

## **BAB II**

### **KAJIAN PUSTAKA**

#### **A. Dana Pihak Ketiga (DPK)**

##### **1. Pengertian Dana Pihak Ketiga**

Pertumbuhan setiap bank sangat dipengaruhi oleh perkembangan kemampuannya menghimpun dana masyarakat, baik berskala kecil maupun besar, dengan masa pengendapan yang memadai. Sebagai lembaga keuangan, maka dana merupakan masalah bank yang paling utama. Tanpa dana yang cukup, bank tidak dapat berbuat apa-apa artinya bank tidak dapat berfungsi sama sekali.

Dana bank adalah uang tunai yang dimiliki atau dikuasai oleh bank dalam bentuk tunai, atau aktiva lain yang dapat segera diubah menjadi uang tunai.<sup>1</sup> Dana yang dimiliki atau yang dikuasai bank tidaklah berasal dari milik bank sendiri, tetapi juga ada dana pihak lain. Sumber dana bank

---

<sup>1</sup> Muhamad, *Manajemen Dana Bank Syariah*, , (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2015), h. 114.

atau dari mana bank mendapatkan dana untuk keperluan operasionalnya dibedakan menjadi 3 (tiga) sumber, yaitu:<sup>2</sup>

- a. Dana yang berasal dari modal sendiri. Sumber dana ini sering disebut dana pihak I yaitu dana yang berasal dari dalam bank, baik dari pemegang saham maupun dari sumber lain.
- b. Dana yang berasal dari pinjaman. Sumber dana ini sering disebut sumber dana pihak II, yaitu sumber dana yang berasal dari pinjaman bank lain maupun lembaga keuangan lain kepada bank.
- c. Dana yang berasal dari masyarakat. Sumber dana ini sering disebut sumber dana pihak III, yaitu sumber dana yang berasal dari masyarakat sebagai nasabah dalam bentuk simpanan giro, tabungan dan deposito.

Dana masyarakat adalah dana-dana yang berasal dari masyarakat, baik perorangan maupun badan usaha, yang diperoleh bank dengan menggunakan berbagai instrumen produk simpanan yang dimiliki oleh bank. Dana-dana yang

---

<sup>2</sup> Irham Fahmi, *Pengantar Perbankan Teori dan Aplikasi*, (Bandung : Alfabeta, 2014), h. 52-53.

dihimpun dari masyarakat atau biasa disebut dana pihak ketiga merupakan sumber dana terbesar yang paling diandalkan oleh bank (bisa mencapai 80% - 90% dari seluruh dana yang dikelola oleh bank). Dana pihak ketiga ini sebenarnya sama dengan bank meminjam uang pada masyarakat dan ini sesuai dengan fungsi bank sebagai penghimpun dana dari pihak-pihak yang kelebihan dana.<sup>3</sup>

Menurut UU No. 21 Tahun 2008 tentang perbankan syariah (Pasal 1) disebutkan bahwa, “Simpanan adalah dana yang dipercayakan oleh nasabah kepada Bank Syariah dan/atau UU berdasarkan Akad *wadi'ah* atau Akad lain yang tidak bertentangan dengan prinsip syariah dalam bentuk Giro, Tabungan, atau bentuk lainnya yang dipersamakan dengan itu.

$$\text{DPK} = \text{Giro} + \text{Tabungan} + \text{Deposito}$$

## 2. Jenis-Jenis Produk Penghimpunan Dana

Penghimpunan dana dari masyarakat yang dilakukan oleh bank konvensional maupun bank syariah dilakukan

---

<sup>3</sup> Irham Fahmi, *Pengantar Perbankan Teori dan Aplikasi*, h. 53.

dengan menggunakan instrumen tabungan, deposito, dan giro yang secara total biasa disebut dengan dana pihak ketiga. Akan tetapi, pada bank syariah, klasifikasi penghimpunan dana bank syariah tidak didasarkan pada nama instrumen tersebut melainkan pada prinsip yang digunakan. Berdasarkan fatwa Dewan Syariah Nasional (DSN), prinsip penghimpunan dana yang digunakan dalam bank syariah ada dua, yaitu prinsip wadi'ah dan prinsip mudharabah.<sup>4</sup>

Dengan demikian, produk penghimpunan dana (*funding*) yang ada dalam sistem perbankan syariah adalah:

**a. Giro**

Pengelolaan dana masyarakat yang dihimpun bank syariah dalam bentuk giro dapat menggunakan akad *wadiah yad dhamanah* dengan prinsip titipan dan bagi hasil (*mudharabah*). Bank bertanggung jawab menjaga keamanan dan ketersediaan dana yang diperlukan oleh

---

<sup>4</sup> Rizal Yaya, dkk., (ed.) *Akuntansi Perbankan Syariah*, (Jakarta: Salemba Empat, 2014), h. 52.

nasabah dalam mata uang rupiah ataupun valuta asing sebagai simpanan dana pihak ketiga.<sup>5</sup>

Dalam fatwa Dewan Syariah Nasional No. 01/DSN-MUI/IV/2000 disebutkan bahwa giro adalah simpanan dana yang penarikannya dapat dilakukan setiap saat dengan penggunaan cek, bilyet giro, sarana perintah pembayaran lainnya, atau dengan perintah pemindahbukuan. Giro yang dibenarkan secara syariah, yaitu giro yang berdasarkan prinsip Wadi'ah dan Mudharabah.<sup>6</sup>

#### 1) Giro Wadi'ah

Penempatan dana dalam bentuk giro tanpa mendapatkan imbalan, namun bank boleh memberi dalam bentuk bonus tanpa diperjanjikan dengan nasabah. Bank bertindak sebagai penerima titipan dan nasabah bertindak sebagai penitip dana. Bank

---

<sup>5</sup> Ikatan Bankir Indonesia, *Memahami Bisnis Bank Syariah*, (Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama, 2014), h. 84.

<sup>6</sup> Andri Soemitra, *Bank dan Lembaga Keuangan Syariah*, (Jakarta: Kencana, 2009), h. 74-75.

menjamin pengembalian dana titipan nasabah dan dana titipan dapat diambil setiap saat oleh nasabah.

## 2) Giro Mudharabah

Penempatan dana dalam bentuk giro dengan hak imbalan sesuai dengan porsi bagi hasil (*nisbah*) yang diperjanjikan dengan nasabah pada saat pembukaan rekening. Bank bertindak sebagai pengelola dana (*mudharib*) dan nasabah bertindak sebagai pemilik dana (*shahibul mal*).

### **b. Tabungan**

Tabungan adalah simpanan berdasarkan akad *wadi'ah* atau investasi dana berdasarkan akad *mudharabah* atau akad lain yang tidak bertentangan dengan prinsip syariah, yang penarikannya dapat dilakukan menurut syarat dan ketentuan tertentu yang disepakati, tetapi tidak dapat ditarik dengan cek, bilyet giro, dan/atau alat lainnya yang dipersamakan dengan itu.<sup>7</sup>

---

<sup>7</sup> Andri Soemitra, *Bank dan Lembaga Keuangan Syariah*, h. 75-76.

Dalam fatwa Dewan Syariah Nasional No. 02/DSN-MUI/IV/2000, tabungan terdiri atas dua jenis, yaitu:

- 1) Tabungan yang tidak dibenarkan secara prinsip syariah yang berupa tabungan dengan berdasarkan perhitungan bunga;
- 2) Tabungan yang dibenarkan secara prinsip syariah, yaitu tabungan yang berdasarkan prinsip *wadi'ah* dan *mudharabah*.

Tabungan adalah bentuk simpanan nasabah yang bersifat likuid. Artinya produk ini dapat diambil sewaktu-waktu apabila nasabah membutuhkan. Bagi hasil yang ditawarkan tabungan kepada nasabah tidaklah besar. Akan tetapi jenis penghimpunan dana tabungan merupakan produk penghimpunan yang lebih minimal biaya bagi pihak bank karena bagi hasil yang ditawarkannya pun kecil dan biasanya jumlah nasabah yang menggunakan

tabungan lebih banyak daripada produk penghimpunan yang lain.<sup>8</sup>

#### 1) Tabungan Wadiah

Wadiah berarti titipan dari satu pihak ke pihak lain, baik individu maupun badan hukum yang harus dijaga dan dikembalikan oleh penerima titipan. Berdasarkan fatwa DSN tentang tabungan wadiah, baik giro wadiah dan tabungan wadiah sifatnya adalah titipan murni yang bisa diambil kapanpun oleh penitip tanpa adanya imbalan yang disyaratkan, kecuali dalam bentuk pemberian atau bonus yang bersifat sukarela dari pihak bank.<sup>9</sup>

#### 2) Tabungan Mudharabah

Penempatan dana dalam bentuk tabungan dengan sistem bagi hasil (*mudharabah*). Bank selaku pengelola dana nasabah (*mudharib*) akan mengelola dana tersebut dan memberikan imbalan sesuai dengan

---

<sup>8</sup> M. Amin Suma, *Pengantar Ekonomi Syariah Teori dan Praktik*, (Bandung: CV Pustaka Setia, 2015), h. 346.

<sup>9</sup> Rizal Yaya, dkk., (ed.) *Ibid*, h. 52.

kinerja dan porsi bagi hasil (*nisbah*) yang telah diperjanjikan.

### c. Deposito

Deposito adalah investasi dana berdasarkan akad *mudharabah* atau akad lain yang tidak bertentangan dengan prinsip syariah yang penarikannya hanya dapat dilakukan pada saat tertentu berdasarkan akad antara nasabah penyimpan dan bank syariah dan/atau Unit Usaha Syariah (UUS).<sup>10</sup>

Prinsip syariah deposito diatur dalam Fatwa Dewan Syariah Nasional No. 03/DSN-MUI/IV/2000 tentang Deposito. Deposito terdiri atas dua jenis yaitu deposito yang tidak dibenarkan secara prinsip syariah, yaitu deposito yang berdasarkan perhitungan bunga. Dan deposito yang dibenarkan secara syariah, yaitu deposito berdasarkan prinsip *mudharabah*.

Deposito adalah bentuk simpanan nasabah yang mempunyai jumlah minimal dan jangka waktu tertentu,

---

<sup>10</sup> Andri Soemitra, *Bank dan Lembaga Keuangan Syariah*, h. 77.

yang bagi hasilnya lebih tinggi daripada tabungan biasa atau tabungan berencana. Nasabah membuka deposito dengan jumlah minimal tertentu dengan jangka waktu yang telah disepakati sehingga nasabah tidak dapat mencairkan dananya sebelum jatuh tempo yang telah disepakati. Produk penghimpunan dana ini biasanya dipilih oleh nasabah yang memiliki kelebihan dana sehingga selain bertujuan untuk menyimpan dananya, bertujuan pula untuk salah satu sarana berinvestasi.

### **3. Hubungan Dana Pihak Ketiga (DPK) dengan Pembiayaan**

Dana Pihak Ketiga adalah dana yang diperoleh dari masyarakat, dalam arti masyarakat sebagai individu, perusahaan, pemerintah, rumah tangga, koperasi, yayasan, dan lain-lain dalam mata uang rupiah maupun dalam valuta asing. Pada sebagian besar atau setiap bank, dana masyarakat ini umumnya menjadi merupakan dana terbesar yang dimiliki. Hal ini sesuai dengan fungsi bank sebagai penghimpun dana dari masyarakat.

Secara teknis yang dimaksud dengan simpanan adalah seluruh dana yang dihasilkan dari penghimpunan dana dari masyarakat pada bank syariah, seperti giro, tabungan dan deposito. Salah satu sumber dana yang bisa digunakan untuk menyalurkan pembiayaan adalah simpanan, sehingga semakin meningkat sumber dana yang ada maka akan dapat meningkatkan penyaluran pembiayaan kepada masyarakat.

#### **4. Landasan Syariah Berdasarkan Akad Wadi'ah dan Mudharabah**

##### **a. Akad Wadi'ah**

##### **1. Al-Qur'an**

إِنَّ اللَّهَ يَأْمُرُكُمْ أَنْ تُؤَدُّوا الْأَمَانَاتِ إِلَىٰ أَهْلِهَا...

Artinya: “*Sesungguhnya Allah menyuruh kamu untuk menyampaikan amanat (titipan) kepada yang berhak menerimanya...*” (QS An-Nisaa: 58)<sup>11</sup>

##### **2. Hadits**

اد الأمانة الى من ائتمنك ولا تخن من خنك (رواه أبو داود والترمذي  
والحاكم)

“*Sampaikanlah (tunaikan) amanat kepada yang berhak menerimanya dan jangan membalas khianat*”

---

<sup>11</sup> Kementerian Agama RI, *Al-Qur'an dan Penerjemahannya*, (Solo: Kementerian Agama RI, 2015), h. 88.

kepada orang yang telah mengkhianati.” (HR. Abu Daud, Tirmidzi dan Hakim)<sup>12</sup>

## b. Akad Mudharabah

### 1. Al-Qur'an

...وَأَخْرُونَ يَضْرِبُونَ فِي الْأَرْضِ يَبْتَغُونَ مِنْ فَضْلِ اللَّهِ...

Artinya: “... Dan orang-orang yang berjalan di muka bumi mencari sebagian karunia Allah SWT...” (QS Al-Muzammil [73]: 20)<sup>13</sup>

### 2. Hadits

روى ابن عباس رضي الله عنهما انه قال: كان سيدنا العباس بن عبد المطلب اذا دفع المال مضربة اشترط على صاحبه ان لا يسلك به بحرا ولا ينزل به واديا ولا يشتري به دابة ذات كبد رطبة فان فعل ذلك ضمن فبلغ شرطة رسول الله صلى الله عليه وسلم فاجاز

*Diriwayatkan dari Abbas bahwa Abbas bin Abdul Muthalib jika memberikan dana ke mitra usahanya secara mudharabah ia mensyaratkan agar dananya tidak dibawa mengarungi lautan, menuruni lembah yang berbahaya, atau membeli ternak. Jika menyalahi peraturan tersebut, yang bersangkutan bertanggungjawab atas dana tersebut. Disampaikanlah syarat-syarat tersebut kepada Rasulullah SAW dan Rasulullah pun membolehkannya. (HR. Thabrani)*

<sup>12</sup> Heri Sudarsono, *Bank dan Lembaga Keuangan Syariah Deskripsi dan Ilustrasi*, (Yogyakarta: Ekonisia, 2013), h. 66.

<sup>13</sup> Kementerian Agama RI, *Al-Qur'an dan Penerjemahannya*, (Solo: Kementerian Agama RI, 2015), h. 574.

## **B. *Financing to Deposit Ratio (FDR)***

### **1. Pengertian *Financing to Deposit Ratio (FDR)***

*Financing to Deposit Ratio (FDR)* merupakan rasio yang digunakan untuk mengukur likuiditas suatu bank dalam membayar kembali penarikan dana yang dilakukan deposan dengan mengandalkan pembiayaan yang diberikan sebagai sumber likuiditasnya, yaitu dengan cara membagi jumlah pembiayaan yang diberikan oleh bank terhadap Dana Pihak Ketiga (DPK). Semakin tinggi *Financing to Deposit Ratio (FDR)* maka semakin tinggi dana yang disalurkan ke Dana Pihak Ketiga (DPK). Dengan penyaluran Dana Pihak Ketiga (DPK) yang besar maka pendapatan bank akan semakin meningkat.<sup>14</sup>

Rasio ini dipergunakan untuk mengukur sampai sejauh mana dana pinjaman yang bersumber dari dana pihak ketiga. Tinggi rendahnya rasio ini menunjukkan tingkat likuiditas bank tersebut. Sehingga semakin tinggi angka FDR suatu

---

<sup>14</sup> Didin Rasyidin Wahyu, "Financing to Deposit Ratio (FDR) Sebagai Salah Satu Penilaian Kesehatan Bank Umum Syariah (Study Kasus Bank BJB Syariah Cabang Serang)," *Jurnal Ekonomi Keuangan dan Bisnis Islam*, Vol. 7, No. 1 (2016), h. 22.

bank, berarti digambarkan sebagai bank yang kurang likuid dibanding dengan bank yang mempunyai angka rasio lebih kecil. Berdasarkan Surat Edaran Bank Indonesia No. 26/5/BPPP tanggal 29 Mei 1993, besarnya *Financing to Deposit Ratio* ditetapkan oleh Bank Indonesia tidak boleh melebihi 110%. Yang berarti bank boleh memberikan kredit atau pembiayaan melebihi jumlah dana pihak ketiga yang berhasil dihimpun asalkan tidak melebihi 110%.<sup>15</sup>

$$FDR = \frac{\text{Pembiayaan yang diberikan}}{\text{Dana Pihak Ketiga}} \times 100\%$$

**Tabel 2.1**  
**Kriteria Penilaian Peringkat FDR**

Kriteria penilaian Peringkat FDR	
Peringkat Komposit 1	$50\% < FDR \leq 75\%$
Peringkat Komposit 2	$75\% < FDR \leq 85\%$
Peringkat Komposit 3	$85\% < FDR \leq 100\%$
Peringkat Komposit 4	$100\% < FDR \leq 120\%$
Peringkat Komposit 5	$FDR > 120\%$

Sumber: SE Bank Indonesia No. 6/23/DPNP tahun 2004

---

<sup>15</sup> Muhammad, *Manajemen Pembiayaan Bank Syariah*, (Yogyakarta: UPP AMP YKPN, 2005), h. 55.

Untuk melihat kemampuan likuiditas bank dalam mengantisipasi kebutuhan likuiditas dan penerapan manajemen risiko likuiditas dapat dilihat dari matriks kriteria penetapan peringkat faktor likuiditas yang telah ditetapkan dalam Peraturan Bank Indonesia No. 9/1/PBI/2007 tanggal 24 Januari 2007 di bawah ini sebagai berikut:<sup>16</sup>

**Tabel 2.2**  
**Matriks Kriteria Penetapan Peringkat Faktor**  
**Likuiditas**

<b>Peringkat Komposit</b>	<b>Faktor Likuiditas (<i>Liquidity</i>)</b>
1	Kemampuan likuiditas bank untuk mengantisipasi kebutuhan likuiditas dan penerapan manajemen risiko likuiditas sangat kuat.
2	Kemampuan likuiditas bank untuk mengantisipasi kebutuhan likuiditas dan penerapan manajemen risiko likuiditas kuat.
3	Kemampuan likuiditas bank untuk mengantisipasi kebutuhan likuiditas dan

---

<sup>16</sup> Didin Rasyidin Wahyu, "Financing to Deposit Ratio (FDR) Sebagai Salah Satu Penilaian Kesehatan Bank Umum Syariah (Study Kasus Bank BJB Syariah Cabang Serang)," *Jurnal Ekonomi Keuangan dan Bisnis Islam*, Vol. 7, No. 1 (2016), h. 33.

	penerapan manajemen risiko likuiditas memadai.
4	Kemampuan likuiditas bank untuk mengantisipasi kebutuhan likuiditas dan penerapan manajemen risiko likuiditas lemah.
5	Kemampuan likuiditas bank untuk mengantisipasi kebutuhan likuiditas dan penerapan manajemen risiko likuiditas sangat lemah.

Sumber : Peraturan Bank Indonesia No. 9/1/PBI/2007

Semakin besar penyaluran dana dalam bentuk pembiayaan dibandingkan dengan deposit atau simpanan masyarakat pada suatu bank membawa konsekuensi semakin besarnya risiko yang ditanggung oleh bank yang bersangkutan. Apabila pembiayaan yang disalurkan mengalami kegagalan atau bermasalah, bank akan mengalami kesulitan untuk mengembalikan dana yang ditiptkan oleh masyarakat.<sup>17</sup>

Dengan ditetapkan *Financing to Deposit Ratio* maka bank syariah tidak boleh gegabah dalam menyalurkan

---

<sup>17</sup> Khaerul Umam, *Manajemen Perbankan Syariah*, (Bandung: CV Pustaka Setia, 2013), h. 256.

pembiayaan dengan hanya bertujuan untuk memperoleh keuntungan atau bertujuan untuk secepatnya membesarkan jumlah asetnya, bilamana dilakukan akan membahayakan dana simpanan para nasabah penyimpan dan nasabah investor.<sup>18</sup>

## **2. Hubungan *Financing to Deposit Ratio* dengan Pembiayaan**

Berkaitan dengan faktor-faktor yang memengaruhi pembiayaan, faktor internal bank itu sendiri merupakan salah satu yang dapat memengaruhi jumlah pembiayaan yang disalurkan. Salah satunya adalah rasio likuiditas yaitu *Financing to Deposit Ratio* (FDR). FDR adalah rasio perbandingan antara jumlah dana yang disalurkan ke masyarakat dalam bentuk pembiayaan, dengan jumlah dana masyarakat dan modal sendiri yang digunakan. FDR yang tinggi menunjukkan bahwa semakin rendahnya kemampuan likuiditas bank yang bersangkutan. FDR menyatakan seberapa jauh kemampuan bank dalam membayar kembali penarikan

---

<sup>18</sup> Trisadini P. Usanti dan Abd. Shomad, *Transaksi Bank Syariah*, (Jakarta: Bumi Aksara, 2013), h. 66.

dana yang dilakukan deposan dengan mengandalkan pembiayaan yang diberikan sebagai sumber likuiditasnya.

Semakin tinggi rasio FDR kemungkinan jumlah pembiayaan yang akan diberikan menjadi semakin meningkat. Hal ini menunjukkan bahwa pada saat pembiayaan yang diberikan dan rasio FDR tinggi, kemungkinan laba yang diperoleh bank pun akan tinggi. Di sisi lain, semakin banyak jumlah pembiayaan yang diberikan akan menimbulkan risiko yang cukup tinggi terhadap penyaluran pembiayaan tersebut. *Financing to Deposit Ratio* (FDR) merupakan suatu hal yang positif bagi perbankan, akan tetapi suatu kegiatan bisnis akan dihadapkan pada *risk and return*. Keuntungan akan diperoleh jika melakukan FDR dengan hati-hati, sebaliknya risiko FDR terjadi manakala pemberian FDR tidak dengan hati-hati.

## **C. Pembiayaan Bank Syariah**

### **1. Pengertian Pembiayaan**

Fungsi bank syariah yang kedua yaitu menyalurkan dana kepada masyarakat yang membutuhkan dana. Bank umum syariah dapat menyalurkan dananya dalam bentuk

pembiayaan serta dalam bentuk penempatan dana lainnya. Masyarakat dapat memperoleh pembiayaan dari bank syariah asalkan dapat memenuhi semua ketentuan dan persyaratan yang berlaku. Bank syariah akan memperoleh *return* atas dana yang disalurkan. *Return* atau pendapatan yang diperoleh bank atas penyaluran dana ini tergantung pada akadnya.<sup>19</sup>

Pembiayaan merupakan aktivitas bank syariah dalam menyalurkan dana kepada pihak lain selain bank berdasarkan prinsip syariah. Penyaluran dana dalam bentuk pembiayaan didasarkan pada kepercayaan yang diberikan oleh pemilik dana kepada pengguna dana. Pemilik dana percaya kepada penerima dana, bahwa dana dalam bentuk pembiayaan yang diberikan pasti akan terbayar. Penerima pembiayaan mendapat kepercayaan dari pemberi pembiayaan, sehingga penerima pembiayaan berkewajiban untuk mengembalikan pembiayaan yang telah diterimanya sesuai dengan jangka waktu yang telah diperjanjikan dalam akad pembiayaan.<sup>20</sup>

---

<sup>19</sup> Ismail, *Perbankan Syariah*, (Jakarta: Kencana, 2011), h. 41.

<sup>20</sup> Ismail, *Perbankan Syariah*, h. 105-106.

Menurut Undang-Undang Perbankan Syariah No. 10 Tahun 1998, *pembiayaan adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara bank dan pihak lain yang dibiayai untuk mengembalikan uang atau tagihan tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil.* Di dalam perbankan syariah, pembiayaan yang diberikan kepada pihak pengguna dana berdasarkan pada prinsip syariah. Aturan yang digunakan yaitu sesuai dengan hukum Islam.

Dalam menyalurkan dananya pada nasabah, secara garis besar produk pembiayaan syariah terbagi ke dalam tiga kategori yang dibedakan berdasarkan tujuan penggunaannya, yaitu:<sup>21</sup>

1. Transaksi pembiayaan dengan prinsip jual beli (*murabahah, salam, dan istishna*),
2. Transaksi pembiayaan dengan prinsip bagi hasil (*mudharabah dan musyarakah*),

---

<sup>21</sup> Heri Sudarsono, h. 70.

3. Pembiayaan dengan prinsip sewa (*ijarah* dan *ijarah muntahiya bittamlik*).

## **2. Macam dan Jenis Pembiayaan Bank Syariah**

### **a. Produk Pembiayaan Berdasarkan Akad Jual Beli**

Implementasi akad jual beli merupakan salah satu cara yang ditempuh bank dalam rangka menyalurkan dana kepada masyarakat. Produk dari bank yang didasarkan pada akad jual beli ini terdiri dari *murabahah*, *salam*, dan *istishna'*.<sup>22</sup>

#### **1) Akad Murabahah**

Murabahah adalah penyediaan dana atau tagihan oleh bank syariah untuk transaksi jual beli barang sebesar harga pokok ditambah margin/keuntungan berdasarkan kesepakatan dengan nasabah yang harus membayar sesuai dengan akad. Murabahah adalah akad jual beli atas barang tertentu, di mana penjual menyebutkan dengan jelas barang

---

<sup>22</sup> Khotibul Umam dan Setiawan Budi Utomo, *Perbankan Syariah: Dasar-dasar dan Dinamika Perkembangannya di Indonesia*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2017), h. 103.

yang diperjualbelikan, termasuk harga pembelian barang kepada pembeli, kemudian mensyaratkan atasnya laba/keuntungan dalam jumlah tertentu.<sup>23</sup>

Di samping itu, pembiayaan *murabahah* juga telah diatur dalam Fatwa DSN No. 04/DSN-MUI/IV/2000 yang menyatakan bahwa dalam rangka membantu masyarakat guna melangsungkan dan meningkatkan kesejahteraan dan berbagai kegiatan, bank syariah perlu memiliki fasilitas *murabahah* bagi yang memerlukannya yaitu menjual suatu barang dengan menegaskan harga belinya kepada pembayarnya dengan harga yang lebih sebagai laba.<sup>24</sup>

#### **a) Jenis Akad Murabahah**

Ada dua jenis akad murabahah, yaitu:<sup>25</sup>

1. Murabahah dengan pesanan (*Murabaha to the purchase order*)

---

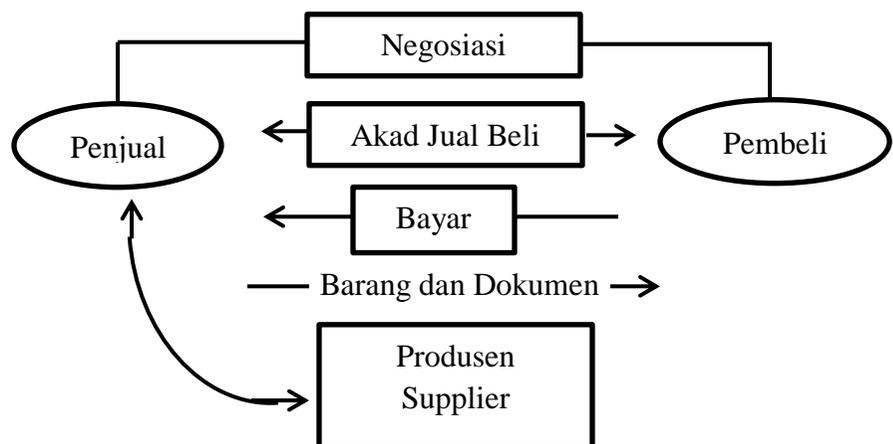
<sup>23</sup> Ahmad Ifham, *Ini Lho Bank Syariah! Memahami Bank Syariah Dengan Mudah*, (Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama, 2015), h. 127.

<sup>24</sup> Khotibul Umam dan Setiawan Budi Utomo, h. 105.

<sup>25</sup> Hendrieta Ferieka, *Akuntansi Syariah*, (Banten: Media Madani Publishing, 2017), h. 69-70.

Penjual melakukan pembelian barang setelah ada pemesanan dari pembeli. Murabahah dengan pesanan dapat bersifat mengikat atau tidak mengikat pembeli untuk membeli barang yang dipesannya.

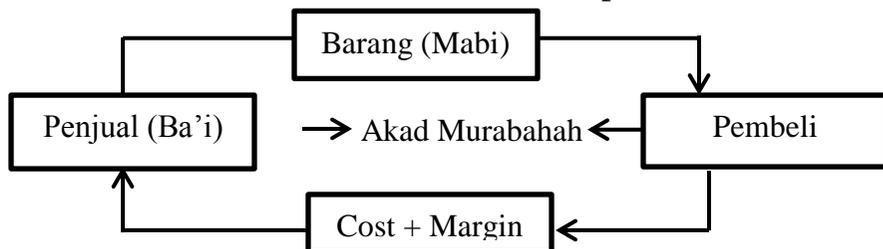
**Gambar 2.1**  
**Skema Murabahah dengan Pesanan**



## 2. Murabahah Tanpa Pesanan

Murabahah jenis ini bersifat tidak mengikat.

**Gambar 2.2**  
**Skema Murabahah Tanpa Pesanan**



## **b) Rukun dan Ketentuan Akad Murabahah**

Adapun rukun dan ketentuan dari pembiayaan jual beli berdasarkan akad *murabahah* terdiri dari:<sup>26</sup>

1. Pelaku; Pembeli (Ba'i) dan Penjual (Musytari).
2. Objek jual beli, harus memenuhi:
  - a. Barang tersebut halal;
  - b. Barang tersebut bermanfaat atau memiliki nilai;
  - c. Barang tersebut dimiliki oleh penjual;
  - d. Barang tersebut dapat diserahkan tanpa tergantung kejadian tertentu di masa depan;
  - e. Barang tersebut harus diketahui secara spesifik dan dapat diidentifikasi oleh pembeli sehingga tidak ada *gharar* (ketidakpastian);
  - f. Barang tersebut diketahui kuantitas dan kualitasnya dengan jelas;

---

<sup>26</sup> Hendrieta Ferieka, *Akuntansi Syariah*, h. 70.

- g. Harga barang tersebut jelas; dan
- h. Barang yang diakadkan secara fisik ada di tangan penjual.

3. Ijab qabul

**c) Implementasi**

Akad murabahah digunakan oleh Bank untuk memfasilitasi nasabah melakukan pembelian dalam rangka memenuhi kebutuhan sebagai berikut:

- 1) Barang konsumsi; seperti rumah, kendaraan/alat transportasi, alat-alat rumah tangga dan sejenisnya (tidak termasuk renovasi atau proses membangun);
- 2) Persediaan barang dagangan;
- 3) Bahan baku dan atau bahan pembantu produksi;
- 4) Barang modal; seperti pabrik, mesin dan sejenisnya.

#### d) Landasan Syariah Akad Murabahah

##### 1. Al-Qur'an

... وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا ... (البقرة/ ٢: ٢٧٥)

Artinya: "...Dan Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba..." (Al Baqarah/2: 275)<sup>27</sup>

##### 2. Hadits

عَنْ سُهَيْبِ بْنِ رَافِعٍ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُ أَنَّ النَّبِيَّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ قَالَ ثَلَاثَ فَيَهْنَ الْبُرْكَاهُ: الْبَيْعُ إِلَى أَجَلٍ وَالْمُقَارَضَةُ وَخَلْطُ الْبُرِّ بِالشَّعِيرِ لِئَلَّا يَبْتَاعَ (رواه ابن ماجه)

Dari Suhaib ar-Rumi r.a. bahwa Rasulullah saw. bersabda, "Tiga hal yang di dalamnya terdapat keberkahan: jual beli secara tangguh, muqaradhah (mudharabah), dan mencampur gandum dengan tepung untuk keperluan rumah bukan untuk dijual." (HR. Ibnu Majah)<sup>28</sup>

#### 2) Akad Salam

Akad jual beli barang pesanan (*muslam fi'ih*)

dengan pengiriman di kemudian hari oleh penjual

(*muslam ilaihi*) dan pelunasannya dilakukan oleh

<sup>27</sup> Kementrian Agama RI, *Al-Qur'an dan Penerjemahannya*, (Solo: Kementrian Agama RI, 2015), h. 48.

<sup>28</sup> Heri Sudarsono, *Bank dan Lembaga Keuangan Syariah Deskripsi dan ilustrasi*, h. 71.

pembeli (*al muslim*) pada saat akad disepakati sesuai dengan syarat-syarat tertentu.<sup>29</sup>

*Salam* dibolehkan syariah karena tidak ada gharar. Walaupun barang baru diserahkan di kemudian hari, harga, spesifikasi, karakteristik, kualitas, kuantitas, dan waktu penyerahannya sudah ditentukan dan disepakati ketika akad terjadi. Bila barang yang dikirim tidak sesuai dengan pesanan, pembeli boleh melaukan khiyar yaitu memilih apakah transaksi dilanjutkan atau dibatalkan.

*Salam* diatur secara khusus dalam Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah yakni pada Pasal 19 ayat (1). Di samping itu, *salam* juga telah diatur dalam Fatwa DSN No. 05/DSN-MUI/IV/2000 tentang Jual Beli *Salam*.

Transaksi *salam* biasanya digunakan pada industri pertanian. Bahkan akad *salam* dapat

---

<sup>29</sup> Hendrieta Ferieka, *Akuntansi Syariah*, h. 75.

digunakan untuk membantu petani dengan tiga strategi pendekatan yang dilakukan pemerintah, antara lain:<sup>30</sup>

1. Pemerintah membentuk perusahaan pembiayaan syariah, untuk sektor pertanian secara khusus dalam bentuk BUMN non bank;
2. Pemerintah membentuk bank pertanian syariah;
3. Melalui penerbitan sukuk.

**a) Rukun dan Ketentuan Akad Salam**

1. Pelaku: penjual (muslam ilaihi) dan pembeli (al-muslam);
2. Objek akad: barang yang akan diserahkan (muslam fi'ih) dan modal salam (ra'su maalis salam);
3. Ijab qabul.

Ketentuan syariah yang terkait modal salam:

- a. Modal salam harus diketahui jenis dan jumlahnya;
- b. Modal salam berbentuk uang tunai; dan

---

<sup>30</sup> Hendrieta Ferieka, *Akuntansi Syariah*, h. 76.

- c. Modal salam diserahkan ketika akad berlangsung.

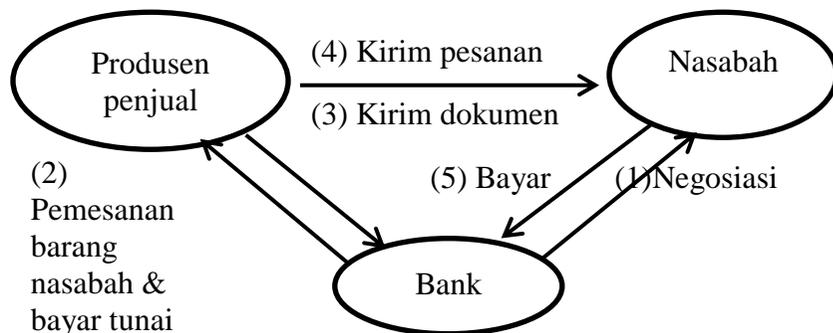
Ketentuan syariah yang terkait dengan barang salam:

- a. Barang tersebut harus dapat dibedakan/diidentifikasi;
- b. Barang tersebut harus dapat dikuantifikasi;
- c. Waktu penyerahan barang harus jelas;
- d. Barang tidak harus ada di tangan penjual tetapi harus ada pada waktu yang ditentukan;
- e. Apabila barang yang dipesan tidak ada pada waktu yang ditentukan, akan menjadi fasakh/rusak, dan pembeli dapat memilih untuk menunggu atau membatalkan akad;
- f. Apabila barang yang dikirim cacat/tidak sesuai dengan yang disepakati, pembeli boleh melakukan khiyar;

- g. Apabila barang yang dikirim kualitasnya lebih baik, penjual tidak boleh meminta tambahan pembayaran, dianggap sebagai pelayanan kepuasan pelanggan;
- h. Apabila barang yang dikirim kualitasnya lebih rendah, pembeli boleh memilih menerima atau menolaknya. Apabila menerima, pembeli tidak boleh meminta pengurangan harga;
- i. Penjualan kembali barang yang dipesan sebelum diterima tidak dibolehkan secara syariah.

**Gambar 2.3**

**Skema Akad Salam**



## b) Landasan Syariah Akad Salam

### 1. Al-Qur'an

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا إِذَا تَدَايَنْتُمْ بِدِينٍ إِلَىٰ أَجَلٍ فَأَكْتُبُوهُ مُسَمًّى ۚ وَلْيَكْتُبْ  
بَيْنَكُمْ كَاتِبٌ بِالْعَدْلِ ۚ

Artinya: “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.” (Q.S Al-Baqarah: 282)<sup>31</sup>

### 2. Hadits

“Tiga hal yang di dalamnya terdapat keberkahan: jual beli secara tangguh, muqaradhadh (mudharabah), dan mencampur gandum dengan tepung untuk keperluan rumah bukan untuk dijual.” (HR. Ibnu Majah)

### 3) Akad Istishna'

Istishna' adalah akad jual beli dalam bentuk pemesanan pembuatan barang tertentu dengan kriteria dan persyaratan tertentu yang disepakati antara pemesan (pembeli/*mustashni'*) dan penjual (pembuat/*shani'*). Shani' akan menyiapkan sendiri

---

<sup>31</sup> Kementerian Agama RI, *Al-Qur'an dan Penerjemahannya*, (Solo: Kementerian Agama RI, 2015), h. 49.

barang yang dipesan atau melalui pihak lain (istishna' paralel).<sup>32</sup>

Bank akan membelikan barang pesanan nasabah tersebut kepada pemasok (shani') dengan kriteria yang sesuai. Harga barang dan jangka waktu penyerahan barang disepakati bersama. Apabila pemesan (mustashni') mengizinkan pemasok (shanni') untuk meminta pihak ketiga (sub-pemasok) membuat barang pesanan tersebut, maka transaksi ini disebut istishna' paralel.

**a) Rukun dan Ketentuan Akad Istishna'**

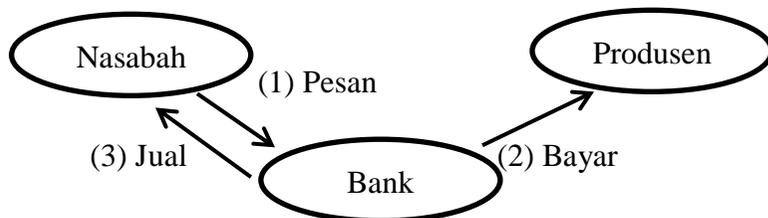
- 1) Rukun Istishna': produsen/pembuat (Shanni'); Pemesan/Pembeli (mustashni'); Barang/Jasa yang dipesan (Mashnu'); Harga (Tsaman); Ijab Kabul (Shigat).
- 2) Ketentuan Umum
  - a. Spesifikasi barang pesanan harus jelas, seperti jenis, macam, ukuran, dan jumlah.

---

<sup>32</sup> Hendrieta Ferieka, *Akuntansi Syariah*, h. 83.

- b. Harga jual telah disepakati tercantum dalam akad *istihna'* dan tidak boleh berubah selama masa berlakunya akad.
- c. Jika terjadi perubahan dari kriteria pesanan dan terjadi perubahan harga setelah akad ditandatangani, maka seluruh biaya tambahan tetap ditanggung nasabah.<sup>33</sup>

**Gambar 2.4**  
**Skema Akad Istishna'**



#### **b. Produk Pembiayaan Berdasarkan Prinsip Bagi Hasil**

Produk pembiayaan bank syariah yang didasarkan atas prinsip bagi hasil terdiri dari *mudharabah* dan *musyarakah*.

---

<sup>33</sup> Heri Sudarsono, *Bank dan Lembaga Keuangan Syariah Deskripsi dan Ilustrasi*, h. 74.

### 1) Akad Mudharabah

Akad mudharabah dalam pembiayaan adalah akad kerja sama usaha antara pemilik dana dan pengelola dana untuk melakukan kegiatan usaha, laba dibagi atas dasar nisbah menurut kesepakatan kedua belah pihak, sedangkan bila terjadi kerugian akan ditanggung oleh pemilik dana kecuali disebabkan oleh kesengajaan, kelalaian atau pelanggaran akad oleh pengelola dana.<sup>34</sup>

Bank bertindak sebagai pemilik dana (*shahibul mal*) yang menyediakan dana dengan fungsi sebagai modal kerja, dan nasabah bertindak sebagai pengelola dana (*mudharib*) dalam kegiatan usahanya. Pemilik dana tidak boleh mensyaratkan sejumlah tertentu untuk bagiannya (*riba*) tanpa ada faktor penyeimbang (*iwad*) yang diperbolehkan syariah. Pembagian keuntungan harus dalam bentuk persentase atau

---

<sup>34</sup> Hendrieta Ferieka, *Akuntansi Syariah*, h. 43.

nisbah. Tidak boleh menggunakan nilai proyeksi (*predictive value*), haruslah nilai realisasi keuntungan.

Pada prinsipnya dalam mudharabah tidak boleh ada jaminan atas modal, tetapi diperbolehkan supaya tidak ada penyimpangan. Mudharabah memiliki risiko tinggi, sehingga akadnya harus tertulis, adanya saksi, dan aspek yang tertulis, seperti: tujuan mudharabah, nisbah pembagian keuntungan, periode pembagian keuntungan, biaya-biaya yang boleh dikurangkan dari pendapatan, ketentuan pengembalian modal, hal-hal yang dianggap sebagai kelalaian pengelola dana, dan sebagainya.

Adapun jenis akad mudharabah (dalam PSAK 105), yaitu:<sup>35</sup>

- 1) Mudharabah Muthlaqah merupakan kerja sama antara pihak pertama dan pihak kedua, dimana pemilik dana memberikan kebebasan kepada pengelola dana dalam pengelolaan investasinya

---

<sup>35</sup> Hendrieta Ferieka, *Akuntansi Syariah*, h. 45.

(investasi tidak terikat). Maksudnya, tidak dibatasi oleh waktu, daerah tempat usaha dan spesifikasi usaha. Tetapi modal tetap tidak boleh ditanamkan untuk proyek/ investasi yang dilarang Islam.

- 2) Mudharabah Muqayyadah merupakan kebalikan dari mudharabah mutlaqah, pemilik dana memberikan batasan kepada pengelola dana mengenai lokasi, cara dan atau objek investasi atau sektor usaha.
- 3) Mudharabah Musytarakah yaitu kerja sama dimana pengelola dana turut menyertakan modal atau dananya dalam kerja sama investasi. Ini adalah perpaduan antara akad mudharabah dan musyarakah. Ketentuan bagi hasil akad ini dengan dua pendekatan (PSAK 105 par 34), yaitu:
  - a) Hasil dibagi sesuai nisbah, setelah dikurangi untuk pengelola dana kemudian dibagi antara pengelola dana (musytarik) dengan pemilik modal sesuai porsi modalnya.

b) Hasil dibagi sesuai porsi modal, setelah dikurangi untuk pengelola dana kemudian dibagi sesuai dengan nisbah. Jika terjadi rugi, dibagi sesuai porsi modal para musytarik.

Dalam dunia perbankan, *mudharabah* biasanya diaplikasikan pada produk pembiayaan atau pendanaan seperti pembiayaan modal kerja. Dana untuk kegiatan *mudharabah* diambil dari simpanan tabungan berjangka, seperti tabungan haji atau tabungan kurban. Dana juga dapat dilakukan dari deposito biasa dan deposito spesial yang dititipkan nasabah untuk usaha tertentu.<sup>36</sup> Akad *mudharabah* diperbolehkan dalam Islam karena bertujuan untuk saling membantu antara pemilik modal dan seseorang yang ahli dalam memutarakan uang (usaha dagang).

#### a) Rukun Mudharabah

Kontrak *mudharabah* terjadi jika dipenuhi rukun kontrak sebagai berikut:

---

<sup>36</sup> Khaerul Umam, *Manajemen Perbankan Syariah*, h. 33.

1. Pemilik modal (*Shahibul mal*);
2. Pelaksana/usahawan (*Mudharib*);
3. Objek mudharabah; Modal (*Mal*) dan kerja/usaha;
4. Nisbah keuntungan;
5. Ijab qabul.

**b) Syarat Penyaluran Dana Mudharabah**

Aplikasi rukun dan syarat penyaluran dana dengan akad *mudharabah* pada bank syariah terjadi ketika:<sup>37</sup>

1. Penyedia dana (*shahibul mal*) dan pengelola (*mudharib*) harus cakap hukum;
2. Penyertaan ijab dan qabul harus dinyatakan oleh para pihak untuk menunjukkan kehendak mereka dalam mengadakan kontrak (akad) dengan memerhatikan hal-hal berikut:

---

<sup>37</sup> Muhammad, *Manajemen Pembiayaan Mudharabah di Bank Syariah*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2008), h. 56-60.

- a) Penawaran dan penerimaan harus secara eksplisit menunjukkan tujuan kontrak (akad);
  - b) Penerimaan dari penawaran dilakukan pada saat kontrak;
  - c) Akad dituangkan secara tertulis, melalui korespondensi, atau dengan menggunakan cara-cara komunikasi modern;
3. Modal ialah sejumlah uang dan/atau aset yang diberikan oleh penyedia dana kepada *mudharib* untuk tujuan usaha dengan syarat sebagai berikut:
- a) Modal harus diketahui jumlah dan jenisnya;
  - b) Modal dapat berbentuk uang atau barang yang dinilai. Jika modal diberikan dalam bentuk aset, maka aset tersebut harus dinilai pada waktu akad;

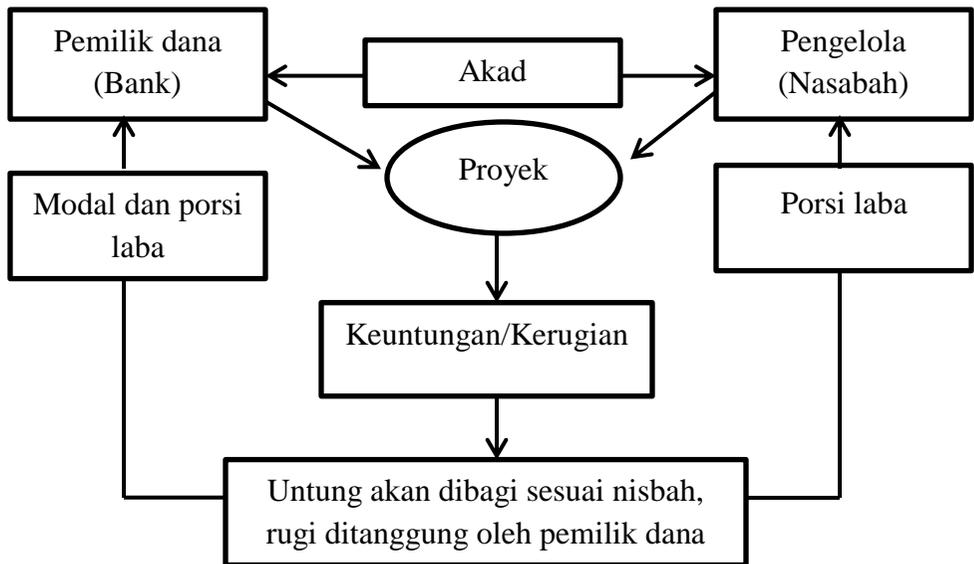
- c) Modal tidak dapat berbentuk piutang dan harus dibayarkan kepada *mudharib*, baik secara bertahap maupun tidak, sesuai kesepakatan dalam akad.
4. Keuntungan *mudharabah* adalah jumlah yang didapat sebagai kelebihan dari modal. Syarat keuntungan berikut harus dipenuhi:
- a) Harus diperuntukan bagi kedua belah pihak dan tidak boleh disyaratkan untuk satu pihak;
  - b) Bagian keuntungan proporsional bagi setiap pihak harus diketahui dan dinyatakan pada waktu kontrak disepakati dan harus dalam bentuk persentase (nisbah) dari keuntungan sesuai kesepakatan;
  - c) Penyedia dana menanggung semua kerugian akibat dari *mudharabah*, dan pengelola tidak boleh menanggung kerugian apa pun kecuali diaibatkan dari

kesalahan disengaja, kelalaian, atau pelanggaran kesepakatan.

5. Kegiatan usaha oleh pengelola (*mudharib*), sebagai pertimbangan modal yang disediakan oleh penyedia, harus memerhatikan hal-hal berikut:

- a) Kegiatan usaha adalah hak eksklusif *mudharib*, tanpa campur tangan penyedia dana, tetapi ia mempunyai hak untuk melakukan pengawasan;
- b) Penyedia dana tidak boleh mempersempit tindakan pengelola sedemikian rupa yang dapat menghalangi tercapainya tujuan *mudharabah*, yaitu keuntungan;
- c) Pengelola tidak boleh menyalahi hukum syariah Islam dalam tindakannya yang berhubungan dengan *mudharabah*, dan harus mematuhi kebiasaan yang berlaku dalam aktivitas itu.

**Gambar 2.5**  
**Skema Mudharabah**



## 2) Akad Musyarakah

Musyarakah adalah akad kerja sama antara dua pihak atau lebih untuk melakukan usaha tertentu. Masing-masing pihak memberikan dana dengan kesepakatan bahwa keuntungan atau risiko akan ditanggung bersama sesuai dengan kesepakatan.

Musyarakah dalam praktik perbankan diaplikasikan dalam hal pembiayaan proyek.

Dalam hal ini nasabah yang dibiayai dengan bank sama-sama menyediakan dana untuk melaksanakan proyek tersebut. Keuntungan dari proyek dibagi sesuai dengan kesepakatan untuk bank setelah mengembalikan dana yang dipakai nasabah. Musyarakah dapat pula dilakukan untuk kegiatan investasi seperti di lembaga keuangan modal ventura.<sup>38</sup>

Menurut Imam Hanafi hanya ada 2 rukun dan syarat musyarakah yaitu ijab dan qabul, tetapi para praktisi menjabarkan dalam rukun musyarakah menjadi:<sup>39</sup>

1. Ucapan (siqot); penawaran dan penerimaan (ijab).
2. Pihak yang berkontrak.
3. Objek kesepakatan; modal dan kerja.

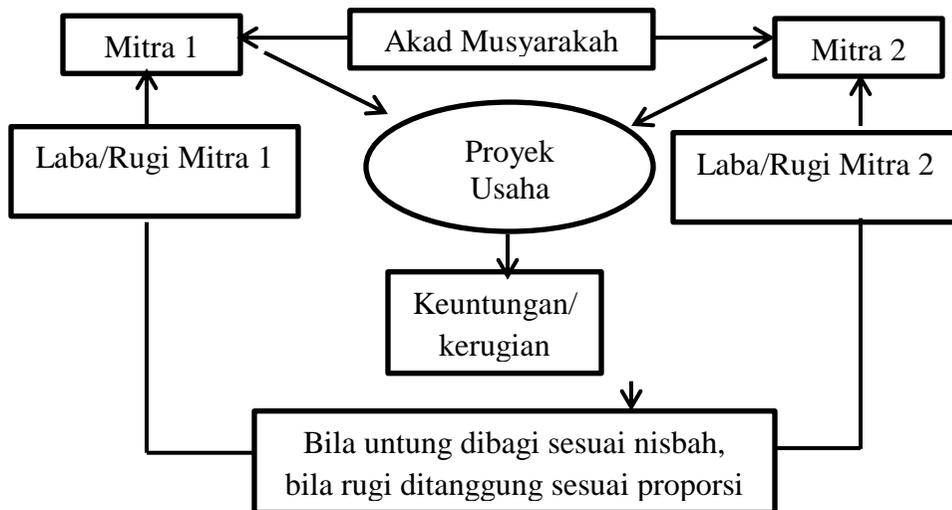
---

<sup>38</sup> Ahmad Ifham, *Ini Lho Bank Syariah! Memahami Bank Syariah dengan Mudah*, h. 32.

<sup>39</sup> Wendra Yunaldi, *Potret Perbankan Syariah di Indonesia Melacak Keabsahan Landasan Yuridis Praktek Perbankan Syariah di Indonesia*, (Jakarta: Centralis, 2017), h. 80.

Gambar 2.6

## Skema Akad Musyarakah



Sumber: Akuntansi Syariah, h. 61

### a) Landasan Syariah Akad Musyarakah

#### 1. Al-Qur'an

وَإِنَّ كَثِيرًا مِّنَ الْخُلَطَاءِ لَيَبْغِي بَعْضُهُمْ عَلَىٰ بَعْضٍ إِلَّا الَّذِينَ ءَامَنُوا وَعَمِلُوا الصَّالِحَاتِ وَقَلِيلٌ مَّا هُمْ ۗ

Artinya: “Dan, sesungguhnya kebanyakan dari orang-orang yang berserikat itu sebagian mereka berbuat dzalim kepada ebagian yang lain kecuali orang yang beriman dan mengerjakan amal saleh”. (QS. Shaad: 24)<sup>40</sup>

<sup>40</sup> Kementerian Agama RI, *Al-Qur'an dan Penerjemahannya*, (Solo: Kementerian Agama RI, 2015), h. 38.

## 2. Hadits

عن أبي هريرة رفعه قال قال الله يقول **أَنَا ثَالِثُ الشَّرِيكَيْنِ**

**مَا لَمْ يَخُنْ أَحَدُهُمَا صَاحِبَهُ**

*Dari Abu Hurairah, Rasulullah Saw. bersabda, “Sesungguhnya Allah Azza wa Jalla berfirman, ‘Aku pihak ketiga dari dua orang yang berserikat selama salah satunya tidak mengkhianati lainnya.’” (HR Abu Dawud no. 2936, dalam kitab al-Buyu, dan Hakim)*

### c. Produk Pembiayaan Berdasarkan Prinsip Sewa Menyewa

Produk pembiayaan bank syariah yang didasarkan atas prinsip sewa menyewa terdiri dari *ijarah* dan *ijarah muntahiya bittamlik*.

#### 1) Akad Ijarah

*Al-Ijarah* adalah akad pemindahan hak guna atas barang atau jasa, melalui pembayaran upah sewa, tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan (*ownership/milkiyyah*) atas barang itu sendiri.<sup>41</sup>

---

<sup>41</sup> Heri Sudarsono, *Bank dan Lembaga Keuangan Syariah Deskripsi dan Ilustrasi*, h. 75.

Dalam konteks perbankan syariah, *ijarah* adalah *lease contract* di mana suatu bank atau lembaga keuangan menyewakan peralatan (*equipment*) kepada salah satu nasabahnya berdasarkan pembebanan biaya yang sudah ditentukan secara pasti sebelumnya (*fixed charge*).

Transaksi *ijarah* ditandai adanya pemindahan manfaat. Jadi dasarnya prinsip *ijarah* sama saja dengan prinsip jual beli. Namun perbedaan terletak pada objek transaksinya. Bila pada jual beli objek transaksinya adalah barang, maka pada *ijarah* objek transaksinya adalah jasa. Apabila kerusakan aset terjadi karena kelalaian penyewa maka berkewajiban mengganti atau memperbaikinya. Selama masa perbaikan, masa sewa tidak bertambah. Pemberi sewa dapat meminta penyewa untuk menyerahkan jaminan atas *ijarah* untuk menghindari risiko kerugian.

Pengalihan kontrak atau aset yang disewa kemudian disewakan kembali pada pihak lain boleh

dilakukan, baik dengan harga sama, lebih tinggi atau lebih rendah asalkan pemberi sewa mengijinkannya. Syaratnya adalah kedua akad harus tunai. Hal ini untuk menghindari sejenis *bai al innah* yang dilarang secara syariah.<sup>42</sup> Akad ijarah hendaknya memuat aturan tentang jangka waktu akad, besarnya sewa atau upah (di muka, angsuran atau di akhir), peruntukan aset yang disewakan, dan hal lain yang dianggap penting.

## 2) Ijarah Muntahiya Bit-Tamlik

Transaksi yang disebut dengan ijarah muntahiya bit-tamlik (IMBT) adalah ijarah dengan *wa'ad* (janji) dari pemberi sewa berupa perpindahan kepemilikan objek ijarah pada saat tertentu. Pemindahan kepemilikan dapat dilakukan jika seluruh pembayaran sewa atas objek ijarah yang dialihkan telah diselesaikan dan objek ijarah telah diserahkan kembali kepada pemberi sewa. Kemudian akan dibuat akad

---

<sup>42</sup> Hendrieta Ferieka, *Akuntansi Syariah*, h. 90.

baru, terpisah dari akad ijarah sebelumnya.

Perpindahan kepemilikan dapat dilakukan melalui:

- a. Hibah;
- b. Penjualan, yaitu:
  - 1) Sebelum akad berakhir;
  - 2) Setelah akad berakhir;
  - 3) Penjualan secara bertahap sesuai dengan *wa'ad* (janji) pemberi sewa.

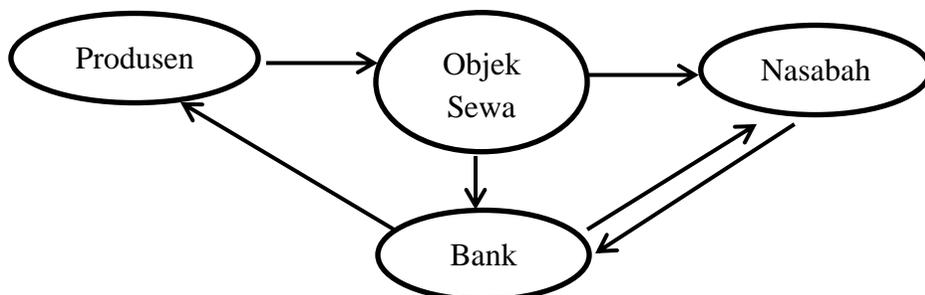
**a) Rukun dan Ketentuan Syariah Ijarah**

1. Pelaku: pemberi sewa (*lessor/mu'jjir*) dan penyewa (*lessee/musta'jir*).
2. Objek
  - a. Manfaat aset/jasa adalah sebagai berikut:
    - 1) Harus bisa dinilai dan dapat dilaksanakan dalam kontrak;
    - 2) Harus yang bersifat dibolehkan secara syariah;
    - 3) Dapat dialihkan secara syariah;
    - 4) Harus dikenali secara spesifik;

- 5) Jangka waktu penggunaan manfaat ditentukan dengan jelas.
- b. Sewa dan upah
- 1) Harus jelas besarannya dan diketahui oleh para pihak yang berakad;
  - 2) Boleh dibayarkan dalam bentuk jasa (manfaat lain) dari jenis yang serupa dengan objek akad;
  - 3) Bersifat fleksibel, dalam arti dapat berbeda untuk bentuk ukuran waktu, tempat dan jarak serta lainnya yang berbeda.
- c. Ketentuan syariah untuk Ijarah Muntahiya bit Tamlik
- 1) Pihak yang melakukan IMBT harus melakukan akad ijarah terlebih dahulu. Akad pemindahan kepemilikan, baik dengan jual beli atau pemberian, hanya dapat dilakukan setelah masa ijarah selesai.

- 2) Janji pemindahan kepemilikan yang disepakati di awal akad ijarah adalah *wa'ad*, yang hukumnya tidak mengikat. Apabila janji itu ingin dilaksanakan, maka harus ada akad pemindahan kepemilikan yang dilakukan setelah masa ijarah selesai.
3. Ijab qabul/ serah terima.

**Gambar 2.7**  
**Skema Akad Ijarah**



## b) Landasan Syariah Akad Ijarah

### 1. Al-Qur'an

قَالَتْ إِحْدَاهُمَا يَا أَبَتِ اسْتَأْجِرْهُ أَإِنَّ خَيْرَ مَنِ اسْتَأْجَرْتَ الْقَوِيُّ الْأَمِينُ

Artinya: “Salah seorang dari kedua wanita itu berkata: 'Ya bapakku, ambillah ia sebagai orang yang bekerja (pada kita), karena sesungguhnya orang yang paling baik, yang kamu ambil untuk

*bekerja (pada kita), ialah orang yang kuat, lagi dapat dipercaya'." (QS. Qashash: 26)<sup>43</sup>*

## 2. Hadits

عَنْ عَبْدِ اللَّهِ بْنِ عُمَرَ; قَالَ: قَالَ رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ: :  
أَعْطُوا الْأَجِيرَ أَجْرَهُ قَبْلَ أَنْ يَجِفَّ عَرْقُهُ

*Dari Abdullah bin Umar, ia berkata bahwa Rasulullah pernah bersabda, “Berikanlah upah kepada para pekerja sebelum keringatnya mengering.” (HR. Ibnu Majah)<sup>44</sup>*

## D. Penelitian Terdahulu Yang Relevan

Dalam penelitian, terkadang ada tema yang berkaitan dengan penelitian yang dilakukan walaupun arah tujuan yang diteliti berbeda. Dari penelitian ini peneliti menemukan beberapa sumber kajian lain yang telah lebih dahulu membahas terkait pengaruh dana pihak ketiga dan *Financing to Deposit Ratio* terhadap pembiayaan yang diberikan, baik secara parsial maupun simultan telah memberikan hasil kesimpulan yang bervariasi.

Imam Rifky Saputra, dalam penelitiannya mengenai “*Pengaruh DPK dan NPF Terhadap Pembiayaan Yang*

---

<sup>43</sup> Kementerian Agama RI, *Al-Qur'an dan Penerjemahannya*, (Solo: Kementerian Agama RI, 2015), h. 388.

<sup>44</sup> Muhammad Nashiruddin Al-Albani, *Shahih Sunan Ibnu Majah Buku 2*, (Jakarta: Pustaka Azzam, 2013), h.421.

*Disalurkan (PYD) Serta Implikasinya Pada ROA (Studi Pada 3 Bank Umum Syariah di Indonesia Periode 2010-2013).*” Metode penelitian yang digunakan adalah penelitian kuantitatif dengan metode analisis. Data yang digunakan adalah data sekunder yang diperoleh dari instrumen laporan keuangan secara kuartal I – IV selama periode 2010-2013 yang diterbitkan oleh masing-masing bank di websitenya. Penelitian ini dilakukan untuk menganalisis pengaruh DPK dan NPF terhadap Pembiayaan Yang Disalurkan (PYD) serta implikasinya pada ROA. Dengan menggunakan uji dua arah didapat t-tabel sebesar 2,012 dan t-hitung 67,579 (= t-hitung > t-tabel) dengan nilai signifikannya 0,000. Secara statistik variabel DPK berpengaruh secara signifikan terhadap variabel PYD (nilai Sig. < 0,05). Sedangkan, nilai Sig. 0.151 variabel NPF menunjukkan bahwa variabel tersebut tidak berpengaruh signifikan terhadap variabel PYD. Dan hasil dari penelitian ini menunjukkan bahwa variabel DPK dan NPF secara simultan berpengaruh signifikan terhadap PYD.<sup>45</sup>

---

<sup>45</sup> Imam Rifky Saputra, “Pengaruh DPK dan NPF Terhadap Pembiayaan Yang Disalurkan (PYD) Serta Implikasinya Pada ROA,” (Skripsi, Program Studi Muamalat, UIN Syarif Hidayatullah, Jakarta, 2014).

Anggara Dwi Sulistya, mengenai “*Pengaruh Dana Pihak Ketiga (DPK), Non Performing Financing (NPF) dan Financing to Deposit Ratio (FDR) Terhadap Pembiayaan Murabahah Pada Perbankan Syariah di Indonesia.*” Penelitian yang digunakan adalah penelitian kuantitatif dengan data sekunder *time series* laporan keuangan tahunan dari masing-masing *website* Perbankan Syariah yang terdaftar di Bank Indonesia tahun 2011-2015. Metode analisis yang digunakan adalah analisis regresi linier berganda penelitiannya menunjukkan bahwa secara parsial dengan uji t Dana Pihak Ketiga (DPK) berpengaruh positif terhadap pembiayaan *Murabahah* karena menunjukkan koefisien regresi memiliki arah positif sebesar 0,432 dengan nilai signifikansinya  $0,023 < 0,05$ . *Non Performing Financing* (NPF) berpengaruh positif dengan nilai signifikansi  $0,000 < 0,05$ . Sedangkan *Financing to Deposit Ratio* (FDR) tidak berpengaruh terhadap pembiayaan *Murabahah* karena menunjukkan bahwa koefisien regresi sebesar 0,465 dan nilai signifikansi yang dihasilkan adalah  $0,555 > 0,05$ . Uji statistik F menunjukkan

bahwa variabel independen secara simultan berpengaruh terhadap variabel dependen.<sup>46</sup>

Kholisatun Ni'mah, dengan judul "*Analisis Pengaruh Dana Pihak Ketiga (DPK), Modal Sendiri, Return On Asset (ROA) dan Financing to Deposit Ratio (FDR) Terhadap Pembiayaan Yang Disalurkan Pada Bank BRI Syariah Pada Tahun 2010-2014.*" Metode yang digunakan adalah metode kuantitatif dengan data sekunder yang diperoleh dari laporan keuangan Publikasi dari Januari 2010 hingga Oktober 2014, dan menggunakan metode analisis deskriptif dan model regresi linier berganda, juga dengan menggunakan uji statistik. Hasil penelitian dengan uji t menunjukkan bahwa variabel DPK dengan nilai Sig. 0,000 berpengaruh signifikan terhadap pembiayaan yang disalurkan pada Bank BRI Syariah tahun 2010-2014. Variabel Modal Sendiri dan ROA menunjukkan nilai Sig. 0,336 dan Sig. 0,776 yang artinya tidak signifikan terhadap pembiayaan yang disalurkan. Dan variabel FDR menunjukkan bahwa nilai

---

<sup>46</sup> Anggara Dwi Sulistya, "Pengaruh Dana Pihak Ketiga (DPK), *Non Performing Financing* (NPF) dan *Financing to Deposit Ratio* (FDR) Terhadap Pembiayaan Murabahah Pada Perbankan Syariah di Indonesia," (Skripsi, Program Studi Manajemen, Universitas Negeri, Yogyakarta, 2017).

signifikansi  $0,000 < 0,05$  yang artinya variabel FDR secara parsial berpengaruh signifikan terhadap pembiayaan yang disalurkan pada Bank BRI Syariah tahun 2010-2014.<sup>47</sup>

An Nisaa' Agung Nugraheni, mengenai "*Pengaruh Dana Pihak Ketiga dan Non Performing Financing Terhadap Pembiayaan Mudharabah di Bank Syariah Mandiri*". Metode penelitian yang digunakan adalah kuantitatif dengan pendekatan asosiatif. Data yang digunakan adalah data sekunder yang diperoleh dari instrumen laporan keuangan secara triwulan selama tahun 2007-2014. Berdasarkan hasil penelitian yang dilakukan tersebut diperoleh hasil bahwa Dana Pihak Ketiga dan *Non Performing Financing* secara parsial dan simultan tidak berpengaruh terhadap pembiayaan *mudharabah* di Bank Syariah Mandiri.<sup>48</sup>

---

<sup>47</sup> Kholisatun Ni'mah, "Analisis Pengaruh Dana Pihak Ketiga (DPK), Modal Sendiri, Return On Asset (ROA) dan *Financing to Deposit Ratio* (FDR) Terhadap Pembiayaan Yang Disalurkan Pada Bank BRI Syariah Pada Tahun 2010-2014," (Skripsi, Program Studi Ilmu Ekonomi Islam, Universitas Islam Negeri Walisongo, Semarang, 2015).

<sup>48</sup> An Nisaa' Agung Nugraheni, "Pengaruh Dana Pihak Ketiga dan *Non Performing Financing* Terhadap Pembiayaan Mudharabah di Bank Syariah Mandiri," (Skripsi, Program Studi Perbankan Syariah, Universitas Islam Negeri Sultan Maulana Hasanuddin, Banten, 2018).

## E. Hipotesis Penelitian

Hipotesis adalah dugaan atau jawaban sementara atas permasalahan penelitian. Dikatakan sementara dikarenakan jawaban yang diberikan baru didasarkan pada teori yang relevan, belum didasarkan pada fakta-fakta empiris yang diperoleh dari pengumpulan data.<sup>49</sup> Dengan kata lain, hipotesis dapat diartikan sebagai jawaban atau dugaan sementara yang harus diuji kebenarannya. Hipotesis ini akan menghasilkan suatu keputusan, yaitu keputusan menerima atau menolak hipotesis tersebut.

Hipotesis yang akan diuji dalam penelitian ini berkaitan dengan ada tidaknya pengaruh variabel independen terhadap variabel dependen. Mengacu pada kerangka berfikir yang bersifat teoritis dan berdasarkan studi empiris yang berkaitan dengan penelitian ini, maka hipotesis yang diajukan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

$H_{01}$  : Diduga Dana Pihak secara parsial tidak berpengaruh signifikan terhadap pembiayaan yang disalurkan Bank Umum Syariah di Indonesia Tahun 2015-2017.

---

<sup>49</sup> Sugiyono, *Metode Penelitian Kualitatif Kuantitatif dan R&D* (Bandung : Alfabeta, 2015), h. 64.

- $H_{a1}$  : Diduga Dana Pihak Ketiga secara parsial berpengaruh signifikan terhadap pembiayaan yang disalurkan Bank Umum Syariah di Indonesia Tahun 2015-2017.
- $H_{02}$  : Diduga *Financing to Deposit Ratio* secara parsial tidak berpengaruh signifikan terhadap pembiayaan yang disalurkan BUS di Indonesia Tahun 2015-2017.
- $H_{a2}$  : Diduga *Financing to Deposit Ratio* secara parsial berpengaruh signifikan terhadap pembiayaan yang disalurkan BUS di Indonesia Tahun 2015-2017.
- $H_{03}$  : Diduga DPK dan FDR secara simultan tidak berpengaruh terhadap pembiayaan yang disalurkan BUS di Indonesia Tahun 2015-2017.
- $H_{a3}$  : Diduga DPK dan FDR secara simultan berpengaruh signifikan terhadap pembiayaan yang disalurkan BUS di Indonesia Tahun 2015-2017.