

Analisis Sistem Pembiayaan dan Prosedur Perancangan Akad Pada Perbankan Syariah

Masrofi Bahrul Ulum¹, Fairuz Sabiq²
UIN Raden Mas Said Surakarta
ulumulum07@gmail.com
fairuz.sabiq@staff.uinsaid.ac.id

ARTICLE HISTORY

Submitted : 11-07-2025

Accepted : 07-04-2026

Published : 04-06-2026

Abstrak

Penelitian ini bertujuan untuk menjelaskan sistem pembiayaan dalam perbankan syariah serta mekanisme perancangan akad pembiayaan yang sesuai dengan prinsip-prinsip syariat Islam. Kajian ini menekankan pentingnya ketepatan dalam menentukan jenis akad pembiayaan agar lembaga perbankan dapat memberikan pelayanan yang profesional sekaligus menjaga kepercayaan nasabah melalui penerapan transaksi yang sesuai dengan ketentuan syariah. Penelitian menggunakan pendekatan kualitatif dengan metode studi kepustakaan (library research) yang dilakukan melalui penelaahan berbagai literatur terkait sistem pembiayaan dan akad dalam perbankan syariah. Hasil penelitian menunjukkan bahwa sistem pembiayaan syariah secara umum terdiri atas tiga bentuk utama, yaitu pembiayaan dengan sistem bagi hasil, sistem jual beli, dan sistem sewa. Selain itu, perancangan akad pembiayaan dalam perbankan syariah dapat dilakukan melalui beberapa tahapan penting, antara lain memahami karakteristik kebutuhan nasabah, menilai kemampuan finansial nasabah, mempertimbangkan sumber dana pihak ketiga yang dimiliki bank, serta memastikan kesesuaian akad dengan kaidah-kaidah fikih muamalah.

Kata Kunci: sistem, desain, pembiayaan syaria'ah

Analysis of Financing Systems and Procedures for Designing Contracts in Islamic Banking

Abstract

This research aims to explain the financing system in Islamic banking and the mechanism for designing financing contracts that comply with the principles of Islamic law. The study emphasizes the importance of accuracy in determining the type of financing contract so that banking institutions can provide professional services while maintaining customer trust through the implementation of transactions that adhere to sharia provisions. The research employs a qualitative approach using a library research method, conducted through the review of various literatures related to financing systems and contracts in Islamic banking. The results of the study indicate that the Islamic financing system generally consists of three main forms: profit-sharing financing, sale-based financing, and lease-based financing. Furthermore, the design of financing contracts in Islamic banking can be carried out through several important stages, including understanding the characteristics of customer needs, assessing the customer's financial capacity, considering the bank's sources of third-party funds, and ensuring that the contract complies with the principles of fiqh muamalah (Islamic commercial jurisprudence).

Keywords: system, design, sharia financing

1 Pendahuluan

Bank Syari'ah adalah lembaga keuangan syari'ah yang memiliki kemampuan untuk memenuhi kebutuhan masyarakat yang menginginkan layanan perbankan sesuai dengan prinsip syari'ah Islam. Terutama yang berkaitan dengan kewajiban untuk memberikan pembiayaan dan *investasi* pada bisnis yang halal dan etis secara syari'ah islam, serta menghindari dari pelanggaran praktik riba dan transaksi yang melangara syari'ah islam. (Sari, 2023)

Perkembangan bank syari'ah yang semakin pesat, diharapkan semakin banyak memberikan kontribusi untuk memenuhi kebutuhan masyarakat di sektor ekonomi. Selain sebagai lembaga yang menghimpun dana dari nasabah, bank syari'ah juga memiliki kegiatan transaksi untuk mencari keuntungan (akad *tijarah*) dan transaksi tidak untuk mencari keuntungan (akad *tabarru'*), yang mana dalam transaksi yang mencari keuntungan terakup dalam penyaluran dana, sedang untuk transaksi yang tidak mencari keuntungan terakup dalam jasa pelayanan. Sehingga terdapat tiga kegiatan transaksi mualamalah dalam bank syari'ah, yaitu : (1) Menghimpun dana dari masyarakat (*funding*) dalam bentuk simpanan; (2) Menyalurkan dana kepada masyarakat dalam bentuk pembiayaan (*financing*); (3) Menyediakan jasa bagi masyarakat. (Rachman, 2022)

Bank Syari'ah dalam menyalurkan dana, memberikan berbagai macam bentuk pembiayaan yang memiliki akad/perjanjian tersendiri, seperti pembiayaan dalam *Mudharabah* dan *musyarakah* (prinsip bagi hasil), *murabahah* dan salam (prinsip jual beli) dan *ijarah* (prinsip sewa operasional maupun finansial). Semua transaksi pembiayaan bank syari'ah harus berdasarkan akad perjanjian yang dibenarkan oleh syari'ah islam.

Maka sangat diperlukan kajian mengenai bagaimana sistem dan tata cara untuk mendesain akad pembiyaan dalam penyaluran dana bank syari'ah yang sesuai dengan syariat islam. Agar menghindari dari perselisihan dan persengketaan antar pihak pihak yang terlibat dalam pembiayaan bank syari'ah dan semakin menjaga kepercayaan masyarakat bahwa produk produk pembiayaan bank syari'ah sudah sesuai dengan kaidah dan aturan syari'ah islam.

2 Metode Penelitian

Penelitian ini menggunakan pendekatan *kualitatif* dengan bentuk *riset literatur (library research)*. (Syaripudin et al., 2025) Peneliti mendriskripsikan sistem pembiayaan syari'ah dan tata cara mendisain akad pembiayaan syari'ah. Sumber data primer dalam penelitian ini berasal dari literatur kontemporer tentang pembiayaan syari'ah dan ekonomi islam. Dan bahan sumber sekundernya berasal dari buku, jurnal, artikel, internet dan data-data lain yang berkaitan dengan tema penelitian. Sedangkan analisis datanya menggunakan analisis data kritis sehingga mengetahui bagaimana sistem pembiayaan syari'ah dan bagaimana langkah-langkah tata cara mendesain akad pembiayaan perbankan syari'ah. (Syaripudin & Nurhuda, 2025)

3 Hasil Penelitian Dan Pembahasan

3.1 Hasil Penelitian

Pembiayaan Perbankan Syari'ah

Pembiayaan perbankan syari'ah adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan uang yang didasarkan pada persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara lembaga keuangan dengan pihak lain yang mewajibkan pihak meminjam untuk melunasi utangnya dalam jangka waktu tertentu. (Rivai & Arifin, 2008)

Perbankan bertanggung jawab untuk menyalurkan dana nasabah untuk mengembangkan produk-produk perbankan syari'ah melalui pembiayaan. Pembiayaan ini diberikan sebagai fasilitas kepada pihak yang membutuhkan dana berdasarkan kesepakatan bersama, dan mewajibkan pihak yang diberi fasilitas dana untuk mengembalikan dana tersebut dalam jangka waktu yang telah ditetapkan dan disepakati. (Ilyas, 2015)

Menurut Suwiknyo, Produk penyaluran dana di bank syari'ah dapat dikembangkan dengan tiga model, Pembiayaan dengan prinsip jual beli yaitu dalam bentuk piutang *murabahah, salam, dan istishna'* dengan objek transaksinya adalah berupa barang. Transaksi pembiayaan yang ditujukan untuk mendapatkan jasa dilakukan dengan prinsip sewa dan transaksi pembiayaan yang ditujukan untuk usaha kerjasama yang ditujukan guna mendapatkan barang sekaligus jasa dengan prinsip bagi hasil. (Dwi, 2010)

Pembiayaan dengan prinsip bagi hasil pada perbankan syari'ah diwujudkan dalam bentuk pembiayaan *Mudharabah dan musyarakah*, sedangkan untuk pembiayaan dengan prinsip sewa menyewa dioperasionalkan dalam bentuk *ijarah dan ijarah muntahiyah bittamlik*, dengan objek transaksinya berupa jasa atau manfaat barang. Pembiayaan dengan prinsip jual beli yaitu dalam bentuk piutang *murabahah, salam, dan istishna'*. Produk jasa dalam pembiayaan juga masuk dalam bentuk penyaluran dana dengan transaksi pinjam meminjam dalam bentuk piutang *al-qardh* (pinjaman kebaikan), *rahn* (gadai), *al-hiwalah* (alih utang piutang), *wakalah* (wali amanat), dan *kafalah* (bank garansi). (Dwi, 2023)

Setiap pemberian pembiayaan melibatkan tiga pihak atau pelaku utama, jadi pemberian pembiayaan akan mencakup pemenuhan ketiga pelaku utama tersebut, yaitu: (Rivai & Arifin, 2008)

Dalam sistem keuangan syariah, lembaga keuangan memiliki peran strategis sebagai penghubung antara pihak yang memiliki kelebihan dana dan pihak yang membutuhkan dana untuk kegiatan usaha. Lembaga keuangan syariah dapat berperan sebagai mudharib atau shahibul mal tergantung pada posisi akad yang digunakan. Dalam fungsi utamanya, lembaga keuangan menghimpun dana dari masyarakat yang memiliki kelebihan dana, kemudian menyalurkannya kembali dalam bentuk pembiayaan kepada pihak yang membutuhkan. Kegiatan penyaluran pembiayaan ini menjadi aktivitas bisnis utama bagi sebagian besar lembaga keuangan syariah. Selain itu, pendapatan yang diperoleh dari mekanisme bagi hasil atas pembiayaan tersebut menjadi salah satu sumber pendapatan terbesar bagi lembaga keuangan. Pembiayaan juga berfungsi sebagai instrumen pelayanan kepada nasabah serta menjadi sarana kontribusi lembaga keuangan dalam mendukung pembangunan ekonomi. Dalam perspektif manajemen keuangan, pembiayaan juga merupakan bagian dari pendekatan asset allocation approach yang digunakan untuk mengoptimalkan pengelolaan dana yang dimiliki lembaga keuangan. Di sisi lain, nasabah juga memiliki peran penting dalam mekanisme pembiayaan syariah. Nasabah dapat berperan sebagai shahibul mal, yaitu pemilik dana yang menempatkan dananya dalam bentuk tabungan atau investasi pada lembaga keuangan syariah. Dana tersebut kemudian dikelola oleh lembaga keuangan untuk kegiatan pembiayaan yang produktif. Selain sebagai pemilik dana, nasabah juga dapat berperan sebagai mudharib, yaitu pihak yang menerima pembiayaan untuk mengembangkan usaha. Melalui mekanisme tersebut, pembiayaan syariah dapat menjadi salah satu alternatif sumber pendanaan bagi perusahaan dalam mengembangkan kegiatan usahanya. Dengan adanya dukungan pembiayaan yang sesuai dengan prinsip syariah, diharapkan kinerja usaha dapat meningkat serta memberikan manfaat ekonomi yang lebih luas bagi masyarakat. (Rivai & Arifin, 2008) Selain lembaga keuangan dan nasabah, negara juga memiliki peran penting sebagai regulator dalam sistem perbankan syariah. Peran negara diwujudkan melalui kebijakan dan regulasi yang bertujuan untuk menjaga stabilitas sistem keuangan serta mendorong pertumbuhan ekonomi nasional. Keberadaan lembaga keuangan syariah dapat menjadi salah satu sarana dalam memacu pembangunan ekonomi melalui peningkatan arus dana dan perputaran uang di masyarakat. Hal tersebut pada akhirnya dapat berkontribusi terhadap peningkatan pertumbuhan ekonomi serta pendapatan negara melalui sektor perpajakan. Dalam operasionalnya, perbankan syariah juga diawasi oleh Dewan Syariah Nasional (DSN) yang berada di bawah Majelis Ulama Indonesia (MUI). Lembaga ini berperan dalam mengeluarkan fatwa serta memastikan bahwa seluruh produk dan kegiatan operasional perbankan syariah telah sesuai dengan prinsip-prinsip syariat Islam. (Karim, 2010)

Hukum Perjanjian Syari'ah

Pengertian hukum perjanjian syari'ah terdapat 2 (dua) arti, baik secara *etimologi* maupun secara istilah. Secara etimologi perjanjian syariah sering disebut dengan akad. Akad atau kontrak berasal dari bahasa Arab *al-'aqd* yang berarti ikatan atau simpulan baik ikatan yang nampak (*hissiyy*) maupun tidak nampak (*ma'nawy*). (Fyruz, 2013) Sedangkan dalam istilah bahasa Indonesia, perjanjian dikenal sebagai kontrak, yang mana dengan hal ini, perjanjian merupakan suatu perbuatan yang dilakukan oleh seorang atau

kelompok dengan yang lainnya sehingga untuk mengikat antar keduanya baik dirinya sendiri maupun orang lain. (Anshori, 2009)

Selanjutnya istilah perjanjian dalam al-Quran terdapat dua macam yang berhubungan dengan perjanjian yaitu *al-aqdu* dan atau *al-ahdu*. Akad itu hubungannya dengan perjanjian. Sedangkan kata *al-ahdu* merupakan pesan, masa, penyempurnaan dan janji. Dalam hal ini, akad itu disamakan dengan seperti halnya perikatan, sedangkan kata *al-ahdu* disamakan dengan perjanjian. Maka dari itu, perjanjian juga dapat diartikan yaitu pernyataan dari seseorang untuk melakukan ataupun tidak melakukan apa-apa dan tidak berkaitan dengan kemauan orang lain. (Anshori, 2009) Sedangkan dalam KUH Perdata pasal 1313 yang berbunyi: “perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih”. (Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek), 1847)

Dalam pengertian diatas, dapat diambil kesimpulan bahwa kedudukan antara para pihak yang mengadakan perjanjian adalah sama dan seimbang. Di dalam melakukan suatu perjanjian itu harus ada kesepakatan antara kedua belah pihak. Yang terdapat *ijab qabul* agar perjanjian yang telah disepakati dapat berjalan dengan lancar sesuai dengan tujuan. Dengan adanya *ijab qabul* ini, suatu perjanjian dapat dinyatakan sebagai perjanjian yang sah sesuai dengan syariat Islam. Yang mana terjadi pemindahan suatu kepemilikan antara orang yang satu kepada orang yang lain yang manfaatnya bisa dirasakan oleh kedua belah pihak yang melakukan suatu perjanjian. (Salim, 2022)

Sistem Pembiayaan Berdasarkan Prinsip Syari’ah

Sistem pembiayaan berdasarkan prinsip syari’ah menurut sudut pandang yuridis adalah sebagai berikut: 1). Pembiayaan bagi hasil berdasarkan prinsip *Mudharabah dan prinsip musyarakah*. 2). Pembiayaan jual-beli berdasarkan prinsip *murabahah, prinsip istishna, dan prinsip as-salam*. 3). Pembiayaan sewa-menyewa berdasarkan prinsip *ijarah* (sewa murni) dan *ijarah al-muntahia bit-tamlik* (sewa beli atau sewa dengan hak dan opsi kepemilikan). (Suhendri & Mukhlisin, 2018)

Ketiga sistem pembiayaan tersebut diatas adalah sebagai berikut:

Sistem bagi hasil

Bagi hasil adalah akad kerja sama antara bank sebagai pemilik modal dengan nasabah sebagai pengelola modal untuk memperoleh keuntungan dan membagi keuntungan yang diperoleh berdasarkan nisbah yang telah disepakati. Sistem bagi hasil dalam prakteknya ada dua, yaitu:

a. Bagi hasil berdasarkan prinsip *Mudharabah*

Mudharabah adalah akad kerja sama usaha antara kedua pihak, Dimana pihak pertama sebagai pemilik modal dan pihak kedua sebagai pengelola modal, sedangkan keuntungan dibagi kedua belah pihak sesuai dengan kesepakatan yang telah tertuang dalam perjanjian.

Prinsip *Mudharabah* merupakan gabungan pengalaman keungan dengan pengalaman bisnis. Dalam sistem ini bank akan memberikan modal dan nasabah menyediakan kapabiliti usaha. Selanjutnya laba dibagi sesuai dengan rasio yang disepakati. Dalam hal kerugian, banklah yang memikulnya, dan nasabah hanya kehilangan nilai kerjanya selama modal pokok tidak berkurang. Bila modal pokok berkurang nasabah harus mengembalikannya. Prinsip *modharabah* ini apabila bisa di jalankan dengan management yang baik akan fapat bermanfaat menghilangkan kesenjangan antara majikan dan karyawan.

b. Bagi hasil berdasarkan prinsip *musyarakah*

Musyarakah dari kata *syirkah* yang artinya akad kerja sama antara dua pihak atau lebih untuk suatu usaha tertentu dimana masing-masing pihak memberikan kontribusi dana dengan kesepakatan bahwa keuntungan untung dan resiko akan ditanggung bersama sesuai dengan porsi kontribusi dana atau kesepakatan bersama.

Sistem jual beli

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

a. Jual beli berdasarkan prinsip *murabahah*

Murabahah adalah akad jual beli antara bank dan nasabah, bank membeli barang yang diperlukan dan menjual kembali ke nasabah yang bersangkutan sebesar harga pokok ditambah keuntungan yang disepakati. Pembiayaan dengan sistem jual beli berdasarkan prinsip *murabahah* disyaratkan harus menjelaskan harga pokok barang dan juga menentukan besarnya keuntungan pihak bank. Bank dalam menetapkan margin keuntungan perlu berhati-hati atau secara wajar dan tidak boleh berlebih-lebihan, karena bila berlebihan bisa tergolong ke riba yang diharamkan dalam Islam.

b. Jual beli berdasarkan prinsip *al-istishna*

Al-istishna adalah akad jual beli barang pesanan antara nasabah (pembeli) dan bank (penjual). Spesifikasi dan harga barang disepakati di awal dengan akad pembayaran dilakukan secara bertahap sesuai kesepakatan. Jual beli ini diperuntukan bagi perusahaan yang punya pesanan barang tetapi tidak mempunyai dana untuk produksi.

Jual beli yang dimaksud adalah bank menanggung pembelian barang yang masih dalam proses pembuatannya sesuai dengan pesanan nasabah. Tanggung jawab selama proses pembuatan barang itu belum jadi masih menjadi tanggung jawab bank dan produsen. Setelah barang pesanan barang itu jadi, bank membelinya dan menjualnya ke nasabah, tetapi bila adalah perusahaan yang memproduksi barang tersebut, maka tanggung jawab ada pada nasabah dan bank selama proses pembuatan dimana bank dapat menuntut kerugian bila pesanan tidak sesuai dengan kriteria yang diperjanjikan.

c. Pembiayaan berdasarkan prinsip *as-salam*

Bai' as-salam adalah persetujuan jual beli suatu barang, dimana terjadi pembayaran harga barang pada waktu akad secara tunai, dan penyerahan barang ditangguhkan dan dilakukan pada waktu yang disepakati. Jika diaplikasikan dalam perbankan, keuntungan yang didapat bank adalah selisih harga yang didapat dari nasabah dengan harga jual kepada pembeli. *Bai' as-salam* biasanya dipergunakan pada pembiayaan bagi petani dengan jangka waktu yang relatif pendek yaitu 2-6 bulan. Karena yang dibeli bank adalah barang seperti padi, jagung dan eabai, dimana bank tidak berniat untuk menjadikan barang-barang tersebut sebagai simpanan (*inventory*), maka dilakukanlah akad *bai' as-salam* kepada pembeli kedua, misalnya bulog, pedagang pasar induk atau grosir. (Ibrahim, 2022)

Sistem Sewa

Ijarah termasuk salah satu pembiayaan di Perbankan Syari'ah. *Ijarah* adalah akad hak penggunaan atau pemanfaatan atas barang atau jasa dengan melalui pembayaran sewa kepada pemilik. (Tehuayo, 2018) Pembiayaan berdasarkan prinsip *ijarah* atau sewa terdiri dari dua macam yaitu *ijarah* (sewa-menyewa) dan *ijarah al-muntahia bittamlik* (sewa dengan hak opsi atau sewa beli). *Ijarah* tanpa kepemilikan yaitu pemindahan hak penggunaan atau pemanfaatan tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan atas barang itu sendiri. *Ijarah muntahia bit-tamlik* atau *ijarah waiqtina (financial lease with purchase option)* yaitu perpaduan antara kontrak jual beli dan sewa-menyewa atau dengan kata lain akad sewa yang diakhiri pemindahan kepemilikan ke tangan penyewa. (Supriyadi, 2025)

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

Kedudukan hukum dalam perjanjian pembiayaan sewa beli bahwa perusahaan (nasabah) yang membutuhkan barang modal adalah sebagai penyewa yang memperoleh hak untuk menggunakan modal yang bersangkutan selama jangka waktu berlangsungnya perjanjian sewa menyewa tersebut, sedangkan bank syari'ah berkedudukan sebagai pihak yang menyewakan yaitu pemilik barang modal tersebut, yang memberikan hak pakai atas barang modal kepada nasabah selama berlangsungnya perjanjian sewa menyewa. Jadi nasabah mempunyai hak untuk menggunakan barang tersebut selama berlangsungnya perjanjian sewa menyewa tanpa punya hak untuk memilikinya dengan membayar harga sewa kepada bank syari'ah. (Kahar et al., 2023)

Setelah perjanjian sewa menyewa selesai, seiring dengan selesainya proyek yang dikerjakan, bank syari'ah memberikan hak opsi kepada nasabah untuk membeli barang tersebut sebagaimana yang dijanjikan dalam proposal. Perjanjian yang dilakukan selanjutnya adalah perjanjian jual beli antara nasabah dengan bank syari'ah atas barang yang telah dipesan oleh pengusaha sebagai nasabah bank.

3.2 Pembahasan

Tata Cara Mendesain Kontrak Syari'ah

Setelah mempelajari tentang akad akad yang berlaku di perbankan syari'ah, kini kita akan membahas tentang berbagai teknik mendesain suatu akad pembiayaan syari'ah. Ada empat teknik yang perlu dilakukan untuk mendesign suatu akad pembiayaan syari'ah, yaitu : (Karim, 2011)

- 1) Memahami karakteristik kebutuhan nasabah
- 2) Memahami kemampuan nasabah
- 3) Memahami karakteristik sumber dana pihak ketiga bagi bank
- 4) Memahami akad fiqh yang tepat

Berikut adalah pembahasan dari masing-masing teknik untuk mendesain suatu akad pembiayaan syari'ah : (Ichsan, 2018)

Memahami karakteristik kebutuhan nasabah

Untuk merancang suatu akad pembiayaan syari'ah, hal pertama yang perlu dilakukan adalah memahami apa yang dibutuhkan nasabah. Dalam hal ini, dua hal harus diperhatikan: objek dan kegunaan.

a. Objek

Hal pertama yang harus dilihat untuk memahami karakteristik kebutuhan nasabah adalah objek. Apabila objek pembiayaan yang dibutuhkan nasabah adalah berupa barang, harus dilihat darisisiapakah barang tersebut *ready stock* atau *goods in process*. Jika barang tersebut *ready stock*, pembiayaan yang layak untuk diberikan kepada nasabah adalah pembiayaan *murabahah*. Namun jika barang tersebut berupa *goods in process*, harus dilihat lagi dari sisi apakah waktu yang diperlukan dalam proses barang tersebut pendek atau panjang. Sebaliknya apabila barang tersebut berjangka pendek maka pembiayaan yang dapat diberikan adalah pembiayaan salam dengan asumsi nasabah akan mampu menyelesaikan kewajibannya dalam satu kali pembayaran sekaligus. Namun, jika proses barang tersebut berjangka waktu panjang, pembiayaan yang dapat diberikan adalah pembiayaan istisna dengan asumsi nasabah baru akan mampu menyelesaikan kewajibannya setelah melakukan beberapa kali pembayaran. Disisi lain, apabila objek yang dibutuhkan nasabah bukan berupa barang, melainkan jasa, maka pembiayaan yang harus diberikan kepada nasabah adalah pembiayaan *ijarah*.

b. Kegunaan

Dalam hal ini, hal utama yang harus cermati adalah apakah barang atau jasa yang dibutuhkan nasabah akan digunakan untuk kegiatan *produktif* atau *konsumtif*. Apabila kegunaan pembiayaan yang

dibutuhkan nasabah adalah untuk kegiatan *produktif*, harus dilihat dari sisi apakah barang tersebut digunakan untuk modal kerja atau *investasi*. (Karim, 2010)

1) Modal kerja

Jika kegunaan barang atau jasa tersebut digunakan untuk modal kerja, harus dilihat apakah nasabah telah mempunyai kontrak dengan pihak ketiga atau tidak. Jika nasabah telah mempunyai kontrak, yang harus ditelaah adalah apakah pembiayaan tersebut digunakan untuk pekerjaan konstruksi atau pengadaan barang. Jika untuk pekerjaan konstruksi, pembiayaan yang dapat diberikan bank syari'ah adalah pembiayaan *istishna'*. Namun, jika untuk pengadaan barang, pembiayaan yang dapat diberikan bank adalah pembiayaan *Mudharabah*, kecuali pembiayaan produktif usaha berskala kecil. Pengecualian ini dilakukan hanya sebagai sebuah strategi bagi bank untuk menghindari risiko yang tinggi.

Jika nasabah ternyata belum mempunyai kontrak, yang harus dilihat adalah apakah pembiayaan tersebut digunakan untuk *ready stock* atau *goods in process*. Jika untuk *ready stock*, pembiayaan yang diberikan bank syari'ah adalah *murabahah*. Namun, jika bukan untuk *ready stock*, melainkan *goods in process*, harus dilihat lagi dari sisi apakah proses barang tersebut memerlukan waktu di bawah 6 bulan atau lebih. Jika di bawah 6 bulan, pembiayaan yang diberikan adalah pembiayaan *salam*. Namun, jika proses barang tersebut memerlukan waktu lebih dari 6 bulan, pembiayaan yang diberikan adalah *istishna'*. (Karim, 2011)

2) Investasi

Dalam hal jika kegunaan barang atau jasa tersebut digunakan untuk *investasi*, yang harus dilihat adalah apakah pembiayaan tersebut dimaksudkan untuk *ready stock* atau *goods in process*. Jika untuk *ready stock*, faktor selanjutnya yang harus dilihat adalah apakah barang tersebut sensitif terhadap *tax issues* atau tidak. Jika iya, pembiayaan yang diberikan bank adalah pembiayaan *Ijarah Muntahiyah Bit Tamlik (IMBT)*. Namun, jika tidak sensitif, pembiayaan yang diberikan adalah pembiayaan *murabahah*. Jika pembiayaan *investasi* tersebut bukan dimaksudkan untuk *ready stock*, melainkan *goods in process*, harus dilihat lagi dari sisi apakah proses barang tersebut memerlukan waktu di bawah 6 (enam) bulan atau lebih. Jika di bawah 6 bulan, pembiayaan yang diberikan adalah pembiayaan *salam*. Namun, jika proses barang tersebut memerlukan waktu lebih dari 6 bulan, pembiayaan yang diberikan adalah *istishna'*.

Apabila kegunaan pembiayaan yang dibutuhkan nasabah adalah bukan untuk kegiatan produktif, melainkan konsumtif, harus dilihat dari sisi apakah pembiayaan tersebut berbentuk pembelian barang atau jasa. Jika untuk pembelian barang, faktor selanjutnya yang harus dilihat adalah apakah barang tersebut berbentuk *ready stock* atau *goods in process*. Jika *ready stock*, pembiayaan yang diberikan adalah pembiayaan *murabahah*. Namun, jika berbentuk *goods in process*, yang harus dilihat berikutnya adalah dari sisi apakah proses barang tersebut memerlukan waktu di bawah 6 bulan atau lebih. Jika di bawah 6 bulan, pembiayaan yang diberikan adalah pembiayaan *salam*. Jika proses barang tersebut memerlukan waktu lebih dari 6 bulan, pembiayaan yang diberikan adalah *istishna'*. Jika pembiayaan tersebut dimaksudkan untuk memenuhi kebutuhan nasabah di bidang jasa, pembiayaan syari'ah yang dapat diberikan adalah pembiayaan *ijarah*. (Karim, 2011)

Memahami kemampuan nasabah

Teknik kedua yang perlu dilakukan untuk mendesain suatu akad pembiayaan syari'ah adalah memahami kemampuan nasabah. Dalam hal ini, hal yang perlu diperhatikan adalah dari sisi *highly predictable*, yakni apakah sumber pendapatan nasabah sangat dapat diprediksikan atau tidak. Jika sumber pendapatan nasabah *highly predictable*, faktor berikutnya yang harus dilihat adalah apakah pembiayaan tersebut untuk pekerjaan konstruksi atau pengadaan barang. Jika untuk pekerjaan konstruksi, pembiayaan yang diberikan adalah pembiayaan *istishna'*.

Namun, jika untuk pengadaan barang, pembiayaan yang diberikan adalah pembiayaan *Mudharabah*, kecuali produksi usaha skala kecil. Jika sumber pendapatan nasabah tidak termasuk ke dalam kategori *highly predictable*, faktor selanjutnya yang harus dilihat adalah apakah pembiayaan tersebut untuk *ready stock* atau *goods in process*. Jika *ready stock*, pembiayaan yang diberikan adalah pembiayaan *murabahah*. Namun, jika untuk *goods in process*, harus dilihat lagi dari segi waktu proses barang. Jika

kurang dari 6 bulan, pembiayaan yang diberikan adalah pembiayaan salam. Namun, jika lebih dari 6 bulan, pembiayaan yang diberikan adalah pembiayaan *istishna'*.

Memahami karakteristik sumber dana pihak ketiga bagi bank

Teknik ketiga yang perlu dilakukan untuk mendesain suatu akad pembiayaan syari'ah adalah memahami karakteristik sumber dana pihak ketiga bagi bank. Hakikat dari analisis terhadap kebutuhan sumber dana pihak ketiga ditujukan untuk mendapatkan:

- a. Kepastian bank terhadap pemenuhan kebutuhan *cash out* bank dalam memberikan pembiayaan dapat tertutupi oleh pembayaran (*cash in*) dari debitur.
- b. Kepastian bank terhadap kewajiban pemberian bagi hasil yang harus diberikan kepada pemegang dana (pihak ketiga) dapat tertutupi oleh pembayaran (*cash in*) dari debitur.

Maka, berdasar atas dua tujuan di atas, dalam memahami karakteristik sumber dana pihak ketiga bank harus melakukan analisis arus kas baik dari sisi *cash in* bank (berarti juga sebagai *cash out* debitur) dan arus kas dari sisi *cash out* bank (berarti juga sebagai *cash in* debitur). Dalam hal *cash in* bank (*cash out* nasabah), faktor yang harus diperhatikan adalah apakah ia berbentuk *grace period* atau tidak. *Grace period* adalah tenggang waktu yang diberikan bank kepada debitur untuk tidak melakukan pembayaran cicilan sampai waktu tertentu. Oleh sebab itu, bank perlu melihat lebih lanjut apabila ada masa *grace period* yaitu bank harus mencermati apakah pembayaran tersebut dilakukan secara installment atau tidak.

Apabila tidak *installment* berarti debitur hanya akan melakukan pembayaran satu kali saja yaitu di akhir masa pembiayaan. Tentunya model pembayaran seperti ini sangat memiliki tingkat risiko yang tinggi sehingga lebih baik bank memutuskan untuk tidak memberikan pembiayaan apabila debitur menginginkan pembayaran dilakukan secara lump sum di akhir kontrak. Jika *installment*, berarti bank masih memungkinkan memberikan bagi hasil kepada deposan sesuai dengan termin installment tersebut. Setelah itu, faktor selanjutnya yang diperhatikan adalah apakah pembayaran itu dilakukan secara bulanan atau tidak.

Jika bulanan, bank syari'ah menggunakan multiple akad, yakni terdiri atas *ijarah* dan akad lainnya. Karena dengan menggunakan multiple akad walaupun ada masa *grace period* bank tetap mampu mendapatkan *cash in* dari debitur setiap bulannya. Hal ini berarti juga bank mampu memberikan bagi hasil kepada deposan. Namun, jika pembayaran tidak dilakukan secara bulanan, bank dapat menggunakan sumber dana RIA (*Mudharabah muqayyadah*), yakni sumber dana yang hanya dapat digunakan pada waktu, tempat atau objek tertentu. Dalam hal *cash in* bank (*cash out* nasabah) tidak berbentuk *grace period*, berarti sejak masa pembiayaan berlangsung pihak bank akan langsung mendapatkan cicilan pembayaran (*cash in*) dari debitur.

Tentu saja hal ini lebih mudah dan menguntungkan bank karena lebih leluasa dalam mencari sumber pendanaan dana pihak ketiga. Dalam hal tidak ada *grace period*, bank dapat mengklasifikasikan ke dalam dua kelompok yaitu dengan pembayaran installment atau tidak. Apabila pembayaran dilakukan tidak secara *installment*, bank dapat menggunakan pembiayaan *murabahah naqdan* (tunai sekaligus di akhir masa perjanjian). Apabila pembayaran debitur dilakukan dengan installment, bank dapat menggunakan pembiayaan *murabahah muajjal*, dan untuk memenuhi pembiayaan tersebut bank dapat mengelompokkan ke dalam dual hal, yaitu apakah pembayaran debitur dilakukan secara bulanan atau tidak. Apabila debitur melakukan *installment* secara bulanan berarti bank dapat memberikan keuntungan bagi hasil kepada deposan secara bulanan juga, dan untuk sumber pendanaan tersebut bank dapat menggunakan URJA (*Mudharabah mutlaqah*) sebagai sumber pendanaan bagi pembiayaan kepada debitur tersebut.

Namun, jika pembayaran tidak dilakukan secara bulanan, maka bank dapat menggunakan sumber dana RIA (*Mudharabah muqayyadah*). Dalam hal *cash out* bank (*cash in* nasabah), faktor yang harus diperhatikan adalah apakah berbentuk lump sum atau tidak. Jika berbentuk *lump sum*, faktor selanjutnya yang dilihat adalah apakah pembiayaan tersebut untuk kebutuhan barang atau jasa.

Jika untuk kebutuhan barang, faktor yang harus dianalisis berikutnya adalah apakah barang tersebut termasuk *ready stock* atau *goods in process*. Jika *ready stock*, pembiayaan yang diberikan adalah

pembiayaan *murabahah*. Namun, jika berbentuk *goods in process*, maka harus dilihat lagi dari segi waktu proses barang. Jika kurang dari 6 bulan, maka pembiayaan yang diberikan adalah pembiayaan salam. Namun, jika lebih dari 6 bulan, pembiayaan yang diberikan adalah pembiayaan *istishna'*. Jika untuk memenuhi kebutuhan jasa, pembiayaan yang diberikan adalah *ijarah*.

Namun, jika pembiayaan tersebut bukan untuk memenuhi kebutuhan barang atau jasa, melainkan penyertaan modal (*syirkah*), maka faktor berikutnya yang harus diperhatikan adalah apakah *syirkah* tersebut berbentuk sindikasi atau tidak. Yang dimaksud dengan sindikasi adalah kelompok investor yang bekerja sama untuk membiayai suatu proyek. Jika berbentuk sindikasi, maka pembiayaan yang diberikan adalah pembiayaan *musyarakah*. Namun, jika tidak berbentuk sindikasi, pembiayaan yang diberikan adalah pembiayaan *Mudharabah*. Jika *cash out bank (cash in nasabah)* tidak berbentuk lump sum, melainkan termin, faktor yang harus dilihat adalah apakah pembiayaan tersebut untuk memenuhi kebutuhan barang atau jasa.

Jika untuk memenuhi kebutuhan barang, faktor selanjutnya yang harus diperhatikan adalah apakah barang tersebut berbentuk *ready stock* atau *goods in process*. Jika *ready stock*, pembiayaan yang diberikan adalah pembiayaan *murabahah*. Namun, jika barang tersebut termasuk *goods in process* harus dilihat lagi dari segi waktu proses barang. Jika kurang dari 6 bulan, pembiayaan yang diberikan adalah pembiayaan salam. Namun, jika lebih dari 6 bulan, pembiayaan yang diberikan adalah pembiayaan *istishna'*.

Jika pembiayaan tersebut dimaksudkan untuk memenuhi kebutuhan jasa, pembiayaan yang diberikan adalah *ijarah*. Namun jika pembiayaan tersebut bukan untuk memenuhi kebutuhan barang atau jasa, melainkan penyertaan modal (*syirkah*), faktor berikutnya yang harus diperhatikan adalah apakah *syirkah* tersebut berbentuk sindikasi atau tidak. Jika berbentuk sindikasi, pembiayaan yang diberikan adalah pembiayaan *musyarakah*. Namun, jika tidak berbentuk sindikasi, pembiayaan yang diberikan adalah pembiayaan *Mudharabah*. (Karim, 2011)

Memahami akad fikih yang tepat

Teknik keempat yang perlu dilakukan untuk mendesain suatu akad pembiayaan syari'ah adalah memahami akad fikih yang tepat. Seperti yang telah dikemukakan pada bab terdahulu, penerapan sebuah transaksi tidak boleh bertentangan dengan syari'ah Islam, baik dilarang karena haram selain zatnya yakni mengandung *ta'dlis*, *ikhthikar*, *ba'i najasy*, *gharar*, dan *riba*, maupun karena tidak sah akadnya, yakni rukun dan syarat yang tidak terpenuhi, terjadi *ta'alluq*, serta terjadi dua akad dalam satu transaksi secara bersamaan.

Di sisi lain, penerapan sebuah akad pada suatu transaksi juga harus memperhatikan karakteristik dari akad yang dimaksud, yakni apakah akad tersebut termasuk ke dalam kategori akad *tabarru'* atau akad *tijarah*. Jika termasuk akad *tabarru'*, bank tidak bisa meminta kompensasi dari nasabah terhadap pelaksanaan suatu transaksi. Sebaliknya, jika termasuk akad *tijarah*, bank berhak memperoleh kompensasi dari nasabah terhadap pelaksanaan transaksi. Dengan kata lain, dari hasil identifikasi ini, kita akan memperoleh kepastian mana akad yang bisa diharapkan kompensasinya dan mana akad yang tidak bisa diharapkan.

Terhadap transaksi-transaksi yang termasuk ke dalam kategori akad *tijarah*, kita dapat melakukan identifikasi lebih lanjut mengenai mana yang termasuk ke dalam akad *tijarah* yang berbasis *natural certainty contracts* dan mana pula akad *tijarah* yang berbasis *natural uncertainty contracts*. Tujuan dari identifikasi ini adalah untuk memperoleh kepastian pembayaran, baik dari segi jumlah (*amor*) maupun waktu (*timing*). Seperti yang telah dikemukakan pada bab terdahulu, *natural certainty contracts* merupakan kontrak atau akad dalam bisnis yang memberikan kepastian pembayaran, baik dari segi jumlah (*amont*) maupun waktu (*timing*). Dengan kata lain, dalam *natural certainty contracts* ini, kedua belah pihak saling mempertukarkan aset yang dimiliki. Oleh karena itu, objek pertukarannya pun harus ditetapkan di awal akad dengan pasti, baik jumlah (*quantity*), mutu (*quality*), harga (*price*), maupun waktu penyerahannya (*time of delivery*). Jadi kontrak-kontrak tersebut secara *sunnatullah* memberikan

return yang tetap dan pasti. Yang termasuk dalam kategori ini adalah *murabahah*, *ijarah*, *ijarah muntahia bit tamlik*, *salam* dan *istishna'*.

Sementara yang dimaksud *natural uncertainty contracts* adalah kontrak atau akad dalam bisnis yang tidak memberikan kepastian pendapatan (*return*), baik daeri segi jumlah (*amount*) maupun waktu (*timing*). Dengan demikian, dalam NUC ini, tingkat return bisa positif, negatif, maupun nol. Yang termasuk dalam kategori ini adalah *Mudharabah*, *musyarakah*, *musaqah* dan *mukhabarah* dan *muzara'ah*. (Karim, 2011)

4. Kesimpulan

Produk penyaluran dana pada bank syariah pada dasarnya dapat dikembangkan melalui tiga model utama. Pertama, pembiayaan yang ditujukan untuk memperoleh kepemilikan barang dilaksanakan dengan menggunakan prinsip jual beli. Kedua, pembiayaan yang bertujuan untuk memperoleh manfaat jasa dilakukan melalui prinsip sewa. Ketiga, pembiayaan yang ditujukan untuk kegiatan usaha bersama yang memungkinkan diperolehnya barang maupun jasa dilaksanakan dengan prinsip bagi hasil.

Perjanjian pembiayaan berdasarkan prinsip Syari'ah yang terdiri dari prinsip *Mudharabah*, prinsip *musyarakah*, prinsip *murabahah*, prinsip *istishna*, prinsip *salam*, dan prinsip *al-ijarah al-muntahia bit-tamlik* mempunyai sistem serta bentuk dan struktur hukum yaitu sistem bagi hasil, sistem jual beli dan sistem *ijarah*. Perjanjian pembiayaan dengan sistem bagi hasil berdasarkan prinsip *Mudharabah* dan *musyarakah* menggunakan struktur hukum persekutuan atau *partnership*, sedangkan sistem jual beli berdasarkan prinsip *murabahah*, *al-istishna* dan *as-salam* menggunakan struktur hukum jual beli.

Dalam mendesain suatu akad pembiayaan syari'ah, ada empat (4) teknik yang perlu dilakukan untuk mendesain suatu akad pembiayaan syari'ah, yaitu sebagai berikut : 1). Memahami karakteristik kebutuhan nasabah, 2). Memahami kemampuan nasabah, 3). Memahami karakteristik sumber dana pihak ketiga bagi bank, 4). Memahami akad fikih yang tepat.

Daftar Pustaka

- Anshori, A. G. (2009). *Perbankan Syariah di Indonesia*. Gadjah Mada University Press.
- Dwi, A. (2023). Implementasi Sistem Pembiayaan dalam Perbankan Syariah. *Jurnal Ekonomi Dan Perbankan Syariah*, 9(1), 67–80.
- Ibrahim, M. (2022). Analisis Sistem Pembiayaan pada Perbankan Syariah. *Jurnal Ekonomi Dan Keuangan Islam*, 7(2), 121–135.
- Ichsan, N. (2018). Akad Pembiayaan dalam Perbankan Syariah. *Jurnal Ekonomi Dan Perbankan Syariah*, 5(1), 23–36.
- Ilyas, R. (2015). Konsep Pembiayaan dalam Perbankan Syariah. *Jurnal Ekonomi Islam*, 6(2), 183–204.
- Kahar, M., Rahman, A., & Hidayat, S. (2023). Implementasi Akad Pembiayaan dalam Perbankan Syariah. *Jurnal Ekonomi Dan Keuangan Syariah*, 9(2), 145–160.
- Karim, A. A. (2010). *Bank Islam: Analisis Fiqih dan Keuangan*. Rajawali Pers.
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek) (1847).
- Rachman, A. (2022). Implementasi Prinsip Syariah dalam Sistem Pembiayaan Perbankan Syariah. *Jurnal Ekonomi Dan Keuangan Syariah*, 6(2), 101–115.
- Rivai, V., & Arifin, A. (2008). *Islamic Banking: Sebuah Teori, Konsep, dan Aplikasi*. Bumi Aksara.
- Salim, H. S. (2022). *Hukum Kontrak: Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*. Sinar Grafika.

- Sari, R. (2023). Sistem Pembiayaan pada Perbankan Syariah. *Jurnal Ekonomi Syariah*, 8(1), 45–58.
- Suhendri, & Mukhlisin. (2018). Implementasi Akad Pembiayaan dalam Perbankan Syariah. *Jurnal Ekonomi Dan Keuangan Syariah*, 2(1), 45–58.
- Supriyadi. (2025). Analisis Implementasi Pembiayaan pada Perbankan Syariah. *Jurnal Ekonomi Syariah*, 11(1), 75–90.
- Syaripudin, E. I., Gaussian, G., Burhanudin, U., & Becic, A. (2025). *Involvement International Journal of Business SWOT Analysis of Ijarah Contracts in the Service Industry : Strategies for Growth and Challenges*. 2(1).
- Syaripudin, E. I., & Nurhuda, R. (2025). *Perspektif Hukum Islam Tentang Implementasi Wakaf Produktif Dalam Pemberdayaan Ekonomi Umat Perspectives of Islamic Law on the Implementation of Productive Waqf in the Economic Empowerment of the Ummah*. c.
- Tehuayo, R. (2018). Implementasi Prinsip-Prinsip Perbankan Syariah dalam Sistem Pembiayaan. *Jurnal Ekonomi Syariah*, 3(2), 97–110.