

## BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

### A. Gambaran Obyek Penelitian

#### 1. Sejarah Berdirinya PT Dana Syariah Indonesia

PT Dana Syariah Indonesia merupakan badan hukum yang berdiri berdasarkan ketentuan POJK No. 77 Tahun 2016 Tentang Layanan Program Pinjam Meminjam Uang Berbasis Teknologi Informasi, sebagai perusahaan yang menyediakan layanan yang menghubungkan pihak yang memberikan dana dan membutuhkan dana.

Dalam mekanisme pelayanannya Dana Syariah Indonesia hanya menyediakan *platform* untuk memfasilitasi proses administrasi pihak pemberi pinjaman dan pihak yang meminjam. Dana Syariah mengeluarkan skema produk pembiayaan berbasis syariah, yaitu *Crowdfunding* syariah dan *peer to peer lending* syariah dengan pelaksanaannya yang mengacu pada POJK No. 77 Tahun 2016 Tentang Layanan Program Pinjam Meminjam Uang Berbasis Teknologi Informasi dan Fatwa DSN MUI No. 117 Tahun 2018 Tentang Layanan Pembiayaan Berbasis Teknologi Informasi Berdasarkan Prinsip Syariah.<sup>1</sup>

#### 2. Visi dan Misi

##### a. Visi

Mengajak masyarakat untuk melaksanakan kegiatan ekonomi sesuai dengan syariat Islam, agar bisa diperoleh rezeki yang halal dan barokah demi kesejahteraan dunia dan akhirat.

##### b. Misi

Menjadi wadah dan pusat kegiatan ekonomi syariah yang bisa mempermudah masyarakat, untuk melaksanakan kegiatan ekonomi sesuai dengan syariat Islam.<sup>2</sup>

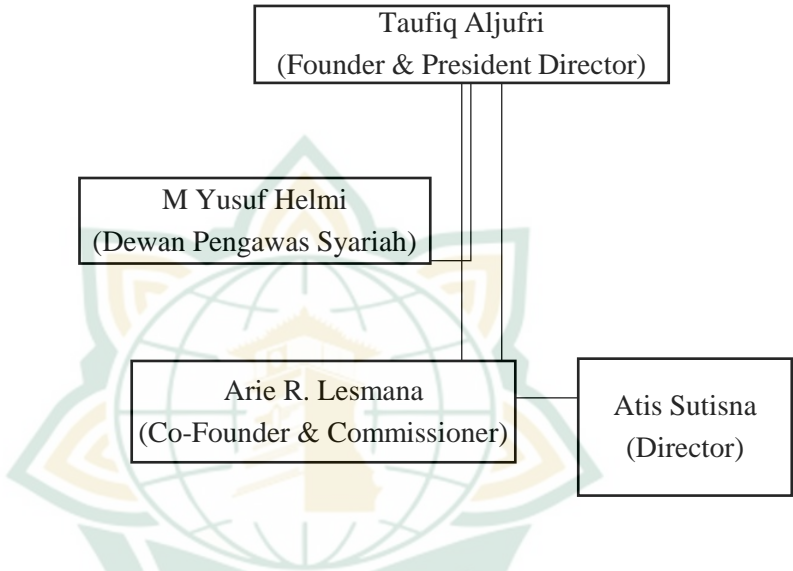
---

<sup>1</sup> <http://www.danasyariah.id/> , diakses pada senin, 25 April 2021, pukul 19.45

<sup>2</sup> <http://www.danasyariah.id/> , diakses pada senin, 25 April 2021, pukul 19.55

### 3. Struktrur Organisasi

Gambar 4. 1 Struktrur Organisasi



### 4. Tugas, Fungsi dan Skema Produk pada PT Dana Syariah Indonesia

#### a. Tugas PT Dana Syariah Indonesia

Dana Syariah Indonesia ialah perusahaan yang bertugas menyediakan layanan tatap muka yang menghubungkan pihak yang memberikan pinjaman dan pihak yang membutuhkan pinjaman meliputi dari individu, organisasi, maupun badan hukum kepada individu atau badan tertentu.

Dana Syariah Indonesia merupakan sebuah platform dimana mempertemukan antara penjual dan pembeli untuk melakukan transaksi produk secara online (*marketplace*) finansial yang bertugas menyediakan layanan perantara untuk proses *crowdfunding* dan *peer-to-peer lending*. Dana Syariah tidak berpartisipasi dalam aktivitas pinjam meminjam, akan tetapi Dana Syariah Indonesia hanya

menyediakan *platform* untuk memfasilitasi prosesnya, administrasi akun *borrower* dan *lender*.<sup>3</sup>

#### **b. Fungsi PT Dana Syariah Indonesia**

Dalam melaksanakan tugasnya PT Dana Syariah Indonesia memiliki tiga fungsi utama yang dijadikan acuan dalam melaksanakan pembiayaan yang berbasis syariah. Berikut merupakan fungsi utama PT. Dana Syariah Indonesia :

##### 1) Layanan Investasi Syariah

Menyediakan layanan investasi syariah dan pembiayaan syariah bagi pemilik usaha ataupun perorangan, dengan tujuan mendapatkan manfaat dan bagi hasil yang halal serta terhindar dari unsur *maisir*, *gharar* dan *riba*

##### 2) Pengamanan Investor

Tim Dana Syariah akan mewakili pemilik dana akan melakukan kebijakan dan penyaringan yang komprehensif dan hati-hati terhadap proyek bisnis maupun perorangan yang akan diberikan pembiayaan. Bukan hanya penilaian dari aspek syariahnya saja, tapi juga dari aspek perhitungan terhadap kelayakan bisnis yang bisa berpengaruh pada besaran manfaat dan bagi hasil yang akan diterima pemberi dana investasi serta manfaatnya bagi penerima dan investasi.

##### 3) Layanan Zakat

Sebagai layanan untuk membantu perhitungan zakat dan penyalurannya, sehingga memberi Dana Syariah lebih mudah dalam menjalankan kewajiban zakatnya.<sup>4</sup>

#### **c. Skema Produk Pada PT Dana Syariah Indonesia**

Selanjutnya terdapat beberapa skema produk yang ditawarkan oleh pihak PT Dana Syariah Indonesia, diantaranya sebagai berikut :

##### 1) Investasi Secara Halal melalui *Crowdfunding* Syariah

*Crowdfunding* biasa disebut dengan pendanaan demokratis, konsep dari *crowdfunding* ini yaitu dengan mengumpulkan dana yang berasal dari masyarakat luas

<sup>3</sup> <http://www.danasyariah.id/> , diakses pada senin, 25 April 2021, pukul 20.00

<sup>4</sup> <http://www.danasyariah.id/> , diakses pada senin, 25 April 2021, pukul 20:20

dalam skala yang kecil sehingga dapat terkumpul dana yang besar dan signifikan.

2) Investasi Secara Halal melalui *Peer To Peer Lending* Syariah

*Peer to Peer Lending* disini merupakan penyelenggara jasa keuangan berbasis syariah untuk mempertemukan pemberi pinjaman dengan penerima pinjaman dalam rangka melakukan perjanjian melalui sistem elektronik dengan menggunakan jaringan internet.

3) Pengajuan Pendanaan Dengan Skema Murabahah

Mekanisme pembiayaan yang diterapkan oleh Dana Syariah Indonesia menggunakan Skema Murabahah, dengan cara Dana Syariah Indonesia membeli lahan tersebut untuk dijual kembali kepada calon pembeli lahan dengan tambahan margin yang telah disepakati. Selanjutnya, pembeli melakukan pembayaran dengan cara mengangsur maksimal selama 24 bulan. Namun untuk saat ini belum bisa melayani semua kota di Indonesia hanya kota-kota tertentu saja, diantaranya Jabodetabek, Banten, Jawa Barat dan kota-kota besar di Jawa Tengah dengan nilai total pinjaman maksimal 2 milyar dalam waktu maksimal 24 bulan.<sup>5</sup>

## B. Deskripsi Data Penelitian

### 1. Penerapan Akad Murabahah pada Pembiayaan Berbasis Finansial Teknologi pada PT Dana Syariah Indonesia

#### a. Produk *Peer to Peer Lending*

Penyelenggara fintech syariah ini menawarkan produk *Peer to Peer Lending* yang menggunakan akad Murabahah, dengan memberikan kemudahan kepada para pengguna layanan baik penerima pembiayaan maupun pemberi pembiayaan dalam melakukan transaksi yang halal.<sup>6</sup> Produk pembiayaan yang ada di Dana Syariah Indonesia saat ini termasuk dalam model pembiayaan pengadaan barang pihak ketiga yang menggunakan akad murabahah dan *wakalah bil ujarah*.

---

<sup>5</sup> <http://www.danasyahiah.id/> , diakses pada senin, 25 April 2021, pukul 20:10

<sup>6</sup> Jadzil Baihaqi, *Financial Technology Peer To Peer Lending* berbasis syariah diindonesia, Tawazun : Jurnal of Sharia Economic Law, Vol 1 no 2, September 2018.

Berikut ini penerapan pembiayaan dan akad pada pembiayaan pengadaan barang pesanan (*purchase order*) pada produk *Peer To Peer Lending* pihak ketiga di PT. Dana Syariah Indonesia sebagai berikut:

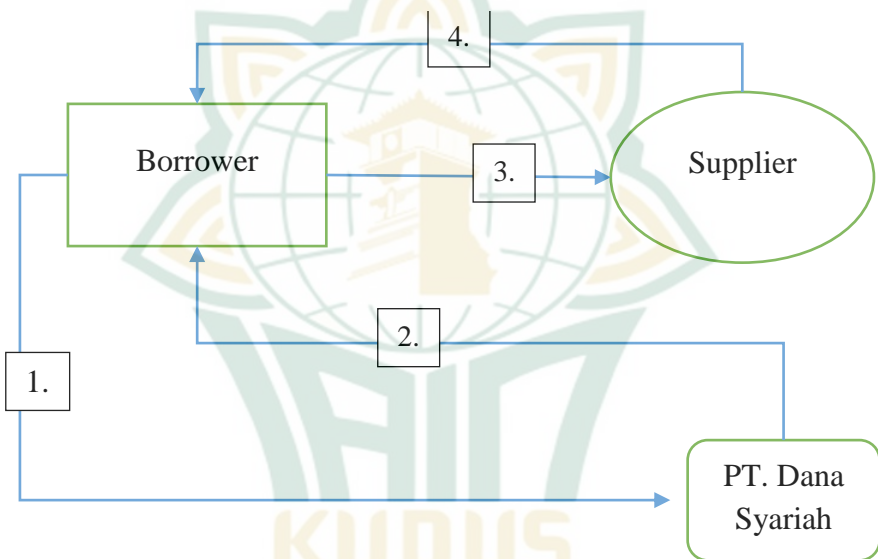
- a. Adanya akad yang menimbulkan hubungan pengadaan barang (*purchase order*) yang dibuktikan dengan kontrak pengadaan barang antara calon penerima pembiayaan dengan pihak ketiga yang menjadi dasar pembiayaan.
- b. Calon penerima pembiayaan yaitu *borrower* atas dasar *purchase order* dari pihak ketiga, mengajukan pembiayaan pengadaan barang kepada Dana Syariah Indonesia selaku penyelenggara.
- c. Atas dasar pengajuan pembiayaan seperti sebelumnya, penyelenggara (Dana Syariah Indonesia) melakukan penawaran kepada calon pemberi pembiayaan (*investor*) untuk membiayai pengadaan barang melalui iklan yang diunggah pada web PT. Dana Syariah Indonesia.
- d. Dalam hal ini calon pemberi pembiayaan (*investor*) menyetujui penawaran melalui media elektronik dengan mendaftarkan diri sebagai *investor*, dilakukan akad wakalah bil ujah antara penyelenggara dengan pemberi pembiayaan untuk melakukan akad pembiayaan kepada penerima pembiayaan, pemberi pembiayaan sebagai muwakkil dan penyelenggara sebagai wakil.
- e. Penyelenggara (Dana Syariah Indonesia) memberikan syarat sebelum merealisasikan pembiayaan, salah satunya menyerahkan dokumen kepemilikan jaminan dan menyetorkan uang muka pembelian dan atau biaya-biaya yang disyaratkan oleh Dana Syariah Indonesia sebagai yang tercantum dalam surat penawaran pembiayaan.
- f. Ketentuan uang muka tersebut menjadi bagian pelunasan hutang penerima pembiayaan (*borrower*), apabila *borrower* membatalkan akad ini maka uang muka dikembalikan kepada *borrower* setelah dikurangi dengan kerugian atau biaya yang telah dikeluarkan oleh penyelenggara, jika uang muka lebih kecil dari kerugian maka DSI dapat meminta kekurangannya kepada *borrower*
- g. Penyelenggara melakukan pembiayaan dengan penerima pembiayaan (*borrower*) berdasarkan akad murabahah. Hal tersebut sesuai dengan ketentuan fatwa tentang model

pembiayaan pengadaan barang pihak ketiga menggunakan akad jual beli.

- h. Penerima pembiayaan (*borrower*) membayar pokok dan bagi hasil (*margin*) sesuai dengan kesepakatan dalam akad.
- i. Penyelenggara menyerahkan pokok dan imbal hasil (*margin*) kepada penerima pembiayaan.<sup>7</sup>

Berikut ini adalah Skema pelaksanaan akad yang berlangsung pada penerima pembiayaan di PT. Dana Syariah Indonesia dengan akad murabahah :

**Gambar 4. 2 Skema pelaksanaan akad yang berlangsung pada penerima pembiayaan**



Keterangan :

- Penerima pembiayaan mengajukan permohonan pembiayaan kepada Dana Syariah Indonesia untuk diberikan fasilitas pembiayaan murabahah guna pembelian barang.
- Setelah itu tim Dana Syariah Indonesia melakukan verifikasi terhadap penerima pembiayaan apakah telah memenuhi persyaratan ataukah belum dengan mengajukan proposal untuk dicarikan pembiayaannya pada portal Dana Syariah Indonesia melalui sistem

<sup>7</sup> Pedoman umum keanggotaan Dana Syariah Indonesia mekanisme pembiayaan Peer to Peer Lending PT Dana Syariah Indonesia. (Pdf) hal 6-7

*crowdfunding*. Pemilik usaha mengajukan proposal penggalangan dana kepada Dana Syariah Indonesia sesuai dengan format yang disediakan.

- Setelah tahap verifikasi dinyatakan lolos dan memenuhi syarat penerima pendanaan, maka Dana Syariah Indonesia bersedia menyediakan pembiayaan murabahah sesuai dengan permohonan penerima pembiayaan.
- Setelah menyetujui proposal pendanaan yang diajukan oleh penerima pendanaan, Penyelenggara (Dana Syariah Indonesia) melakukan penggalangan dana dan dilakukan selama 30 hari melalui platform aplikasi Dana Syariah Indonesia. Dana Syariah menyediakan portal website dan aplikasi *mobile* danasyariah (Android /IOS)
- Setelah dana terkumpul sesuai jumlah yang diharapkan, maka sebelum dana dibayarkan kepada pemilik proyek, dilakukan penandatanganan akad *Murabahah* dengan pihak Dana Syariah. yang selanjutnya pihak Dana Syariah Indonesia melakukan akad perwakilan untuk membeli barang tersebut kepada pihak peminjam (*borrower*).
- Setelah dana terkumpul maka dibuatkan rekening *join operation* (JO) yang dikendalikan bersama antara pemilik proyek dengan perwakilan dari Dana Syariah. Rekening itu digunakan untuk menampung dana yang masuk hasil penggalangan dana di Dana Syariah, dan untuk mengendalikan dana yang keluar untuk kepentingan pembangunan agar sesuai dengan amanah yang diberikan oleh para investor syariah.
- Pihak *borrower* membeli barang sebagai wakil dari DSI kepada penyedia barang (*supplier*) dan *borrower* dapat melakukan pembuatan akta beli barang atas nama *borrower* berdasarkan akad tertulis yang sudah disepakati.
- Pihak *borrower* dapat menentukan sendiri *supplier* yang akan ditunjuk dan membeli kebutuhan yang diperlukan atas nama *borrower* berdasarkan akad tertulis yang sudah disepakati.
- *Supplier* mengirim barang langsung ke *borrower*.
- Dana investasi tersebut dibayarkan kembali sesuai kesepakatan angsuran yang ada,

- penerima pembiayaan harus memberikan berupa *koleteral asset* yang nilai nya paling sedikit 120% lebih besar dari total pembiayaan yang digunakan, kemudian proyek yang akan di danai sudah ada pembelinya (PPJB/DP dll).
  - Untuk sementara lokasi yang bisa dilayani dengan skema ini di seputar Jabodetabek ,Banten dan Jawa Barat serta kota-kota besar di Jawa dengan nilai total pinjaman maksimal 2 milyar dalam waktu maksimal 24 bulan.<sup>8</sup>
- b. Crowdfunding pada PT Dana Syariah Indonesia**

PT. Dana Syariah Indonesia sebagai penyelenggara layanan jasa keuangan (fintech) dengan prinsip syariah yang mempertemukan penerima pembiayaan dengan pemberi pembiayaan dalam rangka melakukan perjanjian pembiayaan melalui sistem elektronik dengan menggunakan jaringan internet. Pada perjanjian layanan pembiayaan berbasis teknologi dengan prinsip syariah dengan akad *wakalah bil ujah*, disebutkan bahwa Dana Syariah Indonesia ditunjuk sebagai wakil pemberi pembiayaan dalam rangka mengelola layanan sistem elektronik yang mempertemukan pemberi pembiayaan dengan penerima pembiayaan meliputi layanan (mempersiapkan, mengumpulkan, mengelola, menganalisa, menyimpan, menampilkan, mengumumkan, mengirimkan, dan/atau menyebarkan informasi elektronik dilayanan jasa keuangan).

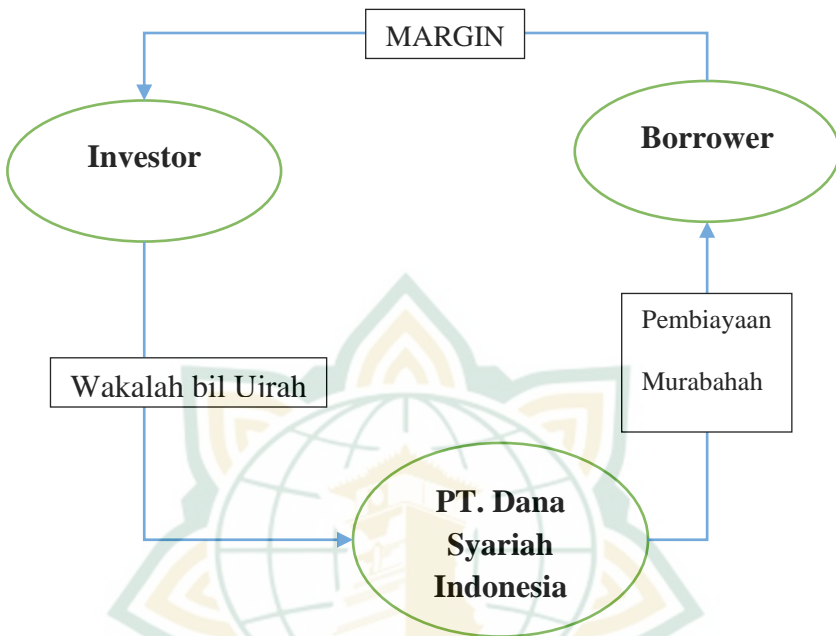
Berikut ini adalah Skema pelaksanaan akad yang berlangsung pada pendana/ investor/ *Lender* dengan pihak penyelenggara di PT. Dana Syariah Indonesia dengan akad murabahah pada produk *Crowdfunding* :

---

<sup>8</sup> <http://www.danasyariah.id/> , diakses pada senin, 25 April 2021, pukul 13:32



Gambar 4. 3 Skema pelaksanaan akad yang berlangsung pada pendana



Keterangan:

- a. Pemberi pembiayaan (investor) telah mendaftar menjadi member dari Dana Syariah Indonesia. Dengan mendaftar dan atau menjadi anggota pada portal Dana Syariah, Pengguna setuju untuk mengikuti dan mematuhi semua pasal-pasal yang ada dalam ketentuan Dana Syariah Indonesia.
- b. Pendana harus melengkapi profil sebelum melakukan verifikasi atas akun Pengguna. Pendana dengan ini menyatakan bahwa seluruh informasi dan dokumen terkait identitas atau profil yang diberikan kepada Dana Syariah Indonesia adalah akurat, benar dan dapat dipertanggungjawabkan. Pendana bertanggung jawab atas seluruh informasi yang disiapkan atau berikan melalui Portal
- c. Pengguna akan terikat dengan perjanjian “*wakalah bil ujarah*” bagi pemberi pendanaan (pendana) pada saat Pengguna “mencentang/klik” pada “saya setuju dengan syarat dan Ketentuan / *agree with term and condition*” dalam *form* pendaftaran. Perjanjian

tersebut tidak memerlukan tanda tangan basah dan secara hukum telah mengikat kedua belah pihak, perjanjian yang dimaksud sudah bisa ditanda tangani secara *digital* (oleh perusahaan penyedia tanda tangan *digital* yang terdaftar di OJK) dan atau ditanda tangani oleh pejabat berwenang dari Dana Syariah. Pengguna dapat mencetak perjanjian tersebut melalui halaman *dashboard* dengan mengklik tombol “akad” kemudian mengunduh dan atau mencetaknya.<sup>9</sup>

- d. Pendana akan memiliki akun *virtual* Pendanaan di Dana Syariah Indonesia. Pendana dapat melakukan deposit pada akun virtual Pendanaan Pengguna di Dana Syariah melalui laman pembayaran (*Payment Gateway*) yang terdapat di Portal Dana Syariah atau deposit melalui mesin Anjungan Tunai Mandiri (ATM), teller, *internet banking*, *mobile banking* atau melalui saluran pembayaran lainnya.
- e. Dana pada *virtual account* Pengguna harus dialokasikan ke proyek pendanaan yang ditawarkan paling lama 2 (dua) hari kerja sejak tanggal transfer dana, Objek wakalah yang berlangsung memiliki 2 pilihan bagi investor, bahwa dana yang diterima wakil (Dana Syariah Indonesia) akan dikelola, dimanfaatkan dan diadministrasikan untuk disalurkan kepada investor sesuai dengan profil pilihan investor. Pada pilihan kedua dimana jika investor tidak menyatakan bahwa dananya akan dialokasikan ke proyek tertentu, maka investor menyerahkan kuasa secara penuh untuk dananya dikelola tanpa terikat proyek tertentu. jika Pengguna tidak tidak mengalokasikan pada proyek pendanaan yang sedang ditawarkan, maka pihak DSI akan mengalokasikan dana tersebut pada proyek pendanaan yang akan berakhir terlebih dahulu.
- f. Pemberi pembiayaan (investor) sebagai muwakil, penyelenggara (Dana Syariah Indonesia) sebagai wakil, pembiayaan pengadaan barang pihak ketiga sebagai *muwakkal fiih* (sesuat yang diwakilkan), dan surat perjanjian sebagai *sighat*.

---

<sup>9</sup> Syarat dan ketentuan keanggotaan pada PT Dana Syariah Indonesia. Hal 1

- g. Ketentuan ujarah pada akad/perjanjian antara investor dengan Dana Syariah Indonesia tidak ada pasal yang menyebutkan tentang ujarah yang diterima oleh pihak penyelenggara, penyelenggara hanya menampilkan presentasi dan nominal keuntungan yang akan di dapat oleh investor sesuai dengan jmlah uang yang diinvestasikan dengan ketentuan yang telah disepakati.
- h. Penggalangan dan dilakukan selama 30 hari melalui platform aplikasi Dana Syariah Indonesia. Dana Syariah menyediakan portal website dan aplikasi *mobile* danasyariah (Android /IOS) untuk memberikan akses bagi seluruh anggota Dana Syariah
- i. Setelah dana terkumpul sesuai jumlah yang diharapkan, maka sebelum dana dibayarkan kepada pemilik proyek, dilakukan penandatanganan akad *Murabahah* dengan pihak Dana Syariah. Untuk menjamin agar dana investasi itu bisa dibayarkan kembali sesuai kesepakatan angsuran yang ada, maka dibuatkan rekening *join operation* (JO) yang dikendalikan bersama antara pemilik proyek dengan perwakilan dari Dana Syariah. Rekening itu digunakan untuk menampung dana yang masuk hasil penggalangan dana di Dana Syariah, dan untuk mengendalikan dana yang keluar untuk kepentingan pembangunan agar sesuai dengan amanah yang diberikan oleh para investor syariah.
- j. Besarnya imbal hasil dihitung berdasarkan imbal hasil yang ditawarkan oleh setiap proyek pendanaan dikalikan jumlah penyertaan dana Pengguna pada proyek tersebut. Besarnya imbal hasil di konversikan kedalam Presentasi imbal hasil pertahun (pa). Imbal hasil dihitung dari dana yang dialokasikan/disertakan dalam proyek pendanaan sesuai ketentuan yang sudah disepakati dalam akad.
- k. Imbal hasil dan pengembalian pokok bulanan dibayarkan satu bulan setelah proyek dimulai (tanggal proyek dimulai bukan tanggal pendanaan)
- l. Demikian seterusnya Pihak pemilik proyek dibantu oleh perwakilan tim Dana Syariah, memastikan agar angsuran bisa dibayarkan sesuai nilai dan waktu

jatuh temponya, sampai semua terlunasi sesuai tenor jangka waktunya

- m. Jika terjadi Risiko kredit atau gagal bayar ditanggung sepenuhnya oleh Pemberi Pembiayaan. Tidak ada lembaga atau otoritas negara yang bertanggung jawab atas risiko gagal bayar ini.
- n. Pemerintah yaitu dalam hal ini Otoritas Jasa Keuangan, tidak bertanggung jawab atas setiap pelanggaran atau ketidakpatuhan oleh Pengguna, baik Pemberi Pendanaan maupun Penerima Pendanaan (baik karena kesengajaan atau kelalaian Pengguna) terhadap ketentuan peraturan perundang-undangan maupun kesepakatan atau perikatan antara Penyelenggara dengan Pemberi Pendanaan dan atau Penerima Pendanaan.<sup>10</sup>

**c. Mekanisme menjadi penerima dana/ pendanaan pada pembiayaan berbasis Finansial Teknologi pada PT Dana Syariah Indonesia.**

1) Daftar

Mendaftar menjadi member dari Dana Syariah Indonesia. Dengan mendaftar dan atau menjadi anggota pada portal Dana Syariah, Pengguna setuju untuk mengikuti dan mematuhi semua pasal-pasal yang ada dalam ketentuan Dana Syariah Indonesia. Selain itu pengguna juga setuju untuk mengikuti dan mematuhi ketentuan dan syarat-syarat yang ada pada dokumen yang telah pihak Dana Syariah Indonesia sebagai berikut:

- 1) Sanggahan (Disclaimer)
- 2) Kebijakan Privasi (privasi Policy)
- 3) Syarat dan Ketentuan

Yang dapat menjadi anggota Dana Syariah adalah:<sup>11</sup>

- 1) Individu warga negara Indonesia berumur 17 tahun atau lebih dan telah memiliki KTP (Kartu TPengguna Penduduk) Republik Indonesia yang masih berlaku;
- 2) Badan hukum yang didirikan di Indonesia; atau

---

<sup>10</sup> Pedoman umum keanggotaan Dana Syariah Indonesia mekanisme pembiayaan *Crowdfundng* PT Dana Syariah Indonesia. (Pdf) hal 6-7

<sup>11</sup> Syarat menjadi anggota PT Dana Syariah Indonesia. Hal 2

- 3) Warga negara atau badan hukum asing yang mempunyai ijin tinggal resmi dan masih berlaku dan telah mendapat persetujuan khusus dari Dana Syariah.
- 4) Dapat memberikan pernyataan dan memberikan jaminan bahwa pengguna memenuhi salah satu dari syarat pada poin 2.1 di atas.
- 5) Apabila tidak lagi memenuhi syarat di atas, keanggotaan akan di tangguhkan sampai kembali memenuhi syarat.
- 6) Pengguna boleh memiliki satu akun di Dana Syariah. Pengguna tidak boleh membuat akun baru di Dana Syariah dengan alamat email lain atau identitas lainnya.
- 7) mengikatkan diri dalam perjanjian wakalah bil ujroh untuk pemberi pendanaan, akad sesuai dengan jenis pembiayaan yang diterima untuk penerima pembiayaan.

Pengguna dapat mengakses Portal <https://www.DanaSyariah.id> secara penuh menggunakan *username* dan *password* yang dibuat sendiri. Selama *username* dan *password* tersebut digunakan maka Dana Syariah dapat berasumsi bahwa Pengguna adalah pihak yang mengakses Portal DanaSyariah.id menggunakan *username* dan *password* tersebut. Pengguna tidak diperbolehkan memberikan *username* dan *password* Pengguna kepada pihak lain. Apabila Pengguna melanggar ketentuan, maka Pengguna bertanggung jawab sepenuhnya atas tindakan dan segala resiko yang mungkin terjadi yang dilakukan pihak lain selama menggunakan *username* dan *password* Pengguna.<sup>12</sup>

## 2) Verifikasi

Mengajukan proposal untuk dicarikan pembiayaannya pada portal Dana Syariah Indonesia melalui sistem *crowdfunding*. Pemilik usaha mengajukan proposal penggalaan dana kepada Dana Syariah Indonesia sesuai dengan format yang disediakan. Pengguna harus melengkapi profil sebelum melakukan verifikasi atas akun Pengguna. Pengguna dengan ini

---

<sup>12</sup> Syarat dan Keanggotaan Dana Syariah Indonesia Pada PT Dana Syariah Indonesia . (Pdf) hal 1

menyatakan bahwa seluruh informasi dan dokumen terkait identitas atau profil yang diberikan kepada Dana Syariah Indonesia adalah akurat, benar dan dapat dipertanggungjawabkan. Pengguna bertanggung jawab atas seluruh informasi yang disiapkan atau berikan melalui Portal.<sup>13</sup>

Pengguna akan terikat dengan perjanjian “*wakalah bil ujah*” bagi pemberi pendanaan (pendana) pada saat Pengguna “mencentang/klik” pada “saya setuju dengan syarat dan Ketentuan / *agree with term and condition*” dalam *form* pendaftaran. Perjanjian tersebut tidak memerlukan tanda tangan basah dan secara hukum telah mengikat kedua belah pihak, perjanjian yang dimaksud sudah bisa ditanda tangani secara *digital* (oleh perusahaan penyedia tanda tangan *digital* yang terdaftar di OJK) dan atau ditanda tangani oleh pejabat berwenang dari Dana Syariah. Pengguna dapat mencetak perjanjian tersebut melalui halaman *dashboard* dengan mengklik tombol “akad” kemudian mengunduh dan atau mencetaknya. Jika Pengguna ingin perjanjian ditanda tangani secara *digital* maka Pengguna akan didaftarkan di perusahaan penyedia jasa *digital* ditanda tangan rekanan Dana Syariah (*digisign*) dan dikenakan biaya verifikasi/registrasi dan biaya ditanda tangan sesuai dengan ketentuan yang diberlakukan oleh perusahaan rekanan tersebut.

Penyelenggara dengan persetujuan dari masing-masing Pengguna (Pemberi Pembiayaan dan/atau Penerima Pembiayaan) mengakses, memperoleh, menyimpan, mengelola dan/atau menggunakan data pribadi Pengguna ("Pemanfaatan Data") pada atau di dalam benda, perangkat elektronik (termasuk *smartphone* atau telepon seluler), perangkat keras (*hardware*) maupun lunak (*software*), dokumen elektronik, aplikasi atau sistem elektronik milik Pengguna atau yang dikuasai Pengguna, dengan memberitahukan tujuan, batasan dan mekanisme Pemanfaatan Data tersebut kepada Pengguna yang bersangkutan sebelum memperoleh persetujuan yang dimaksud.

---

<sup>13</sup> Ketentuan verifikasi oleh Tim Dana Syariah Indonesia. Hal 3

Pihak DSI dapat memberikan otorisasi untuk menampilkan atau mengungkapkan informasi terkait profil atau identitas maupun transaksi penyertaan modal, pemberian pembiayaan, atau penggalangan dana di Dana Syariah kepada pihak yang dianggap perlu oleh Dana Syariah, termasuk namun tidak terbatas kepada:

- (a) Bentuk kerjasama (*afiliasi*) dari Dana Syariah;
- (b) Direktur, Komisaris, atau Karyawan Dana Syariah;
- (c) Penyedia jasa penunjang atas aktifitas usaha Dana Syariah, termasuk penyedia Bank, *payment gateway*, penyedia sistem analisis *psychometric*, konsultan atau penyedia jasa penilaian kelayakan usaha dan kredit, konsultan hukum, konsultan keuangan, konsultan teknis dan konsultan pajak yang ditunjuk Dana Syariah untuk memberikan jasa penunjang yang relevan; dan Pihak yang berwenang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

### 3) Penggalangan Dana

Penggalangan dan dilakkan selama 30 hari melalui platform aplikasi Dana Syariah Indonesia.<sup>14</sup> Dana Syariah menyediakan portal website dan aplikasi *mobile* dan syariah (Android /IOS) untuk memberikan akses bagi seluruh anggota Dana Syariah untuk:

- a) Mengajukan Pembiayaan dan melakukan penggalangan dana dari anggota Dana Syariah berbasis penyertaan modal (*crowdfunding*) maupun pinjaman (*peer to peer lending*); atau
- b) Memberikan Pendanaan dengan melakukan penyertaan modal atau memberikan pinjaman pada masa penggalangan dana yang dilakukan anggota Dana Syariah Indonesia.
- c) Sebagai *Marketing (Referral)*, dimana pengguna dan syariah berperan sebagai “*referral/agen*” yang membawa/memperkenalkan pemilik dana kepada dana syariah, syarat dan ketentuan diatur tersendiri.
- d) Mitra bisnis, dimana Pengguna menjadi mitra bisnis strategis dana syariah untuk baik dalam rangka penggalangan dana (sebagai Pemilik Dana) maupun untuk mengerjakan proyek-proyek dana syariah (sebagai pelaksana), syarat dan ketentuan

---

<sup>14</sup> Ketentuan umum Penggalangan Dana PT Dana Syariah Indonesia. Hal 5

diatur dalam perjanjian tersendiri

Pengguna akan memiliki akun *virtual* Pendanaan di Dana Syariah yang dapat digunakan untuk menampung dana atau deposit yang telah Pengguna lakukan serta untuk menampung seluruh pendapatan yang Dana Syariah terima terkait dengan penyertaan modal atau pembiayaan yang Pengguna lakukan. Pengguna dapat melakukan deposit pada akun *virtual* Pendanaan Pengguna di Dana Syariah melalui laman pembayaran (*Payment Gateway*) yang terdapat di Portal Dana Syariah atau deposit melalui mesin Anjungan Tunai Mandiri (ATM), teller, *internet banking*, *mobile banking* atau melalui saluran pembayaran lainnya. Dana Syariah akan meningkatkan saldo akun *virtual* Pendanaan setelah berhasil melakukan deposit dan setelah melakukan verifikasi, sebesar dana yang didepositkan. Dana Syariah akan memastikan bahwa menempatkan seluruh pendapatan (baik dalam bentuk imbal hasil atau pengembalian dana pendanaan) yang Dana Syariah terima terkait penyertaan modal yang dilakukan, ke akun *virtual* Pendanaan pengguna.

Dana pada *virtual account* Pengguna harus dialokasikan ke proyek pendanaan yang ditawarkan paling lama 2 (dua) hari kerja sejak tanggal transfer dana, jika Pengguna tidak mengalokasikan pada proyek pendanaan yang sedang ditawarkan, maka pihak DSI akan mengalokasikan dana tersebut pada proyek pendanaan yang akan berakhir terlebih dahulu. Pengguna dapat mencairkan seluruh dana yang terdapat pada akun *virtual* Pendanaan selama masa pendanaan atau pada akhir tenor periode pembiayaan setelah dikurangi biaya untuk mengirimkan dana tersebut ke rekening bank masing-masing.

PT Dana Syariah Indonesia akan melakukan proses pengiriman dana dapat diselesaikan dalam waktu tidak lebih dari 7 (tujuh) hari kerja sejak Pengguna mengajukan permohonan pencairan dana. Nama pemilik rekening harus sama dengan nama pada Kartu identitas Pengguna yang ada pada Dana Syariah Indonesia. Kesalahan pada Nomor dan atau Nama pemilik rekening bank menjadi tanggung jawab



pemilik akun. Nama dan nomor rekening bank tidak dapat dirubah kecuali dengan persetujuan dan sudah diverifikasi oleh Dana Syariah. Pemilik dana menyatakan bahwa seluruh dana yang digunakan untuk pendanaan pada proyek dana Syariah tidak berasal dari kegiatan usaha yang bertentangan dengan prinsip Syariah dan kegiatan usaha yang dilarang dan bertentangan dengan Undang-undang yang berlaku yang meliputi tetapi tidak terbatas pada: tindak pidana pencucian uang (TPPU), hasil kegiatan yang terkait dengan tindakan terorisme (TPPT), hasil dari Korupsi, Penipuan, Prostitusi, penjualan obat-obat psikotropis (narkotik dan jenis obat terlarang lainnya). Jika dikemudian hari ditemukan bukti bahwa dana berasal dari satu atau lebih kegiatan diatas, maka Dana Syariah dianggap telah melakukan langkah-langkah pencegahan dengan kapasitasnya sebagai penyelenggara *fintech lending* dan menyatakan bahwa pemilik dana sepenuhnya bertanggung jawab atas sumber dana pendanaan yang dimilikinya. Kemudian Dana Syariah akan memberikan informasi dan data kepada penegak hukum jika diperlukan.<sup>15</sup>

#### 4) Akad bagi hasil

Akad yang digunakan dalam perjanjian pembiayaan disini adalah menggunakan akad muraabahah dengan perhitungan pembiayaan Murabahah yang telah ditentukan.

Perhitungan imbal hasil dan pokok akan dilakukan dengan ketentuan sebagai berikut :<sup>16</sup>

- a) Besarnya imbal hasil dihitung berdasarkan imbal hasil yang ditawarkan oleh setiap proyek pendanaan dikalikan jumlah penyertaan dana Pengguna pada proyek tersebut. Besarnya imbal hasil di konversikan kedalam Presentasi imbal hasil pertahun (pa). Imbal hasil dihitung dari dana yang dialokasikan/disertakan dalam proyek pendanaan, sedangkan dana yang tidak dialokasikan tidak akan dihitung pada proyek pendanaan tidak akan dihitung

---

<sup>15</sup> Ketentuan umum Penggalangan Dana PT Dana Syariah Indonesia. Hal 6

<sup>16</sup> Perhitungan presentasi imbal hasil akad murabahah pada PT Dana Syariah Indonesia. Hal 4

imbal hasilnya.

- b) Dalam hal Pengguna menarik sebagian atau seluruh dana dari proyek tersebut, maka imbal hasil pada periode setelah penarikan dana akan dihitung berdasarkan sisa dana yang terdapat pada proyek pendanaan tersebut pada tanggal perhitungan imbal hasil dilakukan.
- c) Imbal Hasil Masa Penggalangan Dana: dihitung proporsional dengan hitungan sebagai berikut:  $((1\%/30) * \text{jumlah hari sejak dana dialokasikan ke proyek pendanaan hingga masa akhir penggalangan dana}) * \text{jumlah dana pada proyek tersebut}$
- d) Imbal hasil Bulanan dan pengembalian pokok : adalah *sebesar setara 1% perbulan (1% terdiri dari pokok pendanaan dan imbal hasil dengan proporsi yang ditentukan sesuai kebijakan perusahaan) \* jumlah pendanaan pada proyek pendanaan yang diikuti*, Imbal hasil ke 1 adalah imbal hasil masa penggalangan dana + imbal hasil bulan ke 1. Pemberi pendanaan (pemilik dana) yang berhak atas imbal hasil adalah pemberi pendanaan (pemilik dana) yang terdaftar sebagai Pemberi pendanaan pada tanggal jatuh tempo perhitungan imbal hasil proyek yang bersangkutan. Jika pemberi pendanaan (pemilik dana) melakukan penarikan pendanaan (dana) sebelum masa perhitungan imbal hasil, maka pemberi pendanaan (pemilik dana) tersebut tidak berhak terhadap imbal hasil pada periode tersebut. ***Dalam hal Presentasi imbal hasil pertahun kurang dari 12%***, maka imbal hasil bulanan akan menggunakan salah satu formula perhitungan sebagai berikut \*):
- Imbal hasil bulanan = ((Imbal hasil pertahun – 3)/12)\* jumlah pendanaan pada proyek yg diikuti*** (3% akan dibayarkan pada akhir periode pembiayaan)
- Imbal hasil bulanan = (imbal hasil pertahun/12) \* jumlah pendanaan pada proyek yg diikuti.
- \*) diberlakukan berbeda untuk setiap proyek – lihat keterangan lengkap pada masing-masing
- e) Imbal hasil Akhir Periode: adalah sebesar imbal hasil tenor dikurangi dengan imbal hasil yang telah dibayarkan (diluar imbal hasil masa penggalangan dana) dikalikan jumlah dana tersisa pada proyek yang diikuti. ***Dalam hal imbal hasil kurang dari 12% pertahun***, maka imbal hasil

akhir periode disesuaikan dengan opsi imbal hasil bulanan yang ditentukan pada proyek tersebut. *Opsi imbal hasil bulanan dapat dilihat pada detail masing-masing proyek.*

- f) Perhitungan imbal hasil akan dibulatkan ke puluhan dibawahnya (round down -2), akumulasi dari hasil pembulatan akan diakui sebagai dana Umat yang akan disalurkan ke Lembaga social yang bekerjasama dengan Dana Syariah dengan atas nama pemilik dana.

*Contoh : imbal hasil 120.189, maka imbal hasil yang akan dibayarkan ke pemilik dana sebesar Rp. 120.100, sisanya Rp. 89 akan dijadikan dana umat.*

- g) *Cut off time* imbal hasil adalah H -1 jam 15.00 WIB dari tanggal jatuh tempo imbal hasil. Hanya Pemilik dana yang terdaftar pada proyek tersebut hingga H-1 jam 15.00 WIB berhak untuk mendapatkan imbal hasil pada bulan tersebut sesuai dengan dana/sisa dana yang ditempatkan dikalikan dengan imbal hasil proyek tersebut

Pada saat proyek pendanaan berakhir, maka pokok pendanaan akan kreditkan kepada akun Pengguna paling lambat 7 (Tujuh) hari kerja dan dapat dilihat pada halaman “*dashboard*” Pengguna pada kolom “dana tidak dialokasikan”. Pengguna mempunyai waktu selama 2 (dua) hari untuk mengalokasikan dana tersebut pada proyek pendanaan yang sedang aktif menggalang dana atau mengajukan pengambilan pokok pendanaan. Jika setelah dua hari dana masih berada pada akun *virtual* Pengguna , maka system secara otomatis akan melakukan pengalokasian dana Pengguna tersebut pada proyek penggalangan dana yang sedang aktif yang akan berakhir terlebih dahulu.<sup>17</sup>

- 5) Pembayaran imbal hasil

Imbal hasil dan pengembalian pokok bulanan dibayarkan satu bulan setelah proyek dimulai (tanggal proyek dimulai bukan tanggal pendanaan)

- a) Pembayaran imbal hasil masa penggalangan dana akan dibayarkan bersamaan dengan pembayaran imbal hasil ke-1. Imbal hasil ke 1 dibayarkan pada tanggal yang sama dengan tanggal mulai proyek

---

<sup>17</sup> Pedoman umum tentang pengembalian hasil / ujah PT Dana Syariah Indonesia. Hal 7

selama periode pembiayaan dan ditransfer ke rekening terdaftar pada akun Pengguna paling lambat 5 (Lima) hari kerja dari tanggal jatuh tempo pembayaran imbal hasil.

- b) Hasil pembulatan imbal hasil yang dikelola Dana Syariah akan salurkan kepada pihak-pihak yang berhak jika minimal sudah terkumpul 1(satu) juta rupiah atau lebih sesuai dengan kebijakan perusahaan.
- c) Sisa Pokok pendanaan akan dikembalikan pada akun virtual Pengguna bersamaan dengan pembayaran Sisa imbal hasil akhir periode, yaitu paling lambat 7 (tujuh) hari kerja terhitung sejak tanggal proyek berakhir. Dalam hal pemberi pendanaan (pemilik dana) berminat untuk melakukan penarikan pokok pendanaan, maka dapat dilakukan dengan cara mengisi formulir penarikan dana. Sisa pokok Imbal hasil akan di transfer kepada rekening pribadi Pengguna yang terdaftar di Dana Syariah sedangkan Pokok pendanaan akan dikembalikan kepada *Virtual Account* Pengguna .

Dana pokok pendanaan akan dikembalikan pada *Virtual Account* maksimal 7 (tujuh) hari kerja setelah proyek selesai dan akan masuk pada dana tidak dialokasikan. Jika dalam waktu 2 (dua) hari dana tidak dialokasikan ke proyek yang dalam masa penggalangan dana atau diajukan untuk ditarik maka dana tersebut akan secara otomatis atau oleh admin dialokasikan kepada proyek pendanaan yang akan berakhir terlebih dahulu.

Dalam hal pendanaan bermaksud untuk ditarik pada saat proyek masih berjalan maka:

- a) *Pengguna* harus mengajukan penarikan dana dan akan dicatat sebagai “*permintaan penarikan dana*” yang belum disetujui
- b) Dana Syariah *akan mencarikan* pemberi pendana pengganti selama maksimal 1 x 7 (tujuh) hari kerja terhitung sejak pengajuan penarikan dana diajukan. Jangka waktu mencari pendana pengganti dapat diperpanjang maksimal 2 x 7 (tujuh) hari kerja berikutnya.
- c) Dalam hal *dapat dicarikan pemberi pendanaan*

*pengganti* maka penarikan dana *dapat disetujui* dan kemudian akan diproses oleh bagian Accounting dan Finance. *Pengguna* akan mendapatkan notifikasi dan verifikasi melalui email/telp/sms/OTP atau jalur komunikasi lain yang dianggap patut.

- d) Dalam hal *tidak dapat dicarikan pemberi pendanaan pengganti*, maka permintaan penarikan dana akan ditolak dan *pengguna/customer hanya dapat menarik pendanaan setelah proyek berakhir*.

Penarikan dana pada proyek yang sedang berlangsung hanya untuk dimaksudkan penarikan dana bukan untuk dialokasikan pada proyek pendanaan lain, Jika kemudian didapatkan pengalihan dana dari satu proyek ke proyek lainnya, maka dana tersebut akan dikembalikan kepada pendanaan semula, hingga proyek berakhir. Setelah proyek berakhir dan dana dikembalikan ke *Virtual* akun, maka *pengguna/nasabah* dapat mengalokasikannya pada proyek lainnya.<sup>18</sup>

#### d. Pendanaan Pada PT Dana Syariah Indonesia

Ada 3 pendanaan yang di tawarkan oleh PT Dana Syariah Indonesia

- 1) Pengajuan dana untuk bangun sarana prasarana  
Jika pengembang telah memiliki sendiri lahan yang akan di kembangkan dan memenuhi syarat untuk dijadikan usaha properti, maka Dana Syariah Indonesia bekerja sama untk mencarikan pendana yang akan mendanai kebutuhan dana pembangunan sarana dan prasarananya.

Terdapat beberapa persyaratan untuk sarana dan prasarana yang dibiayai, yaitu:

- a) Lokasi lahan cukup strategis secara sosial dan ekonomi, yang dimana lokasi tersebut dekat dengan Akses Kendaraan Umum, Pusat Kegiatan Ekonomi dan Sosial dan akses jalan bisa di lalui untuk mobil dari dua arah berlawanan.
- b) Kondisi Fisik Lahan tidak ada hambatan teknis yang ekstrim meliputi bentuk area lahan secara teknis tidak ada kendala serta bebas banjir dan hambatan alam lainnya seperti sungai dll.
- c) Surat legalitas kepemilikan tanah dalam kondisi *clean & clear*. Dimana Sertifikat Hak Milik (SHM atau SHGB) Asli

---

<sup>18</sup> Syarat dan Keanggotaan penarikan imbal hasil Dana Syariah Indonesia Pada PT Dana Syariah Indonesia . (Pdf) hal 7

tidak sedang di jaminkan atau sengketa, Kecuali Pembelian lahan juga menggunakan skema Murabahah dari Dana Syariah.

- d) Rencana pemanfaatan lahan sesuai dengan Peruntukan Lahan dan Perijinan yang di perlukan, serta tidak ada hambatan aturan RWRT (Rencana Wilayah dan Rencana Tata Ruang) dan tidak ada hambatan soal ijin sosial dan lingkungan sekitar lahan.
- e) Harga Penawaran Pembangunan, sesuai dengan Perhitungan Rencana dan Anggaran (RAB).
- f) Proposal Rencana Pemanfaatan Lahan, Perkiraan Aliran Dana untuk Pembayaran Cicilan.
- g) Dinyatakan Layak dari Hasil Survey yang di lakukan oleh Tim Dana Syariah Indonesia.<sup>19</sup>

Apabila telah memenuhi persyaratan diatas, maka Tim Dana Syariah akan memberikan Surat Penawaran kepada calon pemilik proyek yang di dalamnya ada informasi sebagai berikut:

- a) Harga Penawaran Pembangunan (Murabahah), Nilai angsuran dan jangka waktu angsuran.
- b) Biaya Akad Murabahah dan Biaya Akad Jual Beli Notarial.
- c) Persyaratan Administratif untuk akad jual beli *Murabahah*, yaitu identitas pemilik proyek (KTP, KK, Surat Nikah) dan Rekening Koran selama 6 bulan terakhir.
- d) Persyaratan lain yang di perlukan, sesuai dengan hasil survey Tim Dana Syariah.

Setelah semua persyaratan terpenuhi maka mulai di lakukan tahap penggalangan dana di *Platform [danasyariah.id](http://danasyariah.id)*. Tim Dana Syariah akan membuatkan informasi yang bisa dibaca oleh calon investor dana syariah yang mungkin tertarik untuk menginvestasikan dananya secara syariah, untuk pembiayaan pembangunan sarana prasarana tersebut. Penggalangan dana di lakukan selama 30 hari melalui *platform* aplikasi Dana Syariah dan dapat diperpanjang jika diperlukan, sehingga dana terkumpul sejumlah yang dibutuhkan. Setelah dana terkumpul sesuai jumlah yang diharapkan, maka sebelum

---

<sup>19</sup> Persyaratan pengajuan pendanaan pembiayaan PT Dana Syariah Indonesia.

dana dibayarkan kepada pemilik proyek, dilakukan penandatanganan akad *Murabahah* dengan pihak Dana Syariah. Untuk menjamin agar dana investasi itu bisa dibayarkan kembali sesuai kesepakatan angsuran yang ada, maka dibuatkan rekening *join operation* (JO) yang dikendalikan bersama antara pemilik proyek dengan perwakilan dari Dana Syariah. Rekening itu digunakan untuk menampung dana yang masuk hasil penggalangan dana di Dana Syariah, dan untuk mengendalikan dana yang keluar untuk kepentingan pembangunan agar sesuai dengan amanah yang diberikan oleh para investor syariah. Demikian seterusnya Pihak pemilik proyek dibantu oleh perwakilan tim Dana Syariah, memastikan agar angsuran bisa dibayarkan sesuai nilai dan waktu jatuh temponya, sampai semua terlunasi sesuai tenor jangka waktunya.<sup>20</sup>

## 2) Pengajuan dana untuk bangun unit rumah

Pada pengajuan dana untuk bangun unit rumah digunakan Skema *Murabahah*, dimana Pihak Dana Syariah yang menjual Jasa konstruksi pembangunan Unit Rumah ( misalnya senilai 10 juta) kepada Pemilik Proyek dengan Margin yang telah di sepakati (misalnya margin 2 juta). Pelaksana Pembangunan adalah pihak JO (*Join Operation*) yang dibentuk dan berasal dari pihak Dana Syariah dan Pemilik Proyek. Pihak JO inilah menerima Dana 10 juta dan melaksanakan Pembangunan sesuai nilai Kontrak 10 juta.

Kemudian Setelah Bangunan selesai, di serahkan kepada Pembeli (Pemilik Proyek) , Pemilk Proyek selanjutnya akan membayar senilai 12 juta ( 10 juta di tambah 2 juta margin) dengan cara mengangsur maksimal selama 24 bulan. Jaminan dari Pendanaan ini adalah Rumah itu sendiri yang sudah bersertifikat SHM atau SHGB dan sudah melalui survey verifikasi Tim Dana Syariah.

Untuk sementara lokasi lahan yang bisa dilayani dengan skema ini di seputar Jabodetabek ,Banten dan Jawa Barat serta kota-kota besar di Jawa dengan nilai total pinjaman maksimal 2 milyar dalam waktu maksimal 24 bulan.<sup>21</sup>

---

<sup>20</sup> Pedoman umum persyaratan pengajuan pendanaan pada PT Dana Syariah Indonesia. Hal 8

<sup>21</sup><http://www.danasyariah.id/> , diakses pada senin, 25 April 2021, pukul 21:21

Persyaratan untuk bisa mendapatkan pendanaan Murabahah ini adalah sebagai berikut:

- a) Lokasi lahan cukup strategis secara sosial dan ekonomi. Yaitu dekat dengan akses kendaraan umum, pusat kegiatan ekonomi dan social dan akses jalan bisa di lalui untuk mobil dari dua arah berlawanan.
- b) Kondisi fisik lahan tidak ada hambatan teknis yang ekstrim meliputi bentuk area lahan secara teknis tidak ada kendala serta bebas banjir dan hambatan alam lainnya seperti sungai dll.
- c) Surat legalitas kepemilikan tanah dalam kondisi *clean & clear* artinya Sertifikat Hak Milik (SHM atau SHGB) asli tidak sedang dijaminkan atau sengketa dan pemilik sah dari lahan itu benar akan menjualnya, dibuktikan dengan Surat Penawaran.
- d) Rencana pemanfaatan lahan sesuai dengan peruntukan lahan dan perizinan yang di perlukan. Bahwa tidak ada hambatan aturan RW dan RT (Rencana Wilayah dan Rencana Tata Ruang) dan tidak ada hambatan soal izin sosial dan lingkungan sekitar lahan.
- e) Harga penawaran lahan, sesuai dengan perhitungan rencana dan anggaran pembelian lahan.
- f) Proposal rencana pemanfaatan lahan, perkiraan aliran dana untuk pembayaran cicilan.
- g) Dinyatakan layak dari hasil survey yang dilakukan oleh Tim Dana Syariah.

Apabila telah memenuhi persyaratan diatas, maka Tim Dana Syariah akan memberikan Surat Penawaran kepada calon pembeli yang di dalamnya ada informasi terkait harga penawaran lahan, nilai angsuran dan jangka waktu angsuran, biaya akad Murabahah dan Biaya Akad Jual Beli Notarial, persyaratan administratif untuk akad jual beli Murabahah yang meliputi data identitas calon pembeli (Copy KTP, KK, Surat Nikah), data identitas penjual (Copy KTP, KK, Surat Nikah). Terdapat juga Rekening koran selama 6 bulan terakhir, dan juga persyaratan lain yang di perlukan, sesuai dengan hasil survey Tim Dana Syariah.

Setelah semua persyaratan terpenuhi maka mulai dilakukan tahap penggalangan dana di *Platform* [danasyariah.id](https://danasyariah.id). Tim Dana Syariah akan membuatkan informasi yang bisa dibaca oleh calon Investor dana syariah yang mungkin tertarik untuk menginvestasikan dananya secara syariah, untuk pembiayaan pembelian lahan tersebut. Penggalangan dana dilakukan selama 30 hari melalui *platform* aplikasi Dana Syariah dan dapat di



perpanjang jika diperlukan, sehingga dana terkumpul sejumlah yang dibutuhkan.

Setelah dana terkumpul sesuai jumlah yang diharapkan, maka sebelum dana dibayarkan kepada pemilik proyek, dilakukan penandatanganan akad *Murabahah* dengan pihak Dana Syariah. Untuk menjamin agar dana investasi itu bisa dibayarkan kembali sesuai kesepakatan angsuran yang ada, maka dibuatkan rekening *join operation* yang dikendalikan bersama antara pemilik proyek dengan perwakilan dari Dana Syariah. Rekening itu digunakan untuk menampung dana yang masuk hasil penggalangan dana di Dana Syariah, dan untuk mengendalikan dana yang keluar untuk kepentingan pembangunan agar sesuai dengan amanah yang diberikan oleh para investor syariah. Demikian seterusnya pihak pemilik proyek dibantu oleh perwakilan tim Dana Syariah, memastikan agar angsuran bisa di bayarkan sesuai nilai dan waktu jatuh temponya, sampai semua terlunasi sesuai tenor jangka waktunya.<sup>22</sup>

### 3) Pengajuan dana untuk jual beli properti.

Skema ini cocok untuk pelaku pemasar property yang punya kesempatan mendapatkan harga beli yang lebih kompetitif dengan cara membelinya terlebih dahulu dari skema *murabahah* Dana Syariah dan baru kemudian menjualnya kembali ke konsumen akhir. Dimana persyaratannya adalah sebagai berikut:

- a) Lokasi lahan cukup strategis secara sosial dan ekonomi, yang mencakup dekat dengan Akses Kendaraan Umum, Pusat Kegiatan Ekonomi dan Sosial dan akses jalan bisa di lalui untuk mobil dari dua arah berlawanan.
- b) Kondisi fisik lahan tidak ada hambatan teknis yang ekstrim meliputi bentuk area lahan secara teknis tidak ada kendala serta bebas banjir dan hambatan alam lainnya seperti sungai dll.
- c) Surat legalitas kepemilikan tanah dalam kondisi *clean & clear*, dimana di dalamnya terdapat Sertifikat Hak Milik (SHM atau SHGB) Asli tidak sedang di jaminkan atau sengketa kecuali Pembelian lahan juga menggunakan skema *Murabahah* dari Dana Syariah.

---

<sup>22</sup> Pedoman umum persyaratan pengajuan pendanaan pada PT Dana Syariah Indonesia. Hal 8.

- d) Rencana pemanfaatan lahan sesuai dengan Peruntukan Lahan dan Perijinan yang di perlukan, yang tidak ada hambatan aturan RWRT (Rencana Wilayah dan Rencana Tata Ruang) dan tidak ada hambatan soal ijin sosial dan lingkungan sekitar lahan.
- e) Harga Penawaran Pembangunan, sesuai dengan Perhitungan Rencana dan Anggaran (RAB).
- f) Proposal Rencana Pemanfaatan Lahan, Perkiraan Aliran Dana untuk Pembayaran Cicilan serta ketujuh ketika dinyatakan Layak dari Hasil Survey yang di lakukan oleh Tim Dana Syariah.

Setelah semua persyaratan terpenuhi maka mulai di lakukan tahap penggalangan dana di *Platform* [danasyariah.id](http://danasyariah.id). Tim Dana Syariah akan membuat informasi yang bisa dibaca oleh calon investor dana syariah yang mungkin tertarik untuk menginvestasikan dananya secara syariah, untuk pembiayaan pembangunan sarana prasarana tersebut. Penggalangan dana di lakukan selama 30 hari melalui *platform* aplikasi Dana Syariah dan dapat diperpanjang jika diperlukan, sehingga dana terkumpul sejumlah yang dibutuhkan.

Setelah dana terkumpul sesuai jumlah yang diharapkan, maka sebelum dana dibayarkan kepada pemilik proyek, dilakukan penandatanganan akad Murabahah dengan pihak Dana Syariah. Untuk menjamin agar dana investasi itu bisa dibayarkan kembali sesuai kesepakatan angsuran yang ada, maka dibuatkan rekening *join operation* (JO) yang dikendalikan bersama antara pemilik proyek dengan perwakilan dari Dana Syariah. Rekening itu digunakan untuk menampung dana yang masuk hasil penggalangan dana di Dana Syariah, dan untuk mengendalikan dana yang keluar untuk kepentingan pembangunan agar sesuai dengan amanah yang diberikan oleh para investor syariah. Demikian seterusnya Pihak pemilik proyek dibantu oleh perwakilan tim Dana Syariah, memastikan agar angsuran bisa dibayarkan sesuai nilai dan waktu jatuh temponya, sampai semua terlunasi sesuai tenor jangka waktunya.<sup>23</sup>

---

<sup>23</sup> Pedoman umum keanggotaan Dana Syariah Indonesia Tentang Pengajuan Pendanaan. Hal. 8.

### e. Mitigasi Risiko Dana Syariah Indonesia

Dana Syariah menyediakan Informasi “Risiko Pendanaan” yang membahas mengenai risiko Pendanaan yang ada. Pengguna harus melengkapi profil Pengguna sebelum melakukan verifikasi atas akun Pengguna. Pengguna dengan ini menyatakan bahwa seluruh informasi dan dokumen terkait identitas atau profil Pengguna yang di berikan kepada DSI adalah akurat, benar dan dapat dipertanggungjawabkan.

Pengguna bertanggung jawab atas seluruh informasi yang Pengguna siapkan atau berikan melalui Portal. Penyelenggara dengan persetujuan dari masing-masing Pengguna (Pemberi Pembiayaan dan/atau Penerima Pembiayaan) mengakses, memperoleh, menyimpan, mengelola dan/atau menggunakan data pribadi Pengguna ("Pemanfaatan Data") pada atau di dalam benda, perangkat elektronik (termasuk *smartphone* atau telepon seluler), perangkat keras (*hardware*) maupun lunak (*software*), dokumen elektronik, aplikasi atau sistem elektronik milik Pengguna atau yang dikuasai Pengguna, dengan memberitahukan tujuan, batasan dan mekanisme Pemanfaatan Data tersebut kepada Pengguna yang bersangkutan sebelum memperoleh persetujuan yang dimaksud.<sup>24</sup>

### f. Pajak

Pengguna bertanggung jawab atas segala pajak yang timbul dari pembayaran yang Pengguna lakukan atau pendapatan yang diterima terkait dengan kegiatan Pengguna sebagai Anggota Portal Dana Syariah. Apabila Pengguna memberikan pinjaman melalui Dana Syariah, Pengguna akan membayarkan pajak penghasilan sehubungan dengan pendapatan Imbal hasil yang Pengguna terima secara langsung, dan apabila diperlukan Pengguna akan menyediakan bukti pelaporan atau pembayaran pajak tersebut.

Apabila Pengguna tidak memenuhi kewajiban pembayaran pajak atas pendapatan yang Pengguna terima terkait dengan kegiatan Pengguna sebagai Anggota Portal Dana Syariah, Pengguna wajib untuk memberikan ganti rugi kepada Dana Syariah maupun pihak terkait lainnya (termasuk penggalang dana di Dana Syariah) sehubungan dengan setiap kewajiban atau kerugian yang timbul dan diderita Dana Syariah atau pihak terkait lainnya tersebut sehubungan dengan

---

<sup>24</sup> Pedoman umum keanggotaan Dana Syariah Indonesia poin Risiko Pendanaan . (Pdf) hal. 9.

kegagalan Pengguna tersebut.

**g. Hukum Yang Berlaku dan Yurisdiksi**

Semua pelaksanaan Akad DSI tunduk kepada ketentuan perundang-undangan yang berlaku di Indonesia dan ketentuan Syariah yang berlaku bagi penyelenggara. Apabila dikemudian hari terjadi perselisihan dalam penafsiran atau pelaksanaan ketentuan-ketentuan dari Akad, maka para pihak sepakat untuk terlebih dahulu menyelesaikan secara musyawarah. Bilamana musyawarah tidak menghasilkan kata sepakat mengenai penyelesaian perselisihan, maka semua sengketa yang timbul dari Akad akan diselesaikan dan diputus oleh Pengadilan Agama yang keputusannya mengikat kedua belah pihak yang bersengketa, sebagai keputusan tingkat pertama dan terakhir.

Pengguna tidak diperbolehkan mengalihkan hak dan kewajiban Pengguna dalam Perjanjian ini kepada pihak manapun tanpa ijin tertulis dari Dana Syariah, tertanggal dan ditandatangani oleh minimal dua anggota dewan Direksi PT. Dana Syariah Indonesia.<sup>25</sup>

**2. Kesesuaian Akad Murabahah Pada Pembiayaan Berbasis Finansial Teknologi Syariah Pada PT Dana Syariah Indonesia dengan Fatwa DSN MUI Nomor 117/DSN-MUI/II/2018.**

Murabahah merupakan akad jual beli dimana penjual menyebutkan harga aslinya ditambah dengan keuntungan (margin) sesuai kesepakatan, setiap lembaga keuangan syariah yang merapkan akad murabahah pada produknya harus memenuhi rukun dan syaratnya. Dalam menjalankan sistem operasionalnya, PT Dana Syariah Indonesia membuat perjanjian keanggotaan dana syariah yang berlaku antara PT Dana Syariah Indonesia dan anggota. Perjanjian keanggotaan terdiri dari 3 ketentuan dan syarat-syarat yang ada di dalamnya yaitu *disclaimer*, kebijakan privasi dan ketentuan atau *term and condition*. Pelaksanaan pembiayaan di DSI dalam akad/perjanjian tertulis antara penerima pembiayaan dengan DSI, pada pelaksanaannya DSI bertindak sebagai penjual atas dasar akad perwakilan (wakalah bil ujah) dari pemberi pembiayaan (investor), dan penerima pembiayaan (borrower) bertindak sebagai pembeli, barang yang diperjual belikan yaitu properti,

---

<sup>25</sup> Syarat dan Ketentuan keanggotaan Dana Syariah Indonesia tentang Yurisdiksi, hal 10.

harga jualnya adalah harga pokok barang ditambah keuntungan/margin yang disepakati diawal sesuai perjanjian, dan ijab qabul dalam fintech syariah terdapat pada akad/perjanjian tertulis melalui media elektronik.

Pelaksanaan pembiayaan berbasis teknologi informasi (fintech) di PT. Dana Syariah Indonesia dengan syarat memenuhi ketentuan dalam fatwa DSN Nomor 117/DSN-MUI/II/2018 tentang Layanan Pembiayaan Berbasis Teknologi Informasi Berdasarkan Prinsip Syariah melibatkan beberapa pihak. Pihak yang melakukan kerjasama dengan penyelenggara yaitu pemberi pembiayaan (investor) dan penerima pembiayaan (*borrower*).

Ketentuan terkait subjek hukum sudah dituliskan dalam fatwa DSN Nomor 117/DSN-MUI/II/2018 tentang Layanan Pembiayaan Berbasis Teknologi Informasi Berdasarkan Prinsip Syariah, diantaranya penyelenggara, penerima pembiayaan, dan pemberi pembiayaan. Subjek hukum tersebut telah terpenuhi pada pelaksanaan PT. Dana Syariah Indonesia. Pemberi pembiayaan maupun penerima pembiayaan bisa perorangan dan badan hukum/perusahaan. Pelaksanaan pembiayaan berbasis teknologi informasi berdasarkan prinsip syariah diatur dalam fatwa No. 117/DSNMUI/II/2018 tentang Layanan Pembiayaan Berbasis Teknologi Informasi Berdasarkan prinsip syariah, fatwa ini diperuntukkan untuk para penyelenggara pembiayaan berbasis teknologi atau fintech.<sup>26</sup>

Dalam ketentuan pada fatwa ini ada beberapa hal yang harus dilakukan dalam akad murabahah berbasis teknologi informasi dengan cara *purchase order*, yaitu :

- a. Hadirnya akad yang menimbulkan ikatan *purchase order* yang disahkan dengan kontrak pengadaan barang oleh calon penerima pembiayaan dengan pihak ketiga yang mendasari pembiayaan.
- b. Dari calon penerima pembiayaan atas dasar *purchase order* dari pihak ketiga, mengajukan pembiayaan pengadaan barang kepada penyelenggara.
- c. Dari dasar pengajuan pembiayaan sebagaimana yang disebutkan pada huruf b, pelaku penyelenggara dapat melakukan penawaran kepada calon pemberi pembiayaan untuk membiayai barang dari perjanjian;

---

<sup>26</sup> Fatwa DSN Nomor 117/DSN-MUI/II/2018 tentang Layanan Pembiayaan Berbasis Teknologi Informasi Berdasarkan Prinsip Syariah. Hal 6. (pdf)

- d. Dalam hal menyetujui penawaran oleh calon pemberi pembiayaan sebagaimana huruf c, akan dilaksanakan akad wakalah bi al-ujrah antara pemberi pembiayaan dengan penyelenggara untuk melaksanakan akad pembiayaan kepada penerima pembiayaan; penyelenggara sebagai wakil dan pemberi pembiayaan sebagai muwakil.
- e. Penyelenggara melakukan pembiayaan dengan penerima pembiayaan berdasarkan akad jual-beli, musyarakah, atau mudharabah.
- f. Penerima pembiayaan harus membayar pokok dan margin (bagi hasil) sesuai dengan keputusan pada saat awal akad.
- g. Penyelenggara memiliki kewajiban untuk menyerahkan pembayaran pokok dan margin kepada pemberi pembiayaan dalam hal ini adalah investor yang mewakilkan dananya pada penyelenggara yaitu PT Dana Syariah Indonesia.<sup>27</sup>

### C. Analisis Data Penelitian

#### 1. Analisis Penerapan Akad Murabahah pada Pembiayaan Berbasis Finansial Teknologi Fintech Syariah di PT Dana Syariah Indonesia

Penyelenggara fintech syariah ini menawarkan produk pembiayaan yang menggunakan akad syariah, dengan memberikan kemudahan kepada para pengguna layanan baik penerima pembiayaan maupun pemberi pembiayaan dalam melakukan transaksi yang halal. Produk pembiayaan yang ada di Dana Syariah Indonesia saat ini termasuk dalam model pembiayaan pengadaan barang pihak ketiga yang menggunakan akad murabahah dan wakalah bil ujarah.<sup>28</sup>

Berikut ini adalah analisis pelaksanaan akad murabahah pembiayaan berbasis fintech syariah di PT. Dana Syariah Indonesia :

- a. Pihak penerima pembiayaan (*borrower*) membutuhkan barang dengan spesifikasi yang terlampir pada akad/perjanjian dan meminta kepada pihak penyelenggara (Dana Syariah Indonesia) untuk memberikan fasilitas pembiayaan murabahah guna pembelian barang, hal tersebut sudah sesuai fatwa bahwa

---

<sup>27</sup> Syarat dan Ketentuan Keanggotaan Dana Syariah Indonesia, Hal 3-4.

<sup>28</sup> Edi Susilo, *Analisis Pembiayaan dan Risiko Perbankan Syariah Jilid 1*, Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2017. Hal. 117.

*borrower* sebagai nasabah mengajukan permohonan dan janji pembelian suatu barang atau aset kepada bank/penyelenggara.

- b. Penyelenggara (Dana Syariah Indonesia) bersedia menyediakan pembiayaan murabahah sesuai permohonan penerima pembiayaan (*borrower*), selanjutnya *borrower* bersedia membayar harga jual barang sesuai akad dan harga jual tidak dapat berubah selama berlakunya akad. Hal tersebut sudah sesuai fatwa bahwa penyelenggara sebagai bank menawarkan aset tersebut kepada *borrower*/nasabah dan nasabah harus menerima (membelinya) sesuai dengan janji tersebut mengikat, kemudian kedua belah pihak membuat kontrak jual beli.
- c. Jika bank/penyelenggara hendak mewakilkan kepada nasabah/*borrower* untuk membeli barang dari pihak ketiga, akad jual beli murabahah harus dilakukan setelah barang, secara prinsip, menjadi milik bank. Akan tetapi, pada praktiknya penyelenggara (Dana Syariah Indonesia) mewakilkan secara penuh kepada penerima pembiayaan (*borrower*) untuk membeli dan menerima barang dari pemasok (*supplier*), serta memberi hak melakukan pembuatan akta jual beli untuk dan atas nama *borrower* sendiri dengan pemasok. Penyelenggara tidak membeli barang yang diperlukan penerima pembiayaan atas nama penyelenggara, melainkan pihak penerima pembiayaan melakukan pembiayaan sendiri dengan atas nama penerima pembiayaan. Berdasarkan praktiknya, hal tersebut berbeda dengan fatwa antara akad perwakilan (*wakalah*) dan murabahah yang diberikan kepada *borrower* dilakukan secara bersamaan, sedangkan dalam fatwa akad perwakilan harus dilakukan terlebih dahulu, karena akad murabahah dapat dilaksanakan setelah barang dimiliki oleh bank/penyelenggara secara prinsip, meskipun demikian tidak ada larangan dalam syariah.
- d. Penyelenggara (Dana Syariah Indonesia) memberikan syarat sebelum merealisasikan pembiayaan, salah satunya menyerahkan dokumen kepemilikan jaminan dan menyetorkan uang muka pembelian dan atau biayabiaya yang disyaratkan oleh Dana Syariah Indonesia sebagai yang tercantum dalam surat penawaran pembiayaan. Jaminan dan uang muka pada akad murabahah diperbolehkan sesuai fatwa adanya jaminan agar nasabah

- serius dengan pesanannya dan uang muka sebagai kesepakatan awal pemesanan.
- e. Ketentuan uang muka tersebut menjadi bagian pelunasan hutang penerima pembiayaan (*borrower*), apabila *borrower* membatalkan akad ini maka uang muka dikembalikan kepada borrower setelah dikurangi dengan kerugian atau biaya yang telah dikeluarkan oleh penyelenggara (Dana Syariah Indonesia), jika uang muka lebih kecil dari kerugian maka Dana Syariah Indonesia dapat meminta kekurangannya kepada borrower, hal tersebut sesuai fatwa DSN Nomor 13/DSN-MUI/IX/2000 tentang Uang Muka dalam Murabahah.
  - f. Jika penyelenggara (DSI) mendapatkan potongan harga dari pemasok, maka potongan itu merupakan hak penerima pembiayaan (*borrower*). Hal tersebut, sesuai fatwa DSN Nomor 16/DSN-MUI/IX/2000 tentang Diskon Murabahah.
  - g. Dalam akad murabahah ini hanya terdapat aturan yang mengatur mengenai wanprestasi pihak penerima pembiayaan tanpa adanya aturan yang mengatur wanprestasi pihak penyelenggara. Sehingga dalam pelaksanaan akad ini terdapat ketimpangan atau ketidakadilan mengenai wanprestasi dalam akad murabahah. Hal ini sangat tidak sesuai dengan prinsip akad syariah yaitu mengenai prinsip keadilan. Sedangkan dalam akad kita ketahui ada aspek keadilan (*'adalah*) dan juga ada aspek persamaan atau kesetaraan (*al-Ridha*). Maka segala risiko sepenuhnya menjadi tanggung jawab pemberi pembiayaan. Kemudian dalam Fatwa MUI No. 43/DSN-MUI/VIII/2004 tentang *ta'widh* menetapkan bahwasannya dalam akad murabahah pihak yang melaksanakan ganti rugi adalah pihak yang dengan sengaja atau karena kelalaian melakukan sesuatu yang menyimpang dari ketentuan akad dan menimbulkan kerugian pada pihak lain.<sup>13</sup> Selain itu pasal ini juga tidak sesuai dengan peraturan POJK No. 77 tentang *fintech* yakni pada pasal 37 yang menyatakan bahwa penyelenggara wajib bertanggung jawab atas kerugian pengguna yang timbul akibat kesalahan dan atau kelalaian, direksi, dan atau pegawai penyelenggara.<sup>14</sup> Pada pasal ini menunjukkan bahwasannya pihak penyelenggara sama sekali tidak akan bertanggung jawab



terhadap kerusakan yang menyangkut barang dan resiko gagal bayar. Hal ini sangat tidak sesuai dengan peraturan Fatwa DSN No.04/DSN-MUI/IV/2000 tentang murabahah dan POJK No. 77 tentang *fintech*.

- h. Selanjutnya terdapat ketidaksesuaian tentang penagihan seketika seluruh hutang murabahah dan penyerahan/pengosongan barang yang menjelaskan bahwa penerima pembiayaan telah dinyatakan pailit atau tidak mampu membayar atau telah dikeluarkan perintah oleh pejabat yang berwenang untuk menunjuk wakil atau kuratornya. Pada pasal ini terdapat ketidaksesuaian dengan peraturan Fatwa MUI No.04/DSN- MUI/IV/2000 tentang murabahah pada bagian keenam tentang bangkrut dalam murabahah yang menjelaskan jika nasabah (penerima pembiayaan) dinyatakan pailit dan gagal menyelesaikan utangnya, bank harus menunda tagihan utang sampai ia menjadi sanggup kembali, atau berdasarkan kesepakatan.<sup>29</sup> Namun, pada ketentuan yang ada di dalam akad tersebut pihak penyelenggara mengakhiri jangka waktu pembiayaan dan menagih pelunasan sekaligus atas seluruh sisa hutang dan penerima pembayaran wajib membayar dengan seketika dan sekaligus melunasi hutang yang ditagih oleh penyelenggara.

Maka, dapat disimpulkan bahwa praktik akad murabahah yang dilakukan pihak Dana Syariah Indonesia dengan penerima pembiayaan terdapat ketentuan pasal yang tidak sesuai dengan ketentuan fatwa DSN No. 04 tahun 2000, hal tersebut berdasarkan ketentuan mekanisme akad yang berseberangan dengan ketentuan pada fatwa DSN-MUI yang dilakukan dengan penerima pembiayaan.

Selanjutnya, PT. Dana Syariah Indonesia sebagai penyelenggara layanan jasa keuangan (*fintech*) dengan prinsip syariah yang mempertemukan penerima pembiayaan dengan pemberi pembiayaan dalam rangka melakukan perjanjian pembiayaan melalui sistem elektronik dengan menggunakan jaringan internet. Pada perjanjian layanan pembiayaan berbasis teknologi dengan prinsip syariah

---

<sup>29</sup> Fatwa DSN MUI No.04/DSN-MUI/IV/2000 tentang Murabahah

dengan akad wakalah bil ujah, disebutkan bahwa DSI ditunjuk sebagai wakil pemberi pembiayaan dalam rangka mengelola layanan sistem elektronik yang mempertemukan pemberi pembiayaan dengan penerima pembiayaan meliputi layanan (mempersiapkan, mengumpulkan, mengelola, menganalisa, menyimpan, menampilkan, mengumumkan, mengirimkan, dan/atau menyebarkan informasi elektronik dilayanan jasa keuangan).

Perjanjian antara investor dengan DSI (penyelenggara) menggunakan akad wakalah bil ujah, hal tersebut ditinjau berdasarkan Fatwa DSN Nomor 113/DSN-MUI/IX/2017 tentang Akad Wakalah bil Ujah:

- a. Pemberi pembiayaan (investor) sebagai muwakil, penyelenggara (DSI) sebagai wakil, pembiayaan pengadaan barang pihak ketiga sebagai muwakkal fiih, dan surat perjanjian sebagai sighth.
- b. Objek wakalah yang berlangsung memiliki 2 pilihan bagi investor, bahwa dana yang diterima wakil (DSI) akan dikelola, dimanfaatkan dan diadministrasikan untuk disalurkan kepada investor sesuai dengan profil pilihan investor, dan jika investor tidak menyatakan bahwa dananya akan dialokasikan ke proyek tertentu, maka investor menyerahkan kuasa secara penuh untuk dananya dikelola tanpa terikat proyek tertentu. hal tersebut terkait ketentuan objek wakalah, dalam fatwa disebutkan objek wakalah bi lujrah harus berupa pekerjaan dan perbuatan tertentu dan wajib diketahui secara jelas oleh wakil dan muwakil. Pada pilihan kedua dimana objek wakalah bil ujah tidak disebutkan hanya atas dasar penyerahan kuasa penuh terhadap dana yang diberikan untuk dikelola, hal tersebut tidak sesuai dengan ketentuan fatwa terkait objek wakalah bil ujah, namun hal tersebut tidak dilarang dalam syariah, selagi objek wakalah bil ujah bukan untuk hal-hal yang terlarang oleh syariah dan perjanjian dilaksanakan atas dasar kerelaan atau suka sama suka (ridha),
- c. Ketentuan ujah pada akad/perjanjian antara investor dengan DSI tidak ada pasal yang menyebutkan tentang ujah yang diterima oleh pihak DSI, berdasarkan fatwa bahwa ketentuan ujah dari kuantitas dan kualitas harus

jelas, baik berupa angka nominal, presentase tertentu, atau rumus yang disepakati dan diketahui oleh para pihak yang melakukan akad. Maka, hal tersebut belum sesuai dengan fatwa wakalah bil ujah terkait ketentuan ujah.

- d. Berdasarkan hasil wawancara, ujah yang diterima Dana Syariah Indonesia berasal dari margin yang disepakati dengan penerima pembiayaan (*borrower*). Ujah yang didapatkan sebagian besar diberikan kepada pemberi pembiayaan (*investor*), misalnya dari penerima pembiayaan (*borrower*) DSI menerima imbal hasil setara 25%, maka kami tawarkan imbal hasil untuk investor 17-20% dan sisanya sebagai ujah untuk DSI sebagai jasa dan platform fee. Berdasarkan pernyataan tersebut, ujah yang diterima DSI sebesar 5% tersebut tidak disebutkan secara rinci pada perjanjian, yang seharusnya sesuatu yang diwakilkan (*muwakkal fiih*) harus diketahui jelas oleh orang yang mewakili sesuai dengan ketentuan rukun dan syarat akad wakalah, serta ketentuan fatwa DSN Nomor 10/DSN-MUI/IV/2000 tentang wakalah.<sup>30</sup>

Berdasarkan fatwa DSN Nomor 113/DSN-MUI/IX/2017 tentang Akad Wakalah bil Ujah, pada praktiknya Dana Syariah Indonesia telah menunaikan amanah yang diterima sebagai wakil antara investor dengan *borrower* dalam menyalurkan pembiayaan dan mengembalikan pokok pembiayaan kepada investor ditambah keuntungan yang sudah disepakati, dan ujah yang diterima sesuai kesepakatan bersama. Namun, sebaiknya ketentuan ujah yang diperoleh DSI dapat dituangkan secara detail dalam perjanjian, karena dana yang dikelola Dana Syariah Indonesia disalurkan untuk pembiayaan murabahah, dimana hak asal dari margin tersebut milik investor, agar sebaiknya diperjelas dalam akad perjanjian.

Maka, hasil dari analisa penulis menemukan permasalahan dalam pelaksanaan pembiayaan berbasis fintech syariah di PT. Dana Syariah Indonesia belum sesuai dengan aspek syariah. Sebaiknya, perincian ujah yang diterima DSI dijelaskan dalam perjanjian, agar tidak menimbulkan ketidakjelasan akad dimana pihak yang mewakili harus mengetahui jelas terhadap ujah yang diterima Dana Syariah Indonesia, karena hak margin tersebut seluruhnya milik investor. Hal tersebut

---

<sup>30</sup> Fatwa DSN Nomor 113/DSN-MUI/IX/2017 tentang Akad Wakalah bil Ujah

berdasarkan aspek syariah, bertujuan agar menghindari unsur ketidakjelasan (gharar).

**2. Analisis Kesesuaian Pelaksanaan Pembiayaan Berbasis Finansial Teknologi di PT. Dana Syariah dengan Fatwa DSN Nomor 117/DSN-MUI/II/2018 tentang Layanan Pembiayaan Berbasis Teknologi Informasi Berdasarkan Prinsip Syariah.**

Berdasarkan fatwa NO: 117/DSN-MUI/II/2018, ditinjau dari keputusan keenam tentang ketentuan terkait mekanisme dan akad nomor 2 tentang pembiayaan pengadaan barang pesanan (*purchase order*) pihak ketiga, maka dapat disimpulkan pelaksanaan penerapan pembiayaan murabahah pada perusahaan fintech SyarQ adalah sebagai berikut:

Berikut ini pelaksanaan pembiayaan dan akad pada pembiayaan pengadaan barang pesanan (*purchase order*) pihak ketiga di PT. Dana Syariah Indonesia, sesuai dengan ketentuan pada Fatwa DSN Nomor. 117/DSNMUI/II/2018 tentang Layanan Pembiayaan Berbasis Finansial Teknologi Berdasarkan Prinsip Syariah, sebagai berikut:

- a) Adanya akad yang menimbulkan hubungan pengadaan barang (*purchase order*) yang dibuktikan dengan kontrak pengadaan barang antara calon penerima pembiayaan dengan pihak ketiga yang menjadi dasar pembiayaan. Hal ini sesuai dengan ketentuan ketentuan terkait mekanisme dan akad dalam keputusan keenam tentang ketentuan terkait mekanisme dan akad nomor 2 tentang pembiayaan pengadaan barang pesanan (*purchase order*) pihak ketiga, poin ke-2 huruf a yang menyatakan hadirnya akad yang menimbulkan dengan kontrak pengadaan barang oleh calon penerima pembiayaan dengan pihak ketiga yang mendasari pembiayaan.
- b) Calon penerima pembiayaan yaitu borrower atas dasar *purchase order* dari pihak ketiga, mengajukan pembiayaan pengadaan barang kepada Dana Syariah Indonesia selaku penyelenggara. Hal ini sesuai dengan ketentuan ketentuan terkait mekanisme dan akad dalam keputusan keenam tentang ketentuan terkait mekanisme dan akad nomor 2 tentang pembiayaan pengadaan barang pesanan (*purchase order*) pihak ketiga, poin ke-2 huruf b : Dari calon penerima pembiayaan atas dasar *purchase order* dari pihak ketiga, mengajukan pembiayaan pengadaan barang kepada penyelenggara.
- c) Atas dasar pengajuan pembiayaan seperti sebelumnya, penyelenggara (DSI) melakukan penawaran kepada calon pemberi pembiayaan (investor) untuk membiayai pengadaan

barang melalui iklan yang diunggah pada web PT. Dana Syariah Indonesia.

- d) Dalam hal ini calon pemberi pembiayaan (investor) menyetujui penawaran melalui media elektronik dengan mendaftarkan diri sebagai investor, dilakukan akad wakalah bil ujah antara penyelenggara dengan pemberi pembiayaan untuk melakukan akad pembiayaan kepada penerima pembiayaan, pemberi pembiayaan sebagai muwakkil dan penyelenggara sebagai wakil. Sehingga hal tersebut sesuai dengan ketentuan terkait mekanisme pembiayaan nomor 2 tentang pemkbiayaan pengadaan baraaang pesanan (ourcase order) pihak ketiga huruf d yang menytakan calon pemberi pembiayaan menyetujui penawaran sebagaimana huruf c, dan dilakukan akad wakalah bi al-ujrah antara penyelenggara dengan pemberi pembiayaan untuk melakukan akad pembiayaan kepada penerima pembiayaan: pemberi pembiayaan sebagai muwakkil dan penyelenggara sebaga wakil.
- e) Penyelenggara melakukan pembiayaan dengan penerima pembiayaan (*borrower*) berdasarkan akad murabahah. Hal tersebut sesuai dengan ketentuan fatwa tentang model pembiayaan pengadaan barang pihak ketiga menggunakan akad jual beli.
- f) Penerima pembiayaan (*borrower*) membayar pokok dan bagi hasil (margin) sesuai dengan kesepakatan dalam akad. Sehingga hal tersebut sesuai dengan ketentuan terkait mekanisme pembiayaan nomor 2 tentang pembiayaan pengadaan barang pesanan (purchase order) pihak ketiga huruf f, penerima pembiayaan membayar pokok dan margin susai dengan kesepakatan dalam akad
- g) Penyelenggara menyerahkan pokok dan imbal hasil (margin) kepada penerima pembiayaan. hal ini sesuai dengan ketentuan terkait mekanisme pembiayaan nomor 2 tentang pembiayaan pengadaan barang pesanan (purchase order) pihak ketiga huruf g penyelenggara memiliki kewajiban untuk menyerahkan pembayaran pokok dan margin kepada pemberi pembiayaan<sup>31</sup>.

Dalam pedoman umum mengenai layanan berbasis teknologi informasi berdasarkan prinsip syariah, menurut analisa penulis pelaksanaan pembiayaan yang berlangsung di PT. Dana Syariah Indonesia telah memenuhi ketentuan-ketentuan tersebut.

---

<sup>31</sup> Fatwa DSN Nomor. 117/DSNMUI/II/2018 tentang Layanan Pembiayaan Berbasis Finansial Teknologi Berdasarkan Prinsip Syariah. Hal 11

Selain itu, terkait kebijakan privasi maupun kebijakan lainnya dalam suatu perjanjian telah diunggah pada website situs resmi PT. Dana Syariah Indonesia ([www.danasyariah.id](http://www.danasyariah.id)). Adanya transparansi pembiayaan yang sedang berlangsung, agar memudahkan para calon pemberi dan penerima pembiayaan memahami ketentuan yang ada, baik mengenai privasi, keuntungan dan kerugian yang didapat, dan ketentuan lainnya terkait pelaksanaan pembiayaan syariah tersebut. Selanjutnya, model pembiayaan yang dijalankan Dana Syariah Indonesia merupakan pembiayaan pengadaan barang pesanan pihak ketiga, yaitu pembiayaan yang diberikan kepada pelaku usaha yang telah memperoleh pesanan atau surat perintah kerja pengadaan barang dari pihak ketiga berdasarkan Fatwa DSN-MUI No.117/DSN-MUI/II/2018.

