

**ANALISIS AKAD PEMBIAYAAN MURABAHAH PERUMAHAN (KPR SYARIAH)
PADA BTN SYARIAH MENURUT HUKUM PERIKATAN ISLAM**

SKRIPSI



**Diajukan untuk Memenuhi dan Melengkapi Persyaratan
Memperoleh Gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum
Universitas Indonesia**

REGINALDI

0504001905

**PROGRAM KEKHUSUSAN I
HUKUM TENTANG HUBUNGAN SESAMA ANGGOTA MASYARAKAT**

**FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS INDONESIA
DEPOK
2008**

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS INDONESIA**

HALAMAN PENGESAHAN SKRIPSI

Nama : Reginaldi
NPM : 0504001905
Program Kekhususan : I (Hukum Tentang Hubungan Sesama
Anggota Masyarakat)
Judul Skripsi : **ANALISIS AKAD PEMBIAYAAN MURABAHAH
PERUMAHAN (KPR SYARIAH) PADA BTN
SYARIAH MENURUT HUKUM PERIKATAN
ISLAM**

Depok, 25 Juli 2008
Menyetujui,

Pembimbing I

Pembimbing II

Wirdayaningsih, SH., MH. Yeni Salma Barlinti, SH., MH.

Mengetahui,
Ketua Bidang Studi Hukum Keperdataan

DR. Rosa Agustina, SH., MH.



*Kutujukan tulisan sederhana ini untuk
mama dan papaku tercinta...*

QS. al-Ikhlās (112)



1. *Katakanlah: "Dia-lah Allah, yang Maha Esa.*
2. *Allah adalah Tuhan yang bergantung kepada-Nya segala sesuatu.*
3. *Dia tiada beranak dan tidak pula diperanakkan,*
4. *dan tidak ada seorangpun yang setara dengan Dia."*

KATA PENGANTAR

Puji dan syukur penulis panjatkan kepada Allah SWT karena atas rahmatNya saja skripsi ini dapat selesai dengan baik tepat pada waktunya.

Skripsi ini berisi pembahasan mengenai akad pembiayaan *murabahah* perumahan (KPR Syariah) pada BTN Syariah. Munculnya perbankan syariah telah memacu pesatnya perkembangan kegiatan ekonomi yang dilakukan berdasarkan prinsip syariah. Sejalan dengan lahirnya beberapa bank syariah, produk-produk bank syariah mulai diminati oleh masyarakat sebagai alternatif dari produk bank konvensional. Begitupun dengan produk pembiayaan *murabahah* perumahan (KPR Syariah) yang diberikan oleh perbankan syariah mulai banyak diminati oleh masyarakat menggantikan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) pada perbankan konvensional. Atas latar belakang di minati oleh masyarakat inilah kemudian penulis tertarik untuk mengangkat salah satu produk perbankan syariah yang di minati oleh masyarakat yang membutuhkan rumah yaitu akad pembiayaan *murabahah* perumahan (KPR Syariah). Secara khusus skripsi ini membahas akad pembiayaan *murabahah* perumahan (KPR Syariah) menurut

Hukum Perikatan Islam. Pembahasan dilakukan dengan menganalisa apakah akad tersebut sudah sesuai dengan syarat dan rukun serta asas-asas dari Hukum Perikatan Islam. Dalam skripsi ini juga dimuat pembahasan mengenai kendala-kendala yang terjadi dalam akad ini serta cara-cara mengatasinya.

Dalam kesempatan ini penulis juga ingin menyampaikan ungkapan terima kasih yang sedalam-dalamnya kepada Allah SWT dan Nabi Muhammad SAW yang telah memberikanku petunjuk ke jalan yang lurus, dan kepada semua pihak yang telah membantu penulis dalam menyelesaikan skripsi ini, yaitu:

1. Supardi dan Suarni Siri, kedua orang tua penulis yang selalu memberikan kasih sayang dan dukungan agar anak-anaknya dapat menyelesaikan jenjang pendidikan tinggi dengan baik, serta kakak dan adik penulis, Batra dan Yodra,
2. Maya Nurina Astria, teman baik penulis yang memberikan segala apa yang dapat diberikannya agar penulis tidak berhenti memacu dan memotivasi diri,
3. Kedua dosen pembimbing penulis, Ibu Wirdyaningsih S.H., M.H, dan Ibu Yeni Salma Barlinti S.H., M.H yang dengan kerendahan hati telah membantu dan membimbing penulis memperbaiki materi skripsi,

4. Para dosen penguji, Ibu Sulaikin Lubis S.H, Ibu Gemala Dewi S.H., LL.M, dan Ibu Wismar A'ini Marzuki S.H.,M.H,
5. Ibu Rosa Agustina S.H.,M.H, Bp. Akhmad Budi Cahyono S.H.,M.H, Bp. Suharnoko S.H., MLI, Ibu Surini Ahlan Sjarief S.H., M.H, Ibu Yetty, dan seluruh dosen pengajar bidang hukum keperdataan dan bidang hukum Islam,
6. Sandi Edison S.H. dan Kak Ade, saudara penulis yang telah memberikan penulis banyak bantuan dalam menyelesaikan skripsi ini,
7. Imam Heykal Djayadiningrat, sahabat terbaik penulis,
8. Keluarga besar penulis, Ma Tuo Misnar Siri, Ma Tuo dan Pa Tuo Ikin, Te Iya, Om Sabar, Tante Wes, Uni Ade, Uda Mas'ud, Uda Febri, Uni Eka, Uda Iir, Uni Emil, Uni Ida, Kak Temmy, Rio
9. Para pegawai KOPMA, yang telah bekerja dengan baik selama kepengurusan, antara lain Bang Iwan, Mba Rini, dan Mba Okta.

10. Para petugas Biro Pendidikan, antara lain Bp. Rifai dan Bp. Wahyu yang telah membantu penulis selama ini dalam mengurus administrasi akademik,

11. Seluruh dosen dan staf pengajar FHUI yang telah mengajar penulis sejak semester pertama hingga semester akhir,

12. Teman-teman penulis, Bagus, Kakek, Immanuel, Tinton, Mine, Yana, Citra, Danco, Boling, Norman, Naser, Aies, Ogeb, Aristo, Acok, Ibnu, Pea, Sandra, Heikal, Fridoun, Jj, Hasna, Mimi, Aji Djoto, Yangko

Dan semua pihak yang telah turut membantu penulis, baik secara moril maupun materil, yang namanya tidak dapat penulis sebutkan satu per satu.

Akhir kata, penulis menyadari bahwa skripsi ini masih belum sempurna, untuk itu saran dan kritik sangat penulis hargai demi membangun tulisan ini.

Depok, Juli 2008

Penulis

ABSTRAK

Krisis ekonomi yang terjadi di Indonesia pada tahun 1998 telah membuat banyak bank yang menjalankan usaha berdasarkan bunga, terpuruk dan tidak bisa menjalankan fungsinya lagi dengan baik untuk dapat menunjang pertumbuhan ekonomi nasional. Di tengah keterpurukan yang di alami bank-bank yang ada di Indonesia hanya bank syariah yang dapat bertahan karena bank syariah menggunakan sistem bagi hasil dan jual beli dalam penghimpunan dan penyaluran dana. BTN Syariah yang sebagai Unit Usaha Syariah dari Bank Tabungan Negara (BTN) menyediakan pembiayaan murabahah perumahan (KPR Syariah) bagi nasabahnya yang dilakukan dengan prinsip jual-beli atau *murabahah*. Salah satu elemen penting untuk dapat terlaksananya pembiayaan *murabahah* perumahan (KPR Syariah) ini adalah akad yang dilakukan antara pihak bank syariah dengan nasabah. Permasalahan yang dibahas dalam penulisan ini adalah tinjauan Hukum Perikatan Islam mengenai akad pembiayaan *murabahah*, menguraikan kendala yang ada serta menganalisis akad pembiayaan *murabahah* perumahan (KPR Syariah) pada BTN Syariah. Metode penelitian yang digunakan untuk menjawab permasalahan tersebut adalah penelitian hukum normatif dengan metode kepustakaan. Dalam akad pembiayaan *murabahah* ini harusnya sesuai dengan Hukum Perikatan Islam yang berlandaskan pada syariat Islam. Namun pada kenyataannya ada beberapa klausul dalam akad tersebut yang kurang sesuai dengan syariat Islam, antara lain klausul mengenai penagihan seketika, denda tunggakan, dan juga klausul mengenai asuransi. Klausul-klausul tersebut kurang memihak nasabah dan mengandung unsur ketidaksetaraan dan keadilan karena lebih memihak kepada pihak bank, seperti misalnya penagihan seketika tanpa klarifikasi oleh bank dan pembayaran klaim yang diterima bank. Kendala-kendala dalam akad pembiayaan ini juga tidak dapat dipandang sebelah mata, diantara kendala tersebut salah satunya adalah pengawasan yang kurang maksimal dari pihak Dewan Pengawas Syariah (DPS). Untuk itu dibutuhkan solusi-solusi dari kendala-kendala tersebut agar akad tersebut sehingga dapat sesuai dengan Hukum Perikatan Islam.

DAFTAR ISI

Halaman Pengesahan Skripsi.....	ii
Halaman Persembahan.....	iii
Kata Pengantar.....	v
Abstraksi.....	ix
Daftar Isi.....	x
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang Permasalahan.....	1
B. Rumusan Masalah.....	8
C. Tujuan Penelitian.....	8
D. Kerangka Konseptual.....	9
E. Metode Penelitian.....	13
F. Sistematika Penulisan	14
BAB II TINJAUAN UMUM AKAD MURABAHAH PADA BANK SYARIAH	
A. Tinjauan Akad <i>Murabahah</i>	
1. Konsep Akad Ditinjau dari Perikatan Islam.....	16
2. Dasar Hukum Akad <i>Murabahah</i>	35
3. Rukun dan Syarat dalam Akad <i>Murabahah</i>	39
4. Ketentuan-ketentuan Umum dalam Akad <i>Murabahah</i>	41

B. Tinjauan Umum Bank Syariah di Indonesia

1. Dasar Hukum Bank Syariah di Indonesia..... 45
2. Prinsip-prinsip Operasional Bank Syariah..... 47
3. Fungsi dan Peran Bank Syariah..... 52
4. Kegiatan Usaha dan Produk Perbankan Syariah..... 53

**BAB III PELAKSANAAN AKAD PEMBIAYAAN MURABAHAH PERUMAHAN
(KPR SYARIAH) PADA BTN SYARIAH**

A. BTN Syariah

1. Sejarah Singkat BTN Syariah..... 56
2. Prinsip Operasional BTN Syariah..... 57
3. Visi dan Misi BTN Syariah..... 58
4. Produk BTN Syariah..... 60
5. Aplikasi Pembiayaan *Murabahah* Perumahan (KPR Syariah) pada BTN Syariah..... 64

B. Akad *Murabahah* Perumahan (KPR Syariah) pada BTN Syariah

1. Pelaksanaan Akad..... 73
2. Hak dan Kewajiban..... 87
3. Berakhirnya Akad.....89
4. Penyelesaian Perselisihan.....90

BAB IV ANALISIS AKAD PEMBIAYAAN MURABAHAH PERUMAHAN (KPR SYARIAH) PADA BTN SYARIAH MENURUT HUKUM PERIKATAN ISLAM

A. Akad Pembiayaan <i>Murabahah</i> Perumahan pada BTN Syariah	
1. Struktur Akad.....	93
2. Isi Akad.....	96
3. Tinjauan Berdasarkan Rukun dan Syarat Akad.....	103
4. Tinjauan Berdasarkan Asas-Asas Perikatan Islam....	110
B. Hal-hal yang menjadi Kendala pada Akad Pembiayaan <i>Murabahah</i> Perumahan pada BTN Syariah dan Cara-cara Mengatasinya.....	119

BAB V PENUTUP

A. Kesimpulan.....	128
B. Saran.....	130

DAFTAR PUSTAKA.....	132
---------------------	-----

LAMPIRAN

BAB I
PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Permasalahan

Salah satu kegiatan usaha yang paling dominan dan sangat dibutuhkan keberadaannya di dunia ekonomi dewasa ini adalah kegiatan usaha lembaga keuangan perbankan, oleh karena fungsinya sebagai pengumpul dana yang sangat berperan demi menunjang pertumbuhan ekonomi suatu bangsa.¹

Secara umum, bank adalah lembaga yang melaksanakan tiga fungsi utama, yaitu menerima simpanan uang, meminjamkan uang, dan memberikan jasa pengiriman uang.² Bank juga adalah sebagai lembaga intermediasi karena selain mempunyai fungsi sebagai pengumpul dana dari masyarakat juga mempunyai peran sebagai penyalur dana masyarakat yang

¹Gemala Dewi, *Aspek-aspek Hukum dalam Perbankan dan Perasuransian Syariah di Indonesia* (Jakarta: Kencana, 2006), hlm. 51.

²Adiwarman A. Karim, *Bank Islam: Analisis Fiqih dan Keuangan* (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2004), hlm. 18.

telah dikumpulkan untuk menunjang pelaksanaan pembangunan nasional.

Masyarakat menyimpan uangnya pada bank atas suatu dasar kepercayaan dan rasa aman bahwa uang yang ia simpan pada bank tersebut akan dikelola dengan baik dan benar.³ Oleh karena itu Bank harus berhati-hati dan teliti dalam melakukan fungsinya agar tidak mengecewakan nasabahnya⁴. Bank dituntut untuk selalu berkembang mengikuti perubahan zaman dan melayani keinginan nasabahnya.⁵ Tetapi krisis ekonomi di Indonesia yang terjadi tahun 1998 telah membuat masyarakat Indonesia kehilangan rasa aman dan nyaman untuk menyimpan uangnya di bank. Hal itu membuat masyarakat yang menjadi nasabah di bank-bank yang ada di Indonesia menjadi resah dan panik, sehingga mereka berlomba-lomba untuk menarik simpanannya dari bank yang pada akhirnya menyebabkan bank-bank kekurangan likuiditas.

Kondisi perbankan di Indonesia makin memburuk dengan banyaknya kredit macet yang terjadi, dan walaupun

³Denny Achmad, "Tinjauan Umum terhadap Akad Murabahah di Bank Syariah Mandiri ditinjau dari Hukum Perikatan Islam," (Skripsi Sarjana Universitas Indonesia, Jakarta, 2002), hlm. 1.

⁴*Ibid.*, hlm. 2.

⁵*Ibid.*

pemerintah telah berusaha memperbaiki sektor perbankan dengan pemberian bantuan likuiditas kepada bank-bank yang berupa Bantuan Likuiditas Bank Indonesia (BLBI) akan tetapi hal tersebut tidak banyak membantu karena pengenaan suku bunga BLBI yang tinggi kepada bank-bank tersebut. Di tengah situasi ekonomi yang buruk tersebut hampir semua bank konvensional yang beroperasi di Indonesia mengalami *negative spread* yaitu kondisi dimana suku bunga kredit yang lebih tinggi ketimbang suku bunga simpanan nasabah. Bagi perbankan konvensional, selisih (*spread*) antara besarnya bunga yang dikenakan kepada para peminjam dana dengan imbalan bunga yang dikenakan kepada para peminjam dana dengan imbalan bunga yang diberikan kepada para nasabah penyimpan dana itulah sumber keuntungan terbesar.⁶

Di antara banyaknya bank-bank yang terpuruk oleh krisis ekonomi, ada satu bank yang bisa bertahan dan berjalan dengan stabil. Bank tersebut adalah Bank Muamalat Indonesia yang kegiatan operasionalnya berlandaskan pada prinsip syariah. Bank yang berdasarkan prinsip syariah Islam otomatis tidak mengalami kesulitan yang berarti

⁶Wirduyaningsih, *et.al.*, *Bank dan Asuransi Islam di Indonesia* (Jakarta: Kencana, 2005), hlm. 46.

sementara bank-bank konvensional menderita *negative spread*.⁷ Hal ini dapat terjadi karena sejak semula bank syariah tidak mengenal sistem bunga dalam menjalankan operasional bank, sehingga naiknya tingkat suku bunga tidak akan mempengaruhi kinerja bank syariah yang menggunakan sistem bagi hasil dan jual beli baik dalam menghimpun dana masyarakat atau menyalurkan dana masyarakat tersebut.⁸ Bank Muamalat Indonesia berdiri pada tanggal 1 Mei 1992 yang merupakan hasil kerja tim Perbankan dari Majelis Ulama Indonesia (MUI), yang juga didukung dengan dikeluarkannya PAKTO (Paket Kebijakan Pemerintah bulan Oktober) oleh pemerintah tahun 1988 yang berisi tentang liberalisasi perbankan yang memungkinkan pendirian bank-bank baru selain yang telah ada. Setelah keluarnya PAKTO pada tahun 1988 tersebut, kemudian diikuti dengan kemunculan UU No. 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, menunjuk bahwa perbankan dengan prinsip bagi hasil diakui.⁹ Dengan diakuinya Perbankan Bagi Hasil tersebut maka landasan hukum Bank Syariah seperti Bank Muamalat Indonesia yang ada pada saat itu cukup kuat.

⁷Achmad, *Op.cit.*, hlm. 6.

⁸*Ibid.*

⁹Dewi, *Op.cit.*, hlm. 60.

Pemerintah pada waktu itu menetapkan ada dua jenis bank syariah yaitu Bank Umum Syariah dan Bank Perkreditan Rakyat Syariah. Usaha yang dijalankan bank tersebut terdapat pada Pasal 13 butir (c) UU No. 7 Tahun 1992 tentang Perbankan yaitu menyediakan pembiayaan bagi nasabah berdasarkan prinsip bagi hasil. Pada tahun 1998 muncul UU No. 10 Tahun 1998 tentang Perubahan UU No. 7 Tahun 1992 tentang Perbankan. Terdapat beberapa perubahan yang memberikan peluang yang lebih besar bagi pengembangan perbankan syariah.¹⁰

Dalam operasinya, pada sisi pengerahan dana masyarakat bank syariah menyediakan sarana investasi bagi penyimpanan dana dengan sistem bagi hasil, dan pada sisi penyaluran dana masyarakat menyediakan fasilitas pembiayaan investasi dengan sistem bagi hasil serta pembiayaan perdagangan.¹¹

Salah satu bank syariah yang ada di Indonesia adalah BTN Syariah yang merupakan Unit Usaha Syariah dari Bank Tabungan Negara yang menggunakan sistem konvensional dan untuk selanjutnya dalam tulisan ini disebut BTN Syariah, yang mana Unit Usaha Syariah (UUS) tersebut mulai

¹⁰*Ibid.*, hlm. 61.

¹¹Wirdayaningsih, *Op.cit.*, hlm. 19.

beroperasi pada tanggal 14 Februari 2005. Unit Usaha Syariah adalah satuan kerja setingkat yang berfungsi sebagai kantor induk dari seluruh kantor cabang syariah dan Unit Usaha Syariah tersebut berada di kantor pusat bank dan dipimpin oleh seorang anggota direksi atau pejabat satu tingkat di bawah direksi.¹² Unit Usaha Syariah tersebut diatur dalam Peraturan Bank Indonesia (PBI) No.4/1/PBI/2002 jo PBI No. 8/3/2006 yang mengatur tentang pembukaan kantor cabang Syariah pada Bank Umum Konvensional dan salah satu syarat membuka kantor cabang syariah pada Bank Umum Konvensional adalah membentuk Unit Usaha Syariah.¹³

Bank Syariah memiliki struktur yang sama dengan Bank Konvensional dalam hal komisaris dan direksi, namun unsur utama yang membedakannya adalah keberadaan Dewan Pengawas Syariah (DPS) yang bertugas mengawasi operasional dan produk-produknya agar sesuai dengan garis-garis syariah. DPS berada pada posisi setingkat Dewan Komisaris pada Bank.¹⁴ Dalam Unit Usaha Syariah posisi pejabat puncaknya

¹²Dewi, *Op.cit.*, hlm. 69.

¹³*Ibid.*, hlm. 68.

¹⁴*Ibid.*, hlm. 103.

dapat setingkat dengan direksi pada Bank Konvensionalnya ataupun satu tingkat di bawahnya.

Bank Tabungan Negara sendiri sejak awal berdirinya adalah Bank yang berkonsentrasi kepada pembangunan perumahan untuk rakyat dengan menyediakan fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR). Oleh karena itu tidaklah mengherankan BTN Syariah sebagai unit usaha syariahnya, dan juga didukung dengan semakin tingginya minat masyarakat terhadap KPR syariah, juga mempunyai produk yang menyediakan pembiayaan bagi pemilikan rumah untuk nasabah yang disebut dengan KPR Syariah yang jenis pembiayaannya adalah *murabahah* (jual-beli).

Salah satu elemen penting untuk dapat terlaksananya pembiayaan *murabahah* perumahan (KPR Syariah) oleh bank syariah adalah akad yang dilakukan antara pihak bank dengan nasabah. Dalam bank syariah, akad yang dilakukan memiliki konsekuensi duniawi dan ukhrawi karena akad yang dilakukan berdasarkan Hukum Islam. Seringkali nasabah berani melanggar kesepakatan/perjanjian yang telah dilakukan bila hukum itu hanya berdasarkan hukum positif belaka, tapi

tidak demikian bila perjanjian tersebut memiliki pertanggungjawaban *yaumul qiyamah* nanti.¹⁵

B. Rumusan Masalah

Berdasar latar belakang permasalahan di atas, maka pokok permasalahan dari tulisan ini adalah sebagai berikut.

1. Apakah Akad Pembiayaan *Murabahah* Perumahan (KPR Syariah) pada BTN Syariah sudah sesuai dengan Hukum Perikatan Islam?
2. Hal-hal apa saja yang menjadi kendala pada Akad Pembiayaan *Murabahah* Perumahan (KPR Syariah) di BTN Syariah dan bagaimana cara-cara mengatasinya?

C. Tujuan Penulisan

Adapun tujuan penulisan dari skripsi ini yaitu sebagai berikut.

1. Untuk menganalisis apakah Akad Pembiayaan *Murabahah* Perumahan (KPR Syariah) pada BTN Syariah sudah sesuai dengan Hukum Perikatan Islam.

¹⁵Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank Syariah: Dari Teori ke Praktik* (Jakarta: Gema Insani Press, 2001), hlm. 29.

2. Untuk menganalisis hal-hal yang menjadi kendala pada Akad Pembiayaan *Murabahah* Perumahan (KPR Syariah) di BTN Syariah dan cara-cara mengatasinya.

D. Kerangka Konseptual

Dalam skripsi ini, terdapat kata-kata atau istilah yang memerlukan penjelasan, yaitu sebagai berikut.

1. Bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan atau bentuk-bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak.¹⁶
2. Bank Syariah adalah Bank Umum yang melaksanakan kegiatan usaha berdasarkan prinsip syariah, termasuk kantor cabang dan atau kantor cabang pembantu dari suatu bank yang berkedudukan di luar negeri yang melaksanakan kegiatan usaha berdasarkan prinsip syariah.¹⁷

¹⁶Indonesia (a), *Undang-undang tentang Perubahan Atas Undang-undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan*, UU No.10 Tahun 1998, LN No. 182, TLN. No. 3790, Ps. 1 butir 1.

¹⁷Indonesia (b), *Peraturan Bank Indonesia Tentang Sertifikat Wadiah Bank Indonesia*, No. 46/7.PBI/2004, Ps. 1 Butir 1.

3. Prinsip Syariah adalah aturan perjanjian berdasarkan hukum Islam antara bank dengan pihak lain untuk menyimpan dana dan atau pembiayaan kegiatan usaha, atau kegiatan lainnya yang dinyatakan sesuai dengan syariah, antara lain pembiayaan berdasarkan prinsip bagi hasil (*mudharabah*), pembiayaan berdasarkan prinsip penyertaan modal (*musharakah*), prinsip jual beli barang dengan memperoleh keuntungan (*murabahah*), atau pembiayaan barang modal berdasarkan prinsip sewa murni tanpa pilihan (*ijarah*), atau dengan adanya pilihan pemindahan kepemilikan atas barang yang disewa dari pihak bank oleh pihak lain (*ijarah wa iqtina*).¹⁸

4. Pembiayaan berdasarkan prinsip syariah adalah penyediaan uang atau tagihan yang dipersamakan dengan itu berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai untuk mengembalikan uang atau tagihan tersebut setelah

¹⁸Indonesia (a), *Op.cit*, Ps. 1 butir 13.

jangka waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil.¹⁹

5. Kredit Pemilikan Rumah adalah kredit yang diberikan oleh bank kepada debitur untuk digunakan membeli/ membayar sebuah bangunan rumah tinggal dengan tanahnya guna dimiliki dan dihuni atau dipergunakan sendiri.²⁰

6. KPR BTN Syariah adalah pembiayaan KPR BTN Syariah dengan prinsip jual beli (akad murabahah) untuk pembelian rumah di lokasi yang diinginkan nasabah.²¹

7. *Murabahah* adalah pembelian oleh satu pihak untuk kemudian dijual kepada pihak lain yang telah mengajukan permohonan pembelian terhadap satu barang dengan keuntungan atau tambahan harga yang transparan.²²

¹⁹*Ibid.*, Ps. 1 butir 12.

²⁰Ketentuan dan syarat-syarat umum perjanjian kredit pemilikan rumah Bank BTN, hlm. 2.

²¹Brosur pembiayaan KPR BTN Syariah.

²²Gemala Dewi, Wirdyaningsih, dan Yeni Salma Barlinti, *Hukum Perikatan Islam di Indonesia* (Jakarta: Kencana, 2006), hlm. 108.

8. Akad adalah pertemuan ijab dan kabul sebagai pernyataan kehendak dua pihak atau lebih untuk melahirkan suatu akibat hukum pada objeknya.²³

9. Unit Usaha Syariah adalah unit kerja di kantor pusat bank umum yang melakukan kegiatan usaha secara konvensional yang berfungsi sebagai kantor induk dari kantor cabang syariah dan atau unit usaha syariah, atau unit kerja di kantor cabang dari suatu bank yang berkedudukan di luar negeri yang melakukan kegiatan usaha secara konvensional yang berfungsi sebagai kantor induk dari kantor cabang pembantu syariah dan atau unit syariah.²⁴

10. Dewan Syariah Nasional (DSN) adalah dewan yang dibentuk oleh Majelis Ulama Indonesia yang bertugas dan memiliki kewenangan untuk memastikan kesesuaian antara produk, jasa, dan kegiatan usaha bank dengan prinsip syariah.²⁵

²³Syamsul Anwar, *Hukum Perjanjian Syariah: Studi tentang Teori Akad dalam Fikih Muamalat* (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2007), hlm. 68.

²⁴Indonesia (b), *Op.cit.*, Ps. 1 butir 2.

²⁵Indonesia (c), *Peraturan Bank Indonesia Tentang Bank Umum Yang Melakukan Kegiatan Usaha Berdasarkan Prinsip Syariah*, No. 6/24/PBI/2004, Ps. 1 angka 9.

E. Metode Penelitian

Untuk mengumpulkan data, baik data primer maupun data sekunder yang dijadikan bahan dalam penulisan skripsi ini penulis menggunakan metode penelitian hukum normatif, yaitu dengan melakukan penelitian kepustakaan. Adapun tipe penelitian ini adalah penelitian deskriptif-normatif karena hasil ini menggambarkan secara menyeluruh klausul suatu Akad *Murabahah*. Untuk menunjang data sekunder digunakan metode wawancara untuk mendapatkan data primer.

1. Metode Kepustakaan

Melakukan penelitian kepustakaan untuk mendapatkan data sekunder yang relevan dengan masalah yang dibahas, yaitu dengan melakukan penelitian terhadap bahan hukum primer yang meliputi peraturan perundang-undangan perbankan dan dengan melakukan penelitian terhadap bahan hukum sekunder yang meliputi buku-buku yang berhubungan dengan masalah yang dibahas dan artikel majalah atau harian.

2. Metode Wawancara

Melakukan wawancara dengan nara sumber untuk mendapatkan informasi yang berhubungan dengan masalah yang dibahas.

F. Sistematika Penulisan

Penulisan Skripsi ini terdiri dari lima bab yang akan dibahas satu per satu sehingga masalah yang terdapat di dalamnya menjadi jelas. Pembidangan masalah yang dibahas adalah sebagai berikut.

Bab I membahas tentang pendahuluan. Pada Bab ini akan diuraikan mengenai latar belakang permasalahan, pokok permasalahan, tujuan penulisan, kerangka konseptual, metode penulisan, dan sistematika penulisan.

Bab II tentang Tinjauan Akad *Murabahah* pada Bank Syariah. Disini penulis akan menerangkan beberapa sub bab yaitu Tinjauan Akad *Murabahah* yang terdiri dari pertama, konsep akad ditinjau dari Hukum Perikatan Islam, kedua, dasar hukum akad *murabahah*, ketiga, rukun dan syarat dalam akad *murabahah*, dan ketentuan-ketentuan umum dalam akad *murabahah*. Sub bab yang kedua membahas mengenai Tinjauan Umum Bank Syariah di Indonesia yang terbagi lagi menjadi dasar hukum bank syariah di Indonesia, prinsip-prinsip operasional bank syariah, fungsi dan peran bank syariah, dan kegiatan usaha dan produk perbankan syariah.

Bab III tentang Pelaksanaan Akad Pembiayaan *Murabahah* Perumahan pada BTN Syariah yang terdiri dari dua sub bab yaitu Bank Tabungan Negara Unit Usaha Syariah yang terbagi lagi menjadi sejarah singkat BTN Syariah, prinsip operasional BTN Syariah, produk BTN Syariah, dan aplikasi pembiayaan KPR BTN Syariah. Sub bab yang kedua membahas mengenai Akad *Murabahah* Perumahan di Bank Tabungan Negara Syariah yang terbagi lagi menjadi pelaksanaan akad *murabahah* perumahan pada Bank Tabungan Negara Syariah, hak dan kewajiban para pihak, berakhirnya akad, dan penyelesaian perselisihan.

Bab IV tentang analisis Akad Pembiayaan *Murabahah* Perumahan (KPR Syariah) pada BTN Syariah menurut Hukum Perikatan Islam yang terdiri dari dua sub bab yaitu akad pembiayaan *murabahah* perumahan di Bank Tabungan Negara Syariah dan Hal-hal yang menjadi kendala dalam akad pembiayaan *murabahah* perumahan di Bank Tabungan Negara Syariah dan cara mengatasinya .

Bab V tentang penutup yang memuat kesimpulan dari seluruh pembahasan dan saran yang berkenaan dengan permasalahan skripsi ini.

BAB II

TINJAUAN UMUM AKAD *MURABAHAH* PADA BANK SYARIAH

A. Tinjauan Umum Akad *Murabahah*

1. Konsep Akad Ditinjau dari Hukum Perikatan Islam

Dalam al-Qur'an sendiri sedikitnya terdapat 2 (dua) istilah yang mempunyai kaitan dengan perjanjian, yaitu *al-'aqdu* (akad) dan *al-'ahdu* (janji). *Al-'aqdu* yang terdapat dalam QS. al-Maidah (5): 1, yang meminta manusia untuk memenuhi akadnya dapat diartikan sebagai perikatan. Sedangkan kata *al-'ahdu* mempunyai makna perjanjian, yaitu suatu pernyataan dari seseorang untuk mengerjakan atau tidak mengerjakan sesuatu yang tidak berkaitan dengan orang lain.²⁶

Kata akad yang berasal dari kata *al-'aqdu* yang berarti mengikat, menyambung, atau menghubungkan (*ar-*

²⁶Dewi, Wirduyaningsih, dan Barlinti, *op.cit.*, hlm. 45.

rabt).²⁷ Terdapat 3 (tiga) unsur penting dalam akad, yaitu:²⁸

a. Adanya pertalian Ijab dan Kabul. Ijab merupakan pernyataan kehendak dari *mujib* untuk melakukan atau tidak melakukan sesuatu, sedangkan Kabul merupakan pernyataan seorang *qaabil* untuk menerima atau menyetujui kehendak *mujib* tersebut;

b. Dibenarkan oleh *syara'*;

c. Mempunyai akibat hukum terhadap obyeknya, karena akad merupakan salah satu tindakan hukum (*tasharruf*). Adanya akad menimbulkan akibat hukum terhadap objek hukum yang diperjanjikan oleh para pihak dalam suatu ijab dan kabul, dan adanya hak dan kewajiban yang melekat kepada para pihak.

Sedangkan tahap terjadinya akad (*al-'aqdu*) menurut Abdoerraof ada 3 (tiga) yaitu:²⁹

a. Adanya *Al 'Ahdu* (perjanjian), yaitu pernyataan dari seseorang untuk melakukan sesuatu atau tidak melakukan

²⁷Anwar, *Op.cit.*, hlm. 68.

²⁸Dewi, Wirnyaningsih, dan Barlinti, *Op.cit.*, hlm. 48.

²⁹*Ibid.*, hlm. 46.

sesuatu dan tidak ada sangkut pautnya dengan kemauan orang lain. Terdapat dalam QS. Ali Imran (3):76

b. Adanya Persetujuan, yaitu pernyataan setuju dari pihak kedua untuk melakukan sesuatu atau tidak melakukan sesuatu sebagai reaksi terhadap janji yang dinyatakan oleh pihak pertama. Persetujuan tersebut harus sesuai dengan janji pihak pertama.

c. Apabila kedua buah janji yang berasal baik dari pihak pertama maupun kedua dilaksanakan maksudnya oleh para pihak, maka terjadilah apa yang disebut dengan akad (*al-'aqdu*).

Dengan demikian, akad (*al-'aqdu*) adalah transaksi dan kesepakatan, atau komitmen dengan konotasi meminta janji/komitmen (*al-istîtsâq*). Akad tersebut tentu tidak akan terjadi, kecuali di antara dua pihak yang saling berakad. Adapun janji (*al-'ahdu*) bisa berlangsung dari satu pihak saja. Karenanya, janji lebih umum daripada akad, karena tidak semua janji (*al-'ahdu*) merupakan akad (*al-*

'*aqdu*). Sebaliknya, semua akad (*al-'aqdu*) merupakan janji (*al-'ahdu*).³⁰

Akad mempunyai dasar atau landasan. Landasan ini menjadi panduan bagi para pihak dalam melakukan akad. Artinya para pihak yang melakukan akad harus memperhatikan prinsip-prinsip perikatan yang menjadi landasan dibuatnya akad agar akad tersebut sesuai dengan ketentuan syariah.

Prinsip-prinsip perikatan Islam yang dimaksud itu adalah sebagai berikut.³¹

a. Asas Ilahiah

Kegiatan muamalat yang dilakukan seperti perikatan tidak akan lepas dari nilai-nilai ketauhidan. Pada intinya, manusia memiliki tanggung jawab akan hal ini yang berupa tanggung jawab kepada pihak kedua, diri sendiri, dan kepada Allah SWT. Akibatnya, manusia tidak akan berbuat sekehendak hatinya, karena segala perbuatannya akan mendapatkan balasan dari Allah SWT.

³⁰Yahya Abdurrahman, "Al-'Aqd (Akad/Kontrak)", <
<http://www.hizbut-tahrir.or.id/al-waie/index.php>>, 15 Juli 2007.

³¹Dewi, Wirdyaningsih, dan Barlinti, *Op.cit.*, hlm. 30-38.

b. Asas Kebebasan (*Al-Hurriyah*)

Perikatan yang dilakukan kedua belah pihak dan termasuk dalam bidang muamalat menurut kaedah fiqh adalah segala sesuatunya boleh atau *mubah* sampai ada dasar hukum yang melarangnya. Dasar hukumnya antara lain terdapat dalam QS. al-Maidah (5): 1 "Hai orang-orang yang beriman, penuhilah akad-akad itu". Selain itu dasar hukumnya juga terdapat dalam kaidah Fiqih yang bersumber pada dua Hadits Nabi Muhammad SAW.

c. Asas Persamaan atau Kesetaraan (*Al-Musawah*)

Hak dan kewajiban para pihak dalam perikatan adalah sama dan setara, dan juga tidak boleh ada kezaliman dalam perikatan. Hendaknya antara manusia yang satu dengan yang lain saling melengkapi, dan oleh karena itu setiap manusia mempunyai kesempatan yang sama untuk melakukan suatu perikatan. Dasar hukumnya terdapat dalam QS. al-Hujuraat (49): 13, "Hai manusia, sesungguhnya Kami menciptakan kamu dari seorang laki-laki dan perempuan dan menjadikan kamu berbangsa-bangsa dan bersuku-suku supaya kamu saling mengenal."

d. Asas Keadilan (*Al-'Adalah*)

Dalam asas ini, para pihak yang melakukan perikatan dituntut untuk berlaku benar dalam pengungkapan kehendak dan keadaan, memenuhi perjanjian yang telah mereka buat, dan memenuhi semua kewajibannya. Dasar hukumnya antara lain terdapat dalam QS. an-Nahl (16): 90, Allah SWT berfirman, "Sesungguhnya Allah menyuruh kamu berlaku adil dan berbuat kebajikan, memberi kepada kaum kerabat, dan Allah melarang dari perbuatan keji, kemungkaran, dan permusuhan". Sikap adil harus tercermin dalam perbuatan muamalat. Oleh karena itu, Islam mengatur hal-hal yang bertentangan dengan sikap adil yang tidak boleh dilakukan manusia. Hal ini disebut juga dengan kezaliman. Beberapa hal yang termasuk dalam kezaliman, antara lain adalah perbuatan riba, timbangan yang tidak adil, penangguhan pembayaran utang bagi yang mampu, dan masih banyak lagi perbuatan zalim lainnya. Riba adalah perbuatan yang dilarang oleh Allah SWT seperti yang tercantum dalam QS. al-Baqarah (2): 275 bahwa "Padahal Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba".

e. Asas Kerelaan (*Al-Ridha*)

Asas ini menjadi dasar bagi para pihak untuk melakukan perikatan yang dikehendaki kedua belah pihak, tanpa

paksaan, tekanan, penipuan, maupun *mis-statement*. Apabila hal tersebut tidak terpenuhi, maka transaksi tersebut dilakukan dengan cara yang batil.

Dasar hukumnya terdapat dalam QS. an-Nisa (4): 29 yang isinya adalah sebagai berikut.

"Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama suka diantara kamu."

f. Asas Kejujuran dan Kebenaran (*Ash-Shidq*)

Asas ini mewajibkan adanya kejujuran dari kedua belah pihak yang melakukan suatu perikatan, tanpa adanya kejujuran akan merusak legalitas dari perikatan itu sendiri. Perikatan yang dilakukan para pihak hendaknya mempunyai manfaat.

g. Asas Tertulis (*Al-Kitabah*)

Asas ini terdapat pada QS. al-Baqarah (2): 282-283 yang menganjurkan bahwa perikatan dibuat dalam bentuk tertulis, dihadiri oleh saksi-saksi, dan diberikan tanggung jawab individu yang melakukan perikatan, dan yang menjadi saksi. Selain itu dianjurkan apabila perikatan dilakukan tidak secara tunai, maka dapat dipegang suatu benda sebagai

jaminannya. Adanya tulisan, saksi, dan/ atau benda jaminan ini menjadi alat bukti atas terjadinya perikatan tersebut.

Dalam hukum Islam untuk terbentuknya suatu akad yang sah dan mengikat haruslah dipenuhi rukun akad dan syarat akad.³² Rukun akad adalah unsur-unsur yang membentuk suatu akad, sehingga suatu akad itu terwujud karena adanya unsur-unsur tersebut yang membentuknya. Masing-masing rukun (unsur) yang membentuk akad tersebut memerlukan syarat-syarat agar rukun (unsur) itu dapat berfungsi membentuk akad dan tanpa syarat-syarat tersebut rukun akad tidak dapat membentuk akad.

Jumhur Ulama berpendapat bahwa rukun dalam akad ada tiga, yaitu : 1) pelaku akad; 2) objek akad; dan 3) *shighat* atau pernyataan pelaku akad, yaitu ijab dan kabul.³³ Sedangkan menurut ahli-ahli hukum Islam kontemporer seperti Musthafa az-Zarqa, rukun akad itu ada 4 (empat) yaitu ditambah dengan *maudhu'ul 'aqd* (tujuan akad) walaupun ia

³²Anwar, *Op.cit.*, hlm. 95.

³³Ascarya, *Akad dan Produk Bank Syariah* (Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2007), hlm. 35.

tidak menyebut keempat hal tersebut sebagai rukun, tetapi dengan *muqawimat 'aqd* (unsur-unsur penegak akad).³⁴

Adapun rukun dan syarat akad pembahasannya adalah sebagai berikut.

a. Subjek Perikatan / Pelaku Akad (*al-'Aqidain*)

al-'Aqidain adalah para pihak yang melakukan akad. Subjek hukum sebagai pelaku perbuatan seringkali diartikan sebagai pihak yang mengemban hak dan kewajiban. Subjek hukum terdiri dari manusia dan badan hukum.³⁵

1) Manusia

Dalam hukum perikatan, manusia sebagai salah satu subjek hukum merupakan pihak yang telah dibebani hak dan kewajiban atau disebut *mukallaf*.³⁶ *Mukallaf* adalah manusia yang telah dianggap mampu bertindak hukum, baik yang berhubungan dengan perintah Allah swt maupun larangan-Nya.³⁷

³⁴Dewi, Wirnyaningsih, dan Barlinti, *Op.cit.*, hlm. 51.

³⁵*Ibid.*

³⁶*Ibid.*

³⁷*Ibid.*

Syarat-syarat subjek akad menurut Hamzah Ya'cub adalah sebagai berikut.³⁸

- a) *Aqil* (berakal), dalam hal ini orang yang bertransaksi haruslah berakal sehat, bukan orang gila atau masih di bawah umur agar dapat mempertanggungjawabkan transaksi yang dibuatnya.
- b) *Tamyiz* (dapat membedakan), orang yang bertransaksi harus dapat membedakan yang baik dan yang buruk, sebagai tanda kesadarannya sewaktu bertransaksi.
- c) *Mukhtar* (bebas dari paksaan), syarat ini didasarkan pada ketentuan QS. An-Nisaa (4): 29.

Sementara syarat-syarat yang harus dipenuhi sebagai *mukallaf* adalah sebagai berikut.³⁹

(1) *Baligh*

Ukuran *baligh* bagi seorang lelaki adalah telah bermimpi (*ihtilam*) dan telah haid bagi perempuan. *Baligh* dapat juga diukur dari usia seseorang, seperti yang tercantum dalam Hadist Ibnu Umar yaitu 15 tahun.

³⁸*Ibid.*, hlm. 55

³⁹*Ibid.*, hlm. 55-56.

(2) Berakal Sehat

Seseorang yang melakukan perikatan harus memiliki akal yang sehat. Dengan akal yang sehat, ia akan memahami segala perbuatan hukum yang dilakukan dan akibat hukum bagi dirinya maupun bagi orang lain.

Selain hal tersebut di atas, dalam kaitannya dengan *al-'Aqidain* terdapat tiga hal yang harus diperhatikan yaitu, *ahliyah* (kecakapan), wilayah (kewenangan), dan *wakalah* (perwakilan).⁴⁰

(1) *Ahliyah* (kecakapan), yaitu kecakapan seseorang untuk memiliki hak dan dikenai kewajiban atasnya dan kecakapan melakukan *tasharruf*.⁴¹ *Ahliyah* terbagi atas dua macam yaitu sebagai berikut.⁴²

(a) *Ahliyah* ada, adalah sifat kecakapan bertindak hukum seseorang yang telah dianggap sempurna untuk mempertanggungjawabkan seluruh perbuatannya baik yang bersifat negatif maupun positif.

⁴⁰*Ibid.*, hlm. 56.

⁴¹*Ibid.*

⁴²*Ibid.*

(b) *Ahliyah wujub*, adalah sifat kecakapan seseorang untuk menerima yang menjadi haknya dan belum cakap untuk dibebani kewajiban

(2) Wilayah (kewenangan), yaitu kekuasaan hukum yang pemilikinya dapat ber-*tasharruf* dan melakukan akad serta menunaikan segala akibat hukum yang ditimbulkan.⁴³

(3) *Wakalah* (Perwakilan), yaitu pengalihan kewenangan perihal harta dan perbuatan tertentu dari seseorang kepada orang lain untuk mengambil tindakan tertentu dalam hidupnya.⁴⁴

2) Badan Hukum

Dalam Islam, badan hukum tidak diatur secara khusus. Namun, badan hukum terlihat pada beberapa dalil yang menunjukkan adanya badan hukum dengan menggunakan istilah *al-Syirkah*, seperti yang tercantum dalam QS. an-Nissaa (4): 12, QS. Shaad (38): 24, dan

⁴³Dewi, Wirdyaningsih, dan Barlinti, *Op.cit.*, hlm. 57.

⁴⁴*Ibid.*, hlm. 58.

Hadits Qudsi.⁴⁵ Dalam QS. Shaad ayat 24 isinya adalah sebagai berikut.

"Dan sesungguhnya kebanyakan dari orang-orang yang berserikat itu sebagian mereka berbuat zalim kepada sebagian yang lain, kecuali orang-orang yang beriman...."⁴⁶

Adanya kerja sama diantara beberapa orang menimbulkan kepentingan-kepentingan dari syirkah tersebut terhadap pihak ketiga. Dalam hubungannya dengan pihak ketiga inilah timbul bentuk baru dari subjek hukum yang disebut dengan badan hukum.⁴⁷

b. Objek Perikatan (*Mahallul Aqd*)

Mahallul aqd adalah sesuatu yang dijadikan objek akad dan memiliki akibat hukum yang ditimbulkan.⁴⁸ Yang diperlukan dalam suatu akad agar dipandang sah dari segi objeknya adalah telah ada pada waktu akan diadakan, dibenarkan oleh *syara'*, dapat ditentukan dan diketahui, serta dapat diserahkan terimakan pada waktu akad terjadi.

⁴⁵*Ibid.*

⁴⁶*Ibid.*, hlm. 59.

⁴⁷*Ibid.*

⁴⁸*Ibid.*, hlm. 60.

c. Tujuan Perikatan (*Maudhu'ul Aqd*)

Syarat-syarat yang harus dipenuhi agar suatu akad dipandang sah dan mempunyai tujuan hukum, yaitu sebagai berikut.⁴⁹

- 1) Tujuan akad baru ada pada saat akad diadakan, bukan merupakan kewajiban yang seharusnya menjadi kewajibannya.
- 2) Tujuan akad harus berlangsung sejak awal hingga berakhirnya akad.
- 3) Tujuan akad harus dibenarkan *syara'*.

d. Ijab dan Kabul (*Shighat al-'Aqd*)

Sighat al-'aqd adalah suatu ungkapan para pihak yang melakukan akad berupa ijab dan kabul. Ijab adalah pernyataan para pihak pertama mengenai isi perikatan yang diinginkan, sedangkan kabula adalah pernyataan pihak kedua untuk menerimanya. Ijab dan kabul dapat dilakukan baik secara lisan, tulisan, isyarat, ataupun dengan perbuatan.⁵⁰

⁴⁹Fathurahman Djamil *et.al.*, *Hukum Perjanjian Syariah dalam Kompilasi Hukum Perikatan* (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2001), hlm. 46.

⁵⁰*Ibid.*, hlm. 253.

Dalam Hukum Islam terkait dengan akad dapat digolongkan menjadi beberapa klasifikasi. Klasifikasi Akad dalam Hukum Islam adalah sebagai berikut.⁵¹

1) Akad dilihat dari segi keabsahannya, terdiri dari:

a. Akad *shahih*, yaitu akad yang memenuhi rukun dan syaratnya, sehingga seluruh akibat hukum yang ditimbulkan akad itu berlaku mengikat bagi pihak-pihak yang berakad.

b. Akad tidak *shahih*, yaitu terdapat kekurangan pada rukun atau syaratnya yang mengakibatkan seluruh akibat hukum akad itu tidak berlaku dan tidak mengikat.

2) Akad dilihat sifat mengikatnya terdiri dari:

a. Akad yang mengikat secara pasti, yang berarti tidak boleh *difasakh* (dibatalkan secara sepihak).

b. Akad yang tidak mengikat secara pasti, yaitu akad yang dapat *difasakh* oleh dua pihak atau satu pihak.

⁵¹Abdul Ghofur Anshori, *Perbankan Syariah di Indonesia*, (Yogyakarta: Gadjah Mada University Press, 2007), hlm. 60-61.

3) Akad dilihat dari bentuknya, terdiri dari:

- a. Akad tidak tertulis, yaitu akad yang dibuat secara lisan saja dan biasanya terjadi pada akad yang sederhana.
- b. Akad tidak tertulis, yaitu akad yang dituangkan dalam tulisan/akta baik akta otentik maupun akta bawah tangan.

4) Akad dalam sektor ekonomi, dapat dibedakan menjadi dua macam, yaitu:

- a. *Akad Tabarru*, yaitu akad yang berkaitan dengan transaksi nonprofit/transaksi yang tidak bertujuan semata-mata untuk mendapatkan keuntungan atau laba. Yang termasuk dalam akad *tabarru* ini adalah *al-Qard*, *ar-Rahn*, *Hiwalah*, *Wakalah*, *Kafalah*, *Wadi'ah*, *Hibah*, *Hadiyah*, *Waqaf*, dan *Shodaqah*.
- b. *Akad Mu'awadah/Akad Tijarah*, yaitu akad yang bertujuan untuk mendapatkan imbalan berupa keuntungan tertentu yang terkait dengan transaksi bisnis dengan motif untuk memperoleh laba. Yang termasuk dalam akad ini adalah akad yang berdasarkan prinsip jual-beli (*Murabahah dengan mark up*, *akad salam*, dan *akad istishna*), akad yang berdasarkan prinsip bagi hasil (*Mudharabah dan*

Musyarakah), akad yang berdasarkan prinsip sewa menyewa (*Ijarah* dan *Ijarah wa Istishna*).

Dalam suatu akad yang pasti melibatkan lebih dari satu pihak, terbuka kemungkinan untuk dapat timbulnya perselisihan. Ada dua hal yang biasanya menjadi sumber perselisihan dalam akad jual beli, yang pertama mengenai harga; dan yang kedua mengenai pertanggungjawaban risiko apabila terjadi kerusakan atau kemusnahan barang.⁵²

Penyelesaian perselisihan dalam Hukum Perikatan Islam, pada prinsipnya boleh dilaksanakan melalui tiga jalan, yaitu dengan jalan perdamaian (*shulhu*), dengan jalan arbitrase (*tahkim*), dan yang terakhir melalui proses peradilan (*al-Qadha*).⁵³

Selanjutnya suatu akad dapat berakhir apabila memenuhi ketentuan:

- a. Tujuannya telah tercapai.
- b. Terjadi *fasakh* atau pembatalan.
- c. Jangka waktu akad telah berakhir.

⁵²Dewi, Wirduyaningsih, dan Barlinti, *Op.cit.*, hlm. 84.

⁵³*Ibid.*, hlm. 87.

Fasakh ada dengan sebab-sebab sebagai berikut.⁵⁴

- a. Dibatalkan, karena adanya hal-hal yang tidak dibenarkan oleh *syara'*.
- b. Terdapat *khiyar*.
- c. Adanya *Iqalah*, yaitu salah satu pihak dengan meminta persetujuan yang lain membatalkan karena merasa menyesal atas akad yang baru saja dilakukan.
- d. Kewajiban yang timbul dari akad tidak dipenuhi oleh orang-orang yang bersangkutan.
- e. Habis waktu, seperti dalam akad sewa menyewa dengan jangka waktu dan tidak dapat diperpanjang.
- f. Karena tidak mendapat izin pihak yang berwenang.
- g. Karena kematian.

Akad atau perikatan dalam hukum Islam dapat dibagi berdasarkan kegiatan usahanya. Akad itu dapat dibagi kedalam:⁵⁵

- a. Akad Pertukaran,
- b. Akad Kerjasama, dan
- c. Akad Pemberian Kepercayaan.

⁵⁴*Ibid.*, hlm. 92.

⁵⁵*Ibid.*, hlm. 95.

Akad yang umumnya dilakukan oleh masyarakat adalah *al-Bay* yang mencakup jual beli, perdagangan dan perniagaan. Akad *al-Bay* tersebut adalah termasuk kedalam akad pertukaran, yang mana pertukaran tersebut dapat berupa *Ayn* (barang yang termasuk pula jasa dan bisnis) dengan *Dayn* (yang berupa uang), sedangkan pertukaran *Ayn* dengan *Ayn* adalah yang kemudian disebut dengan barter.⁵⁶ Akad jual beli dapat dibedakan menjadi jual-beli yang umum dan jual-beli yang khusus dan akad *murabahah* yang termasuk pokok bahasan dalam bab ini tergolong dalam akad jual-beli yang khusus.

Jual-beli *murabahah* merupakan bentuk pembiayaan alternatif dengan syarat-syarat tertentu dalam perikatan Islam, yang telah diperbolehkan oleh beberapa ulama kontemporer, dan berguna untuk mengatasi kesulitan-kesulitan yang dihadapi oleh *mudharabah* maupun *musyarakah* dalam penerapannya.

⁵⁶Tim Studi Tentang Syariah di Pasar Modal Indonesia, "Studi Tentang Investasi Syariah di Pasar Modal Indonesia", <http://www.bapepam.go.id/pasar_modal/publikasi_pm/kajian_pm/studi_pm_syariah.pdf>, diakses 29 April 2008.

2. Dasar Hukum Akad *Murabahah*

Dasar Hukum Akad *Murabahah* dalam hukum Islam adalah sebagai berikut.

- a. Al-Qur'an antara lain terdapat dalam QS. al-Baqarah (2):275 "...Dan Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba,..."
- b. HR. Al-Baihaqi "Dari Abu Sa'id al Khudri bahwa Rasulullah SAW bersabda, sesungguhnya jual beli itu harus dilakukan suka sama suka'."
- c. Ijtihad. (Fatwa MUI melalui Fatwa Dewan Syariah Nasional (DSN) No.04/DSN-MUI/IV/2000 tentang *Murabahah*). Fatwa MUI yang merupakan bentuk *ijma* yang ada di Indonesia (dilakukan dengan penggunaan akal) ini merupakan sumber Hukum Islam ketiga yang kedudukannya berada di bawah Al-Qur'an dan Hadis.

Adapun ketentuan-ketentuan yang mengatur bank tentang *murabahah* dalam Fatwa DSN tersebut adalah sebagai berikut.

- a. Bank dan nasabah harus melakukan akad *murabahah* yang bebas riba.

- b. Barang yang diperjualbelikan tidak diharamkan oleh syariah Islam.
- c. Bank membiayai sebagian atau seluruh harga pembelian barang yang telah disepakati kualifikasinya.
- d. Bank membeli barang yang diperlukan nasabah atas nama bank sendiri dan pembelian ini harus sah dan bebas riba.
- e. Bank harus menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian misalnya jika pembelian dilakukan secara utang.
- f. Bank kemudian menjual barang tersebut kepada nasabah dengan harga jual senilai harga plus keuntungannya. Dalam kaitan ini bank harus memberitahu secara jujur harga pokok barang kepada nasabah berikut biaya yang diperlukan.
- g. Nasabah membayar harga barang yang telah disepakati tersebut pada jangka waktu tertentu yang telah disepakati.
- h. Untuk mencegah terjadinya penyalahgunaan atau kerusakan akad tersebut, pihak bank dapat mengadakan perjanjian khusus dengan pihak nasabah.

i. Jika bank hendak mewakili kepada nasabah untuk membeli barang dari pihak ketiga, akad jual-beli *murabahah* harus dilakukan setelah barang, secara prinsip, menjadi milik bank.

Sedangkan aturan yang tertuju kepada nasabah dalam Fatwa DSN ini adalah sebagai berikut.

a. Nasabah mengajukan permohonan dan perjanjian pembelian suatu barang atau aset kepada bank.

b. Jika bank menerima permohonan tersebut, bank harus membeli terlebih dahulu aset yang dipesannya secara sah kepada pedagang.

c. Bank kemudian menawarkan aset tersebut kepada nasabah dan nasabah harus menerima sesuai dengan perjanjian yang telah disepakatinya, karena secara hukum perjanjian tersebut mengikat; kemudian kedua belah pihak harus membuat kontrak jual beli.

d. Dalam jual beli ini bank dibolehkan meminta nasabah untuk membayar uang muka saat menandatangani kesepakatan awal pemesanan.

e. Jika nasabah ternyata menolak membeli barang tersebut maka biaya riil bank harus dibayar dari uang muka tersebut.

f. Jika nilai uang muka kurang dari kerugian yang harus ditanggung oleh bank, bank dapat meminta kembali sisa kerugiannya kepada nasabah.

g. Jika uang muka memakai kontrak "urbun" sebagai alternatif dari uang muka, maka:

- 1) Jika nasabah memutuskan untuk membeli barang tersebut maka ia tinggal membayar sisa harga, atau
- 2) Jika nasabah batal membeli maka uang muka menjadi milik bank sebesar kerugian yang ditanggung oleh bank akibat pembatalan tersebut dan jika uang muka tidak mencukupi nasabah wajib melunasi kekurangannya.⁵⁷

Dalam fatwa tersebut juga terdapat klausul apabila nasabah menjual kembali barang tersebut kepada pihak ketiga, baik dengan keuntungan maupun kerugian, harus ada pemberitahuan kepada bank dan tidak menyebabkan pembayaran hutang kepada bank oleh nasabah menjadi terhambat. Pada

⁵⁷Kata "urbun" dapat diartikan sebagai uang muka. (Lihat Wirdyaningsih, *et.al.*, *Op.cit.*, hlm. 130-134.

intinya nasabah harus tetap membayar utangnya kepada bank sekalipun barang telah dijual kepada pihak ketiga.⁵⁸

3. Rukun dan Syarat dalam Akad *Murabahah*.

Dalam melaksanakan suatu perikatan, terdapat rukun dan syarat yang harus dipenuhi. Secara bahasa, "rukun" sesuatu yang harus dipenuhi untuk sahnya suatu pekerjaan, sedangkan "syarat" merupakan ketentuan (peraturan, petunjuk) yang harus dilakukan. Dalam syariah rukun dan syarat sama-sama menentukan sah tidaknya perbuatan tersebut dan ada tidaknya perbuatan tersebut.⁵⁹

Akad *Murabahah* dapat dikatakan sah apabila telah memenuhi syarat-syarat dan rukun-rukun yang telah ditetapkan yaitu:

a. Syarat-syarat *Murabahah*:

- 1) Pembeli (nasabah) hendaklah betul-betul mengetahui modal sebenarnya dari suatu barang yang hendak dibeli.

⁵⁸*Ibid.*, hlm. 134.

⁵⁹Dewi, Wirdyaningsih, dan Barlinti, *Op.cit.* hlm. 49-50.

- 2) Jual beli *murabahah* harus dilakukan atas barang yang telah dimiliki oleh penjual (bank).
- 3) Barang yang diperjanjikan bukan merupakan barang ribawi.
- 4) Seandainya barang tersebut telah dijual-belikan dari pihak lain maka jual-beli tersebut harus sah menurut perundangan Islam.

Sedangkan syarat-syarat *Murabahah* menurut Usmani (1999), antara lain:⁶⁰

- 1) *Murabahah* merupakan salah satu bentuk jual-beli ketika penjual (bank) secara eksplisit menyatakan biaya perolehan barang yang akan dijualnya dan menjualnya kepada pembeli (nasabah) dengan menambahkan tingkat keuntungan yang diinginkan.
- 2) Tingkat keuntungan dalam *murabahah* dapat ditentukan berdasarkan kesepakatan bersama dalam bentuk presentase tertentu dari biaya.
- 3) Tidak semua pengeluaran penjual (bank) dapat dimasukkan kedalam harga transaksi yang akan

⁶⁰Ascarya, *Op.cit.*, hlm. 83-84.

menentukan margin keuntungan. Pengeluaran seperti gaji pegawai dan sewa tempat tidak dapat dimasukkan.

4) *Murabahah* dikatakan sah hanya ketika biaya-biaya perolehan barang dapat ditentukan secara pasti. Jika biaya-biaya tidak dapat dipastikan, barang/komoditas tersebut tidak dapat dijual dengan prinsip *murabahah*.

b. Rukun jual-beli *murabahah* adalah:

- 1) Penjual (*ba'i*)
- 2) Pembeli (*Musytariy*)
- 3) Barang (*Mab'i*), dan
- 4) *Sighat* dalam bentuk Ijab Kabul.⁶¹

4. Ketentuan-ketentuan Umum dalam Akad *Murabahah*

Rukun dan syarat merupakan hal paling mendasar dalam suatu akad *murabahah*, tetapi disamping itu ada beberapa hal yang diatur dalam Fatwa Dewan Syariah Nasional-Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI) No.04/DSN-MUI/IV/2000 mengenai *murabahah*, yaitu sebagai berikut.

⁶¹Dewi, *Op.cit.*, hlm. 88.

a. Jaminan

Dalam fatwa DSN ini jaminan *murabahah* diperbolehkan agar nasabah serius dengan pesannya dan juga bank dapat meminta nasabah untuk menyediakan jaminan yang dapat dipegang.

b. Hutang

Dalam Fatwa DSN ini dijelaskan hal berikut ini.

- 1) Secara prinsip, penyelesaian hutang nasabah dalam transaksi *murabahah* tidak ada kaitannya dengan transaksi lain yang dilakukan nasabah dengan pihak ketiga atas barang tersebut. Jika nasabah menjual kembali barang tersebut dengan keuntungan atau kerugian, ia tetap berkewajiban untuk menyelesaikan hutangnya kepada bank.
- 2) Jika nasabah menjual barang tersebut sebelum masa angsuran berakhir, ia tidak wajib segera melunasi seluruh angsurannya.
- 3) Jika penjualan barang tersebut menyebabkan kerugian, nasabah tetap harus menyelesaikan hutangnya sesuai kesepakatan awal. Ia tidak boleh memperlambat

pembayaran angsuran atau meminta kerugian itu diperhitungkan.

c. Penundaan Pembayaran oleh Debitor Mampu

Dalam Fatwa DSN ini dijelaskan hal berikut ini.

- 1) Nasabah yang memiliki kemampuan tidak dibenarkan menunda penyelesaian hutangnya.
- 2) Jika nasabah menunda-nunda pembayaran dengan sengaja, atau jika salah satu pihak tidak menunaikan kewajibannya, maka penyelesaiannya dilakukan melalui Badan Arbitrase Syari'ah setelah tidak tercapai kesepakatan melalui musyawarah.

d. Bangkrut

Ketentuan Fatwa DSN mengenai *murabahah* tentang bangkrut adalah jika nasabah telah dinyatakan pailit dan gagal menyelesaikan hutangnya, bank harus menunda tagihan hutang sampai ia menjadi sanggup kembali, atau berdasarkan kesepakatan.

Selain Fatwa DSN No.04/DSN-MUI/IV/2000 tentang *Murabahah* tersebut terdapat juga Fatwa DSN No. 13/DSN-MUI/IX/2000 tentang uang muka dalam *Murabahah* yang aturannya adalah sebagai berikut.

- a. Dalam akad pembiayaan *murabahah*, Lembaga Keuangan Syariah (LKS) dibolehkan untuk meminta uang muka apabila kedua belah pihak bersepakat.
- b. Besar jumlah uang muka ditentukan berdasarkan kesepakatan.
- c. Jika nasabah membatalkan akad *murabahah*, nasabah harus memberikan ganti rugi kepada LKS dari uang muka tersebut.
- d. Jika jumlah uang muka lebih kecil dari kerugian, LKS dapat meminta tambahan kepada nasabah.
- e. Jika jumlah uang muka lebih besar dari kerugian, LKS harus mengembalikan kelebihannya kepada nasabah.

B. Tinjauan Umum Bank Syariah di Indonesia

1. Dasar Hukum Bank Syariah di Indonesia

Indonesia sebagai sebuah negara berpenduduk muslim terbesar di dunia, baru pada akhir abad XX ini memiliki bank-bank yang mendasarkan pengelolaannya pada prinsip syariah. Pada awal berdirinya negara Indonesia, perbankan masih berpegang pada sistem konvensional. Dengan adanya bank-bank syariah yang beroperasi di Indonesia maka

diperlukan suatu dasar hukum yang mengatur bank-bank syariah tersebut.

Dasar hukum yang mengatur perbankan tersebut salah satunya adalah berupa undang-undang, karena dengan adanya undang-undang masyarakat dapat diatur, kezaliman dapat dicegah, hak-hak manusia dapat dijamin, keadilan dapat terlaksana dan dengan undang-undang inilah suatu bangsa dapat diarahkan.⁶² Fungsi umum daripada undang-undang ialah melayani masyarakat dan memenuhi kebutuhan-kebutuhan masyarakat.⁶³

Selain undang-undang terdapat pula aturan hukum yang tingkatannya berada di bawah undang-undang yang berperan sebagai peraturan pelaksana dari undang-undang yang ada, dan biasanya mengatur lebih mendalam tentang hal-hal yang sudah digariskan dalam undang-undang. Peraturan-peraturan yang kedudukannya dibawah undang-undang tersebut dapat berupa peraturan pemerintah (PP), dan peraturan-peraturan yang dikeluarkan oleh Bank Indonesia sebagai lembaga yang berwenang dalam mengatur perbankan di Indonesia.

⁶²*Ibid.*, hlm. 159.

⁶³*Ibid.*, hlm. 78.

Untuk bank syariah di Indonesia sebagai pelaksanaan dari UU No.10 Tahun 1998 maka diikuti dengan dikeluarkannya sejumlah ketentuan pelaksanaan dalam bentuk Surat Keputusan (SK) Direksi Bank Indonesia yang memberikan landasan hukum yang lebih kuat dan kesempatan yang luas bagi pengembangan perbankan syariah di Indonesia.⁶⁴ SK Direksi Bank Indonesia tersebut untuk kemudian diganti dengan Peraturan Bank Indonesia (PBI).

Adapun dasar hukum bank syariah dalam tata hukum di Indonesia adalah sebagai berikut.⁶⁵

- 1) Undang-undang No.7 Tahun 1992 tentang Perbankan.
- 2) Undang-undang No.10 Tahun 1998 jo UU No.7 Tahun 1992 tentang Perbankan.
- 3) Undang-undang No.23 Tahun 1999 tentang Bank Indonesia.
- 4) PP No.7 Tahun 1992 tentang Bank berdasarkan Prinsip Bagi Hasil dan PP ini dicabut oleh PP no.30 tahun 1999.
- 5) PBI No. 6/24/PBI/2004 tentang Bank Umum yang Melaksanakan Kegiatan Usaha Berdasarkan Prinsip Syariah jo. PBI No. 7/PBI/2005.

⁶⁴Wirduyaningsih, *et.al.*, *Op.cit.*, hlm. 55.

⁶⁵*Ibid.*, hlm. 51-55.

- 6) PBI No. 6/17/PBI/2004 tentang Bank Perkreditan Rakyat Berdasarkan Prinsip Syariah.

2. Prinsip-prinsip Operasional Bank Syariah

Operasional Bank Islam didasarkan kepada prinsip jual-beli dan bagi hasil sesuai dengan syariah Islam. Adapun prinsip-prinsip tersebut adalah sebagai berikut.

a. Al-Wadiah

al-Wadi'ah adalah perjanjian simpan menyimpan/penitipan barang berharga antara pihak yang mempunyai barang dengan pihak yang diberi kepercayaan.⁶⁶

Landasan syariah dari *al-Wadi'ah* ini terdapat dalam QS. an-Nisa (4): 58 dan al-Baqarah (2): 283. Selain dari al-Qur'an yang menegaskan adanya *al-Wadi'ah* juga ada Hadits, sebagai sumber hukum Islam kedua, dan juga Ijma, sebagai sumber hukum Islam ketiga, dimana para ulama Islam sepanjang zaman yang telah melegitimasi *al-Wadi'ah* karena kebutuhan manusia yang jelas terlihat.

Sifat dari akad *wadiah* dapat dibatalkan kapan saja, karena *wadi'ah* termasuk akad yang tidak lazim. Dalam

⁶⁶Karnaen A. Perwataatmadja dan Muhammad Syafi'i Antonio, *Prinsip Operasional Bank Islam*, (Jakarta: Risalah Masa, 1992), hlm. 45.

wadi'ah terdapat unsur permintaan tolong, maka memberikan pertolongan itu adalah hak dari *wadi'* (orang yang dititipkan barang).⁶⁷ Kalau ia tidak mau, maka tidak ada keharusan untuk menjaga titipan.

Jenis produk perbankan yang dapat diaplikasikan dengan menggunakan akad *wadi'ah* adalah giro bank.⁶⁸ Karena giro bank pada dasarnya adalah penitipan dana masyarakat di bank untuk tujuan pembayaran dan penarikannya dapat dilakukan setiap saat.

b. *Al-Mudharabah*

al-Mudharabah adalah perjanjian kesepakatan bersama antara pemilik modal dengan pengusaha dimana pemilik modal menyediakan dana dan pihak pengusaha menyediakan proyek untuk dikerjakan atas dasar bagi hasil.⁶⁹ Dalam hal pelaksanaannya di bank syariah maka bank akan menyediakan modal yang akan digunakan oleh nasabah untuk menjalankan usahanya.

⁶⁷Tim Pengembangan Perbankan Syariah Institut Bankir Indonesia, *Bank Syariah: Konsep, Produk dan Implementasi Operasional*, (Jakarta: Djambatan, 2003), hlm. 60.

⁶⁸*Ibid.*, hlm. 61.

⁶⁹Perwataatmadja dan Antonio, *Op.cit.*, hlm. 51.

Landasan syariah dari *mudharabah* terdapat dalam QS. al-Muzammil (73): 20 dan al-Jum'ah (62): 10. Bank syariah menggunakan *mudharabah* untuk menghimpun dana masyarakat dalam bentuk investasi *mudharabah* atau banyak dikenal pada bank syariah di Indonesia sebagai Deposito *Mudharabah*.⁷⁰

c. *Al-Musyarakah*

al-Musyarakah adalah perjanjian kesepakatan bersama antara beberapa pemilik modal untuk menyertakan modalnya pada suatu proyek dimana resiko dan laba dibagi secara berimbang dengan penyertaannya.⁷¹

Landasan syariah *musyarakah* terdapat dalam QS as-Sad (38): 24. *Musyarakah* itu sendiri terdiri dari dua jenis, yaitu *musyarakah* pemilikan dan *musyarakah* akad.⁷² Penerapan *musyarakah* pada bank syariah adalah seperti pembiayaan proyek *musyarakah* dan modal ventura.

d. *Al-Murabahah*

Dalam pelaksanaannya di bank syariah, bank membelikan terlebih dahulu barang yang dibutuhkan nasabah. Bank

⁷⁰Tim Pengembangan Perbankan Syariah Institut Bankir Indonesia, *Op.cit.*, hlm. 63.

⁷¹Perwataatmadja dan Antonio, *Op.cit.*, hlm. 53.

⁷²Tim Pengembangan Perbankan Institut Bankir Indonesia, *Op.cit.*, hlm. 72.

melakukan pembelian barang kepada supplier yang ditunjuk oleh nasabah atau bank, kemudian bank menetapkan harga jual barang tersebut berdasarkan kesepakatan bersama nasabah. Nasabah dapat melunasi pembelian barang tersebut dengan cara sekaligus atau mengangsur.

e. *Al-Ijarah*

Al-Ijarah menurut ulama Hanafi adalah transaksi terhadap suatu manfaat dengan imbalan, sedangkan menurut ulama Syafi'i adalah transaksi suatu manfaat yang dituju, tertentu, bersifat mubah, dan dapat dimanfaatkan dengan imbalan tertentu.⁷³

Dasar hukum diperbolehkannya *ijarah* terdapat pada QS. *az-Zukhruf* (43): 32, *at-Thalaq* (65): 6, dan *al-Baqarah* (2): 233.

⁷³Dewi, Wirdyaningsih, dan Barlinti, *Op.cit.*, hlm. 112.

Implementasinya pada bank syariah adalah bahwa *ijarah* dimasukan dalam transaksi jual-beli walaupun pada dasarnya *ijarah* adalah transaksi sewa menyewa, karena biasanya bank menyewakan aset kepada nasabahnya dengan diakhiri oleh pemindahan kepemilikan diakhir masa sewa.⁷⁴ Ijarah tersebut dapat disebut sebagai *ijarah wa iqtina*.⁷⁵

f. *Al-Qardhul Hasan*

al-Qardhul Hasan adalah apa yang diberikan dari harta yang terukur dapat ditagih/dituntut, atau akad yang dikhususkan yang dikembalikan pada membayar harta yang terukur kepada orang lain agar dikembalikan.⁷⁶ Dalam literatur fiqih klasik *al-Qardhul Hasan* dikategorikan dalam akad saling membantu dan bukan transaksi komersial.⁷⁷ Salah satu fungsi bank syariah adalah memberikan kegiatan sosial dan bank syariah dapat menggunakan dana yang berasal dari zakat, infaq, dan shadaqah.

⁷⁴Tim Pengembangan Perbankan Institut Bankir Indonesia, *Op.cit.*, hlm. 68.

⁷⁵*Ibid.*

⁷⁶*Ibid.*, hlm. 74.

⁷⁷*Ibid.*

3. Fungsi dan Peran Bank Syariah

Bank Syariah memiliki dua fungsi utama, yaitu sebagai badan usaha (*tamwil*) dan badan sosial (*maal*). Sebagai badan usaha dan badan sosial maka fungsi bank syariah adalah sebagai berikut.⁷⁸

a Manajer Investasi;

Sebagai manajer investasi, bank syariah melakukan penghimpunan dana dari para investor/nasabahnya dengan prinsip *wadi'ah yad dhamanah* (titipan), *mudharabah* (bagi hasil) atau *ijarah* (sewa).

b Investor;

Sebagai investor, bank syariah melakukan penyaluran dana melalui kegiatan investasi dengan prinsip bagi hasil, jual beli, atau sewa.

c Jasa pelayanan;

Sebagai penyedia jasa perbankan, bank syariah menyediakan jasa keuangan, jasa non keuangan, dan jasa keagenan.

d Pelaksana kegiatan sosial.

⁷⁸*Ibid.*, hlm.24.

Bank syariah juga memiliki fungsi sebagai pengelola dana sosial sebagai suatu ciri yang melekat pada entitas keuangan Islam. Misalnya bank Islam memiliki kewajiban mengeluarkan dan mengelola (menghimpun, mengadministrasikan, mendistribusikan) zakat serta dana-dana sosial lainnya.

Dari fungsi dan peran bank syariah maka dapat disimpulkan bahwa hubungan antara bank islam dengan nasabah baik sebagai investor maupun pelaksana dari investasi merupakan hubungan kemitraan, tidak seperti hubungan pada bank konvensional yang bersifat debitur-kreditur.⁷⁹

4. Kegiatan Usaha dan Produk Bank Syariah

Peraturan mengenai kegiatan usaha bank syariah ditetapkan dalam Pasal 6, Pasal 7, dan Pasal 13 Undang-undang No.7 Tahun 1992 sebagaimana telah diubah dengan Undang-undang No.10 Tahun 1998. Pasal-pasal tersebut memberikan daftar legitimasi kegiatan usaha yang boleh dilakukan oleh bank secara umum, tetapi secara khusus untuk

⁷⁹*Ibid.*

bank syariah kegiatan usaha yang dapat dilaksanakan adalah yang sesuai dengan prinsip syariah.⁸⁰

Produk atau jasa keuangan syariah yang ditawarkan bank syariah berlandaskan pada kegiatan usaha berprinsip syariah cukup bervariasi. Produk dan jasa tersebut meliputi produk dan jasa untuk pendanaan, pembiayaan, jasa produk, jasa operasional dan jasa investasi.⁸¹

Produk-produk dari bank syariah adalah sebagai berikut.⁸²

a. Penghimpunan dana

- 1) Giro berdasarkan prinsip *wadi'ah*
- 2) Tabungan berdasarkan prinsip *wadi'ah* dan/atau *mudharabah*
- 3) Deposito berjangka berdasarkan prinsip *mudharabah*

b. Penyaluran dana

- 1) Prinsip jual beli
 - a) *Murabahah*
 - b) *Istishna*
 - c) *Salam*

⁸⁰Dewi, *Op.cit.*, hlm. 70.

⁸¹Ascarya, *Op.cit.*, hlm. 242.

⁸²Wirdayaningsih, *et.al.*, *Op.cit.*, hlm. 101-102.

2) Prinsip Bagi Hasil

a) *Mudharabah*

b) *Musyarakah*

3) Prinsip sewa menyewa

a) *Ijarah*

b) *Ijarah muntahiya bittamlik*

4) Prinsip pinjam-meminjam berdasarkan akad *qardh*

c. Jasa pelayanan

1) *Wakalah*

2) *Hawalah*

3) *Kafalah*

4) *Rahn*

BAB III

PELAKSANAAN AKAD PEMBIAYAAN MURABAHAH PERUMAHAN PADA BTN SYARIAH

A. BTN Syariah

1. Sejarah Singkat BTN Syariah

BTN Syariah diresmikan pada tanggal 14 Februari 2005. BTN Syariah sebelumnya dikenal dengan nama Unit Usaha Syariah Bank BTN, tetapi kemudian diadakan perubahan terhadap nama tersebut agar lebih mudah bagi masyarakat untuk mengingatnya. Faktor utama didirikannya BTN Syariah adalah tingginya minat masyarakat dalam memanfaatkan jasa keuangan syariah, keunggulan dalam prinsip syariah, fatwa MUI tentang bunga bank, dan RUPS (Rapat Umum Pemegang Saham) pada tahun 2004 merupakan faktor-faktor lainnya.⁸³

⁸³"Website BTN Syariah," <http://www.btn.co.id/profil_syariah.>, diakses 9 Juni 2008.

Adapun tujuan pendirian BTN Syariah adalah sebagai berikut.⁸⁴

- a. Meningkatkan daya saing.
- b. Memperluas dan menjangkau segmen masyarakat yang menghendaki produk perbankan syariah.
- c. Mempertahankan loyalitas nasabah Bank BTN yang menghendaki transaksi perbankan berdasarkan prinsip syariah.

2. Prinsip Operasional BTN Syariah

Landasan Operasional dari BTN Syariah adalah sebagai berikut.⁸⁵

- a. Al-Qur'an dan Hadits sebagai landasan utama penerapan prinsip syariah dalam kegiatan perbankan.
- b. Undang-Undang No.10 Tahun 1998 tentang Perubahan UU No.7 Tahun 1992 tentang Perbankan terutama Pasal 8

⁸⁴*Ibid.*

⁸⁵Berdasarkan hasil wawancara dengan Sandi Edison, sebagai Staf Legal dan Kepatuhan Divisi Syariah BTN Syariah, pada tanggal 7 Juni 2008 bertempat di kediamannya di Bekasi.

mengenai kegiatan usaha bank berdasarkan prinsip syariah

- c. PBI No. 6/24/PBI/2004 tentang Bank Umum yang Melaksanakan Kegiatan Usaha Berdasarkan Prinsip Syariah jo PBI No. 7/35/PBI/2005 tentang Perubahan Atas PBI No. 6/24/PBI/2004.
- d. PBI No. 4/1/PBI/2002 tentang Perubahan Kegiatan Usaha Bank Umum Konvensional menjadi Bank Umum berdasarkan Prinsip Syariah dan Pembukaan Kantor Bank berdasarkan Prinsip Syariah oleh Bank Umum Konvensional.
- e. Fatwa Dewan Syariah Nasional-MUI tentang Lembaga Keuangan Syariah.
- f. PSAK (Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan) Nomor 59 tentang Akuntansi Perbankan Syariah paragraf tentang *Murabahah*.
- g. PAPSI (Pedoman Akuntansi Perbankan Syariah Indonesia)

3. Visi dan Misi BTN Syariah

Sebagai Unit Usaha Syariah dari Bank induknya yaitu Bank Tabungan Negara, maka sudah tentu visi dan misi dari Bank Tabungan Negara Unit Usaha Syariah (BTN Syariah) tak

terlepas dari visi, misi, dan tujuan dari Bank induknya yaitu Bank Tabungan Negara.

Visi BTN Syariah: "Menjadi *Strategic Bussines Unit* BTN yang sehat dan terkemuka dalam penyediaan jasa keuangan syariah dan mengutamakan kemaslahatan bersama".⁸⁶

Misi BTN Syariah:⁸⁷

- a. Mendukung pencapaian sasaran laba usaha Bank Tabungan Negara.
- b. Memberikan pelayanan jasa keuangan Syariah yang unggul dalam pembiayaan perumahan dan produk serta jasa keuangan Syariah terkait sehingga dapat memberikan kepuasan bagi nasabah dan memperoleh pangsa pasar yang diharapkan.
- c. Melaksanakan manajemen perbankan yang sesuai dengan prinsip Syariah sehingga dapat meningkatkan ketahanan BTN dalam menghadapi perubahan lingkungan usaha serta meningkatkan *shareholders value*.

⁸⁶BTN Syariah, *loc.cit.*

⁸⁷*Ibid.*

- d. Memberi keseimbangan dalam pemenuhan kepentingan segenap *stakeholders* serta memberikan ketentraman pada karyawan dan nasabah.

4. Produk BTN Syariah

Pada Bank Tabungan Negara Unit Usaha Syariah (BTN Syariah) terdapat 2 (dua) jenis produk, yaitu produk penanaman dana dan produk pembiayaan yang pembahasannya adalah sebagai berikut.

a. Produk Penanaman Dana⁸⁸

1) Deposito Batara Syariah

Yaitu penanaman dana nasabah yang penarikannya dapat dilakukan pada waktu tertentu berdasarkan perjanjian nasabah dengan bank. Prinsipnya adalah kerjasama investasi antara nasabah sebagai pemilik dana dan bank sebagai pengelola dana. Hasil keuntungan dari pengelolaan dana itu akan dibagikan sesuai dengan nisbah/rasio yang telah disepakati sebelumnya oleh kedua belah pihak.

⁸⁸*Ibid.*

2) Tabungan Batara *Wadi'ah*

Yaitu titipan nasabah yang berbentuk tabungan sesuai prinsip *wadi'ah yad adh-dhamanah*⁸⁹ yang dapat diambil setiap saat. Tidak ada imbalan yang disyaratkan, kecuali dalam bentuk pemberian bonus yang bersifat sukarela dan tidak diinformasikan secara lisan maupun tertulis dari pihak BTN Syariah

3) Tabungan Batara *Mudharabah*

Yaitu tabungan yang menggunakan prinsip *mudharabah mutlaqah*, ialah kerjasama investasi antara pemilik dana nasabah dengan pengelola dana/BTN Syariah yang bertanggung jawab atas pengelolaan dana. Hasil keuntungannya dibagikan sesuai dengan nisbah/rasio yang telah disepakati dalam akad pembukaan rekening oleh kedua belah pihak, penarikannya dapat dilakukan menurut syarat-syarat tertentu.

⁸⁹*Wadi'ah yad adh-dhamanah* adalah dana yang dititipkan oleh nasabah kepada bank, yang dapat digunakan oleh bank dengan izin dari nasabahnya, dan dapat menjamin bahwa dana yang digunakan dapat dikembalikan secara utuh. Bank tidak memperoleh keuntungan dari jasa titipan tersebut, tetapi bank berhak mendapatkan semua keuntungan yang diperoleh dari hasil penggunaan dana nasabah tersebut. Dewi, Wirnyaningsih, dan Barlinti, *op.cit.*, hlm. 155.

4) Giro Batara Syariah

Yaitu titipan nasabah yang berbentuk giro sesuai prinsip *wadi'ah yad adh-dhamanah* yang penarikannya dapat dilakukan setiap saat dengan media cek, bilyet giro, atau media lainnya.

5) Tabungan Haji *Baitullah*

Tabungan Haji *Baitullah* merupakan Tabungan yang bersifat investasi atau berjangka yang diperuntukkan bagi calon jamaah haji dalam rangka persiapan Biaya Perjalanan Ibadah Haji.

b. Produk Pembiayaan.

1) Produk Pembiayaan KPR BTN Syariah⁹⁰

Yaitu pembiayaan untuk pembelian rumah berdasarkan prinsip *murabahah* sebesar harga beli ditambah margin yang telah disepakati kedua belah pihak.

2) Pembiayaan *Istishna* BTN Syariah⁹¹

Yaitu sistem pembiayaan syariah dimana BTN Syariah akan memesan barang atau membangun

⁹⁰BTN Syariah, *Brosur Pembiayaan KPR BTN Syariah*.

⁹¹BTN Syariah, *Brosur Pembiayaan*.

rumah sesuai dengan pesanan dan pembayaran angsuran.

3) Pembiayaan Multiguna BTN Syariah⁹²

Yaitu pembiayaan yang diberikan untuk pembelian kendaraan bermotor berdasarkan prinsip *murabahah* sebesar harga beli ditambah margin yang disepakati kedua belah pihak. Pembayaran dapat dilakukan dengan cara mengangsur sesuai dengan kesepakatan.

4) Pembiayaan *Musyarakah* Konstruksi BTN Syariah⁹³

Yaitu pembiayaan usaha dengan prinsip bagi hasil yang porsinya disesuaikan dengan porsi penyertaan. Pembiayaan ini dapat disalurkan untuk berbagai jenis usaha konstruksi perumahan, perdagangan, pertanian, jasa, dan lain-lain.

5) Pembiayaan *Mudharabah* Modal Kerja⁹⁴

Yaitu penyediaan dana oleh Bank BTN Syariah untuk memenuhi kebutuhan modal kerja usaha Nasabah.

⁹²*Ibid.*

⁹³*Ibid.*

⁹⁴*Ibid.*

5. Aplikasi Pembiayaan *Murabahah* Perumahan (KPR BTN Syariah) pada BTN Syariah.

Pada bagian aplikasi pembiayaan KPR BTN Syariah ada 3 (tiga) hal yang akan dibahas yaitu sebagai berikut.

a. Produk Pembiayaan *Murabahah* KPR BTN Syariah

Pembiayaan KPR BTN Syariah adalah pembiayaan yang diperuntukkan untuk membiayai nasabah yang akan membeli rumah, rumah toko, rumah kantor, apartemen, dan jenis rumah tinggal lainnya dan/ atau berikud tanah untuk dimiliki atau dipergunakan sendiri (rumah baru/ lama).⁹⁵ Pembiayaan KPR BTN Syariah adalah berdasarkan prinsip *murabahah* yaitu harga beli ditambah margin yang disepakati kedua belah pihak.⁹⁶

Fitur dari produk KPR BTN Syariah adalah sebagai berikut:⁹⁷

- 1) nilai pembiayaan bebas,
- 2) uang muka minimal 10% (kolektif) dan 20% (non kolektif),
- 3) maksimal jangka waktu 15 tahun,
- 4) kemampuan mengangsur 70% dari sisa penghasilan bersih.

⁹⁵BTN Syariah, *loc.cit.*

⁹⁶*Ibid.*

⁹⁷*Ibid.*

- 5) persetujuan pembiayaan 6 hari data lengkap,
- 6) berada pada lokasi yang *marketable*,
- 7) dilindungi dengan asuransi jiwa dan kebakaran syariah,
- 8) pelunasan dipercepat tanpa *penalty*, bahkan diberikan *muqasah* (diskon diatas margin yang belum dibayarkan)
- 9) penentuan margin keuntungan bersifat tetap sejak akad dan dihitung dengan sistem *flat*.

Biaya-biaya yang terkait dengan KPR BTN Syariah adalah sebagai berikut:

- 1) biaya administrasi,
- 2) biaya *appraisal* (orang yang bertugas menilai harga pasaran rumah),
- 3) biaya asuransi jiwa dan kebakaran,
- 4) biaya Notaris,
- 5) biaya Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) ⁹⁸
- 6) blokir dana 1 kali angsuran

⁹⁸APHT adalah akta PPAT yang berisi pemberian hak tanggungan yang berisi pemberian Hak Tanggungan kepada kreditor tertentu sebagai jaminan untuk pelunasan piutangnya. Indonesia (d), *Undang-Undang Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Berserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah*, UU NO.4 Tahun 1996, LN No.42, TLN No.3632, ps 1 butir 5.

b. Syarat dan Prosedur Pembiayaan *Murabahah* KPR BTN Syariah

1) Syarat Permohonan yaitu sebagai berikut:⁹⁹

- a) Warga Negara Indonesia (WNI),
- b) telah berusia 21 (dua puluh satu) tahun atau telah menikah dan berwenang melakukan tindakan hukum (telah dewasa menurut hukum dan tidak berada dalam pengampuan),
- c) pada saat jangka waktu pembiayaan selesai usia pemohon tidak melebihi 65 tahun,
- d) memiliki penghasilan yang menurut perhitungan bank dapat menjamin kelangsungan pembayaran kewajiban (marjin dan keuntungan) sampai pembiayaan lunas. Penghasilan dimaksud baik bersifat tetap maupun tidak tetap,
- e) tidak memiliki pembiayaan bermasalah baik di bank BTN maupun bank-bank lainnya,
- f) sesuai dengan ketentuan bank pengasilannya masih cukup untuk membayar kewajiban (angsuran pokok dan marjin) atas seluruh pembiayaan,

⁹⁹BTN Syariah, *Persyaratan Pembiayaan Perorangan*.

g) Menyampaikan NPWP¹⁰⁰ (Nomor Pokok Wajib Pajak) untuk pemohon dengan jumlah pembiayaan > Rp. 100 Juta.

Setelah syarat umum pembiayaan KPR BTN syariah tersebut terpenuhi, maka selanjutnya calon nasabah dapat mengajukan permohonan pembiayaan KPR BTN syariah dengan juga melengkapi dokumen-dokumen yang diwajibkan oleh bank, baik untuk yang berpenghasilan tetap maupun tidak tetap.¹⁰¹

2) Analisis

Setelah syarat dan dokumen dilengkapi oleh calon nasabah maka akan dilakukan analisis. Hal-hal yang dianalisis yaitu di antara lain sebagai berikut.¹⁰²

a) Karakter Nasabah

Data-data yang diserahkan oleh calon nasabah diteliti oleh bank tentang kebenarannya apakah sesuai dengan aslinya atau tidak. Diantara data-

¹⁰⁰NPWP adalah nomor yang diberikan kepada Wajib Pajak sebagai sarana dalam administrasi perpajakan yang dipergunakan sebagai tanda pengenal diri atau identitas Wajib Pajak dalam melaksanakan hak dan kewajiban perpajakannya. Indonesia (e), *Undang-Undang tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan*, UU NO.16 Tahun 2000, Pasal 1 butir 5.

¹⁰¹BTN Syariah, *loc.cit.*

¹⁰²Berdasarkan hasil wawancara dengan Sandi Edison, sebagai Staf Legal dan Kepatuhan Divisi Syariah BTN Syariah, pada tanggal 7 Juni 2008 bertempat di kediamannya di Bekasi.

data yang dianalisis adalah nama, nama, alamat, jumlah penghasilan dan data-data lain yang diperlukan. Selain itu, jika nasabah tersebut mempunyai utang di bank lain, maka dilihat dan diawasi bagaimana karakter nasabah tersebut selama berhubungan dengan bank itu. Dari analisis data tersebut dan juga itikad nasabah dalam membayar utang akan dapat terlihat karakter nasabah yang jujur ataupun tidak jujur.

b) Kemampuan Membayar

Kemampuan membayar nasabah dianalisis dengan melihat besarnya gaji atau penghasilan calon nasabah dan biaya hidup yang harus dikeluarkan untuk dirinya sendiri dan tanggungan yang berada dibawahnya, apakah seluruh gaji atau penghasilannya dapat mencukupi untuk biaya hidup dirinya dan tanggungannya, serta angsuran pada bank jika pembiayaan itu disetujui. Selain itu, perusahaan tempat calon nasabah pun dianalisis, apakah keadaan perusahaan itu sehat atau tidak, sehingga resiko dari pembiayaan dapat diminimalisir.

c) Persetujuan

Setelah dianalisis, jika disetujui calon nasabah akan diberitahukan dengan Surat Persetujuan Permohonan Pembiayaan (SP-3). Dalam jangka 30 hari kerja calon nasabah akan diberikan waktu untuk memikirkan semua syarat dan ketentuan yang ditetapkan bank. Jika calon nasabah tidak setuju, surat persetujuan tersebut akan dibatalkan, sedangkan jika calon nasabah setuju akan diteruskan dengan penandatanganan akad *wakalah*¹⁰³ dan diteruskan dengan akad pembiayaan *murabahah* KPR BTN Syariah.

d) Pelaksanaan akad pembiayaan *murabahah* KPR BTN Syariah dan Pengawasan Pelaksanaan Akad.

e) Penyelesaian pembiayaan bermasalah jika terdapat pembiayaan bermasalah.

¹⁰³Akad *Wakalah* adalah termasuk dalam akad *tabarru*, yaitu akad yang dimaksud untuk menolong dan murni semata-mata karena mengharap ridha Allah, sama sekali tidak ada unsur mencari "return" ataupun motif. Dewi, Wirnyaningsih, dan Barlinti, *Op.cit.*, hlm. 151.

c. Marjin Keuntungan

Marjin keuntungan adalah keuntungan bank yang merupakan kelebihan pembayaran yang diterima oleh bank yang disepakati oleh nasabah dalam suatu pembiayaan. Dalam pembiayaan KPR BTN Syariah unsur-unsurnya adalah sebagai berikut.¹⁰⁴

- 1) Marjin bersifat tetap dan berlaku sejak akad pembiayaan ditandatangani.
- 2) Perhitungan marjin menggunakan sistem *flat*.
- 3) Pembebanan marjin terhadap nilai pokok pinjaman bersifat tetap tanpa dipengaruhi menurunnya jumlah nilai pokok pinjaman tersebut.

Pada saat ini belum ada dan belum ditemukan rumus perhitungan marjin keuntungan *murabahah* pada bank syariah. Tetapi ada beberapa pendekatan yang dapat digunakan dalam penentuan marjin keuntungan *murabahah*, yaitu hal berikut ini.¹⁰⁵

¹⁰⁴SE Dir BTN No.5/DIR/DSYA/2005, tentang Petunjuk Pelaksanaan Pembiayaan Kepemilikan Rumah BTN Syariah.

¹⁰⁵Wiroso, *Jual-beli Murabahah* (Yogyakarta: UII Press, 2005), hlm. 78-80.

1) Pendekatan Tawar-Menawar/ "Tukang Sayur".

Penentuan margin berdasarkan tawar-menawar sesuai kesepakatan. Dalam transaksi *murabahah*, bank syariah sebagai penjual menawarkan harga jual sebesar harga pokok yang diberitahukan dengan jujur ditambah dengan keuntungan yang diharapkan nasabah sebagai pembeli. Pembeli menawarkan harga sebesar harga pokok ditambah dengan keuntungan yang diinginkan oleh nasabah. Penawaran keduanya tentulah berbeda sebab penjual berkeinginan mendapat keuntungan maksimal sedangkan pembelian berkeinginan mendapatkan harga yang murah. Hal tersebut dapat ditemui dalam kehidupan sehari-hari seperti tawar-menawar yang dilakukan antara tukang sayur dengan pembelinya. Pendekatan tawar-menawar jarang dipergunakan oleh bank syariah dalam penentuan margin keuntungan karena dianggap tidak efisien.

2) Pendekatan *base landing rate* ¹⁰⁶bank konvensional.

Pada saat ini bank syariah dalam menentukan margin keuntungan menggunakan pendekatan *base landing rate* bank konvensional (yang dinyatakan dalam bentuk presentase). Dalam perhitungan keuntungannya pun dilakukan seperti bank konvensional. Banyak yang mengatakan bahwa perhitungan keuntungan dengan sistem *flat*, anuitas, dan sistem lain yang digunakan oleh bank konvensional saat ini merupakan teknik matematika dan teknik inilah yang digunakan dalam menghitung keuntungan *murabahah*. Yang sangat penting dan merupakan esensi dalam keuntungan *murabahah* adalah adanya kata sepakat antara penjual dan pembeli dan tidak merugikan, tidak menimbulkan kemudharatan dan penganiyaan satu sama lain. Penentuan keuntungan *murabahah* dengan pendekatan ini bukanlah hal yang salah, namun yang perlu dicermati adalah data-data atau komponen yang

¹⁰⁶*Base landing rate* adalah penetapan tingkat suku bunga kredit/pinjaman yang berupa presentase. *Ibid*, hlm. 79.

dipergunakan dalam menentukan *base landing rate* tersebut. Jadi, yang perlu dicermati bukanlah hasil akhir yang berupa presentase namun komponen dan proses untuk menghasilkan presentase tersebut. Komponen dan proses tersebut harus sesuai dengan syariah dan tidak mengandung unsur riba.

Komponen yang ada dapat berupa ekspektasi bagi hasil, *overhead cost*¹⁰⁷, keuntungan, dan premi risiko.

B. Akad Pembiayaan *Murabahah* Perumahan (KPR Syariah) di BTN Syariah

1. Pelaksanaan Akad Pembiayaan *Murabahah* Perumahan (KPR Syariah) pada BTN Syariah.

Dalam akad pembiayaan *murabahah* perumahan BTN Syariah ini ada 3 tahapan akad, yaitu akad *wakalah*, akad *murabahah* pertama dengan sistem tunai (*naqdan*) dan akad *murabahah*

¹⁰⁷*Overhead cost* merupakan rata-rata beban *overhead* yang riil yang lalu, yang meliputi antara lain beban promosi, beban administrasi, beban personalia, dan sebagainya. Beban ini tidak termasuk bagi hasil yang dibayar kepada nasabah. *Ibid*, hlm. 92.

kedua dengan sistem pembayaran cicil (*ba'i bithaman ajil*).¹⁰⁸ Akad *wakalah* adalah akad penunjang yang berfungsi untuk memberikan hak kepada nasabah untuk mewakili bank dalam membeli rumah kepada pihak pengembang. Akad *murabahah* pertama adalah agar rumah secara prinsip menjadi milik bank (bank membeli kepada pengembang) dan dapat dijual kepada nasabah yang lalu dilanjutkan akad *murabahah* kedua sebagai akad penjualan rumah dengan cicilan kepada nasabah.

Pelaksanaan akad pembiayaan *murabahah* KPR Syariah pada BTN Syariah adalah tahapan-tahapan yang harus dilalui oleh kedua belah pihak dalam akad ini guna berlangsungnya pembiayaan *murabahah* perumahan yang diberikan oleh bank kepada nasabah. Akad yang terbentuk tersebut tentulah harus terlebih dahulu terpenuhi rukun-rukun dan syarat-syaratnya.

Pelaksanaan akad pembiayaan *Murabahah* Perumahan (KPR Syariah) pada BTN Syariah diatur dan dilaksanakan menurut ketentuan dan persyaratan sebagai berikut.¹⁰⁹

¹⁰⁸Berdasarkan hasil wawancara dengan Sandi Edison, sebagai Staf Legal dan Kepatuhan Divisi Syariah BTN Syariah, pada tanggal 7 Juni 2008 bertempat di kediamannya di Bekasi.

¹⁰⁹Ketentuan dan persyaratan pelaksanaan diambil dari Akad Pembiayaan *Murabahah* KPR BTN Syariah.

- a. Nasabah membutuhkan rumah dan meminta kepada Bank untuk memberikan pembiayaan *murabahah* guna pembelian rumah.
- b. Bank bersedia menjual rumah dan menyediakan pembiayaan *murabahah* sesuai dengan permohonan nasabah.
- c. Nasabah bersedia membayar harga jual rumah sesuai akad, dan harga jual tidak dapat berubah selama akad.
- d. Bank mewakilkan secara penuh kepada nasabah untuk membeli dan menerima rumah dari pengembang/ pemasok secara langsung, serta memberi hak melakukan pembuatan akta jual beli untuk dan atas nama nasabah sendiri sebagai wakil bank.
- e. Setelah bank secara prinsip memiliki barang *murabahah* selanjutnya dilaksanakan penandatanganan akad pembiayaan *murabahah* antara bank dan nasabah.
- f. Nasabah menyerahkan kepada BTN Syariah seluruh dokumen yang disyaratkan bank, tetapi tidak terbatas pada dokumen bukti diri nasabah, dokumen kepemilikan jaminan dan atau surat lainnya yang berkaitan dengan akad ini.

g. Guna menjamin pembayaran kembali utang *murabahah*, nasabah wajib menyerahkan rumah yang dibiayai dengan fasilitas pembiayaan *murabahah* sebagai jaminan.

h. Menyetorkan uang muka pembelian dan atau biaya-biaya yang disyaratkan oleh bank. Uang muka tersebut menjadi bagian pelunasan utang *murabahah* apabila pembiayaan *murabahah* dilaksanakan. Apabila nasabah membatalkan akad ini, maka uang muka dikembalikan kepada nasabah setelah dikurangi dengan kerugian atau biaya yang telah dikeluarkan oleh bank dan bank dapat meminta tambahan dari nasabah.

i. Kewajiban angsuran yang tidak dilunasi selambat-lambatnya pada tanggal jatuh tempo pembayaran angsuran merupakan tunggakan angsuran. Atas tunggakan dikenakan denda sebesar presentase yang telah disepakati dalam akad atas angsuran yang tertunggak diperhitungkan sejak jatuh tempo pembayaran angsuran sampai saat dimana seluruh tunggakan dilunasi.

Dari uraian di atas yang patut diperhatikan dalam akad pembiayaan *murabahah* perumahan BTN Syariah ini ada 3 tahapan akad, yaitu akad *wakalah*, akad *murabahah* pertama dengan sistem tunai (*naqdan*) dan akad *murabahah* kedua

dengan sistem pembayaran cicil (*ba'i bithaman ajil*). Akad *wakalah* adalah akad penunjang yang berfungsi untuk memberikan hak kepada nasabah untuk mewakili bank dalam membeli rumah kepada pihak pengembang. Akad *murabahah* kedua adalah agar rumah secara prinsip menjadi milik bank (bank membeli rumah dari pengembang) agar dapat dijual kepada nasabah yang lalu dilanjutkan akad *murabahah* ketiga sebagai akad penjualan rumah dengan cicilan kepada nasabah.

Setelah pelaksanaan akad pembiayaan *murabahah* KPR BTN Syariah hal yang juga penting adalah pengawasan dari pelaksanaan akad tersebut.

Pelaksanaan isi Akad *Murabahah* KPR BTN Syariah tersebut di atas, tentunya tidak bisa lepas dari unsur pengawasan yang dilakukan oleh Dewan Pengawas Syariah (selanjutnya disebut DPS). Pengawasan tersebut diperlukan agar akad yang ada di perbankan Islam sejalan dengan jiwa ketentuan syariah.¹¹⁰ Pengawasan yang dilakukan DPS sendiri harus mengacu kepada Fatwa Dewan Syariah Nasional (selanjutnya disebut dengan DSN) serta norma-norma syariah menyangkut operasionalisasi bank, produk bank Islam, dan moral

¹¹⁰Karnaen A. Perwataatmadja dan Hendri Tanjung, *Bank Syariah: Teori, Praktik dan Peranannya* (Jakarta: Celestial Publishing, 2007), hlm. 107.

manajemen.¹¹¹ Penjelasan Pasal 6 huruf m UU Perbankan no.10 Tahun 1998 tentang Perubahan UU No.7 Tahun 1992 Tentang Perbankan menjelaskan bahwa dalam suatu Lembaga Perbankan Islam harus dibentuk DPS.

Dewan Syariah Nasional (DSN) didirikan oleh Majelis Ulama Indonesia (MUI) pada tanggal 10 Februari 1999 dengan dikeluarkannya Surat Keputusan MUI Nomor 754/MUI/II/1999 untuk mengantisipasi perkembangan Lembaga Keuangan Syariah (LKS) karena lembaga-lembaga tersebut selalu terikat dengan aturan-aturan syariah yang harus dipenuhi.¹¹² Selain itu, juga untuk menampung berbagai masalah/kasus yang memerlukan fatwa agar diperoleh kesamaannya dalam penanganannya oleh masing-masing DPS yang ada di masing-masing LKS.¹¹³

Menurut Surat Keputusan DSN No.01 Tahun 2000 tentang Pedoman Dasar Dewan Majelis Ulama Indonesia, DSN bertugas sebagai berikut:¹¹⁴

¹¹¹Wirduyaningsih, *et.al.*, *Op.cit.*, hlm.80.

¹¹²Anshori, *Op.cit.*, hlm. 44.

¹¹³Wirduyaningsih, *et.al.*, *Op.cit.*, hlm. 80-81.

¹¹⁴Surat Keputusan DSN No. 01 Tahun 2000 tentang Pedoman Dasar Dewan Syariah Nasional.

- a. Menumbuhkembangkan penerapan nilai-nilai syariah dalam kegiatan perekonomian pada umumnya dan keuangan khususnya;
- b. Mengeluarkan fatwa atas jenis-jenis kegiatan keuangan;
- c. Mengeluarkan fatwa atas produk dan jasa keuangan syariah; dan
- d. Mengawasi penerapan fatwa yang telah dikeluarkan.

DSN berwenang, sebagai berikut:¹¹⁵

- a. Mengeluarkan fatwa yang mengikat DPS dimasing-masing Lembaga Keuangan Syariah (LKS) dan menjadi dasar tindakan hukum terkait.
- b. Mengeluarkan fatwa yang menjadi landasan bagi ketentuan/ peraturan yang dikeluarkan oleh instansi yang berwenang, seperti Departemen Keuangan dan Bank Indonesia.
- c. Memberikan rekomendasi dan/atau mencabut nama-nama yang akan duduk pada suatu LKS.
- d. Mengundang para ahli untuk menjelaskan suatu masalah yang diperlukan dalam pembahasan ekonomi syariah,

¹¹⁵*Ibid.*

termasuk otoritas moneter/lembaga keuangan dalam maupun luar negeri.

- e. Memberikan peringatan kepada LKS untuk menghentikan penyimpangan dari fatwa yang telah dikeluarkan oleh DSN.
- f. Mengusulkan kepada instansi yang berwenang untuk mengambil tindakan apabila peringatan tidak diindahkan.

Mekanisme kerja DSN adalah sebagai berikut:¹¹⁶

- a. DSN mensahkan rancangan fatwa yang diusulkan oleh Badan Pelaksana Harian DSN.
- b. DSN melakukan rapat pleno paling tidak satu kali dalam tiga bulan, bilamana diperlukan.
- c. Setiap tahunnya memuat suatu pernyataan yang dibuat dalam laporan tahunan (*annual report*) bahwa LKS yang bersangkutan telah/ tidak memenuhi segenap ketentuan syariah sesuai dengan fatwa yang dikeluarkan oleh DSN.

Keanggotaan DSN terdiri dari para ulama, praktisi, dan para pakar dalam bidang yang terkait dengan muamalah syariah. Penunjukan dan pengangkatan anggota DSN untuk masa

¹¹⁶*Ibid.*

bakti 4 (empat) tahun dilakukan oleh MUI. Pelaksanaan tugas keseharian dilakukan oleh Badan Pelaksana Harian (BPH)-DSN.¹¹⁷

DSN berdiri sendiri diluar dari Bank Indonesia (BI), namun dalam melakukan pengawasan tetap bekerja sama dengan BI. Walaupun tugas DSN dan BI sama-sama melakukan pengawasan eksternal, DSN berfokus pada masalah pengawasan dan pembuatan fatwa produk-produk syariah, sementara BI lebih berfokus pada masalah manajemen perbankan secara umum dan tidak masuk pada persoalan-persoalan yang berkaitan dengan syariah.¹¹⁸

Fatwa DSN sendiri dikeluarkan dapat melalui 4 (empat) tahapan, yaitu sebagai berikut.¹¹⁹

- a. DSN mengeluarkan fatwa mengenai suatu produk, jasa, dan ketentuan setelah mendapat permohonan fatwa dari otoritas moneter atau LKS.

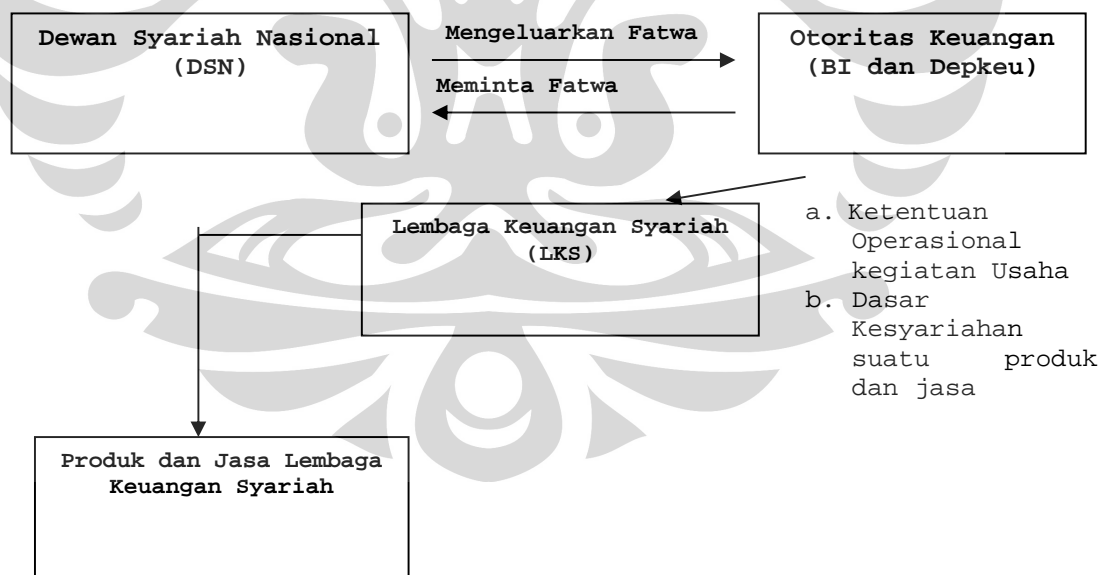
¹¹⁷Anshori, *Op.cit.*, hlm. 45.

¹¹⁸Wirduyaningsih, et.al., *Op.cit.*, hlm. 82.

¹¹⁹Ikhwan Basri, "Peran dan Fungsi Dewan Syariah Nasional (DSN) dan Dewan Pengawas Syariah (DPS)," Presentasi Pribadi sebagai anggota BPH-DSN, hlm. 14.

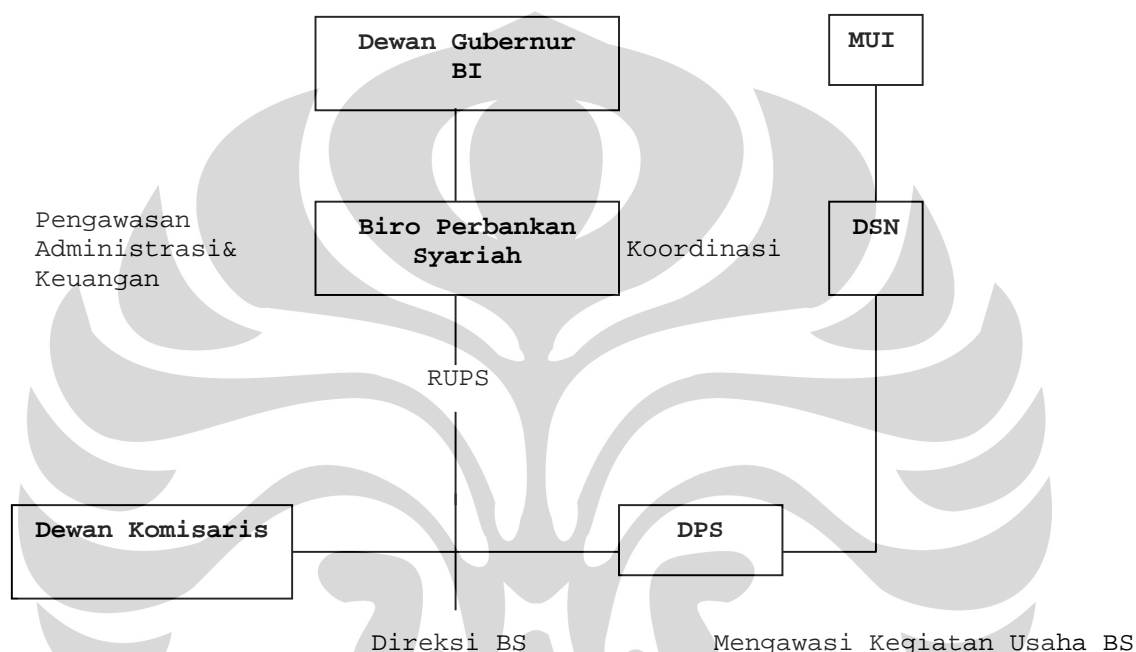
- b. BPH-DSN melakukan pengkajian secara mendalam mengenai persoalan yang diminta fatwanya dengan melakukan rapat intensif dan *workshop*.
- c. BPH-DSN merumuskan draft fatwa untuk dibahas lebih lanjut dalam pleno DSN.
- d. Jika dalam rapat pleno DSN telah menyetujui draft fatwa, maka draft fatwa tersebut telah sah menjadi fatwa.

Hubungan antara DSN dan otoritas keuangan menurut pandangan Ikhwan Basri, dapat dilihat dalam bagan berikut ini.¹²⁰



¹²⁰Ikhwan Basri, "Peran dan Fungsi Dewan Syariah Nasional (DSN) dan Dewan Pengawas Syariah (DPS)," Presentasi Pribadi sebagai anggota BPH-DSN, hlm. 16.

Adapun bagan hubungan antara MUI, BI, DSN, DPS dan Bank Syariah adalah sebagai berikut.¹²¹



Hubungan kerja antara BI dan DSN disarankan merupakan suatu bentuk koordinasi antara kedua lembaga tersebut. Hal ini tentunya dapat dilakukan apabila DSN ditentukan sebagai lembaga yang berdiri sendiri di luar BI dan sejajar kedudukannya dengan BI. BI sebagai otoritas pengawas perbankan dapat meminta fatwa kepada DSN apabila disinyalir ada masalah pelanggaran *syariah compliance*. Sebaliknya, DSN

¹²¹Dewi, *Op.cit.*, hlm. 106.

juga dapat melakukan inisiatif atau berperan aktif dalam mengawasi DPS ataupun bank syariah terhadap adanya permasalahan syariah compliance, misalnya terdapat produk-produk, maupun tindakan DPS yang melanggar prinsip-prinsip syariah, dengan jalan melaporkan kepada BI. Terhadap laporan ini BI harus melakukan tindakan pemeriksaan, bila terbukti bersalah, maka BI dapat melakukan tindakan-tindakan penertiban atau pemberian sanksi kepada bank syariah sesuai dengan peraturan yang berlaku. DSN juga dapat melakukan teguran pada DPS yang lebih bersifat moral, karena DPS dengan independensinya tidak dapat mengeksekusi bank syariah yang menyimpang.¹²²

DSN memiliki DPS sebagai "kepanjangan tangan" yang ditempatkan di setiap lembaga keuangan syariah untuk menjaga agar setiap produk/ jasa yang dikeluarkan bank syariah sesuai dengan fatwa yang dikeluarkan Majelis Ulama Indonesia (MUI).¹²³ Eksistensi DPS bahkan telah diakui oleh UU No. 40/2007 tentang Perseroan Terbatas, yang dalam Pasal 109 dinyatakan bahwa DPS diangkat oleh Rapat Umum

¹²²Wirduyaningsih, *et.al.*, *Op.cit.*, hlm. 90-91.

¹²³Noeroso L Wahjudi dan Sunarsip, "Menyongsong Lahirnya UU Perbankan Syariah," *Republika*, (14 Maret 2008): 10.

Pemegang Saham (RUPS) atas rekomendasi MUI.¹²⁴ Jumlah anggota DPS di Unit Usaha Syariah sekurang-kurangnya dua orang dan sebanyak-banyaknya lima orang.¹²⁵ Di BTN Syariah sendiri, jumlah anggota DPS nya sebanyak 3 orang, dan diketuai oleh Drs. Nazri Adlani.

Pasal 27 PBI No. 6/24/PBI/2004 menguraikan tugas, wewenang, dan tanggung jawab DPS, yaitu antara lain sebagai berikut.

- a. Memastikan dan mengawasi kesesuaian kegiatan operasional bank terhadap fatwa yang dikeluarkan oleh DSN.
- b. Menilai aspek syariah terhadap pedoman operasional, dan produk yang dikeluarkan oleh bank.
- c. Memberikan opini dari aspek syariah terhadap pelaksanaan operasional bank secara keseluruhan dalam laporan publikasi bank.
- d. Mengkaji produk dan jasa yang belum ada fatwa untuk dimintakan fatwa kepada DSN.

¹²⁴*Ibid.*

¹²⁵Wirduyaningsih, *et.al.*, *Op.cit.*, hlm.80.

e. Menyampaikan laporan hasil pengawasan syariah sekurang-kurangnya setiap 6 (enam) bulan kepada direksi, komisaris, DSN, dan Bank Indonesia.

DPS dengan tugas, wewenang, dan tanggung jawab yang diuraikan di atas ini, dalam kaitannya dengan produk perbankan Islam adalah sebagai pengawas agar produk tersebut tidak menyimpang dari ketentuan syariah.¹²⁶ Pelaksanaan produk perbankan Islam dituangkan dalam bentuk akad, dimana semua akad yang ada dalam perbankan Islam harus terlebih dahulu diperiksa oleh DPS. Fungsi pengawasan DPS berlangsung sejak produk tersebut akan berjalan hingga akad tersebut selesai yang berguna untuk menghindari penyimpangan yang sering terjadi pada saat akad tersebut dibuat, baik dari para pihak maupun dari pelaksanaan isi akad.¹²⁷

2. Hak dan Kewajiban Para Pihak

Terdapat aspek hak, kewajiban, dan *khiyar* dalam hak dan kewajiban para pihak dalam suatu akad. Menurut sebagian

¹²⁶*Ibid.*, hlm. 86.

¹²⁷*Ibid.*

para ulama mutaakhirin hak adalah sesuatu hukum yang telah ditetapkan secara *syara*. Sedangkan kewajiban dalam kaitannya dengan akad pengertiannya adalah akibat hukum yang mengharuskan pihak lain berbuat memberikan sesuatu atau melakukan suatu perbuatan atau tidak berbuat sesuatu.¹²⁸

Hak dan kewajiban dalam hukum Islam adalah seperti dua sisi yang saling bertimbang balik dalam suatu transaksi. Hak salah satu pihak merupakan kewajiban bagi pihak lain, begitupun sebaliknya kewajiban salah satu pihak menjadi hak bagi pihak yang lain.¹²⁹ Sedangkan *khiyar* menurut para ulama fiqih adalah hak pilih bagi salah satu pihak atau kedua belah pihak yang melaksanakan transaksi untuk melangsungkan atau membatalkan transaksi yang disepakati sesuai dengan kondisi masing-masing pihak yang melakukan transaksi.¹³⁰

Dalam Akad Pembiayaan *Murabahah* perumahan (KPR Syariah) di BTN Syariah, hak dan kewajiban para pihak antara lain terdapat dalam Pasal 4 yang berjudul Syarat Realisasi Pembiayaan *Murabahah*, Pasal 6 berjudul Pembayaran

¹²⁸ Dewi, Wirdyaningsih, dan Barlinti, *Op.cit.*, hlm. 76.

¹²⁹*Ibid.*, hlm. 64.

¹³⁰*Ibid.*, hlm. 78.

Kembali Pembiayaan, Pasal 8 berjudul Uang Muka, Pasal 9 berjudul Pembayaran Ekstra, Pembayaran Dimuka, dan Pelunasan Dipercepat, Pasal 10 berjudul Jaminan dan Pengikatannya, Pasal 11 berjudul Asuransi, Pasal 14 berjudul Pengawasan, Pemeriksaan, dan Tindakan terhadap Rumah Jaminan, Pasal 16 berjudul Penagihan Seketika Seluruh Utang *Murabahah* dan Pengosongan Rumah, Pasal 17 berjudul Penguasaan dan Penjualan Rumah Jaminan, Pasal 18 berjudul Pengalihan Piutang *Murabahah* kepada Pihak Lain dan Pasal 23 berjudul Lain-lain.

3. Berakhirnya Akad

Berakhirnya akad seperti telah dibahas pada bab sebelumnya adalah dapat disebabkan oleh karena telah tercapainya tujuannya, karena *fasakh* (pembatalan), ataupun karena telah berakhir waktunya.¹³¹ Makna dari *fasakh* adalah dimana akad yang ada berakhir karena diputus oleh para pihak karena akad tidak dilaksanakan oleh suatu sebab.¹³² Istilah lain dari *fasakh* diungkapkan oleh Syamsul Anwar dimana ia menyebut istilah terminasi akad yaitu sebagai

¹³¹*Ibid.*, hlm. 92.

¹³²Anwar, *Op.cit.*, hlm. 340.

tindakan mengakhiri perjanjian yang telah tercipta sebelum dilaksanakan atau sebelum selesai pelaksanaannya.¹³³

Dalam akad pembiayaan *murabahah* perumahan (KPR Syariah) di BTN Syariah masalah berakhirnya akad ini diatur dalam Pasal 16 dan Pasal 19 Akad tersebut. Pasal 16 yang berjudul Penagihan Seketika Seluruh Utang *Murabahah* dan Pengosongan Rumah, sedangkan Pasal 19 mempunyai judul Timbul dan Berakhirnya Hak-Hak dan Kewajiban.

4. Penyelesaian Perselisihan

Ada dua hal yang biasa menjadi penyebab perselisihan dalam akad jual beli seperti akad *murabahah*, *istishna*, dan *salam*, yaitu perselisihan harga dan perselisihan pertanggungjawaban atas risiko. Perselisihan harga adalah perbedaan pendapat diantara para pihak karena tidak adanya kejelasan harga yang disepakati.¹³⁴ Sedangkan pertanggungjawaban atas risiko adalah pertanggungjawaban apabila terjadi kerusakan atau kemusnahan dari barang.¹³⁵ Penyelesaian perselisihan dalam Hukum Perikatan Islam, pada

¹³³*Ibid.*

¹³⁴Dewi, Wirdyaningsih, dan Barlinti, *Op.cit.*, hlm. 84.

¹³⁵*Ibid.*, hlm. 86.

prinsipnya boleh dilaksanakan melalui tiga jalan, yaitu dengan jalan perdamaian (*shulhu*), arbitrase (*tahkim*), dan proses peradilan (*al-Qadha*).¹³⁶

Penyelesaian perselisihan menurut Faturrahman Djamil merupakan salah satu ketentuan yang harus diperhatikan dalam pembuatan suatu akad (perjanjian). Oleh karena itu dalam hal akad sebaiknya mencantumkan klausul penyelesaian perselisihan baik melalui musyawarah, mediasi, dan arbitrase, atau ke lembaga pengadilan sebagai pilihan terakhir.¹³⁷

Dalam Akad Pembiayaan *Murabahah* Perumahan (KPR Syariah) di BTN Syariah sendiri, klausul mengenai penyelesaian perselisihan atau juga dapat disebut dengan pemilihan hukum dan forum dalam penyelesaian sengketa (*Choice of Law and Choice of Forum*) terdapat dalam Pasal 22 yang berjudul Hukum yang Berlaku yang terdiri dari lima butir pasal. Secara garis besar Pasal 22 ini menggambarkan bahwa para pihak dapat terlebih dahulu menyelesaikan secara musyawarah dan apabila tidak berhasil dapat diajukan kepada Badan Arbitrase Syariah Nasional (BASYARNAS).

¹³⁶*Ibid.*, hlm. 87.

¹³⁷Wirduyaningsih, *et.al.*, *Op.cit.*, hlm. 236.

BASYARNAS adalah sebuah arbitrase institusional, yaitu arbitrase yang sudah permanen dan memiliki prosedur baku dalam penyelesaian sengketa.¹³⁸ BASYARNAS dahulu bernama BAMUI (Badan Arbitrase Muamalat Indonesia) yang hanya menangani sengketa antara nasabah dengan Bank Muamalat Indonesia, kemudian BAMUI tersebut berubah pada tahun 2003 karena lahirnya beberapa bank ataupun Unit Usaha Syariah lainnya.¹³⁹

BASYARNAS mempunyai fungsi sebagai badan arbitrase syariah satu-satunya yang berwenang memeriksa dan memutus sengketa muamalah yang timbul dalam perdagangan, industri, jasa, dan keuangan setelah diperjanjikan oleh para pihak.¹⁴⁰ Lingkup perkara yang dapat diselesaikan BASYARNAS tidak hanya pada sengketa antara nasabah dan perbankan syariah, melainkan juga sengketa keperdataan lain yang dikuasai sepenuhnya oleh para pihak.¹⁴¹

¹³⁸Anshori, *Op.cit.*, hlm. 198.

¹³⁹HHermansyah, "Mengurai Benang Kusut BASYARNAS." <<http://www.mail-archive.com/ekonomi-syariah@yahoogroups.com/msg00505.html>>, 12 Januari 2007.

¹⁴⁰Anshori, *Op.cit.*, hlm. 199.

¹⁴¹*Ibid.*, hlm. 201.

Selain BASYARNAS sebagai bentuk dari penyelesaian sengketa yang bersifat non litigasi¹⁴² ada juga bentuk penyelesaian sengketa lainnya, yaitu melalui badan peradilan yang bersifat litigasi¹⁴³. Menurut Pasal 49 huruf i UU No. 3 Tahun 2006 tentang Perubahan Atas UU No. 7 Tahun 1989 tentang Peradilan Agama yang berwenang memutus sengketa dalam bidang muamalah Islam termasuk perkara ekonomi syariah adalah pengadilan agama. UU ini memberikan kewenangan baru kepada peradilan agama tanpa mengurangi kewenangan peradilan umum untuk memeriksa, memutus, dan menyelesaikan perkara di tingkat pertama di bidang ekonomi secara umum termasuk ekonomi syariah.¹⁴⁴

¹⁴²Non litigasi lebih dikenal dengan *Alternatif Dispute Resolution* (ADR) yang merupakan lembaga yang bersifat partikular, tidak dibentuk oleh pemerintah tetapi lebih didasarkan pada kebutuhan masyarakat. *Ibid.*, hlm. 209.

¹⁴³Litigasi yaitu penyelesaian sengketa melalui badan peradilan yang dibentuk oleh pemerintah untuk menyelesaikan perselisihan-perselisihan dalam masyarakat dalam konteks Indonesia dikenal adanya empat lingkungan peradilan menurut UU No. 4 Tahun 2004 tentang Pokok-Pokok Kekuasaan Kehakiman. *Ibid.*

¹⁴⁴Adiwarman A Karim, "Choice of Forum Perbankan Syariah," *Republika* (25 Februari 2008).

BAB IV

ANALISIS AKAD PEMBIAYAAN *MURABAHAH* PERUMAHAN (KPR SYARIAH) PADA BTN SYARIAH MENURUT HUKUM PERIKATAN ISLAM

A. Akad Pembiayaan *Murabahah* Perumahan (KPR Syariah) pada BTN Syariah

1. Struktur Akad Pembiayaan *Murabahah* Perumahan (KPR Syariah) pada BTN Syariah

Akad pembiayaan *murabahah* perumahan (KPR Syariah) BTN Syariah yang merupakan akad standar yang bentuk atau format dan klausul-klausul yang terdapat di dalamnya telah ditentukan secara sepihak oleh pihak bank sebagai pemberi pembiayaan. Akad ini terdiri atas beberapa bagian yaitu sebagai berikut.

a. Titel Akad

Titel akad pembiayaan *murabahah* perumahan (KPR Syariah) adalah "Akad Pembiayaan KPR-BTN Syariah antara PT. Bank Tabungan Negara (Persero) dan nasabah", yang sebelumnya diawali dengan kalimat *Basmallah*.

b. Uraian dan Kedudukan Masing-masing Pihak

Dalam bagian ini diuraikan mengenai identitas para pihak yang terdiri dari pihak bank yaitu BTN Syariah yang mewakili PT. Bank Tabungan Negara dan pihak nasabah. Pada pihak bank terdiri dari kantor cabang syariah, diwakili oleh, dalam kapasitas selaku, dan berdasarkan Surat Kuasa Direksi yang terdapat nomor dan tanggalnya serta kedudukannya dalam akad tersebut. Sedangkan pada pihak nasabah terdiri dari nama, pekerjaan, alamat kantor, alamat rumah, nomor KTP, dan kedudukannya dalam akad tersebut.

c. Isi Akad

Isi klausul standar dari akad pembiayaan *murabahah* perumahan (KPR BTN Syariah) ini terdiri dari 24 pasal yang memuat hal-hal sebagai berikut.

- 1) Pasal 1 mengenai ketentuan pokok akad pembiayaan *murabahah*.
- 2) Pasal 2 mengenai definisi.
- 3) Pasal 3 mengenai pelaksanaan prinsip *murabahah*.
- 4) Pasal 4 mengenai syarat realisasi pembiayaan *murabahah*.
- 5) Pasal 5 mengenai jatuh tempo pembiayaan.
- 6) Pasal 6 mengenai pembayaran kembali pembiayaan.

- 7) Pasal 7 mengenai denda tunggakan.
- 8) Pasal 8 mengenai uang muka.
- 9) Pasal 9 mengenai pembayaran ekstra, pembayaran dimuka, dan pelunasan dipercepat.
- 10) Pasal 10 mengenai jaminan dan pengikatannya.
- 11) Pasal 11 mengenai asuransi.
- 12) Pasal 12 mengenai penghunian dan pemeliharaan rumah.
- 13) Pasal 13 mengenai nasabah wanprestasi.
- 14) Pasal 14 mengenai pengawasan, pemeriksaan, dan tindakan terhadap rumah jaminan.
- 15) Pasal 15 mengenai tanggung jawab para pihak.
- 16) Pasal 16 mengenai penagihan seketika seluruh utang *murabahah* dan pengosongan rumah.
- 17) Pasal 17 mengenai penguasaan dan penjualan (eksekusi) rumah jaminan.
- 18) Pasal 18 mengenai pengalihan piutang *murabahah* kepada pihak lain.
- 19) Pasal 19 mengenai timbul dan berakhirnya hak-hak dan kewajiban.
- 20) Pasal 20 mengenai kuasa yang tidak dapat ditarik kembali.
- 21) Pasal 21 mengenai alamat pihak-pihak.

22) Pasal 22 mengenai hukum yang berlaku.

23) Pasal 23 mengenai lain-lain.

24) Pasal 24 mengenai penutup.

2. Isi Akad Pembiayaan *Murabahah* Perumahan (KPR Syariah) pada BTN Syariah Secara Umum

Akad pembiayaan *murabahah* perumahan (KPR Syariah) pada BTN Syariah yang terlampir pada bagian belakang tulisan ini terdiri dari 24 Pasal seperti yang sudah dijelaskan pada sub bab sebelumnya. Selanjutnya penulis akan mencoba untuk menerangkan isi dari akad ini secara ringkas.

Akad pembiayaan *murabahah* BTN Syariah ini adalah pembiayaan kepemilikan rumah berdasarkan prinsip *murabahah* yang diberikan oleh bank kepada nasabah untuk digunakan membeli rumah dan/atau berikud tanah guna dimiliki dan dihuni atau dipergunakan sendiri. Pada akad ini dalam Pasal 1 yaitu mengenai ketentuan pokok akad pembiayaan *murabahah* terdapat hal-hal yang penting seperti jumlah harga beli, uang muka, margin keuntungan, jangka waktu pembiayaan, jatuh tempo pembiayaan, angsuran perbulan, denda tunggakan,

dan jaminan. Pada pasal 1 akad ini sebagian besar masih dikosongkan karena menunggu hasil kesepakatan melalui proses musyawarah/negosiasi antara pihak bank dan nasabah. Pada pasal 2 akad ini terdapat definisi dari istilah-istilah dalam akad yang mencakup antara lain mengenai pembeli yang adalah nasabah pada ayat (13), penjual yang adalah Bank pada ayat (15) dan juga ketentuan lainnya yang dapat dilihat pada akad terlampir.

Pelaksanaan prinsip *murabahah* pada akad ini diatur dalam pasal 3 yang inti dari pasal ini adalah nasabah membutuhkan rumah dan selanjutnya bank akan menjual rumah dan menyediakan pembiayaan *murabahah* untuk nasabah dan nasabah akan membayar harga jual rumah sesuai akad yang tidak berubah selama berlakunya akad. Dalam ayat 4 pasal 3 ini juga dijelaskan bahwa bank akan memberikan kuasa kepada nasabah untuk membeli dan menerima rumah tersebut dan juga menandatangani Akta Jual Beli atas namanya sendiri langsung dengan pemasok/pengembang.

Dalam pasal 6 akad ini diatur mengenai pembayaran kembali pembiayaan. Pembayaran kembali pembiayaan dilakukan secara angsuran oleh nasabah kepada bank sampai dengan seluruh utang *murabahah* nasabah lunas dan angsuran harus

dilunasi selambat-lambatnya sesuai dengan jadwal angsuran yang disepakati. Denda tunggakan yang diatur dalam pasal 7 akad ini timbul karena adanya kewajiban angsuran yang tidak dilunasi sampai waktu jatuh temponya pembayaran angsuran pembiayaan oleh nasabah dan digunakan prosentase untuk menghitung denda tunggakan.

Uang muka diatur dalam pasal 8 akad ini, dimana bank dapat meminta uang muka (*urbun*) kepada nasabah untuk pembelian rumah pada saat Akad terjadi. Uang muka tersebut dalam akad ini akan menjadi bagian pelunasan utang *murabahah* apabila pembiayaan *murabahah* dilaksanakan, dan apabila nasabah membatalkan akad maka uang muka dapat dikembalikan kepada nasabah setelah dikurangi dengan kerugian yang dialami bank, dan jika uang muka lebih kecil dari kerugian bank maka bank dapat meminta tambahan dari nasabah, dan pada akad ini klausula mengenai uang muka telah sesuai dengan Fatwa DSN No. 13/DSN-MUI/IX/2000 tentang Uang Muka dalam *Murabahah*. Dalam pasal 9 akad ini nasabah mempunyai hak untuk melakukan pembayaran ekstra, pembayaran dimuka, dan pelunasan dipercepat. Untuk pelunasan dipercepat, pada akad ini bank dapat memberikan potongan dari kewajiban pembayaran utang *murabahah*.

Jaminan yang diatur dalam pasal 10 akad ini berisi kewajiban nasabah untuk menyerahkan rumah yang dibiayai dengan fasilitas pembiayaan *murabahah* sebagai jaminan yang digunakan untuk menjamin pembayaran kembali utang *murabahah*. Seluruh biaya yang diperlukan dalam pengikatan rumah jaminan seperti biaya-biaya notaris, PPAT dan yang lainnya menjadi tanggungan dari nasabah. Asuransi dalam akad ini diatur dalam pasal 11 yang mengatur bahwa nasabah wajib untuk menutup asuransi jiwa dan asuransi kebakaran rumah yang dijamin selama jangka waktu pembiayaan atau seluruh utang *murabahah* belum dilunasi. Penutupan asuransi dilakukan dengan syarat *Banker's Clause* pada perusahaan asuransi berdasarkan syariah dan premi asuransinya menjadi beban nasabah.

Dalam pasal 13 terdapat ketentuan mengenai wanprestasi. Nasabah dapat dinyatakan wanprestasi apabila tidak memenuhi dengan baik kewajiban-kewajibannya atau melanggar ketentuan-ketentuan di dalam akad. Dalam akad ini yang menjadi kewajiban nasabah adalah seperti membayar angsuran tepat waktu sesuai dengan jangka waktu pembiayaan yang diberikan oleh bank, menyerahkan jaminan kepada bank, menutup asuransi jiwa dan kebakaran rumah yang dijamin,

menanggung seluruh biaya berkenaan dengan pelaksanaan akad, menyerahkan seluruh dokumen yang diperlukan sebelum bank melakukan realisasi pembiayaan dan juga kewajiban-kewajiban administrasi. Dalam pasal 13 ini ada hak dari bank untuk memberikan peringatan kepada nasabah seperti memberikan peringatan baik lisan maupun dalam bentuk surat yang akan dikirimkan ke alamat nasabah.

Pasal 14 akad ini mengatur tentang pengawasan, pemeriksaan dan juga tindakan terhadap rumah jaminan, pada pasal ini bank mempunyai hak untuk melakukan pemeriksaan yang akan berakibat tindakan apabila nasabah wanprestasi selama utang *murabahah* dari nasabah belum dilunasi. Pasal 15 akad ini mengatur mengenai tanggung jawab para pihak dimana intinya adalah bank tidak bertanggung jawab terhadap hal-hal seperti adanya cacat pada rumah, penyelesaian surat dokumen atas rumah dan juga pada ayat (7) yang menyebutkan bahwa bank terbebas dari semua masalah yang timbul dalam pelaksanaan akad jual-beli pembiayaan *murabahah* ini dan seluruhnya menjadi tanggung jawab dari nasabah dan juga pengembang.

Pasal 15 akad ini mengatur mengenai penagihan seketika seluruh utang *murabahah* dan pengosongan rumah.

Dalam pasal ini bank dapat melakukan penagihan seketika kepada nasabah yang menyimpang dari jangka waktu pembiayaan apabila nasabah tidak memenuhi kewajibannya karena nasabah wanprestasi, nasabah diberhentikan dari kantor yang bersangkutan, nasabah dinyatakan pailit dan juga hal-hal lainnya yang dapat dilihat pada akad yang terlampir. Selanjutnya dalam ayat (2) terdapat ketentuan bahwa nasabah yang tidak dapat melunasi seluruh utang wajib mengosongkan rumah dan tanahnya yang dijaminkan selambat-lambatnya 30 hari sejak perintah bank tanpa diberikan ganti rugi.

Pasal 19 akad ini mengatur mengenai timbul dan berakhirnya hak-hak dan kewajiban yang pada ayat (2) terdapat ketentuan bahwa apabila nasabah meninggal dunia maka hak dan kewajibannya beralih kepada ahli waris. Selanjutnya dalam pasal 22 akad ini terdapat ketentuan-ketentuan mengenai penyelesaian perselisihan. Dalam pasal ini dijelaskan bahwa apabila terjadi perselisihan dikemudian hari antara pihak bank dan nasabah maka harus terlebih dahulu diselesaikan secara musyawarah. BASYARNAS kemudian menjadi wadah penyelesaian selanjutnya apabila musyawarah gagal dan keputusan dari BASYARNAS adalah mengikat kedua belah pihak yang bersengketa dan juga

sebagai keputusan tingkat pertama dan terakhir. Dengan BASYARNAS yang menangani perselisihan yang timbul dari akad ini, maka penyelesaian sengketa adalah bersifat non-litigasi. Hal ini sangat baik karena dapat membawa keadilan bagi kedua belah pihak. Dalam pasal 22 akad ini juga para pihak bersepakat untuk memilih tempat pelaksanaan arbitrase dari BASYARNAS di kota tempat kantor cabang bank berada. Mengenai eksekusi dari keputusan BASYARNAS maka para pihak sepakat untuk meminta eksekusi pada setiap Pengadilan Negeri di wilayah hukum Republik Indonesia. Menurut penulis, eksekusi dari perselisihan dalam akad ini seharusnya di mintakan ke Pengadilan Agama, sesuai dengan apa yang ditentukan oleh amandemen UU Peradilan Agama bahwa seluruh sengketa bisnis keuangan dan perbankan syariah harus ditangani oleh Pengadilan Agama. Namun pada praktiknya, hakim Pengadilan Agama di nilai masih belum berpengalaman dan belum dapat menangani sengketa secara baik.¹⁴⁵

Setelah menjelaskan isi akad tersebut maka dalam sub bab berikutnya penulis akan melakukan analisis terhadap

¹⁴⁵"Sengketa Perbankan Syariah Ditangani Secara Optional", Republika (14 April 2008).

akad ini menurut Hukum Perikatan Islam yang terdiri dari tinjauan dari rukun dan syarat dari akad dan juga di tinjau dari asas-asas Hukum Perikatan Islam.

3. Tinjauan berdasarkan Rukun dan Syarat Akad

a. Subjek Akad.

Pada akad pembiayaan *murabahah* perumahan (KPR BTN Syariah) BTN Syariah, para pihak terdiri dari penjual dan pembeli.

Kedudukan para pihak dalam akad pembiayaan *murabahah* perumahan dijelaskan dalam Pasal 2 ayat (13) dan (15), yakni sebagai berikut.

- 1) Pihak pertama yaitu penjual atau Bank yaitu pihak yang menyediakan fasilitas pembiayaan KPR-BTN Syariah kepada nasabah.
- 2) Pihak kedua adalah pembeli atau nasabah yaitu pihak yang berkewajiban membeli rumah sesuai pesanan yang telah dilakukan oleh nasabah kepada bank. Pembeli dalam akad ini harus perorangan.

Dengan demikian, para pihak dalam akad pembiayaan *murabahah* perumahan BTN Syariah telah sesuai dengan subjek akad menurut Hukum Perikatan Islam. Dalam Hukum

Perikatan Islam dikenal dua macam subjek akad yaitu manusia dan badan hukum. Badan hukum dalam Hukum Perikatan Islam diatur dalam QS. Shaad (38): 24 dan an-Nisaa (4): 12 walaupun pengaturan tersebut tidaklah khusus.

Syarat bagi pembeli atau nasabah pembiayaan *murabahah* perumahan BTN Syariah yang berupa perorangan adalah terdapat dalam persyaratan pembiayaan perorangan adalah WNI yang telah berusia 21 tahun, dan atau telah menikah, mampu dan berwenang melakukan tindakan hukum serta tidak berada dalam pengampunan, dan syarat-syarat lainnya yang berkaitan dengan masalah finansial. Dengan demikian, hal tersebut juga telah sesuai dengan syarat subjek akad dan syarat *mukallaf* dalam Hukum Perikatan Islam.

b. Objek Akad

Dalam akad ini yang menjadi objek akad terdapat dalam pasal 2 ayat (17) adalah rumah yang dibiayai oleh akad pembiayaan *murabahah* perumahan (KPR-BTN Syariah) yang diberikan oleh bank kepada nasabah. Dengan demikian, wujud dari objek pembiayaan *murabahah* dalam akad pembiayaan *murabahah* perumahan (KPR BTN Syariah)

adalah berbentuk barang atau benda yang berwujud yaitu rumah. Hal ini dapat dibenarkan dalam Hukum Perikatan Islam karena dalam Hukum Perikatan Islam, objek dapat berupa benda berwujud.

Ditinjau dari syarat-syarat yang harus dipenuhi dalam objek perikatan menurut Hukum Perikatan Islam, objek akad pembiayaan *murabahah* perumahan BTN Syariah telah memenuhi syarat-syarat objek perikatan menurut Hukum Perikatan Islam, karena hal berikut.

1) Telah ada, jelas serta dikenali ketika akad dilangsungkan.

Pada akad ini khususnya pada pasal 3 tentang pelaksanaan prinsip *murabahah* telah dijelaskan bahwa bank bersedia menjual rumah kepada nasabah yang berarti rumah sudah menjadi milik bank (dengan adanya akad *murabahah* pertama antara nasabah sebagai wakil bank dengan pemasok/pengembang) dan juga berarti objek tersebut sudah ada secara nyata.

2) Tidak bertentangan dengan syariah.

Pembiayaan atas rumah yang diberikan oleh bank sebagai penjual bukan merupakan hal yang bertentangan dengan syariah. Karena rumah yang

dibiayai oleh bank tersebut memiliki nilai dan manfaatnya bagi nasabah. Dengan adanya pembiayaan atas rumah tersebut maka nasabah yang belum mempunyai rumah dapat menikmati manfaat dari rumah yang dibiayai tersebut.

3) Dapat diserahkan.

Objek akad adalah rumah. Dengan demikian ada penyerahan secara fisik kepada nasabah. Penyerahan tersebut terdapat dalam pasal 3 ayat (4) adalah dengan cara bank sebagai pihak yang memberikan pembiayaan melalui akad *wakalah* memberikan kuasa kepada nasabah untuk membeli rumah yang diinginkannya. Bank adalah benar sebagai pemegang hak atas rumah tersebut karena adanya akad *murabahah* pertama dengan sistem pembayaran tunai (*aqdan*) yang dilakukan oleh nasabah sebagai wakil dari bank membeli rumah tersebut secara tunai dari pemasok/pengembang dan kemudian secara prinsip bank memiliki rumah tersebut dan kemudian melalui akad *murabahah* kedua bank menjualnya secara angsuran kepada nasabah. Penyerahan rumah tersebut kepada nasabah dilakukan oleh pemasok/pengembang.

c. Tujuan Akad

Tujuan diselenggarakannya akad pembiayaan *murabahah* perumahan BTN Syariah adalah memberikan pembiayaan terhadap nasabah yang akan nasabah gunakan untuk membeli rumah, rumah toko, rumah kantor, apartemen, dan jenis rumah tinggal lainnya dan/ atau berikud tanah untuk dimiliki atau dipergunakan sendiri (rumah baru/ lama).

Selain itu ada tujuan lainnya yaitu untuk memberikan keuntungan bagi para pihak yang melakukan akad dan untuk memberikan stigma pada masyarakat bahwa BTN Syariah sebagai Unit Usaha Syariah

dari Bank Tabungan Negara juga memiliki *concern* yang sama besarnya dalam hal pengadaan rumah untuk masyarakat.¹⁴⁶

Tujuan tersebut telah sesuai dengan ketiga syarat yang menentukan sahnya tujuan akad menurut Hukum Perikatan Islam, karena hal berikut.

- 1) Tujuan akad tersebut bukan merupakan kewajiban yang telah ada atas pihak-pihak yang bersangkutan yaitu bank dan nasabah tanpa diadakannya akad.

¹⁴⁶Berdasarkan hasil wawancara dengan Sandi Edison, sebagai Staf Legal dan Kepatuhan Divisi Syariah BTN Syariah, pada tanggal 7 Juni 2008 bertempat dikediamannya di Bekasi.

- 2) Tujuan akad berlangsung adanya hingga berakhirnya pelaksanaan akad.

Akad pembiayaan *murabahah* perumahan BTN Syariah dilangsungkan sejak terciptanya kesepakatan dan penandatanganan akad hingga berakhirnya jangka waktu pembiayaan yang dapat disebabkan karena berakhirnya jangka waktu pembiayaan, utang yang telah dilunasi oleh nasabah kepada bank ataupun penghentian pembiayaan yang dilakukan oleh bank karena adanya kesalahan nasabah.

- 3) Tujuan akad tidak bertentangan dengan syariah, bahkan sesuai dengan ajaran Islam.

Tujuan akad tersebut tidak bertentangan dengan syariah dan sesuai dengan ajaran Islam karena pembiayaan yang diberikan nasabah mendatangkan kemaslahatan bagi kedua belah pihak. Nasabah dapat mempunyai rumah sementara bank akan mendapatkan keuntungan dari pembiayaan yang diberikan yang mana pengambilan keuntungan tersebut harus terlebih dahulu disepakati dengan pihak nasabah. Selain itu juga menurut Mohammad Daud Ali dalam bukunya Hukum Islam Pengantar Ilmu Hukum dan Tata Hukum Islam di

Indonesia menjelaskan bahwa ajaran Islam menganjurkan bahwa dalam setiap kegiatan muamalah yang dilakukan hendaknya mendatangkan kemaslahatan hidup dan kebaikan bagi kedua belah pihak yang melakukan muamalah dan bagi pihak ketiga yaitu masyarakat lainnya.¹⁴⁷

d. Ijab dan Kabul (*Sighat al-'Aqd*)

Ijab dan kabul dalam akad pembiayaan *murabahah* perumahan BTN Syariah dilakukan dengan lisan dan tulisan. Lisan berarti bahwa para pihak yang akan melakukan penandatanganan akad, harus hadir serta berada dalam satu majelis/ tempat dan waktu yang sama untuk mengungkapkan kehendak masing-masing. Dalam kaitannya terhadap akad ini amatlah penting bagi kedua belah pihak untuk hadir karena nasabah dapat mengungkapkan keinginannya dan bernegosiasi dengan bank terhadap hal-hal yang belum ada dalam akad standar ini seperti angsuran perbulan, jangka waktu, uang muka, dan lain-lain. Tulisan berarti bahwa pengungkapan kehendak untuk

¹⁴⁷Mohammad Daud Ali, *Hukum Islam: Pengantar Ilmu Hukum dan Tata Hukum Islam di Indonesia*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2004), hlm. 120.

bekerja sama juga dilakukan dengan membuat suatu perjanjian tertulis.

Dengan dilakukannya ijab dan kabul secara lisan dan tertulis oleh para pihak dalam satu tempat dan waktu, maka akan tercipta kejelasan dan kepastian mengenai ijab dan kabul, dan juga terdapat kesesuaian antara ijab dan kabul dan kerelaan masing-masing pihak dalam melakukan akad dapat terlihat. Dengan uraian tersebut, maka dalam akad ini ijab dan kabulnya telah sesuai dengan persyaratan sahnya ijab dan kabul menurut Hukum Perikatan Islam.

4. Tinjauan berdasarkan asas-asas Perikatan Islam.

a. Asas Ketauhidan dan Asas Ilahiah.

Akad pembiayaan *murabahah* perumahan BTN Syariah, dibuat berdasarkan ketentuan hukum Islam tentang *murabahah*. Ketentuan tersebut terdapat dalam al-Qur'an, Hadits, dan juga Ijma. Dalam hal ini maka perikatan yang dilakukan telah menerapkan nilai-nilai ketauhidan. Dengan demikian, hal ini telah sesuai dengan asas ilahiah/asas ketauhidan dalam Hukum Perikatan Islam.

b. Asas Kebebasan (*al-Hurriyah*).

Pada akad ini memang bentuknya adalah akad standar atau baku yang didalamnya terdapat klausul-klausul standar yang memang harus ada dalam akad pembiayaan *murabahah* perumahan BTN Syariah.

Bentuk atau format serta klausul-klausul dalam akad pembiayaan *murabahah* perumahan BTN Syariah ditentukan secara sepihak oleh bank. Walaupun bentuk dan formatnya telah ditentukan secara sepihak, isi dari beberapa klausul dalam akad, dibuat berdasarkan kesepakatan/musyawarah antara kedua belah pihak. Klausul-klausul yang dibuat berdasarkan musyawarah tersebut terdapat dalam Pasal 1 tentang Ketentuan Umum Akad yang antara lain terdiri dari jumlah harga beli, uang muka, margin keuntungan, jangka waktu pembiayaan, dan lainnya.

Pada dasarnya nasabah menurut hukum Perikatan Islam mempunyai hak untuk bebas menentukan isi akad (perjanjian) yang akan berpengaruh kepada hak dan kewajiban nasabah tersebut. Kebebasan tersebut dalam hukum Perikatan Islam dituangkan dalam *Antaradhin* sebagaimana diatur dalam QS. an-Nisaa (4): 29, dan Hadits yang menjelaskan bahwa suatu perikatan atau

perjanjian akan sah dan mengikat kedua belah pihak apabila ada kesepakatan (*antaradhin*) yang terwujud dalam dua pilar yaitu ijab (penawaran) dan kabul (penerimaan).¹⁴⁸ Dengan demikian bukan berarti tidak ada pembatasan terhadap kebebasan dalam berakad tersebut, al-Qur'an dan Hadits tetap memberikan pembatasan walaupun terdapat perbedaan yang prinsip.¹⁴⁹ Sedangkan menurut Iswahyudi A. Karim sebagaimana yang dikutip Gemala Dewi dalam bukunya Aspek-aspek Hukum dalam Perbankan dan Perasuransian Syariah di Indonesia maka ada beberapa hal yang harus diperhatikan dalam pembuatan kontrak syariah (akad) yaitu seperti objek harus halal menurut syariat, tidak ada *gharar* (ketidakjelasan), para pihak tidak menzalimi dan dizalimi, transaksi adil, tidak ada unsur *maisyir* (perjudian), terdapat prinsip kehati-hatian, dan tidak mengandung riba.¹⁵⁰

Masih terkait akad standar/ akad baku pembiayaan *Murabahah* KPR BTN Syariah ini, menurut pendapat Nazri

¹⁴⁸ Dewi, *op.cit.*, hlm. 206.

¹⁴⁹ *Ibid.*

¹⁵⁰ *Ibid.*

Adlani sebagai Ketua DPS BTN Syariah ia mengatakan bahwa memang perlu adanya pembuatan suatu standar akad di Lembaga Keuangan Syariah dan BTN Syariah tentu termasuk didalamnya, karena untuk menghindari kekacauan yang dapat ditimbulkan oleh akad yang berbeda-beda dalam jenis pembiayaan yang sama, dan DPS pun tetap melakukan pengawasan dalam pembuatan akad standar tersebut.¹⁵¹

Dengan adanya musyawarah dalam mengatur beberapa ketentuan isi akad yang dilakukan oleh kedua belah pihak dan juga pentingnya akad standar yang walaupun membatasi, maka hak tersebut telah sesuai dengan asas Hukum Perikatan Islam yaitu asas kebebasan (*al-Hurriyah*).

c. Asas Kerelaan (*al-Ridha*)

Adanya musyawarah antara pihak bank dan nasabah, juga mencerminkan adanya kedudukan yang sama diantara kedua belah pihak, walaupun pihak bank sedikit lebih baik kedudukannya karena adanya akad standar dalam

¹⁵¹Wawancara dengan Nazri Adlani, Ketua DPS BTN Syariah dan Anggota DSN-MUI di kantornya di Mesjid Istiqlal, Jakarta pada 18 Juni 2008.

pembiayaan *murabahah* perumahan ini. Tetapi pihak bank khususnya dalam Pasal 1 tidak bisa menentukan sendiri ketentuan yang terdapat didalamnya karena harus bermusyawarah dengan nasabah melalui jalan negosiasi, sehingga nasabah menyepakati tidak dengan jalan paksaan oleh pihak bank

d. Asas Persamaan atau Kesetaraan dan asas Keadilan

Dalam akad ini ada sedikit ketimpangan dengan asas persamaan atau kesetaraan antara kedudukan antara pihak bank dengan nasabah karena adanya akad standar. Seharusnya dalam perikatan Islam para pihak dalam menentukan hak dan kewajibannya masing-masing harus didasarkan pada asas persamaan atau kesetaraan dan tidak boleh ada kezaliman dalam melakukan suatu perikatan. Dalam akad ini khususnya mengenai wanprestasi (cidera janji) berat sebelah karena hanya mengatur wanprestasi yang dapat dilakukan oleh nasabah tetapi tidak disebutkan wanprestasi yang dilakukan pihak bank.

Selain ketimpangan dengan asas persamaan ada juga ketimpangan dengan asas keadilan dalam akad ini. Dalam suatu perbuatan muamalat keadilan harus tercermin di dalamnya seperti firman Allah dalam QS. an-Nahl (16):

90. Sementara dalam akad ini ada beberapa hal yang perlu dikritisir terkait dengan asas persamaan dan asas keadilan ini yakni mengenai klausul penagihan seketika oleh bank, denda tunggakan, dan juga asuransi.

Dalam klausul penagihan seketika oleh bank terdapat dalam pasal 16, yang berarti ada *fasakh* yang dilakukan oleh bank, maka menurut saya hal ini kurang sesuai dengan asas keadilan dalam Hukum Perikatan Islam. Kekurangsesuaian tersebut adalah karena yang disebutkan dalam akad ini hanyalah perbuatan-perbuatan yang mungkin dilakukan oleh nasabah. Akad ini tidak menyebutkan perbuatan-perbuatan apa saja yang mungkin dilakukan oleh bank yang dapat memberikan hak yang sama kepada nasabah untuk mem-*fasakh*-kan akad. Hal seperti ini seolah-olah bank menjadi kebal terhadap *fasakh*. Selain itu apabila bank hendak mem-*fasakh*-kan akad hendaknya dilihat dari setiap hal yang menyebabkan nasabah lalai. Dalam pasal 16 ini bank berhak menagih pembayaran seketika tanpa surat pemberitahuan terkecuali pada hal wanprestasi, menurut saya hal tersebut kurang sesuai dengan asas keadilan karena hendaknya bank melakukan klarifikasi dahulu kepada nasabah kenapa ia melalaikannya

kewajibannya. Apabila nasabah memang beritikad buruk penagihan seketika tersebut sangat tepat, sedangkan apabila nasabah memang tidak mampu hendaknya diberikan kelonggaran dan tidak serta merta menghukumnya.

Mengenai denda tunggakan karena keterlambatan pembayaran angsuran dengan sistem prosentase menurut saya hal tersebut juga kurang sesuai dengan asas keadilan karena bank telah memakan harta dari nasabah yang sedang dalam keadaan tidak mampu, seharusnya bank melakukan klarifikasi dahulu kepada nasabah dan jika memang ia beritikad buruk maka denda layak dikenakan terhadapnya. Tentang prosentase dalam denda tunggakan adalah dapat di benarkan penggunaannya selama prosesnya adalah benar dan dengan hati-hati, karena prosentase dalam denda tersebut dapat menjurus riba yang dilarang oleh Allah SWT seperti yang tercantum dalam QS. al-Baqarah (2): 275 apabila tidak berhati-hati penggunaannya, dan juga denda tersebut hanya diterapkan terhadap nasabah yang memang benar-benar sengaja telat membayar padahal nasabah tersebut mampu.

Yang terakhir yang kurang sesuai dengan asas Keadilan dalam akad ini adalah mengenai klausula

asuransi. Dalam klausula asuransi seperti terdapat dalam pasal 11 sepenuhnya adalah menjadi tanggung jawab nasabah yang penutupannya menggunakan sistem *banker's clause*. Klausula asuransi memang tidak diwajibkan dalam perikatan Islam tapi diperbolehkan apabila para pihak menghendaki dan tidak bertentangan dengan prinsip syariah. Dalam akad ini ada kekurangsesuaian dengan asas keadilan karena penutupan asuransi yang dilakukan oleh nasabah tidak menguntungkan dirinya karena pembayaran klaim diserahkan kepada bank, dan perbuatan bank yang menerima pembayaran klaim tergolong kedalam perbuatan yang zalim karena bank telah melakukan riba, karena memakan harta orang lain tanpa jerih payah. Seharusnya nasabah juga berhak untuk menerima pembayaran klaim bukan hanya bank, karena nasabah apabila terjadi resiko ia juga mengalami kerugian sehingga memerlukannya, dan juga yang melakukan penutupan asuransi adalah nasabah dan sudah sepatutnya nasabah mendapatkan bagian ganti rugi jika resiko terjadi.

Dengan uraian diatas maka dalam akad ini ada hal-hal yang menyebabkannya kurang sesuai dengan asas keadilan dalam Hukum Perikatan Islam.

f. Asas Tertulis (*al-Kitabah*).

Pembiayaan yang diberikan oleh bank kepada nasabah yang dituangkan dalam bentuk tertulis ini juga telah sesuai dengan asas tertulis (*al-Kitabah*) dalam Hukum Perikatan Islam. Asas tertulis merupakan asas yang tidak kalah penting dalam Hukum Perikatan Islam, karena Allah SWT menganjurkan kepada manusia agar suatu perikatan dilaksanakan secara tertulis sehingga dapat dijadikan alat bukti atas terjadinya suatu perikatan dan akan berguna jika kemudian hari ada perselisihan yang timbul diantara kedua belah pihak.

Dalam akad ini adanya pelaksanaan asas tertulis adalah adanya benda sebagai jaminan, karena sesuai anjuran al-Qur'an apabila perikatan tidak dilaksanakan secara tunai seperti pada akad ini, maka perlu ada benda jaminan sebagai bukti dari terjadinya perikatan tersebut.

Dari uraian diatas maka akad ini menurut asas-asas Perikatan Islam terdapat beberapa pasal yang timpang dengan asas persamaan dan keadilan yakni pasal-pasal mengenai penagihan seketika, asuransi dan denda tunggakan.

B. Hal-hal yang Menjadi Kendala pada Akad Pembiayaan Murabahah Perumahan (KPR Syariah) pada BTN Syariah dan cara-cara mengatasinya

Dalam suatu akad tidak dipungkiri akan ada kendala-kendala yang dapat terjadi, sedangkan dalam akad ini yang penulis olah dari berbagai sumber adalah sebagai berikut.

1. Dari pihak bank kendalanya adalah masih banyaknya nasabah yang belum mengenal dan memahami dengan baik prinsip-prinsip syariah sehingga pihak bank syariah melalui pegawainya yang terkait dalam pembiayaan *murabahah* perumahan ini seperti *account officer* dan *customer service* harus dapat menjelaskan dengan baik kepada nasabahnya.¹⁵² Nasabah belum dapat memahami apa yang menjadi produk-produk dari bank yang menjalankan kegiatan usaha berdasarkan prinsip syariah seperti yang terdapat dalam PBI No.6/24/PBI/2004, sehingga nasabah akan kesulitan untuk dapat mengetahui produk mana yang akan sesuai dengan kebutuhannya. Masih banyak nasabah yang belum dapat membedakan apa itu akad jual-beli

¹⁵²Berdasarkan hasil wawancara dengan Sandi Edison, sebagai Staf Legal dan Kepatuhan Divisi Syariah BTN Syariah, pada tanggal 7 Juni 2008 bertempat dikediamannya di Bekasi.

yaitu *murabahah*, *istisna*, *salam* dengan akad bagi hasil yaitu *mudharabah*, *musyarakah*, ataupun dengan akad sewa menyewa yaitu *ijarah*. Padahal secara prinsip dari ketiga jenis akad penyaluran dana/ pembiayaan yang dapat diterapkan pada bank syariah tersebut terdapat perbedaan secara prinsip. Terkait dengan akad pembiayaan *murabahah* perumahan ini maka banyak nasabah yang belum dapat memahami prinsip-prinsip dasar dari *murabahah*.

2. Dari pihak nasabah kendalanya adalah nasabah belum memahami dengan baik apa itu margin keuntungan pada akad ini dan perbedaannya dengan bunga pada bank konvensional. Padahal keduanya terdapat perbedaan mendasar. Margin keuntungan sudah jelas adalah salah satu komponen dalam akad *murabahah* yang diperbolehkan secara syariah untuk dipergunakan. Sedangkan bunga adalah komponen dari bank konvensional yang jelas didalamnya terdapat *riba* yang dilarang oleh syariah. Margin keuntungan ditentukan berdasarkan kesepakatan kedua belah pihak yaitu nasabah dengan bank dan menghindari timbulnya kemudharatan dan penganiyaan satu sama lain. Kesepakatan yang menjadi faktor penentu

dalam margin keuntungan bisa mempunyai arti bahwa sebelumnya ada negosiasi antara nasabah dengan bank dalam menetapkan margin keuntungan yang akan ditetapkan.

Saat ini dalam bank syariah memang belum ada perumusannya terkait perhitungan margin keuntungan *murabahah*. Tetapi ada dua pendekatan yang dapat digunakan yaitu metode pendekatan tawar-menawar dan *base landing rate*. Memang dalam *base landing rate* yang saat ini lebih banyak digunakan pada bank-bank syariah, sistem penetapan bunganya memang jelas haram tetapi hal tersebut tidak digunakan melainkan komponen-komponen atau data-data yang akan menghasilkan presentase yang tidak mengandung unsur riba dan sesuai dengan syariah. Dari uraian diatas dapat disimpulkan bahwa memang terdapat perbedaan antara margin keuntungan yang halal secara syariah dan bunga yang dilarang secara syariah.

Selain itu terdapat kendala lagi dari pihak nasabah, yaitu pertentangan yang terdapat pada akad ini, yaitu pada Pasal 13 tentang Nasabah Wanprestasi dengan Pasal 16 tentang Penagihan Seketika. Pada pasal 13 ayat (2) dikatakan bank berhak memberikan peringatan apabila

nasabah wanprestasi dengan memberikan peringatan yang dapat berupa surat ataupun pemasangan papan peringatan. Sementara itu dalam pasal 16 dikatakan bank berhak menagih seketika nasabah tanpa peringatan apapun apabila nasabah wanprestasi. Disini terdapat pertentangan pasal yang menyebabkan nasabah berada dalam ketidakpastian, akibat hak bank yang dapat menagih seketika ataupun memberikan peringatan. Bank dapat memilih menagih seketika tanpa memberikan peringatan kepada nasabah. Karena pemberian peringatan dari bank hanyalah hak yang dapat digunakan ataupun tidak oleh pihak bank.

3. Dari Dewan Pengawas Syariah (DPS) kendalanya adalah terdapat hal-hal yang menyebabkan pengawasan yang dilakukan terhadap akad pembiayaan *murabahah* ini belum maksimal, yaitu permasalahan sumber daya manusia, dan belum adanya petunjuk pelaksanaan (JUKLAK) dan petunjuk teknis yang sehari-hari menjadi pedoman kerja para anggota DPS yang diperlukan untuk menjabarkan sehingga dapat menerapkan Himpunan Fatwa DSN. Menyangkut kendala yang pertama, pihak DPS sendiri sesuai dengan keterangan yang penulis dapatkan dari wawancara dengan

Nazri Adlani sebagai Ketua DPS BTN Syariah beliau menjelaskan bahwa keterbatasan sumber daya manusia yang kompeten dari DPS mengakibatkan pengawasan DPS terhadap akad pada bank syariah termasuk akad pembiayaan *murabahah* KPR Syariah ini kurang maksimal. Keterbatasan sumber daya dari DPS tersebut adalah karena persyaratan untuk menjadi anggota DPS yang berat. Persyaratan tersebut terdapat dalam Pasal 21 PBI No.6/24/PBI/2004. Selain itu anggota DPS boleh melakukan rangkap jabatan dalam tugasnya yaitu boleh menjadi pengawas di dua bank syariah yang berbeda.¹⁵³

Mengenai kendala yang kedua yaitu belum adanya JUKLAK dan JUKNIS dari DPS, menyebabkan DPS tidak dapat melakukan tugasnya secara efektif dan efisien dalam melakukan pemeriksaan terhadap *draft-draft* akad yang ada yang akan dipakai oleh lembaga keuangan syariah.¹⁵⁴ Termasuk juga akad pembiayaan *murabahah* perumahan BTN

¹⁵³Berdasarkan hasil wawancara dengan Nazri Adlani, Ketua DPS BTN Syariah dan Anggota DSN-MUI di kantornya di Mesjid Istiqlal, Jakarta pada 18 Juni 2008.

¹⁵⁴Perwataatmadja dan Tanjung, *Op.cit.*, hlm. 110.

Syariah ini, isinya belum mendapatkan pengawasan yang maksimal dari pihak DPS BTN Syariah.

4. Dari Dewan Syariah Nasional (DSN) kendalanya adalah tidak bisa secara langsung melakukan pengawasan terhadap akad pembiayaan *murabahah* perumahan BTN Syariah ini agar sesuai dengan fatwa yang dikeluarkannya, karena sesuai dengan aturan yang ada pengawasan dilakukan oleh DPS. Karena mekanisme pengawasan terhadap akad ini dilakukan oleh Dewan Pengawas Syariah (DPS) BTN Syariah yang merupakan perpanjangan tangan dari DSN. Kendala lain yang muncul pada akad pembiayaan *murabahah* perumahan BTN Syariah ini dari pihak DSN adalah apabila ada laporan penyimpangan terkait akad ini belum dapat ditindak lanjuti dengan maksimal karena sumber daya yang terbatas dari BPH-DSN yang melaksanakan tugas sehari-hari.

Adapun cara-cara yang dapat digunakan dalam mengatasi kendala-kendala diatas penulis membaginya menjadi dua bagian yaitu dari pihak bank (internal) dan dari luar bank (eksternal) yaitu hal berikut ini.

1. Pihak bank (internal)

- a. Para pegawai bank BTN Syariah khususnya *Account Officer*¹⁵⁵ dan *Customer Service* harus dapat memahami prinsip-prinsip syariah agar dapat memberikan keterangan yang baik kepada nasabah yang umumnya awam tentang produk-produk syariah ada. Mereka harus paham mana yang termasuk akad jual-beli, bagi hasil, dan juga sewa menyewa. Akad pembiayaan *murabahah* perumahan ini termasuk dalam pola pembiayaan dari bank syariah yang termasuk dalam akad jual-beli.
- b. *Account officer* yang salah satu tugasnya menjelaskan pada nasabah mengenai margin keuntungan harus dengan baik menjalankannya. Hal tersebut agar nasabah mengerti bahwa margin keuntungan berbeda dengan bunga yang akan berakibat bila bank menetapkan keuntungan tertentu yang ditetapkan atas pembiayaan *murabahah* maka nasabah dapat dengan ikhlas mencapai kesepakatan.

¹⁵⁵ *Account Officer* adalah pegawai bank yang bertugas melakukan analisa terhadap nasabah yang mengajukan permohonan pemberian pembiayaan. Analisa yang dilakukan berdasarkan pada 3 pilar analisa, yaitu kemampuan, kemauan, dan agunan.

c. Dengan melakukan penambahan pada pasal 13 akad ini, yaitu dengan menambahkan ketentuan bahwa bank mempunyai kewajiban untuk memberikan peringatan. Dapat juga ditambahkan ketentuan apabila nasabah tetap lalai walaupun telah diberi peringatan oleh pihak bank, maka bank dapat melakukan penagihan seketika seperti dimaksud dalam pasal 16 tentang Penagihan Seketika.

2. Pihak-pihak Luar Bank (eksternal).

- a. Dengan sosialisasi yang lebih baik kepada nasabah pada khususnya dan masyarakat pada umumnya terkait dengan bank syariah dan juga produk-produknya yang bebas dari riba.
- b. Dewan Syariah Nasional membantu bank syariah dalam penentuan marjin keuntungan pembiayaan *murabahah* agar dapat memberikan keadilan kepada nasabah.
- c. Dewan Pengawas Syariah (DPS) hendaknya melakukan penambahan sumber daya manusia/anggota untuk dapat meningkatkan pengawasan terhadap akad secara maksimal, tetapi penambahan anggota tersebut hendaknya tidak mengabaikan syarat-syarat minimal

untuk menjadi anggota DPS yang telah ditetapkan oleh Dewan Syariah Nasional, selain itu juga hendaknya DPS BTN Syariah harus mempunyai JUKLAK dan JUKNIS yang diperlukan untuk penjabaran sehingga dapat menerapkan Himpunan Fatwa DSN. Langkah awal penyusunan JUKLAK bisa dimulai dari dicantumkannya keberadaan DPS beserta fungsi dan tugasnya pada Anggaran Dasar Perusahaan atau Akta Pendirian Perusahaan.¹⁵⁶

d. Dewan Syariah Nasional (DSN) dalam kaitannya dengan akad pembiayaan *murabahah* perumahan BTN Syariah ini hendaknya memastikan bahwa DPS BTN Syariah menjalankan fungsi dan kewajibannya dengan baik. Sehingga apabila ada penyimpangan yang dilakukan BTN Syariah yang muncul dari produknya dapat dilaporkan kepada DSN, dan kemudian DSN dapat meneruskan laporan tersebut kepada BI agar dapat diberikan sanksi apabila terbukti bersalah sesuai dengan peraturan yang berlaku.

¹⁵⁶Perwataatmadja dan Tanjung, *Op.cit.*, hlm. 109.

BAB V**PENUTUP****A. KESIMPULAN**

1. Akad Pembiayaan *Murabahah* Perumahan diperbolehkan menurut Hukum Perikatan Islam sepanjang objek pembiayaan *murabahah* tidak bertentangan dengan syariah Islam. Pembiayaan perumahan BTN Syariah, dilaksanakan berdasarkan prinsip *murabahah*. Pada pembiayaan perumahan BTN Syariah, terdapat dua pihak yaitu bank (penjual) dan nasabah (pembeli). Keuntungan bagi bank di tentukan dengan perhitungan margin keuntungan yang bebas riba. Akad pembiayaan *murabahah* perumahan BTN Syariah dibuat dengan berdasarkan ketentuan pembiayaan dalam Hukum Islam yaitu *murabahah*. Akad pembiayaan *murabahah* perumahan BTN Syariah telah sesuai dengan rukun serta syarat dalam Hukum Perikatan Islam, tetapi ada kekurang sesuaian menyangkut asas-asas Perikatan Islam. Kekurang

sesuaian tersebut adalah dengan asas persamaan atau kesetaraan (*al-Musawah*) dan asas keadilan (*al-'Adalah*) , karena adanya klausula mengenai penagihan seketika, denda tunggakan, dan asuransi yang memberatkan nasabah. Hal tersebut adalah karena bentuk dari akad pembiayaan *murabahah* ini yang berbentuk akad standar.

2. Hal-hal yang menjadi kendala pada Akad Perjanjian Pembiayaan *Murabahah* Perumahan di Bank Tabungan Negara dan cara-cara mengatasinya. Kendala yang terdapat dalam akad ini yaitu kurangnya pemahaman tentang prinsip syariah dari nasabah sehingga berakibat pada awamnya pengetahuan tentang produk-produk bank syariah dan juga pertentangan yang ada dalam pasal 13 dan 16 akad ini, margin keuntungan dan riba yang belum dapat dibedakan dengan baik oleh nasabah, sumber daya yang kurang dan belum adanya petunjuk pelaksanaan dan petunjuk teknis dari pihak Dewan Pengawas Syariah sehingga pengawasan akad ini kurang maksimal, dan juga dari pihak Dewan Syariah Nasional adalah tidak dapatnya melakukan pengawasan dan penindaklanjutan secara langsung terhadap akad ini.

B. SARAN

1. Perlunya peningkatan pemberian pembiayaan perumahan berdasarkan prinsip *murabahah* oleh pihak bank syariah menggantikan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) konvensional, karena pembiayaan perumahan yang dilakukan dengan sistem *murabahah* membawa hal yang baik pada bank dan nasabah sekaligus juga sesuai dengan prinsip syariah.
2. Untuk meningkatkan pembiayaan perumahan berdasarkan prinsip *murabahah*, sebaiknya pihak bank melakukan sosialisasi yang lebih baik kepada masyarakat khususnya kepada nasabah bank syariah yang membutuhkan rumah, agar menggunakan pembiayaan *murabahah* perumahan (KPR Syariah). Diperlukan adanya standar penentuan tentang perhitungan margin keuntungan dalam pembiayaan *murabahah* perumahan agar dapat memberikan keadilan kepada pihak nasabah dan jauh dari unsur riba.
3. Perlunya penambahan Sumber Daya Manusia dari Dewan Pengawas Syariah (DPS) agar dapat melaksanakan tugasnya dengan baik. Karena selama ini dengan adanya anggota DPS yang merangkap bekerja mengawasi di lebih dari satu bank syariah menyebabkan pengawasan yang dilakukan kurang maksimal.

4. Hendaknya DPS BTN Syariah mempunyai Petunjuk Pelaksanaan (JUKLAK) dan Petunjuk Teknis (JUKNIS) yang diperlukan untuk penjabaran sehingga dapat menerapkan Himpunan Fatwa DSN. Langkah awal penyusunan JUKLAK bisa dimulai dari dicantumkan keberadaan DPS beserta fungsi dan tugasnya pada Anggaran Dasar Perusahaan atau Akta Pendirian Perusahaan.
5. Dewan Syariah Nasional (DSN) dalam kaitannya dengan akad pembiayaan *murabahah* perumahan BTN Syariah ini hendaknya memastikan bahwa DPS BTN Syariah menjalankan fungsi dan kewajibannya dengan baik. Sehingga apabila ada penyimpangan yang dilakukan BTN Syariah yang muncul dari produknya dapat dilaporkan kepada DSN, dan kemudian DSN dapat meneruskan laporan tersebut kepada BI agar dapat diberikan sanksi apabila terbukti bersalah sesuai dengan peraturan yang berlaku.
6. Perlunya penambahan ketentuan pada Pasal 13 akad ini tentang nasabah wanprestasi, yaitu bank punya kewajiban memberikan peringatan kepada nasabah dan apabila tidak di tanggapi maka bank dapat melakukan penagihan seketika seperti terdapat dalam Pasal 16 akad ini.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Ali, Mohammad Daud. *Hukum Islam: Pengantar Ilmu Hukum dan Tata Hukum Islam di Indonesia*. Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2004.
- Anshori, Abdul Ghofur. *Perbankan Syariah di Indonesia*. Yogyakarta: Gadjah Mada University Press, 2007.
- Antonio, Muhammad Syafi'i. *Bank Syariah dari Teori Ke Praktik*. Depok: Gema Insani, 2005.
- Anwar, Syamsul. *Hukum Perjanjian Syariah: Studi tentang Teori Akad dalam Fikih Muamalat*. Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2007.
- Ascarya. *Akad dan Produk Bank Syariah*. Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2007.
- Dahlan, Abdul Azis et. al., *Ensiklopedi Hukum Islam Jilid 4*. Jakarta: Ichtisar Baru Van Hoeve, 1996.
- Dewi, Gemala. *Aspek-aspek Hukum dalam Perbankan dan Perasuransian Syariah di Indonesia*. Jakarta: Kencana, 2006.
- Dewi, Gemala, Wirduyaningsih, dan Yeni Salma Barlinti. *Hukum Perikatan Islam di Indonesia*. Jakarta: Kencana, 2006.
- Djamil, Fathurahman et. al., *Hukum Perjanjian Syariah dalam Kompilasi Hukum Perikatan*. Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 2001.
- Karim, Adiwarmanto A. *Bank Islam: Analisis Fiqih dan Keuangan*. Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2004.

- Mamudji, Sri et al. *Metode Penelitian Dan Penulisan Hukum*. Jakarta: Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2005.
- Perwataatmadja, Karnaen A. dan Hendri Tanjung. *Bank Syariah Teori, Praktik, dan Peranannya*. Jakarta: Celestial Publishing, 2007.
- Perwataatmadja, Karnaen A. dan Muhammad Syafi'i Antonio. *Prinsip Operasional Bank Islam*. Jakarta: Risalah Masa, 1992.
- Tim Pengembangan Perbankan Syariah Institut Bankir Indonesia. *Bank Syariah: Konsep, Produk dan Implementasi Operasional*. Jakarta: Djembatan, 2003.
- Wirduyaningsih et.al., *Bank dan Asuransi Islam di Indonesia*. Jakarta: Kencana, 2005.
- Wiroso, *Jual-beli Murabahah*. Yogyakarta: UII Press, 2005.

Skripsi

- Achmad, Denny. "Tinjauan Yuridis Terhadap Akad Murabahah di Bank Syariah Mandiri Ditinjau Dari Hukum Perikatan Islam". Skripsi Universitas Indonesia, Depok, 2002.
- Wahidah, Noer Dian. "Analisis Akad Syarikat Mudharabah Waralaba Rumah Makan Ayam Bakar Wong Solo Menurut Hukum Perikatan Islam". Skripsi Universitas Indonesia, 2007.

Peraturan

- Indonesia. *Undang-Undang Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan*. No. 10 Tahun 1998, LN No. 182 Tahun 1998.

_____. *Undang-Undang Tentang Perbankan. No.7 Tahun 1992, LN No. 31 Tahun 1992.*

_____. *Undang-Undang Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1989 Tentang Peradilan Agama. No. 3 Tahun 2006, LN No. 22 Tahun 2006, TLN No. 4611.*

_____. *Undang-Undang Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Berserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah. No.4 Tahun 1996, LN No.42, TLN No.3632.*

_____. *Undang-Undang tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan. No.16 Tahun 2000.*

Bank Indonesia, *Peraturan Bank Indonesia Tentang Akad Penghimpunan Dan Penyaluran Dana Bagi Bank Yang Melaksanakan Kegiatan Usaha Berdasarkan Prinsip Syariah. No. 7/46/PBI/2005.*

_____. *Peraturan Bank Indonesia Tentang Serfifikat Wadiah Bank Indonesia. No. 6/7/PBI/2004.*

Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia No. 04/DSN-MUI/IV/2000 Tentang *Murabahah*.

Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia No. 13/DSN-MUI/IX/2000 Tentang *Uang Muka Dalam Murabahah*

Makalah

Mamudji, Sri dan Hang Rahardjo. "Teknik Menyusun Karya Tulis Ilmiah". Jakarta: 2004.

Presentasi


Basri, Ikhwan. "Peran dan Fungsi Dewan Syariah Nasional (DSN) dan Dewan Pengawas Syariah (DPS)," Presentasi Pribadi sebagai anggota BPH-DSN.

Internet

- Abdurrahman, Yahya. "Al-'Aqd (Akad/Kontrak)." <<http://www.hizbut-tahrir.or.id/al-waie/index.php>>. 15 Juli 2007.
- Hermansyah. "Mengurai Benang Kusut BASYARNAS." <<http://www.mail-archive.com/ekonomi-syariah@yahoo.groups.com>>. 12 Januari 2007.
- "Website BTN Syariah". <http://www.btn.co.id/profil_syariah.asp?>. Diakses tanggal 9 Juni 2008.
- Tim Studi Tentang Syariah di Pasar Modal Indonesia. "Studi Tentang Investasi Syariah di Pasar Modal Indonesia." http://www.bapepam.go.id/pasar_modal/publikasi_pm/kajian_pm/studi_pm_syariah.pdf. Diakses tanggal 29 April 2008.

Harian

- Karim, Adimarman A. "Choice of Forum Perbankan Syariah." *Republika*. (25 Februari 2008).
- Makmun. "Tantangan Perbankan Syariah." *Republika*. (7 April 2008).
- Wahjudi, Noeroso L dan Sunarsip. "Menyongsong Lahirnya UU Perbankan Syariah." *Republika*. (14 Maret 2008): 10.
- "Sengketa Perbankan Syariah Ditangani Secara Optional." *Republika*. (14 April 2008).

	PEDOMAN AKAD PENYALURAN DANA	
	STANDARD AKAD	Indeks :
		SE Direksi :
		Tgl. Berlaku :
		Tgl. Revisi :
Halaman : 1 / 14		

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

Dengan Nama Allah Yang Maha Pengasih lagi Maha Penyayang

**AKAD PEMBIAYAAN KPR-BTN SYARIAH
ANTARA
PT. BANK TABUNGAN NEGARA (Persero)
DAN**

.....
Nomor

Yang bertanda tangan dibawah ini :

I. PT. Bank Tabungan Negara (Persero), berkedudukan di Jakarta dan berkantor pusat di Jalan Gajah Mada No. 1 Jakarta Pusat dalam hal ini melalui,
Kantor Cabang Syariah :
Diwakili oleh :
Dalam Kapasitasnya selaku :
Berdasarkan Surat Kuasa Direksi No..... tanggal dalam hal ini bertindak selaku pemberi pembiayaan, selanjutnya disebut **BANK**;

II. Nama :
Pekerjaan :
Alamat kantor :
Alamat rumah :
Nomor KTP :


Dalam hal ini bertindak untuk diri sendiri, selanjutnya disebut **NASABAH**.

dengan ini kedua belah pihak telah sepakat untuk mengadakan Akad Pembiayaan Murabahah ini (selanjutnya disebut "Akad") berdasarkan ketentuan dan syarat-syarat sebagai berikut :

**PASAL 1
KETENTUAN POKOK AKAD PEMBIAYAAN MURABAHAH**

Ketentuan-ketentuan pokok akad pembiayaan ini meliputi sebagai berikut :

- a. Jumlah Harga Beli : Rp.(.....)
- b. Uang Muka : Rp.(.....)
- c. Marjin Keuntungan : Rp.(.....)
- d. Jumlah Harga Jual : Rp.(.....)
- e. Biaya Adminstrasi : Rp.(.....)
- f. Jenis Pembiayaan : Pembiayaan Kepemilikan Rumah Murabahah
- g. Penggunaan Pembiayaan :
- h. Jangka Waktu Pembiayaan : bulan
- i. Jatuh Tempo Pembiayaan :
- j. Angsuran per bulan : Rp.(..... rupiah) per bulan
- k. Jatuh Tempo Pembayaran Angsuran :
- l. Denda Tunggakan :
- m. Jenis Jaminan : Tanah, bangunan dan segala sesuatu yang ada di atasnya.
- n. Letak Jaminan : Jl.


	PEDOMAN AKAD PENYALURAN DANA	
	STANDARD AKAD	Indeks :
		SE Direksi :
		Tgl. Berlaku :
		Tgl. Revisi :
	Halaman : 2 / 14	

- o. Bukti Kepemilikan Jaminan :
- p. Luas Bangunan/Tanah Jaminan :
- q. Nama Pemasok/Pengembang :

PASAL 2 DEFINISI

Dalam Akad ini, yang dimaksud dengan :

1. **Akad** adalah perjanjian tertulis tentang fasilitas pembiayaan murabahah yang dibuat oleh **BANK** dan **NASABAH** memuat ketentuan-ketentuan dan syarat-syarat yang disepakati, berikut perubahan-perubahan dan tambahan-tambahannya (addendum) sesuai dengan ketentuan Syaria'ah dan perundang-undangan yang berlaku.
2. **Angsuran** adalah sejumlah uang untuk pembayaran Jumlah Harga Jual yang wajib dibayar secara bulanan oleh **NASABAH** sebagaimana ditentukan dalam Akad.
3. **Denda** adalah suatu sanksi atas adanya tunggakan, yang dinyatakan dan diperhitungkan dalam prosentase atau jumlah tertentu atas jumlah tunggakan.
4. **Dokumen Jaminan** adalah akta-akta, surat-surat bukti kepemilikan, dan surat lainnya yang merupakan bukti hak atas Rumah jaminan berikut surat-surat lain yang merupakan satu kesatuan dan bagian tidak terpisah dari Rumah jaminan guna menjamin pemenuhan kewajiban **NASABAH** kepada **BANK** berdasarkan akad ini.
5. **Harga Beli** adalah sejumlah uang yang harus dibayar oleh **BANK** kepada Pemasok/Pengembang untuk membeli Rumah yang dipesan **NASABAH** ditambah (termasuk) biaya-biaya langsung yang dikeluarkan oleh **BANK** untuk membeli Rumah yang dipesan **NASABAH** tersebut.
6. **Harga Jual** adalah harga beli ditambah margin keuntungan **BANK** yang ditetapkan oleh **BANK** dan disetujui/disepakati oleh **NASABAH**.
7. **Jaminan** adalah jaminan yang bersifat materiil maupun immateriil untuk mendukung keyakinan **BANK** atas kemampuan dan kesanggupan **NASABAH** untuk melunasi utang Murabahah sesuai Akad.
8. **Jatuh Tempo Pembayaran Angsuran** adalah tanggal **NASABAH** berkewajiban membayar angsuran setiap bulan.
9. **KPR-BTN SYARIAH** adalah pembiayaan Kepemilikan Rumah BTN Syariah berdasarkan prinsip murabahah yang diberikan oleh **BANK** kepada **NASABAH** untuk digunakan membeli rumah dan/atau berikut tanah guna dimiliki dan dihuni atau dipergunakan sendiri.
10. **Margin keuntungan** adalah jumlah uang yang wajib dibayar **NASABAH** kepada **BANK** sebagai imbalan atas Pembiayaan yang diberikan oleh **BANK**, yang merupakan selisih antara Harga Jual dengan Harga Beli.
11. **Murabahah** adalah perjanjian jual-beli antara **BANK** dan **NASABAH** dimana **BANK** membeli Rumah yang diperlukan oleh Nasabah dan kemudian menjualnya kepada **NASABAH** sebesar harga beli ditambah dengan margin keuntungan yang disepakati antara **BANK** dan **NASABAH**.
12. **Pemasok/Pengembang** adalah pihak yang ditunjuk dan atau disetujui **BANK** untuk menyediakan/ mengadakan dan menyerahkan Rumah yang dipesan dan dijual kepada **NASABAH**.
13. **Pembeli** adalah **NASABAH** yang berkewajiban membeli Rumah sesuai pesanan yang telah dilakukan oleh **NASABAH** kepada **BANK**.
14. **Pembiayaan** adalah penyediaan uang atau tagihan yang dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara **BANK** dengan **NASABAH** yang mewajibkan **NASABAH** untuk mengembalikan uang atau tagihan tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan margin keuntungan.
15. **Penjual** adalah **BANK** yang menyediakan fasilitas pembiayaan KPR-BTN SYARIAH kepada **NASABAH** atas pengadaan/ pembelian Rumah yang dipesan oleh **NASABAH** dengan cara

	PEDOMAN AKAD PENYALURAN DANA	
	STANDARD AKAD	Indeks :
		SE Direksi :
		Tgl. Berlaku :
		Tgl. Revisi :
	Halaman : 3 / 14	

BANK secara prinsip membeli Rumah dari Pemasok/Pengembang untuk kepentingan dan atas pesanan **NASABAH** dan selanjutnya **BANK** menjual Rumah pesanan tersebut kepada **NASABAH** sehingga **BANK** mempunyai hak tagih kepada **NASABAH**, yang akan dibayar oleh **NASABAH** secara angsuran atau sekaligus pada saat jatuh tempo pembayaran.

16. **Piutang Murabahah** adalah hak tagih **BANK** kepada **NASABAH** yang timbul karena **NASABAH** telah membeli Rumah dari **BANK** yang merupakan pesanan **NASABAH** dan besarnya adalah sama dengan harga jual.
17. **Rumah** adalah objek dari jual beli murabahah yang dilaksanakan antara **NASABAH** dan **BANK**.
18. **Syari'ah** adalah hukum Islam yang bersumber dari Al Qur'an, Al Sunnah, dan Fatwa Dewan Syariah Nasional.
19. **Tagihan** adalah suatu utang murabahah yang telah jatuh tempo.
20. **Tunggakan** adalah suatu utang murabahah yang telah jatuh tempo, tetapi belum dibayar oleh **NASABAH**.
21. **Uang Muka** adalah sejumlah uang yang besarnya ditetapkan oleh **BANK** dan disetujui oleh **NASABAH** yang harus dibayarkan terlebih dahulu oleh **NASABAH** kepada **BANK** sebagai salah satu syarat yang harus dipenuhi **NASABAH** untuk memperoleh fasilitas pembiayaan murabahah dari **BANK**.
22. **Utang** adalah seluruh kewajiban keuangan **NASABAH** kepada **BANK** meliputi utang murabahah dan kewajiban pembayaran Biaya Administrasi, denda serta biaya-biaya lain yang terlebih dahulu dikeluarkan oleh **BANK** untuk dan dalam rangka pengurusan fasilitas pembiayaan murabahah **NASABAH** termasuk antara lain premi asuransi yang harus ditutup, biaya pengikatan jaminan, serta biaya dalam rangka penagihan kembali jumlah utang.
23. **Utang Murabahah** adalah sejumlah kewajiban keuangan **NASABAH** kepada **BANK** yang timbul dari realisasi pembiayaan berdasarkan Akad, maksimal sebesar harga jual Rumah.

PASAL 3


PELAKSANAAN PRINSIP MURABAHAH

Pelaksanaan prinsip murabahah yang berlangsung antara **BANK** sebagai Penjual dengan **NASABAH** sebagai Pembeli dilaksanakan berdasarkan ketentuan Syariah dan diatur menurut ketentuan-ketentuan dan persyaratan sebagai berikut :

1. **NASABAH** membutuhkan Rumah dan meminta kepada **BANK** untuk memberikan fasilitas pembiayaan murabahah guna pembelian Rumah;
2. **BANK** bersedia menjual Rumah dan menyediakan pembiayaan murabahah sesuai dengan permohonan **NASABAH**;
3. **NASABAH** bersedia membayar harga jual Rumah sesuai akad, dan harga jual tidak dapat berubah selama berlakunya akad;
4. **BANK** dengan akad ini memberikan kuasa kepada **NASABAH** untuk membeli dan menerima Rumah tersebut serta menandatangani Akta Jual Beli atas namanya sendiri langsung dengan Pemasok/Pengembang;
5. Pemberian kuasa sebagaimana dimaksud dalam angka 4 di atas tidak mengakibatkan **NASABAH** dapat membatalkan jual beli Rumah serta **NASABAH** tidak dapat menuntut **BANK** untuk memberikan ganti rugi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1471 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata perihal jual beli Rumah orang lain adalah batal.

P A S A L 4

SYARAT REALISASI PEMBIAYAAN MURABAHAH

	PEDOMAN AKAD PENYALURAN DANA	
	STANDARD AKAD	Indeks : _____
		SE Direksi : _____
		Tgl. Berlaku : _____
		Tgl. Revisi : _____
	Halaman : 4 / 14	


- (1) **BANK** akan merealisasikan pembiayaan berdasarkan prinsip murabahah berdasarkan akad, setelah **NASABAH** terlebih dahulu memenuhi seluruh persyaratan sebagai berikut :
 - a. Menyerahkan kepada **BANK** seluruh dokumen yang disyaratkan oleh **BANK** termasuk tetapi tidak terbatas pada dokumen bukti diri **NASABAH**, dokumen kepemilikan jaminan dan atau surat lainnya yang berkaitan dengan akad ini dan pengikatan jaminan, yang ditentukan dalam Surat Penegasan Persetujuan Pemberian Pembiayaan (SP-4) dari **BANK**;
 - b. **NASABAH** wajib membuka dan memelihara rekening giro atau tabungan pada **BANK** selama **NASABAH** mempunyai fasilitas pembiayaan dari **BANK**;
 - c. Menandatangani akad ini dan perjanjian pengikatan jaminan yang disyaratkan oleh **BANK**;
 - d. Menyetorkan uang muka pembelian dan atau biaya-biaya yang disyaratkan oleh **BANK** sebagai yang tercantum dalam SP-4.
- (2) Realisasi pembiayaan murabahah sebagaimana tersebut pada ayat (1), akan dilakukan oleh **BANK** kepada Pemasok/Pengembang;
- (3) Sejak ditanda tangannya Akad ini dan telah diterimanya Rumah pesanan oleh **NASABAH**, maka risiko atas Rumah tersebut sepenuhnya menjadi tanggung jawab **NASABAH** dan dengan ini **NASABAH** membebaskan **BANK** dari segala tuntutan dan atau ganti rugi berupa apapun atas risiko tersebut;
- (4) Apabila **BANK** telah membayar kepada Pemasok/Pengembang termasuk pembayaran uang muka, maka **NASABAH** tidak dapat membatalkan secara sepihak akad ini.

PASAL 5 JATUH TEMPO PEMBIAYAAN

Berakhirnya jatuh tempo pembiayaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 huruf i, tidak dengan sendirinya menyebabkan utang lunas sepanjang masih terdapat sisa utang **NASABAH**.

PASAL 6 PEMBAYARAN KEMBALI PEMBIAYAAN

- (1). **NASABAH** wajib melakukan pembayaran kembali Pembiayaan secara angsuran sebesar sebagaimana tercantum pada Pasal 1 huruf j sampai dengan seluruh utang murabahah **NASABAH** lunas.
- (2). Angsuran sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ini harus dilunasi selambat-lambatnya sesuai dengan jadwal angsuran yang disepakati.
- (3). **NASABAH** dapat melakukan pembayaran angsuran secara tunai melalui loket-loket di seluruh Kantor Cabang **BANK**, pendebitan rekening tabungan atau giro, melalui bank-bank lain atau pihak ketiga yang ditentukan oleh **BANK**.
- (4). Setiap pembayaran yang diterima oleh **BANK** dari **NASABAH** atas kewajiban Pembiayaan dibukukan oleh **BANK** kedalam rekening **NASABAH** sesuai dengan kebijakan **BANK** berdasarkan catatan dan pembukuan yang ada pada **BANK**.
- (5). **BANK** tidak diwajibkan untuk mengirimkan surat-surat tagihan kepada **NASABAH**, sehingga dengan atau tanpa adanya surat tagihan **NASABAH** harus tetap memenuhi pembayaran angsuran.

	PEDOMAN AKAD PENYALURAN DANA	
	STANDARD AKAD	Indeks : _____
		SE Direksi : _____
		Tgl. Berlaku : _____
		Tgl. Revisi : _____
	Halaman : 5 / 14	

- (6). **NASABAH** diwajibkan untuk menyimpan dengan baik dan tertib semua bukti pembayaran yang berhubungan dengan pembayaran kewajiban Pembiayaannya dan wajib untuk memperlihatkan kepada **BANK**, apabila diminta oleh **BANK**.
- (7). Dalam hal **NASABAH** merasa bahwa pembukuan/pencatatan **BANK** atas kewajiban dan pembayaran yang telah dilakukan tidak benar, maka **NASABAH** berhak untuk mengajukan keberatan/klaim kepada **BANK** dengan disertai bukti-bukti pembayaran yang sah. Namun bila **NASABAH** tidak dapat menunjukkan bukti-bukti pembayaran yang sah, maka yang dianggap benar adalah catatan pembukuan **BANK**.
- (8). Sepanjang mengenai kewajiban-kewajiban pembayaran **NASABAH** kepada **BANK** yang timbul dari Akad Pembiayaan_ini, maka **NASABAH** dengan ini memberi kuasa kepada **BANK** untuk meminta dan menerima bagian dari gaji dan atau penerimaan lainnya yang menjadi hak **NASABAH** dari pejabat yang berwenang membayarkan gaji dan atau penerimaan lainnya dari Instansi/Kantor dimana **NASABAH** bekerja untuk pembayaran angsuran/utang murabahah **NASABAH** kepada **BANK** mendahului kewajiban **NASABAH** kepada pihak lain.
- (9). Ketentuan seperti dimaksud pada ayat (8) pasal ini tidak mengurangi pertanggungjawaban pribadi **NASABAH** atas kewajiban-kewajiban pembayaran kepada **BANK** yang timbul dari Akad Pembiayaan_ini, sehingga bagaimanapun **BANK** berhak untuk apabila menganggap perlu, melakukan penagihan langsung kepada **NASABAH** atas kewajiban-kewajiban pembayaran tersebut.

PASAL 7 DENDA TUNGGAKAN


- (1). Kewajiban angsuran yang tidak dilunasi selambat-lambatnya sebagaimana tercantum pada Pasal 1 huruf k merupakan tunggakan angsuran
- (2). Atas tunggakan angsuran sebagaimana dimaksud dalam ayat (1), dikenakan denda sebesar prosentase yang tercantum pada Pasal 1 huruf l atas angsuran yang tertunggak, yang diperhitungkan sejak tanggal jatuh tempo pembayaran angsuran sebagaimana tercantum pada Pasal 1 huruf k sampai saat dimana seluruh tunggakan dilunasi oleh **NASABAH**.

PASAL 8 UANG MUKA

BANK dapat meminta kepada nasabah uang muka (urbun) untuk pembelian Rumah pada saat Akad dengan ketentuan sebagai berikut :

1. Uang muka tersebut menjadi bagian pelunasan utang **NASABAH** apabila pembiayaan murabahah dilaksanakan,
2. Apabila **NASABAH** membatalkan akad maka uang muka dikembalikan kepada nasabah setelah dikurangi dengan kerugian atau biaya yang telah dikeluarkan oleh bank, jika uang muka lebih kecil dari kerugian **BANK**, maka **BANK** dapat meminta tambahan dari **NASABAH**.


PASAL 9 PEMBAYARAN EKSTRA , PEMBAYARAN DIMUKA DAN PELUNASAN DIPERCEPAT

	PEDOMAN AKAD PENYALURAN DANA	
	STANDARD AKAD	Indeks : _____
		SE Direksi : _____
		Tgl. Berlaku : _____
		Tgl. Revisi : _____
Halaman : 6 / 14		

- (1) Menyimpang dari pembayaran angsuran sebagaimana dimaksud pada Pasal 6, **NASABAH** dapat melakukan :
 - a. Pembayaran Ekstra yang dilakukan diluar pembayaran angsuran tetap, dengan maksud untuk mengurangi sisa jumlah harga jual diluar jadwal yang telah ditetapkan dalam Akad.
 - b. Pembayaran Dimuka yang dilakukan dalam rangka pembayaran kembali utang murabahah yang tidak bisa dikategorikan sebagai pembayaran pelunasan dipercepat dan/atau Angsuran Ekstra.
 - c. Pelunasan Dipercepat yang dilakukan sebelum berakhirnya jatuh tempo pembiayaan.
- (2) Untuk dapat melakukan pembayaran ekstra sebagaimana dimaksud ayat (1) huruf a harus memenuhi syarat sebagai berikut :
 - a. Mengajukan permohonan tertulis kepada **BANK**.
 - b. Pembayaran ekstra sekurang-kurangnya 5 (lima) kali angsuran.
- (3) Pembayaran ekstra sebagaimana dimaksud ayat (1) huruf a diprioritaskan untuk pembayaran harga jual Rumah. Pada akhir bulan pembayaran ekstra dilakukan perhitungan kembali, yaitu jumlah seluruh angsuran pada bulan berikut dialokasikan kembali.
- (4) Untuk dapat melakukan pembayaran dimuka sebagaimana dimaksud ayat (1) huruf b harus mengajukan permohonan tertulis kepada **BANK**.
- (5) Pembayaran dimuka sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b digunakan untuk pembayaran utang murabahah yang akan jatuh tempo. Apabila terdapat kelebihan pembayaran dimuka pada akhir periode Pembiayaan, maka dilakukan perhitungan kembali.
- (6) Dalam hal **NASABAH** melakukan Pelunasan dipercepat sebagaimana dimaksud ayat (1) huruf c, **BANK** dapat memberikan potongan dari kewajiban pembayaran utang murabahah.

PASAL 10 JAMINAN DAN PENGIKATANNYA

- (1) Guna menjamin pembayaran kembali utang murabahah, **NASABAH** wajib menyerahkan Rumah yang dibiayai dengan fasilitas pembiayaan *murabahah* sebagaimana tercantum pada Pasal 1 huruf g yang terletak sebagaimana tercantum pada Pasal 1 huruf n sebagai jaminan, serta menyerahkan bukti-bukti kepemilikan jaminan yang asli dan sah sebagaimana tercantum pada Pasal 1 huruf o untuk diikat sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (2) **NASABAH** wajib memberikan bantuan sepenuhnya guna memungkinkan **BANK** melaksanakan pengikatan Rumah yang dibiayai dengan fasilitas Pembiayaan sebagai jaminan menurut cara dan pada saat yang dianggap baik oleh **BANK** dan selanjutnya Bukti Kepemilikan Rumah dan Akta Pengikatan Rumah Jaminan dikuasai oleh **BANK** sampai seluruh jumlah Pembiayaan dilunasi.
- (3) Seluruh biaya yang diperlukan dalam pengikatan Rumah jaminan termasuk di dalamnya biaya-biaya notaris, PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah), pungutan-pungutan Pemerintah seperti bea meterai, dan bea pendaftaran/pencatatan di Kantor Pertanahan dan lain sebagainya menjadi tanggungan **NASABAH** dan dalam hal **BANK** telah membayarkannya

	PEDOMAN AKAD PENYALURAN DANA	
	STANDARD AKAD	Indeks : _____
		SE Direksi : _____
		Tgl. Berlaku : _____
		Tgl. Revisi : _____
	Halaman : 7 / 14	

terlebih dahulu, seketika setelah menerima penagihan pertama dari **BANK**, **NASABAH** harus langsung dan sekaligus lunas membayarkannya kembali kepada **BANK**.


- (4) **NASABAH** *wajib* memberikan keterangan-keterangan secara benar atas pertanyaan-pertanyaan pihak **BANK** dalam rangka pengawasan dan pemeriksaan Rumah jaminan.

PASAL 11 ASURANSI

- (1). Selama jangka waktu Pembiayaan atau seluruh utang murabahah belum dilunasi, **NASABAH** wajib untuk menutup asuransi jiwa dan asuransi kebakaran Rumah yang dijaminakan.
- (2). Penutupan asuransi sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dilakukan dengan syarat Banker's Clause pada perusahaan asuransi berdasarkan syariah yang disetujui oleh **BANK** untuk nilai dan jenis risiko dan perluasannya (antara lain tanah longsor, gempa bumi, banjir), premi asuransinya menjadi beban **NASABAH**.
- (3). Kewajiban penutupan asuransi atas harta yang dijaminakan kepada **BANK** berlaku untuk selama jangka waktu Pembiayaan atau selama jumlah seluruh utang murabahah belum dilunasi. Dengan demikian setiap saat jangka waktu suatu pertanggungan berakhir, maka **NASABAH** wajib untuk melakukan penutupan pertanggungan lagi/memperpanjang jangka waktu pertanggungan sepenuhnya atas biaya **NASABAH**.
- (4). **NASABAH** wajib melaksanakan hak-hak klaimnya secara tetap dan penuh dan wajib memberitahukan kepada **BANK** perkembangannya untuk memungkinkan **BANK** mengetahui sepenuhnya setiap kerugian yang diminta dan satuan atas klaim sesuai hak klaimnya.
- (5). Dalam hal terjadi risiko yang dipertanggungkan sebagaimana tercantum dalam polis asuransi atas harta yang dijaminakan kepada **BANK** dan kemudian dibayarkan hak klaimnya, maka **BANK** berhak untuk memperhitungkan hasil klaim tersebut dengan utang **NASABAH**.

PASAL 12 PENGHUNIAN DAN PEMELIHARAAN RUMAH

- (1) **NASABAH** segera menempati dan wajib memelihara rumah yang dibiayai dengan fasilitas pembiayaan sesuai dengan tujuan pembiayaan, sepanjang dan selama **NASABAH** memenuhi dengan baik semua kewajiban-kewajiban berdasarkan Akad ini.
- (2) **NASABAH** tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari **BANK** dilarang untuk:
 - a. Merubah bentuk atau konstruksi rumah yang dijaminakan;
 - b. Membebani lagi rumah tersebut dengan Hak Tanggungan atau dengan sesuatu jenis pembebanan lain apapun juga untuk keuntungan pihak lain kecuali **BANK**;
 - c. Menyewakan, menjual atau mengizinkan penempatan atau penggunaan maupun menguasai harta tersebut kepada pihak lain;
 - d. Menyerahkan rumah tersebut kepada pihak lain;
 - e. Menjaminkan hak penerimaan uang sewa atas harta tersebut;
 - f. Menerima uang muka, sewa atau sesuatu pembayaran lainnya atau pembayaran kompensasi dimuka terhadap sewa-menyewa penempatan, penjualan atau sesuatu bentuk penguasaan lainnya atas rumah tersebut dari pihak lain.

	PEDOMAN AKAD PENYALURAN DANA	
	STANDARD AKAD	Indeks : _____
		SE Direksi : _____
		Tgl. Berlaku : _____
		Tgl. Revisi : _____
Halaman : 8 / 14		

PASAL 13 NASABAH WANPRESTASI


- (1) **NASABAH** dinyatakan wanprestasi, apabila tidak memenuhi dengan baik kewajiban-kewajibannya atau melanggar ketentuan-ketentuan di dalam Akad.
- (2) Apabila **NASABAH** wanprestasi sebagaimana dimaksud ayat (1), **BANK** berhak untuk memberikan peringatan dalam bentuk tindakan-tindakan sebagai berikut :
 - a. Memberikan peringatan baik secara lisan maupun dalam bentuk pernyataan lalai/wanprestasi berupa surat atau akta lain yang sejenis yang dikirimkan ke alamat **NASABAH**.
 - b. Memberikan peringatan dalam bentuk pemasangan Papan Peringatan (Plank), Stiker atau dengan cara apapun yang ditempelkan atau dituliskan pada jaminan Pembiayaan.

PASAL 14 PENGAWASAN, PEMERIKSAAN DAN TINDAKAN TERHADAP RUMAH JAMINAN

- (1) Selama **NASABAH** belum melunasi seluruh utang *murabahah* yang timbul dari Akad Pembiayaan, **BANK** berhak setiap saat yang dianggap layak oleh **BANK**, melakukan pemeriksaan dan meminta keterangan-keterangan setempat yang diperlukan.
- (2) Apabila **NASABAH** melakukan wanprestasi seperti dimaksud Pasal 13, maka **BANK** berhak setiap saat melakukan tindakan terhadap rumah yang dijaminan yaitu :
 - a. memasuki pekarangan, rumah berikut tanah yang menjadi jaminan dan atau memasuki pekarangan, rumah berikut tanah dimana barang jaminan tersebut disimpan.
 - b. melakukan pemeriksaan atas keadaan rumah berikut fasilitasnya yang melekat serta mendapatkan keterangan secara langsung ataupun tidak langsung dari **NASABAH** dan atau dari siapa pun mengenai hal-hal yang perlu diketahui oleh **BANK**.
 - c. Melakukan tindakan-tindakan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 ayat (2).
- (3) Tindakan-tindakan **BANK** sebagaimana dimaksud ayat (1) dan ayat (2), bukan pencemaran nama baik, bukan merupakan perbuatan yang tidak menyenangkan dan bukan perbuatan melawan hukum dan karenanya **NASABAH** tidak akan melakukan tuntutan-tuntutan apapun baik perdata atau pidana.
- (4) **NASABAH** wajib memberikan keterangan-keterangan secara benar atas pertanyaan-pertanyaan **BANK** dalam rangka pengawasan dan pemeriksanan barang jaminan.

PASAL 15 TANGGUNG JAWAB PARA-PIHAK


- (1) Pilihan atas Rumah yang akan dibeli dengan Pembiayaan **BANK**, sepenuhnya menjadi tanggung jawab **NASABAH** sebagai pembeli.
- (2) Apabila kemudian hari diketahui atau timbul cacat, kekurangan atau keadaan/masalah apapun yang menyangkut Rumah dan atau pelaksanaan Akad / Akta Jual Beli rumah dan tanah, jual beli mana seluruh atau sebagian dibiayai dengan Pembiayaan **BANK**, maka segala risiko sepenuhnya menjadi tanggung jawab **NASABAH**.

	PEDOMAN AKAD PENYALURAN DANA	
	STANDARD AKAD	Indeks : _____
		SE Direksi : _____
		Tgl. Berlaku : _____
		Tgl. Revisi : _____
Halaman : 9 / 14		

- (3) Adanya cacat kekurangan atau masalah yang timbul sebagaimana dimaksud dalam ayat (2), tidak dapat dijadikan alasan untuk mengingkari, melalaikan atau menunda pelaksanaan kewajiban **NASABAH** kepada **BANK** sesuai Akad, termasuk antara lain membayar angsuran dan sebagainya.
- (4) Dalam hal **BANK** mengambil tindakan ataupun mengambil upaya pengamanan karena adanya cacat dan kekurangan serta masalah yang timbul atas keadaan dari status rumah tersebut, maka hal ini adalah semata-mata sebagai tindakan **BANK** dalam rangka mengamankan jumlah Pembiayaan yang diberikan dan / atau mengamankan Rumah jaminan Pembiayaan yang bersangkutan.
- (5) **BANK** tidak bertanggung jawab terhadap penyelesaian surat/dokumen atas Rumah yang dibeli dengan pembiayaan murabahah, antara lain namun tidak terbatas pada Sertipikat Tanah, IMB dan surat-surat lainnya yang menjadi tanggung jawab Pemasok/Pengembang.
- (6) Untuk pembayaran lunas harga beli rumah sebagaimana tersebut pada Pasal 1 huruf a, dengan penandatanganan Akad ini **NASABAH** sekaligus memberi kuasa kepada **BANK** untuk dan atas nama **NASABAH** membayarkan kepada Pemasok/Pengembang pada saat dianggap baik oleh **BANK** dari jumlah Pembiayaan yang diperoleh.
- (7) Sesuai dengan ketentuan pada ayat (1), ayat (2) dan ayat (5), maka semua masalah yang timbul dalam pelaksanaan akad jual beli rumah, seperti adanya klaim atau keluhan atau tidak terpenuhinya kewajiban salah satu pihak, adanya fasilitas rumah yang belum dipenuhi, adanya kelambatan penyelesaian sertipikat tanah dan sebagainya, semata-mata adalah masalah dan tanggung jawab pihak-pihak dalam akad jual beli tersebut dan salah satu pihak tidak dapat meminta pertanggungjawaban atau menuntut pihak **BANK**.
- (8) Apabila dalam pelaksanaan ayat (6) **BANK** mengambil tindakan-tindakan pengamanan, maka tindakan demikian semata-mata adalah dalam rangka usaha **BANK** untuk mengamankan pembiayaan yang telah diberikan dan atau mengamankan nilai barang jaminan pembiayaan.

PASAL 16 PENAGIHAN SEKETIKA SELURUH UTANG MURABAHAH DAN PENGOSONGAN RUMAH


1. Menyimpang dari jangka waktu pembiayaan sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1 huruf h, **BANK** berhak mengakhiri jangka waktu pembiayaan dan dapat untuk seketika menagih pelunasan sekaligus atas seluruh sisa utang yang timbul dari Akad, dan **NASABAH** wajib membayar dengan seketika dan sekaligus melunasi sisa utang yang ditagih oleh **BANK** atau melakukan upaya-upaya hukum lain untuk menyelesaikan pembiayaan, bila **NASABAH** ternyata tidak memenuhi kewajibannya dalam hal terjadi salah satu atau beberapa keadaan dibawah ini, yaitu :
 - a. **NASABAH** wanprestasi, sebagaimana dimaksudkan dalam Pasal 13.
 - b. **NASABAH** tidak mungkin lagi atau diperkirakan tidak akan mampu lagi untuk memenuhi sesuatu ketentuan atau kewajiban didalam Akad, karena terjadinya antara lain peristiwa sebagai berikut :
 - (1). **NASABAH** diberhentikan dari Kantor/Instansi yang bersangkutan, dijatuhi hukuman Pidana, mendapat cacat badan, sehingga oleh karenanya belum/tidak dapat

	PEDOMAN AKAD PENYALURAN DANA	
	STANDARD AKAD	Indeks :
		SE Direksi :
		Tgl. Berlaku :
		Tgl. Revisi :
	Halaman : 10 / 14	

- dipekerjakan lagi, dipindahkan kekota/daerah lain atau keluar negeri, perusahaan tempat **NASABAH** bekerja, atau
- (2). **NASABAH** telah dinyatakan pailit atau tidak mampu membayar atau telah dikeluarkan perintah oleh pejabat yang berwenang untuk menunjuk wakil atau kuratornya;
 - c. **NASABAH** membuat atau menyebabkan atau menyetujui dilakukan atau membiarkan dilakukan suatu tindakan yang membahayakan atau dapat membahayakan, mengurangi nilai atau meniadakan jaminan atas Pembiayaan yang telah diterima.
 - d. Rumah yang diberikan oleh **NASABAH** sebagai jaminan pembiayaan telah musnah.
 - e. **NASABAH** tidak atau lalai memperpanjang jangka waktu hak atas tanah/rumah yang dijaminan kepada **BANK**, sesuai dengan ketentuan yang berlaku sebelum jangka waktu hak tersebut habis;
 - f. Keterangan yang diberikan atau hal-hal yang disampaikan atau bukti kepemilikan atas jaminan yang diserahkan oleh **NASABAH** kepada **BANK** terbukti palsu atau menyesatkan dalam segala segi atau **NASABAH** lalai atau gagal untuk memberikan keterangan yang sesungguhnya kepada **BANK**;
 - g. **NASABAH** gagal dalam memenuhi atau **NASABAH** bertindak bertentangan dengan suatu peraturan perundang-undangan yang berlaku yang mempunyai akibat penting terhadap atau mempengaruhi hubungan kerjanya dengan Kantor tempat bekerja;
 - h. Setiap sebab atau kejadian apapun antara lain perubahan bidang moneter, keuangan atau politik nasional yang mempengaruhi kegiatan bisnis pada umumnya dan menurut pertimbangan bisnis **BANK** tidak mungkin lagi meneruskan fasilitas pembiayaan yang diberikan baik sementara maupun untuk seterusnya, sehingga menjadi layak bagi **BANK** untuk melakukan penagihan seketika seluruh sisa utang guna melindungi kepentingan-kepentingannya.
2. Apabila setelah mendapat peringatan dari **BANK**, **NASABAH** tidak dapat melunasi seluruh sisa utang yang seketika ditagih oleh **BANK** karena terjadinya hal-hal yang disebutkan didalam ayat (1) pasal ini, maka **BANK** berhak memerintahkan kepada **NASABAH** dan **NASABAH** wajib untuk mengosongkan rumah berikut tanahnya yang telah dijaminan oleh **NASABAH** kepada **BANK**, selambat-lambatnya dalam jangka waktu 30 (tiga puluh) hari terhitung sejak tanggal perintah **BANK**, tanpa syarat-syarat dan ganti rugi apapun juga.
 3. Apabila **NASABAH** ternyata tidak mengosongkan rumah berikut tanahnya dalam jangka waktu yang ditentukan dalam ayat (2) pasal ini, maka **BANK** berhak untuk meminta bantuan pihak yang berwenang guna mengeluarkan **NASABAH** dari rumah untuk mengosongkan rumah tersebut.

PASAL 17 PENGUASAAN DAN PENJUALAN (EKSEKUSI) RUMAH JAMINAN.

- (1) Apabila **NASABAH** wanprestasi sebagaimana disebutkan pada Pasal 13 ayat (1), maka setelah memperingatkan **NASABAH** sebagaimana dimaksud pada Pasal 13 ayat (2), **BANK** berhak untuk melakukan tindakan-tindakan sebagai berikut :
 - a. Melaksanakan eksekusi terhadap barang jaminan berdasarkan ketentuan per-Undang-undangan yang berlaku.
 - b. Melaksanakan penjualan terhadap barang jaminan berdasarkan Surat Kuasa Untuk Menjual yang dibuat oleh Nasabah.

	PEDOMAN AKAD PENYALURAN DANA	
	STANDARD AKAD	Indeks : _____
		SE Direksi : _____
		Tgl. Berlaku : _____
		Tgl. Revisi : _____
Halaman : 11 / 14		


c. Menetapkan harga penjualan dengan harga yang dianggap baik oleh **BANK**

- (2) Apabila **NASABAH** karena tidak mampu lagi memenuhi kewajibannya untuk membayar angsuran guna melunasi kembali pembiayaan dan atas dasar itu **NASABAH** menyerahkan rumah yang dijadikan jaminan pembiayaan kepada **BANK**, **BANK** berhak melaksanakan tindakan-tindakan tersebut pada ayat (1).
- (3) Apabila berdasarkan Pasal 16, **BANK** menggunakan haknya untuk menagih pelunasan sekaligus atas utang **NASABAH** dan **NASABAH** tidak dapat memenuhi kewajibannya membayar pelunasan tersebut walaupun telah mendapat peringatan-peringatan dari **BANK**, maka **BANK** berhak untuk setiap saat melaksanakan hak eksekusinya dan atas penjualan Rumah jaminan yang dipegangnya menurut cara dan dengan harga yang dianggap baik oleh **BANK** termasuk dan tidak terkecuali **BANK** berhak sepenuhnya mengambil cara mencari **NASABAH** baru untuk mengambil alih atau mengoper utang **NASABAH**, selanjutnya pada saat sekarang ini untuk keperluan pada waktunya nanti, dengan akad ini **NASABAH** memberikan kuasa kepada **BANK** untuk melakukan segala tindakan guna melaksanakan maksud tersebut diatas, tanpa ada tindakan yang dikecualikan.
- (4) Hasil eksekusi dan atau penjualan rumah jaminan tersebut dalam pasal ini, diprioritaskan untuk melunasi seluruh sisa utang **NASABAH** kepada **BANK**, termasuk semua biaya yang telah dikeluarkan **BANK** guna melaksanakan penjualan atau eksekusi Rumah jaminan, dan apabila masih ada sisanya maka jumlah sisa tersebut akan dibayarkan kepada **NASABAH**.
- (5) Apabila dari hasil penjualan atau eksekusi Rumah jaminan Pembiayaan sebagaimana tersebut pada ayat (4) jumlahnya belum mencukupi untuk melunasi seluruh utang **NASABAH** kepada **BANK**, maka sesuai dengan ketentuan atau peraturan yang berlaku, **BANK** berhak untuk mengambil pelunasan atas sisa utang tersebut dari penjualan harta lain milik **NASABAH**.

PASAL 18

PENGALIHAN PIUTANG MURABAHAH KEPADA PIHAK LAIN

- (1) **NASABAH** menyetujui dan sepakat untuk memberikan hak sepenuhnya kepada **BANK** untuk mengalihkan piutang murabahah (cessie) dan atau tagihan **BANK** terhadap **NASABAH** berikut semua janji-janji aksesoirnya, termasuk hak-hak jaminan atas Pembiayaan kepada pihak lain yang ditetapkan oleh **BANK** sendiri, setiap saat diperlukan oleh **BANK**.
- (2) Untuk pelaksanaan hak yang diberikan kepada **BANK** pada ayat (1), dengan akad ini **NASABAH** memberikan kuasa kepada **BANK** dan **BANK** berhak untuk melakukan segala tindakan guna melaksanakan maksud tersebut diatas, tanpa ada tindakan yang dikecualikan.
- (3) Apabila **BANK** melaksanakan penyerahan piutang murabahah (cessie) kepada pihak lain sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan pengelolaan pembiayaan tetap dilakukan oleh **BANK**, maka **BANK** tidak wajib memberitahukan kepada **NASABAH**, sehingga apabila kemudian pihak yang menerima penyerahan piutang murabahah (menerima cessie) menjalankan haknya sebagai penerima pengalihan piutang, maka hal demikian sudah dapat dinyatakan sepenuhnya semata-mata berdasarkan Akad yang dibuat antara **BANK** dengan pihak yang menerima penyerahan piutang murabahah dan adanya pengalihan piutang murabahah ini tidak mempengaruhi sama sekali pelaksanaan kewajiban **NASABAH** sesuai dengan Akad. Apabila pengelolaan pembiayaan tidak dilakukan oleh

	PEDOMAN AKAD PENYALURAN DANA	
	STANDARD AKAD	Indeks : _____
		SE Direksi : _____
		Tgl. Berlaku : _____
		Tgl. Revisi : _____
Halaman : 12 / 14		

BANK setelah piutang dialihkan, maka BANK wajib memberitahukan adanya pengalihan piutang tersebut kepada NASABAH.

PASAL 19 TIMBUL DAN BERAKHIRNYA HAK-HAK DAN KEWAJIBAN


- (1) Dalam hal seluruh utang telah dilunasi, **BANK** wajib menyerahkan kembali semua surat-surat dan atau dokumen-dokumen mengenai barang jaminan, serta surat-surat bukti lainnya yang disimpan atau dikuasai **BANK** kepada :
 - a. Nasabah;
 - b. Pihak lain berdasarkan Surat Kuasa Notaril;
 - c. Pemenang lelang eksekusi jaminan;
 - d. Pihak lain berdasarkan Penetapan atau Putusan Pengadilan yang berkekuatan hukum tetap; atau
 - e. Ahli Waris Nasabah.
- (2) Bila **NASABAH** meninggal dunia, hak dan kewajibannya beralih kepada ahli waris dan **BANK** berhak untuk meminta kepada ahli warisnya turunan akta kematian yang dilegalisir oleh pejabat atau instansi yang berwenang disamping surat keterangan hak waris, akta wasiat atau bukti-bukti lainnya, yang menurut pertimbangan **BANK** diperlukan untuk mengetahui ahli waris yang sah.
- (3) Apabila ahli waris lebih dari seorang, maka para ahli waris tersebut dapat memberikan kuasa kepada salah seorang ahli waris untuk mewakili mereka dalam menyelesaikan hak dan kewajibannya kepada **BANK**.

PASAL 20 KUASA YANG TIDAK DAPAT DITARIK KEMBALI

Semua kuasa yang dibuat dan diberikan oleh **NASABAH** dalam rangka Akad Pembiayaan merupakan satu kesatuan yang tak terpisahkan dari Akad Pembiayaan ini dan tidak dapat ditarik kembali karena sebab-sebab apapun juga yang dapat mengakhiri kuasa terutama yang dimaksud dalam Pasal 1813 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata sampai dengan Pembiayaan lunas, dan **NASABAH** mengikatkan serta mewajibkan diri untuk tidak membuat surat-surat kuasa dan atau janji-janji yang sifat dan atau isinya serupa kepada pihak lain, selain kepada **BANK**.

PASAL 21 ALAMAT PIHAK-PIHAK

- (1) Seluruh pembayaran utang atau setiap bagian dari utang **NASABAH** dan surat menyurat harus dilakukan/dialamatkan pada Kantor **BANK** yang telah ditentukan pada jam-jam kerja dari Kantor yang bersangkutan.
- (2) Semua surat menyurat dan pernyataan tertulis yang timbul dari dan bersumber pada Akad dianggap telah diserahkan dan diterima apabila dikirimkan kepada :
 - a. Pihak **BANK** dengan alamat Kantor Cabang Syariah **BANK** yang bersangkutan.
 - b. **NASABAH** dengan alamat rumah atau alamat Kantor **NASABAH** yang tercantum pada formulir permohonan Pembiayaan atau alamat yang tercantum pada Akad Pembiayaan.

	PEDOMAN AKAD PENYALURAN DANA	
	STANDARD AKAD	Indeks : _____
		SE Direksi : _____
		Tgl. Berlaku : _____
		Tgl. Revisi : _____
Halaman : 13 / 14		

- (3) Kedua belah pihak masing-masing akan memberitahukan secara tertulis pada kesempatan pertama secepatnya setiap terjadi perubahan alamat, **NASABAH** pindah/tidak lagi menghuni rumah yang bersangkutan dan sebagainya.


PASAL 22 HUKUM YANG BERLAKU

- (1) Pelaksanaan akad ini tunduk kepada ketentuan perundang-undangan yang berlaku di Indonesia dan ketentuan syariah yang berlaku bagi **BANK**.
- (2) Apabila dikemudian hari terjadi perselisihan dalam penafsiran atau pelaksanaan ketentuan-ketentuan dari akad, maka para pihak sepakat untuk terlebih dahulu menyelesaikan secara musyawarah.
- (3) Bilamana musyawarah sebagai dimaksud ayat (1) tidak menghasilkan kata sepakat mengenai penyelesaian perselisihan, maka semua sengketa yang timbul dari akad ini akan diselesaikan dan diputus oleh Badan Arbitrase Syariah Nasional (BASYARNAS) menurut Peraturan Administrasi dan Prosedur BASYARNAS yang keputusannya mengikat kedua belah pihak yang bersengketa, sebagai keputusan tingkat pertama dan terakhir.
- (4) Tanpa mengurangi tempat pokok BASYARNAS di Jakarta yang ditentukan di dalam Peraturan dan Prosedur Arbitrase BASYARNAS, para pihak bersepakat memilih tempat pelaksanaan arbitrase di kota tempat Kantor Cabang **BANK** berada. Namun penunjukan dan pembentukan arbiter atau majelis arbitrase dilakukan oleh Ketua BASYARNAS.
- (5) Mengenai pelaksanaan (eksekusi) putusan BASYARNAS, sesuai dengan ketentuan Undang-undang tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa, **PARA PIHAK** sepakat bahwa **BANK** dapat meminta pelaksanaan (eksekusi) putusan BASYARNAS tersebut pada setiap Pengadilan Negeri di wilayah hukum Republik Indonesia.

PASAL 23 LAIN-LAIN

- (1) Semua pemberitahuan tertulis dari **BANK** dan semua surat menyurat antara **BANK** dan **NASABAH** dalam pelaksanaan Akad ini mengikat dan harus ditaati oleh **NASABAH**.
- (2) **NASABAH** wajib memelihara rekening giro dan atau tabungan pada **BANK** yang tunduk kepada Syarat-syarat Umum Pembukaan Rekening.
- (3) Apabila **NASABAH** mempunyai hubungan rekening atau simpanan dengan/pada lembaga keuangan atau lembaga lainnya, **NASABAH** wajib mengungkapkan secara penuh setiap rekening yang telah dibuka oleh **NASABAH** pada lembaga keuangan atau lembaga lainnya, yang merupakan syarat mutlak yang harus dipenuhi oleh **NASABAH**.
- (4) Atas permintaan **BANK**, **NASABAH** wajib menyampaikan salinan / tembusan yang sah dari setiap rekening baik rekening pembiayaan ataupun rekening simpanan atas nama **NASABAH** pada Lembaga Keuangan atau Lembaga lain.
- (5) Atas dasar kewenangan penuh yang diberikan oleh **NASABAH**, **BANK** berhak meminta secara langsung salinan/tembusan ataupun keterangan mengenai rekening-rekening tersebut pada ayat (4) kepada lembaga yang menyelenggarakan rekening-rekening atas nama **NASABAH**.

PASAL 24

	PEDOMAN AKAD PENYALURAN DANA	
	STANDARD AKAD	Indeks :
		SE Direksi :
		Tgl. Berlaku :
		Tgl. Revisi :
Halaman : 14 / 14		

PENUTUP

- (1) Uraian pasal demi pasal akad ini, telah dibaca, dimengerti dan dipahami serta disetujui oleh **NASABAH** dan **BANK**.
- (2) Segala sesuatu yang belum diatur atau perubahan dalam Akad ini akan di atur dalam surat-menyurat berdasarkan kesepakatan bersama antara BANK dan NASABAH yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Akad ini.
- (3) Akad Pembiayaan ini mulai berlaku sejak tanggal ditandatanganinya.

Jakarta,

NASABAH

**PT BANK TABUNGAN NEGARA (PERSERO)
KANTOR CABANG SYARIAH.....**

(.....)

(.....)