa transparansi informasi mengenai produk bank sangat diperlukan untuk memberikan kejelasan pada nasabah mengenai manfaat dan risiko yang melekat pada produk bank;
 - c. bahwa transparansi terhadap penggunaan data pribadi yang disampaikan nasabah kepada bank diperlukan untuk meningkatkan perlindungan terhadap hak-hak pribadi nasabah dalam berhubungan dengan bank;
 - d. bahwa oleh karena itu dipandang perlu untuk mengatur transparansi informasi produk bank dan penggunaan data pribadi nasabah dalam suatu Peraturan Bank Indonesia;
- Mengingat :
1. Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1992 Nomor 31, Tambahan Lembaran Negara Republik

Indonesia

Indonesia Nomor 3472) sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1998 Nomor 182 Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3790);

2. Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1999 Nomor 42 Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3821);
3. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 1999 tentang Bank Indonesia (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1999 Nomor 66, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3843) sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang No. 3 Tahun 2004 (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 7, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4357);

MEMUTUSKAN:

Menetapkan : PERATURAN BANK INDONESIA TENTANG TRANSPARANSI INFORMASI PRODUK BANK DAN PENGGUNAAN DATA PRIBADI NASABAH

BAB I

KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan Bank Indonesia ini yang dimaksud dengan:

1. Bank adalah Bank Umum dan Bank Perkreditan Rakyat sebagaimana

dimaksud

dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998, termasuk kantor cabang bank asing.

2. Kantor Bank adalah kantor pusat, kantor cabang, dan kantor di bawah kantor cabang.
3. Nasabah adalah pihak yang menggunakan jasa bank, termasuk pihak yang tidak memiliki rekening namun memanfaatkan jasa Bank untuk melakukan transaksi keuangan (*walk-in customer*).
4. Produk Bank adalah produk dan atau jasa perbankan termasuk produk dan atau jasa lembaga keuangan bukan Bank yang dipasarkan oleh Bank sebagai agen pemasaran.
5. Pihak Lain adalah pihak-pihak di luar Bank, termasuk namun tidak terbatas pada pihak-pihak yang berada dalam satu kelompok usaha dengan Bank.
6. Data Pribadi Nasabah adalah identitas yang lazim disediakan oleh Nasabah kepada Bank dalam rangka melakukan transaksi keuangan dengan Bank.

Pasal 2

- (1) Bank wajib menerapkan transparansi informasi mengenai Produk Bank dan penggunaan Data Pribadi Nasabah.
- (2) Dalam menerapkan transparansi informasi mengenai Produk Bank dan penggunaan Data Pribadi Nasabah sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Bank wajib menetapkan kebijakan dan memiliki prosedur tertulis yang meliputi:
 - a. transparansi informasi mengenai Produk Bank; dan
 - b. transparansi penggunaan Data Pribadi Nasabah;

(3) Kebijakan

- (3) Kebijakan dan prosedur sebagaimana dimaksud pada ayat (2) wajib diberlakukan di seluruh Kantor Bank.

Pasal 3

Direksi Bank bertanggung jawab atas pelaksanaan kebijakan dan prosedur transparansi informasi mengenai Produk Bank dan penggunaan Data Pribadi Nasabah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2.

BAB II TRANSPARANSI INFORMASI PRODUK BANK

Pasal 4

- (1) Bank wajib menyediakan informasi tertulis dalam bahasa Indonesia secara lengkap dan jelas mengenai karakteristik setiap Produk Bank.
- (2) Informasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) wajib disampaikan kepada Nasabah secara tertulis dan atau lisan.
- (3) Dalam memberikan informasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2), Bank dilarang memberikan informasi yang menyesatkan (*mislead*) dan atau tidak etis (*misconduct*).

Pasal 5

- (1) Informasi mengenai karakteristik Produk Bank sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 sekurang-kurangnya meliputi:
 - a. Nama Produk Bank;
 - b. Jenis Produk Bank;
 - c. Manfaat dan risiko yang melekat pada Produk Bank;

d. Persyaratan

- d. Persyaratan dan tata cara penggunaan Produk Bank;
 - e. Biaya-biaya yang melekat pada Produk Bank;
 - f. Perhitungan bunga atau bagi hasil dan margin keuntungan;
 - g. Jangka waktu berlakunya Produk Bank; dan
 - h. Penerbit (*issuer/originator*) Produk Bank;
- (2) Dalam hal Produk Bank terkait dengan penghimpunan dana, Bank wajib memberikan informasi mengenai program penjaminan terhadap Produk Bank tersebut.

Pasal 6

- (1) Bank wajib memberitahukan kepada Nasabah setiap perubahan, penambahan, dan atau pengurangan pada karakteristik Produk Bank sebagaimana dimaksud dalam pasal 5.
- (2) Pemberitahuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) wajib disampaikan kepada setiap Nasabah yang sedang memanfaatkan Produk Bank paling lambat 7 (tujuh) hari kerja sebelum berlakunya perubahan, penambahan dan atau pengurangan pada karakteristik Produk Bank tersebut.

Pasal 7

Bank dilarang mencantumkan informasi dan atau keterangan mengenai karakteristik Produk Bank yang letak dan atau bentuknya sulit terlihat dan atau tidak dapat dibaca secara jelas dan atau yang pengungkapannya sulit dimengerti.

Pasal 8

- (1) Bank wajib menyediakan layanan informasi karakteristik Produk Bank yang dapat diperoleh secara mudah oleh masyarakat.

(2) Penyediaan

- (2) Penyediaan layanan informasi mengenai Produk Bank sebagaimana dimaksud pada ayat (1) wajib memenuhi ketentuan-ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 sampai dengan Pasal 7.

BAB III
TRANSPARANSI PENGGUNAAN
DATA PRIBADI NASABAH

Pasal 9

- (1) Bank wajib meminta persetujuan tertulis dari Nasabah dalam hal Bank akan memberikan dan atau menyebarluaskan Data Pribadi Nasabah kepada Pihak Lain untuk tujuan komersial, kecuali ditetapkan lain oleh peraturan perundang-undangan lain yang berlaku.
- (2) Dalam permintaan persetujuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Bank wajib terlebih dahulu menjelaskan tujuan dan konsekuensi dari pemberian dan atau penyebarluasan Data Pribadi Nasabah kepada Pihak Lain.

Pasal 10

- (1) Permintaan persetujuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 dapat dilakukan oleh Bank sebelum atau setelah Nasabah melakukan transaksi yang berkaitan dengan Produk Bank.
- (2) Persetujuan Nasabah terhadap permintaan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dilakukan dengan penandatanganan oleh Nasabah pada formulir khusus yang dibuat untuk keperluan tersebut.

Pasal 11

Dalam hal Bank akan menggunakan data pribadi seseorang dan atau sekelompok orang yang diperoleh dari Pihak Lain untuk tujuan komersial, Bank wajib memiliki jaminan tertulis dari Pihak Lain yang berisi persetujuan tertulis dari seseorang dan atau sekelompok orang tersebut untuk menyebarluaskan data pribadinya.

BAB IV

SANKSI

Pasal 12

- (1) Bank yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2, Pasal 3, Pasal 4, Pasal 5, Pasal 6, Pasal 7, Pasal 8, Pasal 9, Pasal 10, dan Pasal 11 dikenakan sanksi administratif sesuai Pasal 52 Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan sebagaimana diubah dengan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 berupa teguran tertulis.
- (2) Pelanggaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat diperhitungkan dengan komponen penilaian tingkat kesehatan Bank.

BAB V

PENUTUP

Pasal 13

Ketentuan dalam Peraturan Bank Indonesia ini tidak berlaku bagi Badan Kredit Desa yang didirikan berdasarkan Staatsblad Tahun 1929 Nomor 357 dan Rijksblad Tahun 1937 Nomor 9.

Pasal 14

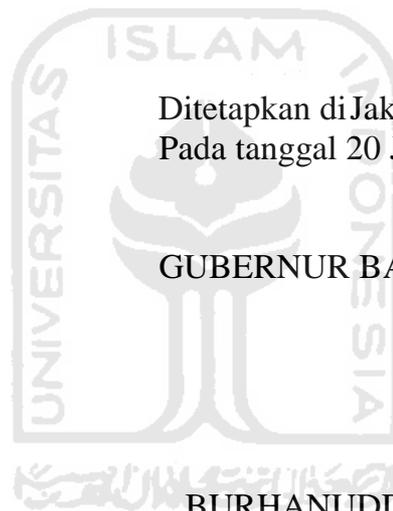
- 8 -

Pasal 14

Ketentuan lebih lanjut mengenai Peraturan Bank Indonesia ini akan diatur dalam Surat Edaran Bank Indonesia.

Pasal 15

Peraturan Bank Indonesia ini mulai berlaku 6 (enam) bulan sejak tanggal ditetapkan.



Ditetapkan di Jakarta
Pada tanggal 20 Januari 2005

GUBERNUR BANK INDONESIA

BURHANUDDIN ABDULLAH

PENJELASAN
ATAS
PERATURAN BANK INDONESIA
NOMOR: 7/6/PBI/2005
TENTANG
TRANSPARANSI INFORMASI PRODUK BANK DAN
PENGUNAAN DATA PRIBADI NASABAH

UMUM

Pemilihan produk bank oleh nasabah seringkali lebih didasarkan pada aspek informasi mengenai manfaat yang akan diperoleh dari produk bank tersebut. Hal ini pada satu sisi terjadi karena pada umumnya informasi mengenai produk bank yang disediakan bank belum menjelaskan secara berimbang manfaat, risiko maupun biaya-biaya yang melekat pada suatu produk bank. Oleh karena itu, tidak jarang timbul perselisihan antara bank dengan nasabah yang disebabkan karena adanya kesenjangan informasi mengenai karakteristik produk bank yang ditawarkan bank kepada nasabah. Akibatnya, hak-hak nasabah untuk mendapatkan informasi yang lengkap, akurat, terkini, dan utuh menjadi tidak terpenuhi. Pada sisi yang lain, kurangnya informasi yang memadai mengenai produk bank memungkinkan terjadinya penyimpangan-penyimpangan kegiatan usaha perbankan yang dapat merugikan nasabah sehingga diperlukan adanya transparansi informasi mengenai produk bank untuk meningkatkan *good governance* di sektor perbankan.

Selain aspek transparansi informasi mengenai produk bank yang masih kurang memadai, nasabah dihadapkan pula pada masalah pemberian data pribadi oleh bank kepada pihak lain di luar bank tersebut untuk tujuan komersial tanpa

izin

izin nasabah. Oleh karena itu, transparansi penggunaan data pribadi nasabah perlu dilakukan agar hak-hak nasabah tetap terlindungi.

Dengan memperhatikan hal-hal diatas, maka transparansi informasi mengenai produk bank dan penggunaan data pribadi nasabah menjadi suatu kebutuhan yang tidak dapat dihindari untuk menjaga kredibilitas lembaga perbankan sekaligus melindungi hak-hak nasabah sebagai konsumen pengguna jasa perbankan sebagaimana diamanatkan oleh Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen.

PASAL DEMI PASAL

Pasal 1

Cukup jelas

Pasal 2

ayat (1)

Cukup jelas

ayat (2)

Cukup jelas

ayat (3)

Cukup jelas

Pasal 3

Cukup jelas

Pasal 4

ayat (1)

Informasi tertulis antara lain dalam bentuk leaflet, brosur, atau

bentuk



bentuk tertulis lainnya.

ayat (2)

Informasi secara lisan kepada Nasabah dapat dilakukan dengan menjelaskan ringkasan karakteristik Produk Bank, dengan tetap memperhatikan kelengkapan informasi yang disampaikan.

ayat (3)

Bank memberikan informasi yang akurat dan sebenar-benarnya mengenai Produk Bank yang akan dimanfaatkan Nasabah dengan memenuhi etika penyampaian informasi yang berlaku umum.

Pemberian informasi dianggap menyesatkan (*mislead*) apabila Bank memberikan informasi yang tidak sesuai dengan fakta, misalnya menyebutkan produk reksadana sebagai deposito.

Pemberian informasi dianggap tidak etis (*misconduct*) antara lain apabila memberikan penilaian negatif terhadap Produk Bank lain.

Pasal 5

ayat (1)

huruf a

Cukup jelas

huruf b

Jenis Produk Bank mengacu kepada kegiatan usaha Bank sebagaimana tercantum dalam ketentuan perundang-undangan yang berlaku seperti giro, tabungan, deposito, dan kredit/pembiayaan.

huruf c

Bank menjelaskan secara terinci setiap manfaat yang dapat diperoleh Nasabah dari suatu Produk Bank dan potensi risiko

yang

yang dihadapi oleh Nasabah dalam masa penggunaan Produk Bank.

huruf d

Persyaratan dan tata cara penggunaan Produk Bank mencakup antara lain dokumen yang diperlukan, mekanisme dan prosedur transaksi yang berkaitan dengan Produk Bank.

huruf e

Biaya-biaya yang melekat pada Produk Bank antara lain biaya administrasi, provisi, atau penalti.

huruf f

Bagi Bank yang menjalankan kegiatan usaha secara konvensional, informasi yang disampaikan mencakup metode perhitungan bunga untuk Produk Bank baik untuk Produk Bank yang terkait dengan penghimpunan maupun penyaluran dana.

Bagi Bank yang menjalankan kegiatan usaha berdasarkan prinsip syariah, informasi yang disampaikan mencakup metode perhitungan bagi hasil untuk Produk Bank yang berupa penghimpunan dana, dan metode perhitungan margin keuntungan serta perhitungan bagi hasil untuk Produk Bank yang berupa penyaluran dana.

huruf g

Informasi mengenai jangka waktu mencakup perpanjangan dan penghentian jangka waktu dan atau manfaat Produk Bank sebelum jatuh tempo.

huruf h

huruf h

Informasi mengenai penerbit Produk Bank antara lain mencakup keterangan mengenai siapa penerbitnya (Bank atau lembaga keuangan bukan bank), hubungan hukum antara penerbit dengan Bank dan Nasabah, serta hak dan kewajiban masing-masing pihak.

ayat (2)

Informasi mengenai program penjaminan antara lain mengenai kejelasan apakah Produk Bank tersebut termasuk dalam program penjaminan.

Pasal 6

ayat (1)

Cukup jelas

ayat (2)

Untuk Produk Bank tertentu yang frekuensi perubahan karakteristiknya relatif tinggi, seperti perubahan suku bunga tabungan, pemberitahuan dapat dilakukan melalui pengumuman di Kantor Bank dan atau media lain yang mudah diakses oleh Nasabah.

Pasal 7

Penempatan tulisan, bentuk huruf, dan warna tulisan dalam penjelasan karakteristik Produk Bank disajikan secara proporsional dan wajar sehingga mudah dibaca.

Kalimat yang digunakan dalam menjelaskan Produk Bank disajikan secara singkat dan jelas sehingga mudah dimengerti.

Pasal 8

Pasal 8

ayat (1)

Layanan informasi dapat berupa publikasi tertulis di setiap Kantor Bank dan atau dalam bentuk informasi secara elektronik yang disediakan melalui *hotline service / call center* atau *website*.

ayat (2)

Cukup jelas

Pasal 9

ayat (1)

Yang dimaksud dengan tujuan komersial adalah penggunaan Data Pribadi Nasabah oleh Pihak Lain untuk memperoleh keuntungan. Peraturan perundang-undangan yang berlaku misalnya di bidang informasi debitur.

ayat (2)

Cukup jelas

Pasal 10

ayat (1)

Cukup jelas

ayat (2)

Klausula permintaan persetujuan bersifat *opt-in*, yaitu Bank dilarang melakukan hal-hal yang menjadi tujuan pencantuman klausula tersebut, sebelum Nasabah memberikan persetujuan.

Pasal 11

Cukup jelas

Pasal 12

ayat (1)

Cukup jelas

ayat (2)

Perhitungan dalam komponen penilaian tingkat kesehatan Bank dilakukan pada aspek manajemen.

Pasal 13

Cukup jelas

Pasal 14

Cukup jelas

Pasal 15

Cukup jelas





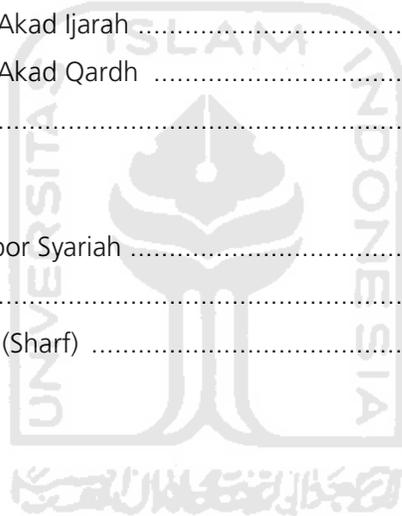
KODIFIKASI PRODUK PERBANKAN SYARIAH



**Direktorat Perbankan Syariah
Bank Indonesia
2008**

DAFTAR ISI

A. Penghimpunan Dana	
I. Giro Syariah	A-1
II. Tabungan Syariah	A-3
III. Deposito Syariah	A-5
B. Penyaluran Dana	
I. Pembiayaan Atas Dasar Akad Mudharabah	B-1
II. Pembiayaan Atas Dasar Akad Musyarakah	B-4
III. Pembiayaan Atas Dasar Akad Murabahah	B-6
IV. Pembiayaan Atas Dasar Akad Salam	B-8
V. Pembiayaan Atas Dasar Akad Istishna'	B-10
VI. Pembiayaan Atas Dasar Akad Ijarah	B-12
VII. Pembiayaan Atas Dasar Akad Qardh	B-14
VIII. Pembiayaan Multijasa	B-16
C. Pelayanan Jasa	
I. <i>Letter of Credit (LC)</i> Impor Syariah	C-1
II. Bank Garansi Syariah	C-3
III. Penukaran Valuta Asing (Sharf)	C-5



A. PENGHIMPUNAN DANA



I. GIRO SYARIAH

a. Definisi

Giro adalah simpanan yang penarikannya dapat dilakukan setiap saat dengan menggunakan cek/bilyet giro, sarana perintah pembayaran lainnya, atau dengan pemindahbukuan.

b. Akad

1) Wadiah

Transaksi penitipan dana atau barang dari pemilik kepada penyimpan dana atau barang dengan kewajiban bagi pihak yang menyimpan untuk mengembalikan dana atau barang titipan sewaktu-waktu.

2) Mudharabah

Transaksi penanaman dana dari pemilik dana (*shahibul maal*) kepada pengelola dana (*mudharib*) untuk melakukan kegiatan usaha tertentu yang sesuai syariah, dengan pembagian hasil usaha antara kedua belah pihak berdasarkan nisbah yang telah disepakati sebelumnya.

c. Fitur dan Mekanisme

Giro atas dasar akad wadiah

- Bank bertindak sebagai penerima dana titipan dan nasabah bertindak sebagai penitip dana;
- Bank tidak diperkenankan menjanjikan pemberian imbalan atau bonus kepada nasabah;
- Bank dapat membebankan kepada nasabah biaya administrasi berupa biaya-biaya yang terkait langsung dengan biaya pengelolaan rekening antara lain biaya cek/bilyet giro, biaya meterai, cetak laporan transaksi dan saldo rekening, pembukaan dan penutupan rekening;
- Bank menjamin pengembalian dana titipan nasabah; dan
- Dana titipan dapat diambil setiap saat oleh nasabah.

Giro atas dasar akad mudharabah

- Bank bertindak sebagai pengelola dana (*mudharib*) dan nasabah bertindak sebagai pemilik dana (*shahibul maal*);
- Pembagian keuntungan dinyatakan dalam bentuk nisbah yang disepakati;
- Bank dapat membebankan kepada nasabah biaya administrasi berupa biaya-biaya yang terkait langsung dengan biaya pengelolaan rekening antara lain biaya cek/bilyet giro, biaya meterai, cetak laporan transaksi dan saldo rekening, pembukaan dan penutupan rekening; dan
- Bank tidak diperkenankan mengurangi nisbah keuntungan nasabah tanpa persetujuan nasabah.

d. Tujuan/ Manfaat

1) Bagi Bank

- sumber pendanaan bank baik dalam Rupiah maupun valuta asing.
- salah satu sumber pendapatan dalam bentuk jasa (*fee based income*) dari aktivitas lanjutan pemanfaatan rekening giro oleh nasabah.

- 2) Bagi Nasabah**
- memperlancar aktivitas pembayaran dan/atau penerimaan dana.
 - Dapat memperoleh bonus atau bagi hasil.
- e. Analisis dan Identifikasi Risiko**
- Risiko Likuiditas yang disebabkan oleh fluktuasi dana yang ada di rekening giro relatif tinggi dan Bank setiap saat harus memenuhi kewajiban jangka pendek tersebut.
 - Risiko Pasar yang disebabkan oleh pergerakan nilai tukar untuk giro dalam valuta asing.
- f. Fatwa Syariah**
- Fatwa Dewan Syari'ah Nasional No: 01/DSN-MUI/IV/2000 tentang Giro.
- g. Referensi**
- PBI No.3/10/PBI/2001 tentang Penerapan Prinsip Mengenal Nasabah (*Know Your Customer Principles*) beserta ketentuan perubahannya.
 - PBI No.7/6/PBI/2005 tentang Transparansi Informasi Produk Bank dan Penggunaan Data Pribadi Nasabah beserta ketentuan perubahannya.
 - PBI No.9/19/PBI/2007 tentang Pelaksanaan Prinsip Syariah Dalam Kegiatan Penghimpunan Dana dan Penyaluran Dana serta Pelayanan Jasa Bank Syariah beserta ketentuan perubahannya.
- h. Perlakuan Akuntansi**
- PSAK No.59 tentang Akuntansi Perbankan Syariah.
 - PSAK No.105 tentang Akuntansi Mudharabah.
 - PAPSI yang berlaku.
- i. Berlaku Bagi**
- Bank Umum Syariah dan Unit Usaha Syariah.

II. TABUNGAN SYARIAH

- a. Definisi** 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.
- b. Akad**
- 1) Wadiah** Transaksi penitipan dana atau barang dari pemilik kepada penyimpan dana atau barang dengan kewajiban bagi pihak yang menyimpan untuk mengembalikan dana atau barang titipan sewaktu-waktu.
- 2) Mudharabah** Transaksi penanaman dana dari pemilik dana (*shahibul maal*) kepada pengelola dana (*mudharib*) untuk melakukan kegiatan usaha tertentu yang sesuai syariah, dengan pembagian hasil usaha antara kedua belah pihak berdasarkan nisbah yang telah disepakati sebelumnya.
- c. Fitur Dan Mekanisme**
- Tabungan atas dasar akad wadiah
- Bank bertindak sebagai penerima dana titipan dan nasabah bertindak sebagai penitip dana;
 - Bank tidak diperkenankan menjanjikan pemberian imbalan atau bonus kepada nasabah;
 - Bank dapat membebankan kepada nasabah biaya administrasi berupa biaya-biaya yang terkait langsung dengan biaya pengelolaan rekening antara lain biaya meterai, cetak laporan transaksi dan saldo rekening, pembukaan dan penutupan rekening;
 - Bank menjamin pengembalian dana titipan nasabah; dan
 - Dana titipan dapat diambil setiap saat oleh nasabah.
- Tabungan atas dasar akad mudharabah
- Bank bertindak sebagai pengelola dana (*mudharib*) dan nasabah bertindak sebagai pemilik dana (*shahibul maal*);
 - Pembagian keuntungan dinyatakan dalam bentuk nisbah yang disepakati;
 - Penarikan dana oleh nasabah hanya dapat dilakukan sesuai waktu yang disepakati;
 - Bank dapat membebankan kepada nasabah biaya administrasi berupa biaya-biaya yang terkait langsung dengan biaya pengelolaan rekening antara lain biaya meterai, cetak laporan transaksi dan saldo rekening, pembukaan dan penutupan rekening; dan
 - Bank tidak diperbolehkan mengurangi bagian keuntungan nasabah tanpa persetujuan nasabah yang bersangkutan.
- d. Tujuan/Manfaat**
- 1) Bagi Bank**
- sumber pendanaan bank baik dalam Rupiah maupun valuta asing.
 - salah satu sumber pendapatan dalam bentuk jasa (*fee*)

based income) dari aktivitas lanjutan pemanfaatan rekening tabungan oleh nasabah.

- 2) Bagi Nasabah**
 - kemudahan dalam pengelolaan likuiditas baik dalam hal penyetoran, penarikan, transfer, dan pembayaran transaksi yang fleksibel.
 - dapat memperoleh bonus atau bagi hasil.

- e. Analisis dan Identifikasi Risiko**
 - Risiko Likuiditas yang disebabkan oleh fluktuasi dana yang ada di rekening tabungan relatif tinggi dibandingkan deposito.
 - Risiko *displacement (commercial displacement risk)* yang disebabkan oleh adanya potensi nasabah memindahkan dananya yang didorong oleh tingkat bonus atau bagi hasil riil yang lebih rendah dari tingkat suku bunga.
 - Risiko Pasar yang disebabkan oleh pergerakan nilai tukar untuk tabungan dalam valuta asing.

- f. Fatwa Syariah**

Fatwa Dewan Syariah Nasional No: 02/DSN-MUI/IV/2000 tentang Tabungan.

- g. Referensi**
 - PBI No.3/10/PBI/2001 tentang Penerapan Prinsip Mengenal Nasabah (*Know Your Customer Principles*) beserta ketentuan perubahannya.
 - PBI No.7/6/PBI/2005 tentang Transparansi Informasi Produk Bank dan Penggunaan Data Pribadi Nasabah beserta ketentuan perubahannya.
 - PBI No.9/19/PBI/2007 tentang Pelaksanaan Prinsip Syariah Dalam Kegiatan Penghimpunan Dana dan Penyaluran Dana serta Pelayanan Jasa Bank Syariah beserta ketentuan perubahannya.

- h. Perlakuan Akuntansi**
 - PSAK No.59 tentang Akuntansi Perbankan Syariah.
 - PSAK No.105 tentang Akuntansi Mudharabah.
 - PAPSI yang berlaku.

- i. Berlaku Bagi**

Bank Umum Syariah, Unit Usaha Syariah dan Bank Pembiayaan Rakyat Syariah.

III. DEPOSITO SYARIAH

- a. Definisi** Deposito adalah simpanan yang penarikannya hanya dapat dilakukan pada waktu tertentu berdasarkan perjanjian antara nasabah dengan bank.
- b. Akad**
- Mudharabah** Transaksi penanaman dana dari pemilik dana (*shahibul maal*) kepada pengelola dana (*mudharib*) untuk melakukan kegiatan usaha tertentu yang sesuai syariah, dengan pembagian hasil usaha antara kedua belah pihak berdasarkan nisbah yang telah disepakati sebelumnya.
- c. Fitur Dan Mekanisme**
- Bank bertindak sebagai pengelola dana (*mudharib*) dan nasabah bertindak sebagai pemilik dana (*shahibul maal*);
 - Pengelolaan dana oleh Bank dapat dilakukan sesuai batasan-batasan yang ditetapkan oleh pemilik dana (*mudharabah muqayyadah*) atau dilakukan dengan tanpa batasan-batasan dari pemilik dana (*mudharabah mutlaqah*);
 - Dalam Akad *Mudharabah Muqayyadah* harus dinyatakan secara jelas syarat-syarat dan batasan tertentu yang ditentukan oleh nasabah;
 - Pembagian keuntungan dinyatakan dalam bentuk nisbah yang disepakati;
 - Penarikan dana oleh nasabah hanya dapat dilakukan sesuai waktu yang disepakati;
 - Bank dapat membebankan kepada nasabah biaya administrasi berupa biaya-biaya yang terkait langsung dengan biaya pengelolaan rekening antara lain biaya meterai, cetak laporan transaksi dan saldo rekening, pembukaan dan penutupan rekening; dan
 - Bank tidak diperbolehkan mengurangi bagian keuntungan nasabah tanpa persetujuan nasabah yang bersangkutan.
- d. Tujuan/Manfaat**
- 1) Bagi Bank** sumber pendanaan bank baik dalam Rupiah maupun valuta asing dengan jangka waktu tertentu yang lebih lama dan fluktuasi dana yang relatif rendah.
- 2) Bagi Nasabah** alternatif investasi yang memberikan keuntungan dalam bentuk bagi hasil.
- e. Analisis dan Identifikasi Risiko**
- Risiko Likuiditas yang disebabkan oleh perbedaan *maturity gap* antara penghimpunan dana dan penyaluran dana cukup besar.
 - Risiko *displacement (commercial displacement risk)* yang disebabkan oleh adanya potensi nasabah memindahkan dananya setelah jatuh tempo yang didorong oleh tingkat bagi hasil riil yang lebih rendah dari tingkat suku bunga.
 - Risiko Pasar yang disebabkan oleh pergerakan nilai tukar untuk deposito dalam valuta asing.

- f. Fatwa Syariah** Fatwa Dewan Syari'ah Nasional No: 03/DSN-MUI/IV/2000 tentang Deposito.
- g. Referensi**
- PBI No.3/10/PBI/2001 tentang Penerapan Prinsip Mengenal Nasabah (*Know Your Customer Principles*) beserta ketentuan perubahannya.
 - PBI No.7/6/PBI/2005 tentang Transparansi Informasi Produk Bank dan Penggunaan Data Pribadi Nasabah beserta ketentuan perubahannya.
 - PBI No.9/19/PBI/2007 tentang Pelaksanaan Prinsip Syariah Dalam Kegiatan Penghimpunan Dana dan Penyaluran Dana serta Pelayanan Jasa Bank Syariah beserta ketentuan perubahannya.
- h. Perlakuan Akuntansi**
- PSAK No.105 tentang Akuntansi Mudharabah.
 - PAPS I yang berlaku.
- i. Berlaku Bagi** Bank Umum Syariah, Unit Usaha Syariah dan Bank Pembiayaan Rakyat Syariah.



B. PENYALURAN DANA



I. PEMBIAYAAN ATAS DASAR AKAD MUDHARABAH

a. Definisi

Pembiayaan adalah penyediaan dana atau tagihan yang dipersamakan dengan itu berupa:

- a. transaksi bagi hasil dalam bentuk *mudharabah* dan *musyarakah*;
- b. transaksi sewa menyewa dalam bentuk *ijarah* atau sewa beli dalam bentuk *ijarah muntahiya bittamlik*;
- c. transaksi jual beli dalam bentuk piutang *murabahah*, *salam*, dan *istishna'*;
- d. transaksi pinjam meminjam dalam bentuk piutang *qardh*; dan
- e. transaksi sewa menyewa jasa dalam bentuk *ijarah* untuk transaksi multijasa

berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara Bank Syariah dan/atau Unit Usaha Syariah dan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai dan/atau diberi fasilitas dana untuk mengembalikan dana tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan *ujroh*, tanpa imbalan, atau bagi hasil.

b. Akad

1) Mudharabah

Transaksi penanaman dana dari pemilik dana (*shahibul maal*) kepada pengelola dana (*mudharib*) untuk melakukan kegiatan usaha tertentu yang sesuai syariah, dengan pembagian hasil usaha antara kedua belah pihak berdasarkan nisbah yang telah disepakati sebelumnya.

2) Mudharabah Muthlaqah

Mudharabah untuk kegiatan usaha yang cakupannya tidak dibatasi oleh spesifikasi jenis usaha, waktu, dan daerah bisnis sesuai permintaan pemilik dana.

3) Mudharabah Muqayyadah

Mudharabah untuk kegiatan usaha yang cakupannya dibatasi oleh spesifikasi jenis usaha, waktu, dan daerah bisnis sesuai permintaan pemilik dana.

c. Fitur Dan Mekanisme

- Bank bertindak sebagai pemilik dana (*shahibul maal*) yang menyediakan dana dengan fungsi sebagai modal kerja, dan nasabah bertindak sebagai pengelola dana (*mudharib*) dalam kegiatan usahanya;
- Bank memiliki hak dalam pengawasan dan pembinaan usaha nasabah walaupun tidak ikut serta dalam pengelolaan usaha nasabah, antara lain Bank dapat melakukan *review* dan meminta bukti-bukti dari laporan hasil usaha nasabah berdasarkan bukti pendukung yang dapat dipertanggungjawabkan;
- Pembagian hasil usaha dari pengelolaan dana dinyatakan dalam nisbah yang disepakati;
- Nisbah bagi hasil yang disepakati tidak dapat diubah sepanjang jangka waktu investasi, kecuali atas dasar kesepakatan para pihak;
- Jangka waktu Pembiayaan atas dasar Akad *Mudharabah*, pengembalian dana, dan pembagian hasil usaha ditentukan

- berdasarkan kesepakatan Bank dan nasabah;
 - Pembiayaan atas dasar Akad *Mudharabah* diberikan dalam bentuk uang dan/atau barang, serta bukan dalam bentuk piutang atau tagihan;
 - Dalam hal Pembiayaan atas dasar Akad *Mudharabah* diberikan dalam bentuk uang harus dinyatakan secara jelas jumlahnya;
 - Dalam hal Pembiayaan atas dasar Akad *Mudharabah* diberikan dalam bentuk barang, maka barang tersebut harus dinilai atas dasar harga pasar (*net realizable value*) dan dinyatakan secara jelas jumlahnya;
 - Pengembalian Pembiayaan atas dasar *Mudharabah* dilakukan dalam dua cara, yaitu secara angsuran ataupun sekaligus pada akhir periode Akad, sesuai dengan jangka waktu Pembiayaan atas dasar Akad *Mudharabah*;
 - Pembagian hasil usaha dilakukan atas dasar laporan hasil usaha pengelola dana (*mudharib*) dengan disertai bukti pendukung yang dapat dipertanggungjawabkan; dan
 - Kerugian usaha nasabah pengelola dana (*mudharib*) yang dapat ditanggung oleh Bank selaku pemilik dana (*shahibul maal*) adalah maksimal sebesar jumlah pembiayaan yang diberikan (*ra'sul maal*).
- d. Tujuan/ Manfaat**
- 1) Bagi Bank**
 - sebagai salah satu bentuk penyaluran dana.
 - memperoleh pendapatan dalam bentuk bagi hasil sesuai pendapatan usaha yang dikelola nasabah.
 - 2) Bagi Nasabah**
 - memenuhi kebutuhan modal usaha melalui sistem kemitraan dengan bank.
- e. Analisis dan Identifikasi Risiko**
- Risiko Pembiayaan (*credit risk*) yang disebabkan oleh nasabah wanprestasi atau *default*.
 - Risiko Pasar yang disebabkan oleh pergerakan nilai tukar jika pembiayaan atas dasar akad *mudharabah* diberikan dalam valuta asing.
 - Risiko Operasional yang disebabkan oleh *internal fraud* antara lain pencatatan yang tidak benar atas nilai posisi, penyogokan/ penyuapan, ketidaksesuaian pencatatan pajak (secara sengaja), kesalahan, manipulasi dan *mark up* dalam akuntansi/ pencatatan maupun pelaporan.
- f. Fatwa Syariah**
- Fatwa Dewan Syari'ah Nasional No: 07/DSN-MUI/IV/2000 tentang Pembiayaan *Mudharabah* (Qiradh).
- g. Referensi**
- PBI No.7/6/PBI/2005 tentang Transparansi Informasi Produk Bank dan Penggunaan Data Pribadi Nasabah beserta ketentuan perubahannya.
 - PBI No.9/19/PBI/2007 tentang Pelaksanaan Prinsip Syariah Dalam Kegiatan Penghimpunan Dana dan Penyaluran Dana serta Pelayanan Jasa Bank Syariah.

- h. Perlakuan Akuntansi** – PSAK No.105 tentang Akuntansi Mudharabah.
– PAPSI yang berlaku.
- i. Berlaku Bagi** Bank Umum Syariah, Unit Usaha Syariah dan Bank Pembiayaan Rakyat Syariah.



II. PEMBIAYAAN ATAS DASAR AKAD MUSYARAKAH

a. Definisi

Pembiayaan adalah penyediaan dana atau tagihan yang dipersamakan dengan itu berupa:

- a. transaksi bagi hasil dalam bentuk *mudharabah* dan *musyarakah*;
- b. transaksi sewa menyewa dalam bentuk *ijarah* atau sewa beli dalam bentuk *ijarah muntahiya bittamlik*;
- c. transaksi jual beli dalam bentuk piutang *murabahah*, *salam*, dan *istishna'*;
- d. transaksi pinjam meminjam dalam bentuk piutang *qardh*; dan
- e. transaksi sewa menyewa jasa dalam bentuk *ijarah* untuk transaksi multijasa

berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara Bank Syariah dan/atau Unit Usaha Syariah dan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai dan/atau diberi fasilitas dana untuk mengembalikan dana tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan *ujroh*, tanpa imbalan, atau bagi hasil.

b. Akad

Musyarakah

Transaksi penanaman dana dari dua atau lebih pemilik dana dan/atau barang untuk menjalankan usaha tertentu sesuai syariah dengan pembagian hasil usaha antara kedua belah pihak berdasarkan nisbah yang disepakati, sedangkan pembagian kerugian berdasarkan proporsi modal masing-masing.

c. Fitur Dan Mekanisme

- Bank dan nasabah masing-masing bertindak sebagai mitra usaha dengan bersama-sama menyediakan dana dan/atau barang untuk membiayai suatu kegiatan usaha tertentu;
- Nasabah bertindak sebagai pengelola usaha dan Bank sebagai mitra usaha dapat ikut serta dalam pengelolaan usaha sesuai dengan tugas dan wewenang yang disepakati seperti melakukan *review*, meminta bukti-bukti dari laporan hasil usaha yang dibuat oleh nasabah berdasarkan bukti pendukung yang dapat dipertanggungjawabkan;
- Pembagian hasil usaha dari pengelolaan dana dinyatakan dalam bentuk nisbah yang disepakati;
- Nisbah bagi hasil yang disepakati tidak dapat diubah sepanjang jangka waktu investasi, kecuali atas dasar kesepakatan para pihak;
- Pembiayaan atas dasar Akad *Musyarakah* diberikan dalam bentuk uang dan/atau barang, serta bukan dalam bentuk piutang atau tagihan;
- Dalam hal Pembiayaan atas dasar Akad *Musyarakah* diberikan dalam bentuk uang harus dinyatakan secara jelas jumlahnya;
- Dalam hal Pembiayaan atas dasar Akad *Musyarakah* diberikan dalam bentuk barang, maka barang tersebut harus dinilai atas dasar harga pasar (*net realizable value*) dan dinyatakan secara jelas jumlahnya;

- Jangka waktu Pembiayaan atas dasar Akad *Musyarakah*, pengembalian dana, dan pembagian hasil usaha ditentukan berdasarkan kesepakatan antara Bank dan nasabah;
 - Pengembalian Pembiayaan atas dasar Akad *Musyarakah* dilakukan dalam dua cara, yaitu secara angsuran ataupun sekaligus pada akhir periode Pembiayaan, sesuai dengan jangka waktu Pembiayaan atas dasar Akad *Musyarakah*;
 - Pembagian hasil usaha berdasarkan laporan hasil usaha nasabah berdasarkan bukti pendukung yang dapat dipertanggungjawabkan; dan
 - Bank dan nasabah menanggung kerugian secara proporsional menurut porsi modal masing-masing.
- d. Tujuan/Manfaat**
- 1) Bagi Bank**
- sebagai salah satu bentuk penyaluran dana.
 - memperoleh pendapatan dalam bentuk bagi hasil sesuai pendapatan usaha yang dikelola.
- 2) Bagi Nasabah**
- memenuhi kebutuhan modal usaha melalui sistem kemitraan dengan bank.
- e. Analisis dan Identifikasi Risiko**
- Risiko Pembiayaan (*credit risk*) yang disebabkan oleh nasabah wanprestasi atau *default*.
 - Risiko Pasar yang disebabkan oleh pergerakan nilai tukar jika pembiayaan atas dasar akad *Musyarakah* diberikan dalam valuta asing.
 - Risiko Operasional yang disebabkan oleh *internal fraud* antara lain pencatatan yang tidak benar atas nilai posisi, penyogokan/ penyuapan, ketidaksesuaian pencatatan pajak (secara sengaja), kesalahan, manipulasi dan *mark up* dalam akuntansi/ pencatatan maupun pelaporan.
- f. Fatwa Syariah**
- Fatwa Dewan Syari'ah Nasional No: 08/DSN-MUI/IV/2000, tentang Pembiayaan *Musyarakah*.
- g. Referensi**
- PBI No.7/6/PBI/2005 tentang Transparansi Informasi Produk Bank dan Penggunaan Data Pribadi Nasabah beserta ketentuan perubahannya.
 - PBI No.9/19/PBI/2007 tentang Pelaksanaan Prinsip Syariah Dalam Kegiatan Penghimpunan Dana dan Penyaluran Dana serta Pelayanan Jasa Bank Syariah.
- h. Perlakuan Akuntansi**
- PSAK No.106 tentang Akuntansi *Musyarakah*.
 - PAPS I yang berlaku.
- i. Berlaku Bagi**
- Bank Umum Syariah, Unit Usaha Syariah dan Bank Pembiayaan Rakyat Syariah.

III. PEMBIAYAAN ATAS DASAR AKAD MURABAHAH

- a. Definisi** Pembiayaan adalah penyediaan dana atau tagihan yang dipersamakan dengan itu berupa:
- transaksi bagi hasil dalam bentuk *mudharabah* dan *musyarakah*;
 - transaksi sewa menyewa dalam bentuk *ijarah* atau sewa beli dalam bentuk *ijarah muntahiyah bittamlik*;
 - transaksi jual beli dalam bentuk piutang *murabahah*, *salam*, dan *istishna'*;
 - transaksi pinjam meminjam dalam bentuk piutang *qardh*; dan
 - transaksi sewa menyewa jasa dalam bentuk *ijarah* untuk transaksi multijasa
- berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara Bank Syariah dan/atau Unit Usaha Syariah dan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai dan/atau diberi fasilitas dana untuk mengembalikan dana tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan *ujroh*, tanpa imbalan, atau bagi hasil.
- b. Akad**
- Murabahah** Transaksi jual beli suatu barang sebesar harga perolehan barang ditambah dengan margin yang disepakati oleh para pihak, dimana penjual menginformasikan terlebih dahulu harga perolehan kepada pembeli.
- c. Fitur Dan Mekanisme**
- Bank bertindak sebagai pihak penyedia dana dalam kegiatan transaksi *Murabahah* dengan nasabah;
 - Bank dapat membiayai sebagian atau seluruh harga pembelian barang yang telah disepakati kualifikasinya;
 - Bank wajib menyediakan dana untuk merealisasikan penyediaan barang yang dipesan nasabah; dan
 - Bank dapat memberikan potongan dalam besaran yang wajar dengan tanpa diperjanjikan dimuka.
- d. Tujuan/Manfaat**
- 1) Bagi Bank**
 - sebagai salah satu bentuk penyaluran dana.
 - memperoleh pendapatan dalam bentuk margin.
 - 2) Bagi Nasabah**
 - merupakan salah satu alternatif untuk memperoleh barang tertentu melalui pembiayaan dari bank.
 - dapat mengangsur pembayaran dengan jumlah angsuran yang tidak akan berubah selama masa perjanjian.
- e. Analisis dan Identifikasi Risiko**
- Risiko Pembiayaan (*credit risk*) yang disebabkan oleh nasabah wanprestasi atau *default*.
 - Risiko Pasar yang disebabkan oleh pergerakan nilai tukar jika pembiayaan atas dasar akad murabahah diberikan dalam valuta asing.
- f. Fatwa Syariah**
- Fatwa Dewan Syari'ah Nasional No: 04/DSN-MUI/IV/2000

- tentang Murabahah
- Fatwa Dewan Syari'ah Nasional No: 10/DSN-MUI/IV/2000 tentang Wakalah
- Fatwa Dewan Syari'ah Nasional No: 13/DSN-MUI/IX/2000 tentang Uang Muka Dalam Murabahah
- Fatwa Dewan Syari'ah Nasional No: 16/DSN-MUI/IX/2000 tentang Diskon Dalam Murabahah
- Fatwa Dewan Syari'ah Nasional No: 23/DSN-MUI/III/2002 tentang Potongan Pelunasan Dalam Murabahah
- Fatwa Dewan Syari'ah Nasional No: 46/DSN-MUI/II/2005 tentang Potongan Tagihan Murabahah (*Khashm Fi Al-Murabahah*)
- Fatwa Dewan Syari'ah Nasional No: 47/DSN-MUI/II/2005 tentang Penyelesaian Piutang Murabahah Bagi Nasabah Tidak Mampu Membayar
- Fatwa Dewan Syari'ah Nasional No: 48/DSN-MUI/II/2005 tentang Penjadwalan Kembali Tagihan Murabahah
- Fatwa Dewan Syari'ah Nasional No: 49/DSN-MUI/II/2005 tentang Konversi Akad Murabahah

g. Referensi

- PBI No.7/6/PBI/2005 tentang Transparansi Informasi Produk Bank dan Penggunaan Data Pribadi Nasabah beserta ketentuan perubahannya.
- PBI No.9/19/PBI/2007 tentang Pelaksanaan Prinsip Syariah Dalam Kegiatan Penghimpunan Dana dan Penyaluran Dana serta Pelayanan Jasa Bank Syariah.

h. Perlakuan Akuntansi

- PSAK No.102 tentang Akuntansi Murabahah.
- PAPS yang berlaku.

i. Berlaku Bagi

Bank Umum Syariah, Unit Usaha Syariah dan Bank Pembiayaan Rakyat Syariah.

IV. PEMBIAYAAN ATAS DASAR AKAD SALAM

a. Definisi

Pembiayaan adalah penyediaan dana atau tagihan yang dipersamakan dengan itu berupa:

- a. transaksi bagi hasil dalam bentuk *mudharabah* dan *musyarakah*;
- b. transaksi sewa menyewa dalam bentuk *ijarah* atau sewa beli dalam bentuk *ijarah muntahiya bittamlik*;
- c. transaksi jual beli dalam bentuk piutang *murabahah*, *salam*, dan *istishna'*;
- d. transaksi pinjam meminjam dalam bentuk piutang *qardh*; dan
- e. transaksi sewa menyewa jasa dalam bentuk *ijarah* untuk transaksi multijasa

berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara Bank Syariah dan/atau Unit Usaha Syariah dan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai dan/atau diberi fasilitas dana untuk mengembalikan dana tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan *ujroh*, tanpa imbalan, atau bagi hasil.

b. Akad

Salam

Transaksi jual beli barang dengan cara pemesanan dengan syarat-syarat tertentu dan pembayaran tunai terlebih dahulu secara penuh.

c. Fitur Dan Mekanisme

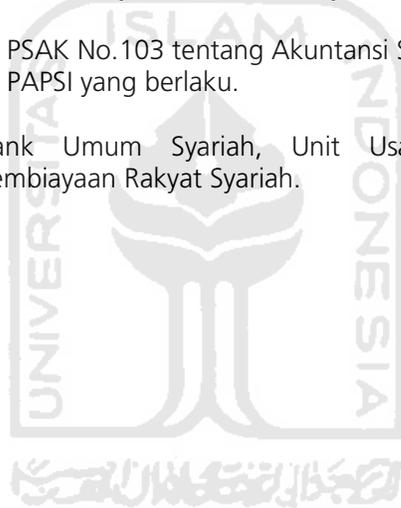
- Bank bertindak baik sebagai pihak penyedia dana dalam kegiatan transaksi Salam dengan nasabah;
- Bank dan nasabah wajib menuangkan kesepakatan dalam bentuk perjanjian tertulis berupa Akad Pembiayaan atas dasar Salam;
- Penyediaan dana oleh Bank kepada nasabah harus dilakukan di muka secara penuh yaitu pembayaran segera setelah Pembiayaan atas dasar Akad Salam disepakati atau paling lambat 7 (tujuh) hari setelah Pembiayaan atas dasar Akad Salam disepakati; dan
- Pembayaran oleh Bank kepada nasabah tidak boleh dalam bentuk pembebasan utang nasabah kepada Bank atau dalam bentuk piutang Bank.

d. Tujuan/ Manfaat

1) Bagi Bank

- sebagai salah satu bentuk penyaluran dana dalam rangka memperoleh barang tertentu sesuai kebutuhan nasabah akhir.
- memperoleh peluang untuk mendapatkan keuntungan apabila harga pasar barang tersebut pada saat diserahkan ke bank lebih tinggi daripada jumlah pembiayaan yang diberikan.
- memperoleh pendapatan dalam bentuk margin atas transaksi pembayaran barang ketika diserahkan kepada nasabah akhir.

- 2) Bagi Nasabah** memperoleh dana di muka sebagai modal kerja untuk memproduksi barang.
- e. Analisis dan Identifikasi Risiko**
- Risiko Pembiayaan (*credit risk*) yang disebabkan oleh nasabah wanprestasi atau *default*.
 - Risiko Pasar yang disebabkan oleh pergerakan nilai tukar jika modal Salam dalam penyelesaian adalah dalam valuta asing.
- f. Fatwa Syariah** Fatwa Dewan Syari'ah Nasional No: 05/DSN-MUI/IV/2000 tentang Jual Beli Salam.
- g. Referensi**
- PBI No.7/6/PBI/2005 tentang Transparansi Informasi Produk Bank dan Penggunaan Data Pribadi Nasabah beserta ketentuan perubahannya.
 - PBI No.9/19/PBI/2007 tentang Pelaksanaan Prinsip Syariah Dalam Kegiatan Penghimpunan Dana dan Penyaluran Dana serta Pelayanan Jasa Bank Syariah.
- h. Perlakuan Akuntansi**
- PSAK No.103 tentang Akuntansi Salam.
 - PAPSU yang berlaku.
- i. Berlaku Bagi** Bank Umum Syariah, Unit Usaha Syariah dan Bank Pembiayaan Rakyat Syariah.



V. PEMBIAYAAN ATAS DASAR AKAD ISTISHNA'

- a. Definisi** Pembiayaan adalah penyediaan dana atau tagihan yang dipersamakan dengan itu berupa:
- transaksi bagi hasil dalam bentuk *mudharabah* dan *musyarakah*;
 - transaksi sewa menyewa dalam bentuk *ijarah* atau sewa beli dalam bentuk *ijarah muntahiya bittamlik*;
 - transaksi jual beli dalam bentuk piutang *murabahah*, *salam*, dan *istishna'*;
 - transaksi pinjam meminjam dalam bentuk piutang *qardh*; dan
 - transaksi sewa menyewa jasa dalam bentuk *ijarah* untuk transaksi multijasa
- berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara Bank Syariah dan/atau Unit Usaha Syariah dan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai dan/atau diberi fasilitas dana untuk mengembalikan dana tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan *ujroh*, tanpa imbalan, atau bagi hasil.
- b. Akad Istishna'** Transaksi jual beli barang dalam bentuk pemesanan pembuatan barang dengan kriteria dan persyaratan tertentu yang disepakati dengan pembayaran sesuai dengan kesepakatan.
- c. Fitur Dan Mekanisme**
- Bank bertindak baik sebagai pihak penyedia dana dalam kegiatan transaksi Istishna' dengan nasabah; dan
 - Pembayaran oleh Bank kepada nasabah tidak boleh dalam bentuk pembebasan utang nasabah kepada Bank atau dalam bentuk piutang Bank.
- d. Tujuan/ Manfaat**
- 1) Bagi Bank**
 - sebagai salah satu bentuk penyaluran dana dalam rangka menyediakan barang yang diperlukan oleh nasabah.
 - memperoleh pendapatan dalam bentuk margin.
 - 2) Bagi Nasabah** memperoleh barang yang dibutuhkan sesuai spesifikasi tertentu.
- e. Analisis dan Identifikasi Risiko**
- Risiko Pembiayaan (*credit risk*) yang disebabkan oleh nasabah wanprestasi atau *default*, baik dalam penyelesaian aktiva *istishna'* dalam penyelesaian maupun penyelesaian kewajiban pembayaran aktiva *istishna'* yang sudah diserahkan.
 - Risiko Pasar yang disebabkan oleh pergerakan nilai tukar jika modal aktiva *istishna'* dalam penyelesaian adalah dalam valuta asing.
- f. Fatwa Syariah**
- Fatwa Dewan Syari'ah Nasional No: 06/DSN-MUI/IV/2000 tentang Jual Beli Istishna'.

- Fatwa Dewan Syari'ah Nasional No: 22/DSN-MUI/III/2002 tentang Jual Beli Istishna' Paralel.

g. Referensi

- PBI No.7/6/PBI/2005 tentang Transparansi Informasi Produk Bank dan Penggunaan Data Pribadi Nasabah beserta ketentuan perubahannya.
- PBI No.9/19/PBI/2007 tentang Pelaksanaan Prinsip Syariah Dalam Kegiatan Penghimpunan Dana dan Penyaluran Dana serta Pelayanan Jasa Bank Syariah.

h. Perlakuan Akuntansi

- PSAK No.104 tentang Akuntansi Istishna'.
- PAPSI yang berlaku.

i. Berlaku Bagi

Bank Umum Syariah, Unit Usaha Syariah dan Bank Pembiayaan Rakyat Syariah.



VI. PEMBIAYAAN ATAS DASAR AKAD IJARAH

- a. Definisi** Pembiayaan adalah penyediaan dana atau tagihan yang dipersamakan dengan itu berupa:
- transaksi bagi hasil dalam bentuk *mudharabah* dan *musyarakah*;
 - transaksi sewa menyewa dalam bentuk *ijarah* atau sewa beli dalam bentuk *ijarah muntahiya bittamlik*;
 - transaksi jual beli dalam bentuk piutang *murabahah*, *salam*, dan *istishna'*;
 - transaksi pinjam meminjam dalam bentuk piutang *qardh*; dan
 - transaksi sewa menyewa jasa dalam bentuk *ijarah* untuk transaksi multijasa
- berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara Bank Syariah dan/atau Unit Usaha Syariah dan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai dan/atau diberi fasilitas dana untuk mengembalikan dana tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan *ujroh*, tanpa imbalan, atau bagi hasil.
- b. Akad**
- 1) Ijarah** Transaksi sewa menyewa atas suatu barang dan/atau jasa antara pemilik objek sewa termasuk kepemilikan hak pakai atas objek sewa dengan penyewa untuk mendapatkan imbalan atas objek sewa yang disewakan.
 - 2) Ijarah Muntahiya Bittamlik** Transaksi sewa menyewa antara pemilik objek sewa dan penyewa untuk mendapatkan imbalan atas objek sewa yang disewakannya dengan opsi perpindahan hak milik objek sewa.
- c. Fitur Dan Mekanisme**
- Bank bertindak sebagai penyedia dana dalam kegiatan transaksi Ijarah dengan nasabah;
 - Bank wajib menyediakan dana untuk merealisasikan penyediaan obyek sewa yang dipesan nasabah;
 - Pengembalian atas penyediaan dana Bank dapat dilakukan baik dengan angsuran maupun sekaligus;
 - Pengembalian atas penyediaan dana Bank tidak dapat dilakukan dalam bentuk piutang maupun dalam bentuk pembebasan utang; dan
 - Dalam hal pembiayaan atas dasar Ijarah Muntahiya Bittamlik, selain Bank sebagai penyedia dana dalam kegiatan transaksi Ijarah dengan nasabah, juga bertindak sebagai pemberi janji (*wa'ad*) antara lain untuk memberikan opsi pengalihan hak penguasaan obyek sewa kepada nasabah sesuai kesepakatan.
- d. Tujuan/ Manfaat**
- 1) Bagi Bank**
 - sebagai salah satu bentuk penyaluran dana.
 - memperoleh pendapatan dalam bentuk imbalan/*fee/ujroh*.
 - 2) Bagi Nasabah**
 - memperoleh hak manfaat atas barang yang dibutuhkan.

- memperoleh peluang untuk mendapatkan hak penguasaan barang dalam hal menggunakan akad *Ijarah Muntahiya Bittamlik*.
 - merupakan sumber pembiayaan dan layanan perbankan syariah untuk memperoleh hak manfaat atas barang dan/atau memperoleh peluang untuk mendapatkan hak penguasaan barang.
- e. Analisis dan Identifikasi Risiko**
- Risiko Pembiayaan (*credit risk*) yang disebabkan oleh nasabah wanprestasi atau *default*.
 - Risiko Pasar yang disebabkan oleh pergerakan nilai tukar jika modal pengadaan aktiva Ijarah maupun sumber pembiayaan Ijarah adalah dalam valuta asing.
- f. Fatwa Syariah**
- Fatwa Dewan Syari'ah Nasional No: 09/DSN-MUI/IV/2000 tentang Pembiayaan Ijarah.
 - Fatwa Dewan Syari'ah Nasional No: 27/DSN-MUI/III/2002 tentang Al Ijarah al Muntahiyah bi al-Tamlik.
- g. Referensi**
- PBI No.7/6/PBI/2005 tentang Transparansi Informasi Produk Bank dan Penggunaan Data Pribadi Nasabah beserta ketentuan perubahannya.
 - PBI No.9/19/PBI/2007 tentang Pelaksanaan Prinsip Syariah Dalam Kegiatan Penghimpunan Dana dan Penyaluran Dana serta Pelayanan Jasa Bank Syariah.
- h. Perlakuan Akuntansi**
- PSAK No.59 tentang Akuntansi Perbankan Syariah.
 - PAPS yang berlaku.
- i. Berlaku Bagi**
- Bank Umum Syariah, Unit Usaha Syariah dan Bank Pembiayaan Rakyat Syariah.

VII. PEMBIAYAAN ATAS DASAR AKAD QARDH

a. Definisi

Pembiayaan adalah penyediaan dana atau tagihan yang dipersamakan dengan itu berupa:

- a. transaksi bagi hasil dalam bentuk *mudharabah* dan *musyarakah*;
- b. transaksi sewa menyewa dalam bentuk *ijarah* atau sewa beli dalam bentuk *ijarah muntahiya bittamlik*;
- c. transaksi jual beli dalam bentuk piutang *murabahah*, *salam*, dan *istishna'*;
- d. transaksi pinjam meminjam dalam bentuk piutang *qardh*; dan
- e. transaksi sewa menyewa jasa dalam bentuk *ijarah* untuk transaksi multijasa

berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara Bank Syariah dan/atau Unit Usaha Syariah dan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai dan/atau diberi fasilitas dana untuk mengembalikan dana tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan *ujroh*, tanpa imbalan, atau bagi hasil.

b. Akad

Qardh

Transaksi pinjam meminjam dana tanpa imbalan dengan kewajiban pihak peminjam mengembalikan pokok pinjaman secara sekaligus atau cicilan dalam jangka waktu tertentu.

c. Fitur Dan Mekanisme

- Bank bertindak sebagai penyedia dana untuk memberikan pinjaman (*Qardh*) kepada nasabah berdasarkan kesepakatan;
- Bank dilarang dengan alasan apapun untuk meminta pengembalian pinjaman melebihi dari jumlah nominal yang sesuai Akad;
- Bank dilarang untuk membebankan biaya apapun atas penyaluran Pembiayaan atas dasar *Qardh*, kecuali biaya administrasi dalam batas kewajaran;
- Pengembalian jumlah Pembiayaan atas dasar *Qardh*, harus dilakukan oleh nasabah pada waktu yang telah disepakati; dan
- Dalam hal nasabah digolongkan mampu namun tidak mengembalikan sebagian atau seluruh kewajibannya pada waktu yang telah disepakati, maka Bank dapat memberikan sanksi sesuai syariah dalam rangka pembinaan nasabah.

d. Tujuan/Manfaat

1) Bagi Bank

- sebagai salah satu bentuk penyaluran dana termasuk dalam rangka pelaksanaan fungsi sosial Bank.
- peluang bank untuk mendapatkan *fee* dari jasa lain yang disertai dengan pemberian fasilitas *Qardh*.

2) Bagi Nasabah

- sumber pinjaman yang bersifat non komersial.
- sumber pembiayaan bagi nasabah yang membutuhkan dana talangan antara lain terkait dengan garansi dan

- pengambilalihan kewajiban.
- e. Analisis dan Identifikasi Risiko**
- Risiko Pembiayaan (*credit risk*) yang disebabkan oleh nasabah wanprestasi atau *default*.
 - Risiko Pasar yang disebabkan oleh pergerakan nilai tukar jika Qardh untuk transaksi komersial adalah dalam valuta asing.
- f. Fatwa Syariah**
- Fatwa Dewan Syari'ah Nasional No: 19/DSN-MUI/IV/2001 tentang Al Qardh.
- g. Referensi**
- PBI No.7/6/PBI/2005 tentang Transparansi Informasi Produk Bank dan Penggunaan Data Pribadi Nasabah beserta ketentuan perubahannya.
 - PBI No.9/19/PBI/2007 tentang Pelaksanaan Prinsip Syariah Dalam Kegiatan Penghimpunan Dana dan Penyaluran Dana serta Pelayanan Jasa Bank Syariah.
- h. Perlakuan Akuntansi**
- PSAK No.59 tentang Akuntansi Perbankan Syariah.
 - PAPS I yang berlaku.
- i. Berlaku Bagi**
- Bank Umum Syariah, Unit Usaha Syariah dan Bank Pembiayaan Rakyat Syariah.



VIII. PEMBIAYAAN MULTIJASA

a. Definisi

Pembiayaan adalah penyediaan dana atau tagihan yang dipersamakan dengan itu berupa:

- a. transaksi bagi hasil dalam bentuk *mudharabah* dan *musyarakah*;
- b. transaksi sewa menyewa dalam bentuk *ijarah* atau sewa beli dalam bentuk *ijarah muntahiya bittamlik*;
- c. transaksi jual beli dalam bentuk piutang *murabahah*, *salam*, dan *istishna'*;
- d. transaksi pinjam meminjam dalam bentuk piutang *qardh*; dan
- e. transaksi sewa menyewa jasa dalam bentuk *ijarah* untuk transaksi multijasa

berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara Bank Syariah dan/atau Unit Usaha Syariah dan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai dan/atau diberi fasilitas dana untuk mengembalikan dana tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan *ujroh*, tanpa imbalan, atau bagi hasil.

b. Akad

1) Ijarah

Transaksi sewa menyewa atas suatu barang dan/atau jasa antara pemilik objek sewa termasuk kepemilikan hak pakai atas objek sewa dengan penyewa untuk mendapatkan imbalan atas objek sewa yang disewakan.

2) Kafalah

Transaksi penjaminan yang diberikan oleh penanggung (*kafil*) kepada pihak ketiga atau yang bertanggung (*makful lahu*) untuk memenuhi kewajiban pihak kedua (*makful 'anhu/ashil*).

c. Fitur Dan Mekanisme

Pembiayaan Multijasa atas dasar akad Ijarah

- Bank bertindak sebagai penyedia dana dalam kegiatan transaksi Ijarah dengan nasabah;
- Bank wajib menyediakan dana untuk merealisasikan penyediaan obyek sewa yang dipesan nasabah;
- Pengembalian atas penyediaan dana Bank dapat dilakukan baik dengan angsuran maupun sekaligus; dan
- Pengembalian atas penyediaan dana Bank tidak dapat dilakukan dalam bentuk piutang maupun dalam bentuk pembebasan utang.

Pembiayaan Multijasa atas dasar akad Kafalah

- Bank bertindak sebagai pemberi jaminan atas pemenuhan kewajiban nasabah terhadap pihak ketiga;
- Obyek penjaminan harus:
 - + Merupakan kewajiban pihak/orang yang meminta jaminan;
 - + Jelas nilai, jumlah dan spesifikasinya; dan
 - + Tidak bertentangan dengan syariah (tidak diharamkan).
- Bank dapat memperoleh imbalan atau *fee* yang disepakati di awal serta dinyatakan dalam jumlah nominal yang tetap;

- Bank dapat meminta jaminan berupa *Cash Collateral* atau bentuk jaminan lainnya atas nilai penjaminan; dan
 - Dalam hal nasabah tidak dapat memenuhi kewajiban kepada pihak ketiga, maka Bank melakukan pemenuhan kewajiban nasabah kepada pihak ketiga dengan memberikan dana talangan sebagai Pembiayaan atas dasar Akad *Qardh* yang harus diselesaikan oleh nasabah.
- d. Tujuan/ Manfaat**
- 1) Bagi Bank**
 - sebagai salah satu bentuk penyaluran dana dalam rangka memberikan pelayanan jasa bagi nasabah.
 - Memperoleh pendapatan dalam bentuk imbalan/*fee/ujroh*.
 - 2) Bagi Nasabah** memperoleh pemenuhan jasa-jasa tertentu seperti pendidikan dan kesehatan dan jasa lainnya yang dibenarkan secara syariah.
- e. Analisis Dan Identifikasi Risiko**
- Risiko Pembiayaan (*credit risk*) yang disebabkan oleh nasabah wanprestasi atau *default*.
 - Risiko Pasar yang disebabkan oleh pergerakan nilai tukar jika pembiayaan multijasa untuk transaksi komersial adalah dalam valuta asing.
- f. Fatwa Syariah** Fatwa Dewan Syari'ah Nasional No: 44/DSN-MUI/VII/2004 tentang Pembiayaan Multijasa.
- g. Referensi**
- PBI No.7/6/PBI/2005 tentang Transparansi Informasi Produk Bank dan Penggunaan Data Pribadi Nasabah beserta ketentuan perubahannya.
 - PBI No.9/19/PBI/2007 tentang Pelaksanaan Prinsip Syariah Dalam Kegiatan Penghimpunan Dana dan Penyaluran Dana serta Pelayanan Jasa Bank Syariah.
- h. Perlakuan Akuntansi**
- PSAK No.59 tentang Akuntansi Perbankan Syariah.
 - PAPSI yang berlaku.
- i. Berlaku Bagi** Bank Umum Syariah, Unit Usaha Syariah dan Bank Pembiayaan Rakyat Syariah.

C. PELAYANAN JASA



I. LETTER OF CREDIT (L/C) IMPOR SYARIAH

- a. Definisi** L/C Impor adalah surat pernyataan akan membayar kepada Eksportir (*beneficiary*) yang diterbitkan oleh Bank (*issuing bank*) atas permintaan Importir dengan pemenuhan persyaratan tertentu (*Uniform Customs and Practice for Documentary Credits/ UCP*).
- b. Akad**
- 1) Wakalah bil Ujroh**
- Wakalah merupakan pelimpahan kekuasaan oleh satu pihak (*muwakkil*) kepada pihak lain (*wakil*) dalam hal-hal yang boleh diwakilkan.
 - Wakalah bil ujroh adalah akad wakalah dengan memberikan imbalan/*fee/ujroh* kepada *wakil*.
 - Akad Wakalah bil Ujroh dapat dilakukan dengan atau tanpa disertai dengan Qardh atau Mudharabah atau Hawalah.
- 2) Kafalah**
- Transaksi penjaminan yang diberikan oleh penanggung (*kafil*) kepada pihak ketiga atau yang bertanggung (*makful lahu*) untuk memenuhi kewajiban pihak kedua (*makful 'anhulashil*).
- c. Fitur Dan Mekanisme**
- Bank dapat bertindak sebagai wakil dan pemberi jaminan atas pemenuhan kewajiban importir terhadap eksportir dalam melakukan pembayaran (akad wakalah bil ujroh dan kafalah);
 - Obyek penjaminan harus:
 - + Merupakan kewajiban importir;
 - + Jelas nilai dan spesifikasinya, antara lain mata uang yang digunakan dan waktu pembayaran; dan
 - + Tidak bertentangan dengan syariah (tidak diharamkan).
 - Bank dapat memperoleh imbalan/*fee/ujroh* yang disepakati di awal serta dinyatakan dalam jumlah nominal yang tetap, bukan dalam bentuk prosentase;
 - Importir harus memiliki dana pada bank sebesar harga pembayaran barang yang diimpor (akad wakalah bil ujroh);
 - Bila importir tidak memiliki dana cukup pada bank untuk pembayaran harga barang yang diimpor maka:
 - + Bank dapat memberikan dana talangan (*qardh*) kepada importir untuk pelunasan pembayaran barang impor (akad wakalah bil ujroh dan qardh); dan
 - + Bank dapat bertindak sebagai *shahibul mal* yang menyerahkan modal kepada importir sebesar harga barang yang diimpor (akad wakalah bil ujroh dan mudharabah).
 - Bila importir tidak memiliki dana cukup pada bank untuk pembayaran harga barang yang diimpor dan pembayaran belum dilakukan maka:
 - + Hutang kepada eksportir dialihkan oleh importir menjadi hutang kepada bank dengan meminta bank membayar kepada eksportir senilai barang yang diimpor (akad wakalah bil ujroh dan hawalah).

d. Tujuan/ Manfaat

1) Bagi Bank

- sumber pendapatan dalam bentuk imbalan/*fee/ujroh* dari akad wakalah bil *ujroh* dan kafalah.
- sumber pendapatan dalam bentuk bagi hasil dari akad wakalah bil *ujroh* dan *mudharabah*.
- sumber pendapatan dalam bentuk imbalan/*fee/ujroh* dari akad wakalah bil *ujroh* dan hawalah.

2) Bagi Nasabah

- menerima barang yang diimpor disertai dokumen pendukung yang sesuai.
- memperoleh jasa penyelesaian pembayaran dan atau penjaminan.
- akseptasi yang mendukung aktivitasnya dalam perdagangan internasional.

e. Analisis Dan Identifikasi Risiko

- Risiko Pembiayaan (*credit risk*) yang disebabkan oleh ketidakmampuan importir membayar tagihan penyelesaian L/C.
- Risiko Pasar yang disebabkan kesulitan bank memperoleh valuta asing yang diperlukan pada waktu pembayaran.
- Risiko Reputasi yang disebabkan oleh ketidakmampuan bank memenuhi komitmen yang dijanjikan.
- Risiko Operasional yang disebabkan oleh ketidakandalan manajemen teknologi informasi.

f. Fatwa Syariah

Fatwa Dewan Syari'ah Nasional No: 34/DSN-MUI/IX/2002 tentang L/C Impor Syariah.

g. Referensi

- PBI No.3/10/PBI/2001 tentang Penerapan Prinsip Mengenal Nasabah (*Know Your Customer Principles*) beserta ketentuan perubahannya.
- PBI No.7/6/PBI/2005 tentang Transparansi Informasi Produk Bank dan Penggunaan Data Pribadi Nasabah beserta ketentuan perubahannya.
- PBI No.9/19/PBI/2007 tentang Pelaksanaan Prinsip Syariah Dalam Kegiatan Penghimpunan Dana dan Penyaluran Dana serta Pelayanan Jasa Bank Syariah.

h. Perlakuan Akuntansi

- PSAK No.59 tentang Akuntansi Perbankan Syariah.
- PSAK No.105 tentang Akuntansi Mudharabah.
- PAPSI yang berlaku.

i. Berlaku Bagi

Bank Umum Syariah dan Unit Usaha Syariah.

II. BANK GARANSI SYARIAH

- a. Definisi** Bank Garansi adalah jaminan yang diberikan oleh bank kepada pihak ketiga penerima jaminan atas pemenuhan kewajiban tertentu nasabah bank selaku pihak yang dijamin kepada pihak ketiga dimaksud.
- b. Akad**
- Kafalah** Transaksi penjaminan yang diberikan oleh penanggung (*kafil*) kepada pihak ketiga atau yang bertanggung (*makful lahu*) untuk memenuhi kewajiban pihak kedua (*makful 'anhu/ashil*).
- c. Fitur dan Mekanisme**
- Bank bertindak sebagai pemberi jaminan atas pemenuhan kewajiban nasabah terhadap pihak ketiga;
 - Kontrak (akad) jaminan memuat kesepakatan antara pihak bank dan pihak kedua yang dijamin dan dilengkapi dengan persaksian pihak penerima jaminan;
 - Obyek penjaminan harus:
 - + Merupakan kewajiban pihak/orang yang meminta jaminan;
 - + Jelas nilai, jumlah dan spesifikasinya termasuk jangka waktu penjaminan; dan
 - + Tidak bertentangan dengan syariah (tidak diharamkan).
 - Bank dapat memperoleh imbalan atau *fee* yang disepakati di awal serta dinyatakan dalam jumlah nominal yang tetap;
 - Bank dapat meminta jaminan berupa *Cash Collateral* atau bentuk jaminan lainnya atas nilai penjaminan; dan
 - Dalam hal nasabah tidak dapat memenuhi kewajiban kepada pihak ketiga, maka Bank melakukan pemenuhan kewajiban nasabah kepada pihak ketiga dengan memberikan dana talangan sebagai Pembiayaan atas dasar Akad *Qardh* yang harus diselesaikan oleh nasabah.
- d. Tujuan/ Manfaat**
- 1) Bagi Bank** sumber pendapatan dalam bentuk imbalan/*fee/ujroh*.
- 2) Bagi Nasabah** meningkatkan kelayakan ataupun *creditworthiness* sehingga mudah diterima sebagai rekanan usaha.
- e. Analisis Dan Identifikasi Risiko**
- Risiko Reputasi yang disebabkan oleh ketidakmampuan bank memenuhi komitmen yang dijanjikan.
 - Risiko Pembiayaan (*credit risk*) yang disebabkan oleh ketidakmampuan nasabah untuk membayar piutang *Qardh* yang diterimanya.
- f. Fatwa Syariah** Fatwa Dewan Syari'ah Nasional No: 11/DSN-MUI/IV/2000 tentang Kafalah.
- g. Referensi**
- PBI No.3/10/PBI/2001 tentang Penerapan Prinsip Mengenal Nasabah (*Know Your Customer Principles*) beserta

ketentuan perubahannya.

- PBI No.7/6/PBI/2005 tentang Transparansi Informasi Produk Bank dan Penggunaan Data Pribadi Nasabah beserta ketentuan perubahannya.
- PBI No.9/19/PBI/2007 tentang Pelaksanaan Prinsip Syariah Dalam Kegiatan Penghimpunan Dana dan Penyaluran Dana serta Pelayanan Jasa Bank Syariah.

h. Perlakuan Akuntansi

- PSAK No.59 tentang Akuntansi Perbankan Syariah.
- PAPS I yang berlaku.

i. Berlaku Bagi

Bank Umum Syariah dan Unit Usaha Syariah



III. PENUKARAN VALUTA ASING (SHARF)

- a. Definisi** Penukaran Valas merupakan jasa yang diberikan bank syariah untuk membeli atau menjual valuta asing yang sama (*single currency*) maupun berbeda (*multi currency*), yang hendak ditukarkan atau dikehendaki oleh nasabah.
- b. Akad**
- Sharf** Transaksi pertukaran antar mata uang berlainan jenis.
- c. Fitur Dan Mekanisme**
- Bank dapat bertindak baik sebagai pihak yang menerima penukaran maupun pihak yang menukarkan uang dari atau kepada nasabah;
 - Transaksi pertukaran uang untuk mata uang berlainan jenis (valuta asing) hanya dapat dilakukan dalam bentuk transaksi *spot*; dan
 - Dalam hal transaksi pertukaran uang dilakukan terhadap mata uang berlainan jenis dalam kegiatan *money changer*, maka transaksi harus dilakukan secara tunai dengan nilai tukar (*kurs*) yang berlaku pada saat transaksi dilakukan.
- d. Tujuan/Manfaat**
- 1) Bagi Bank**
- Menyediakan mata uang (valuta asing) yang dibutuhkan nasabah.
 - mendapatkan keuntungan dari selisih kurs dalam hal penukaran mata uang yang berbeda.
- 2) Bagi Nasabah** memperoleh mata uang yang diperlukan untuk bertransaksi.
- e. Analisis dan Identifikasi Risiko**
- Risiko Operasional yang disebabkan oleh *human error* ataupun *fraud*.
 - Risiko hukum terkait dengan tindak pidana pencucian uang menggunakan fasilitas penukaran valas.
- f. Fatwa Syariah** Fatwa Dewan Syariah Nasional No: 28/DSN-MUI/III/2002 tentang Jual Beli Mata Uang (Al-Sharf).
- g. Referensi**
- PBI No.3/10/PBI/2001 tentang Penerapan Prinsip Mengenal Nasabah (*Know Your Customer Principles*) beserta ketentuan perubahannya.
 - PBI No.7/6/PBI/2005 tentang Transparansi Informasi Produk Bank dan Penggunaan Data Pribadi Nasabah beserta ketentuan perubahannya.
 - PBI No.9/19/PBI/2007 tentang Pelaksanaan Prinsip Syariah Dalam Kegiatan Penghimpunan Dana dan Penyaluran Dana serta Pelayanan Jasa Bank Syariah.
- h. Perlakuan Akuntansi**
- PSAK No.59 tentang Akuntansi Perbankan Syariah.
 - PAPS yang berlaku.
- i. Berlaku Bagi** Bank Umum Syariah (devisa atau mempunyai ijin PVA), Unit

Usaha Syariah (devisa atau mempunyai ijin PVA), dan Bank
Pembiayaan Rakyat Syariah (mempunyai ijin PVA)





UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA
FAKULTAS ILMU AGAMA ISLAM

Kampus Terpadu UII, Jl. Kallurang Km. 14,5, Yogyakarta 55584; Tel. (0274) 898462; Fax. 898463; E-mail: fiai@uui.ac.id

**SURAT PENGANGKATAN
PEMBIMBING SKRIPSI**

No : 138/Dek/70/VII/2011

Bismillahirrahmanirrahim

Dekan Fakultas Ilmu Agama Islam Universitas Islam Indonesia mengangkat Saudara:

Nama : H. Nur Kholis, S.Ag, M.Sh.Fc.
Jabatan : Dosen Tetap Fak. Ilmu Agama Islam UII/Ekonomi Islam

Untuk menjadi Dosen Pembimbing Skripsi mahasiswa di bawah ini pada Semester Genap Tahun Akademik 2010/2011:

Nama : MOCHAMMAD RIZAL NASRULLAH
No. Mahasiswa : 07423055
Jurusan : Ekonomi Islam

Judul skripsi:

**IMPLEMENTASI AKAD ISTISHINA' DALAM PEMBIAYAAN KPR DI
PERBANKAN SYARIAH (Studi Kasus di Bank Syariah Cabang Yogyakarta)**

Mengenai waktu dan pelaksanaan bimbingan, diserahkan sepenuhnya kepada Saudara.

Yogyakarta, 06 Juli 2011
Dekan

Dr. Drs. H. Dadan Muttaqien, SH, M.Hum

- Syar'ah/Al-hwal Syakhshiyah, Akreditasi A berdasarkan Kep. BAN/PT No. 049/BAN-PT/AK-XII/S/III/2010
- Tarbiyah/Pendidikan Agama Islam, Akreditasi A berdasarkan Kep. BAN/PT No. 046/BAN-PT/AK-XII/S/III/2010
- Ekonomi Islam, Akreditasi B berdasarkan Kep. BAN/PT No. 011/BAN-PT/AK-XII/S/III/2009



UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA
FAKULTAS ILMU AGAMA ISLAM

Kampus Terpadu Uli, Jl. Kaliurang Km. 14.5, Yogyakarta 55584; Tel. (0274) 898462; Fax. 898463; E-mail: fia@uii.ac.id

Nomer : 137/Dek/70/VII/2011
Hal : Izin Penelitian

06 Juli 2011

Kepada : Yth. Direktur BRI Syariah Cabang Yogyakarta
Jl. Yos Sudarso No. 01 Kotabaru Yogyakarta
di Yogyakarta

Assalamu 'alaikum wr. wb.

Dengan ini kami sampaikan dengan hormat kepada Bapak/Ibu, bahwa Program Strata Satu (S1) Fakultas Ilmu Agama Islam Universitas Islam Indonesia Yogyakarta yang telah menyelesaikan teori, diwajibkan menulis karya ilmiah berupa skripsi.

Sehubungan dengan hal tersebut di atas, mahasiswa kami:

Nama : MOHAMMAD RIZAL NASRULLAH
No. Mahasiswa : 07423055
Jurusan : Ekonomi Islam

mohon diizinkan untuk mengadakan penelitian di instansi/lembaga yang Bapak/Ibu pimpin, dengan judul penelitian:

IMPLEMENTASI AKAD ISTISHNA' DALAM PEMBIAYAAN KPR DI
PERBANKAN SYARIAH (Studi Kasus di Bank Syariah Cabang Yogyakarta)

Dosen pembimbing:
H. Nur Kholis, S.Ag, M.Sh.Ee.

Demikian, atas perhatian dan kerjasamanya diucapkan terima kasih.

Wassalamu 'alaikum wr. wb.



Dr. Des. H. Dadan Muttaqien, SH, M.Hum

Tembusan di sampaikan kepada:
1. Arsip

SURAT KETERANGAN

No. /Ket/KCS.Yk/X/2011

Assalamu'alaikum Wr. Wb

Menerangkan bahwa nama di bawah ini :

Nama : Muhammad Rizal Nasrullah

NIM : 07423055

Prodi : Ekonomi Islam

Fakultas : Ilmu Agama Islam

Perguruan Tinggi : Universitas Islam Indonesia

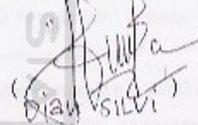
Telah melaksanakan penelitian di Bank Rakyat Indonesia Syariah cabang Yogyakarta dengan judul "*Implementasi Akad Istishna' dalam Pembiayaan KPR iB di BRI Syariah cabang Yogyakarta*" dari tanggal 15 Juli 2011 s/d selesai.

Demikian surat keterangan ini dibuat untuk dipergunakan sebagaimana mestinya.

Wassalamu'alaikum Wr. Wb

Yogyakarta, 7 Oktober 2011

**PT. BANK RAKYAT INDONESIA, Tbk
KANTOR CABANG SYARIAH YOGYAKARTA**


(Dian Kuslita)



Wawancara tentang Akad Istishna' di BRI Syariah cabang Yogyakarta

1. Kapan Produk KPR syariah pada PT BRI Syariah Cabang Yogyakarta pertama kali diluncurkan? Dan kapan produk tersebut berimplementasi dengan akad istishna'?
2. Faktor-faktor apa saja yang menjadi alasan utama mendorong kemunculan produk tersebut?
3. Bagaimana implementasi akad istishna' pada KPR syariah di PT BRI Syariah Cabang Yogyakarta? Apa manfaat yang diperoleh nasabah dengan adanya produk ini ?
4. Bagaimana sistem pengambilan keuntungan yang dilakukan PT BRI Syariah Cabang Yogyakarta terkait dengan Produk ini? bagaimana penentuan margin antara bank dengan nasabah?
5. Bagaimana proses system dan Prosedur yang digunakan BRI Syariah dalam menentukan apakah nasabah berhak untuk dapat melakukan pembiayaan KPR syariah dengan skim Istishna' atau tidak? Apa saja persyaratan nasabah yang ingin melakukan pembiayaan KPR syariah dengan skim Istishna'?
6. Bagaimana prosedur pembayaran nasabah kepada bank? Batas waktu yang diberikan pihak bank berapa lama untuk masa pelunasan?
7. Bagaimana jikalau terjadi nasabah tidak dapat membayar pembiayaan KPR syariah dengan skim Istishna' tersebut? Bagaimana manajemen resiko yang pembiayaan KPR syariah dengan skim Istishna' tersebut?
8. Apa saja keunggulan pembiayaan KPR syariah dengan skim Istishna' pada bank BRI Syariah ? Apa saja keuntungan pihak BRI Syariah menggunakan pembiayaan KPR syariah dengan skim Istishna'?