

**ANALISIS PERBANDINGAN KETENTUAN PEMBIAYAAN MURABAHAH
PADA BANK SYARIAH DAN PERJANJIAN KREDIT
PADA BANK KONVENSIONAL**

S K R I P S I

**Diajukan Untuk Melengkapi dan Memenuhi Persyaratan Guna
Mencapai Gelar Sarjana Fakultas Hukum Universitas Indonesia**



**Diajukan Oleh :
Safuan Ali
0502231628**

Program Kekhususan I

Hukum Tentang Hubungan Sesama Anggota Masyarakat

**Fakultas Hukum Universitas Indonesia
Program Ekstensi**

FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS INDONESIA

HALAMAN PENGESAHAN SKRIPSI

Nama : Safuan Ali
NPM : 0502231628
Program : S1
Judul Skripsi : Analisis Perbandingan Ketentuan Pembiayaan Murabahah Pada Bank Syariah dan Perjanjian Kredit Pada Bank Konvensional

Depok, Juli 2008

Pembimbing I

Pembimbing II

Wirdayaningsih, S.H.,M.H.

Aad Rusyad, S.H.,M.Kn.

**Ketua Bidang Studi
Hukum Keperdataan**

DR. Rosa Agustina, S.H.,M.H.

KATA PENGANTAR

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ
تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ
رَحِيمًا (النساء / 4 : 29)

Artinya : "Hai orang-orang yang beriman janganlah kamu memakan harta sesamamu dengan jalan yang bathil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama suka diantara kamu". (Q.S. An Nisaa/4 : 29).

Segala puji serta syukur penulis panjatkan kehadiran Allah SWT, yang telah memberikan taufik dan hidayah-Nya. Sesungguhnya karena kemurahan-Nyalah sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini.

Shalawat serta salam semoga selalu tercurahkan kepada junjungan alam Nabi besar Muhammad SAW, beserta segenap keluarganya dan para sahabatnya.

Selanjutnya, penulis menyadari sepenuhnya, bahwa dalam menyelesaikan tulisan ini, penulis banyak mengalami kesulitan, hambatan dan tantangan. Namun berkat bantuan, dorongan, dan arahan dari berbagai pihak, maka penulis dapat menyelesaikan skripsi ini guna memenuhi persyaratan akademik pada program Strata Satu (S1) Program Ekstensi Fakultas Hukum Universitas Indonesia.

Karenanya dengan segala kerendahan hati, penulis menyampaikan terima kasih dan penghargaan yang sebesar-besarnya kepada semua pihak yang telah membantu penulis baik langsung maupun tidak langsung, secara khusus penulis sampaikan terima kasih kepada :

1. Yang pertama yaitu istri penulis, Wahyuning Galian terima kasih atas kesetiaannya dalam mendampingi dan memberi dukungan moril maupun materiil serta do'a yang tidak ada henti-hentinya kepada penulis dalam menyelesaikan studi. Tak lupa kepada kedua orang tua penulis alm. Ibu Misri dan alm. Bapak Matngali, tidak henti-hentinya penulis memanjatkan do'a, *ya Allah ampunilah dosa kedua orang tua kami dan sayangilah mereka sebagaimana mereka menyayangi kami pada waktu kecil*. Kepada anak-anak tersayang, Fitria Aliyunnisa, Ahmad Ali Nidaulhaq, Ahmad Ali Elva Robi, dan Wildan Ali Ramadhan, yang senantiasa menjadi sumber motivasi bagi penulis, semoga kalian semua menjadi anak yang sholeh dan solehah yang dapat menjadi harapan orang tua, agama dan Negara.
2. Kepada Prof. Hikmahanto Juwana, S.H., LL.M., Ph.D, Dekan Fakultas Hukum Universitas Indonesia beserta Bapak Adijaya Yusuf, S.H., LL.M Wakil Dekan Bidang Akademik dan Bapak Akhiar Salmi, S.H., M.H Wakil Dekan Non Akademik beserta

- para staf pimpinan Fakultas Hukum UI yang secara langsung maupun tidak langsung mendukung studi penulis.
3. Kepada Ibu Wirdyaningsih, S.H.,M.H dan Bapak Aad Rusyad Nurdin, S.H., M.kn selaku pembimbing skripsi, dan Ibu Helena Poerwanto, S.H.,M.H selaku pembimbing Akademik penulis yang dengan sabar memberikan saran, pengarahan dan bimbingannya kepada penulis, baik pada saat studi maupun saat penyusunan skripsi.
 4. Kepada seluruh staf pengajar Fakultas Hukum UI, yang tidak pernah lelah dalam memberikan ilmunya, semoga menjadi ilmu yang bermanfaat, yang tidak pernah putus pahalanya di sisi Allah SWT.
 5. Kepada rekan kerja penulis, Bapak Amin Mubarok, Bapak Timbul Suhadi, Bapak Irwan Maulana, Bapak Mugiyanto, terima kasih atas pengertian dan kerjasamanya selama ini.
 6. Kepada semua staf administrasi Program Ekstensi dan Staf Perpustakaan Fakultas Hukum UI yang banyak memberi bantuan selama penulis menjalani studi di Fakultas Hukum UI.
 7. Kepada kawan-kawan angkatan 2002 Program Ekstensi Fakultas Hukum UI, semoga kita tetap dapat menjalin hubungan silaturahmi. Penulis juga mengucapkan terima kasih kepada rekan kerja senasib sepenanggungan penulis, Ny. Hastuti, Ny. Husnah, Bpk. Dede Wawan atas dukungan dan

kesetiakawanannya. Semoga kalian semua berhasil menyelesaikan studi di Fakultas Hukum UI.

8. Kepada para narasumber dan semua pihak yang tidak dapat penulis sebutkan satu per satu yang telah membantu penulis dalam menyelesaikan skripsi ini.

Penulis menyadari skripsi ini masih banyak kekurangannya, oleh karena itu, penulis mengharapkan kritik dan saran yang membangun demi menyempurnakan skripsi ini.

Depok, Juli 2008

Penulis

Safuan Ali

ABSTRAK

Perkembangan perbankan syariah di Indonesia cukup pesat. Muncul sejak tahun 1992 hingga 2007 tercatat 3 Bank Umum Syariah, 26 Unit Usaha Syariah, dan 125 Bank Perkreditan Rakyat - Syariah (BPRS) telah berdiri. Hingga periode Desember 2007, pertumbuhan bank syariah mencapai 40%, sementara pertumbuhan bank konvensional hanya berkisar pada 18%. Dalam sistem operasionalnya bank syariah menggunakan prinsip bagi hasil, yaitu prinsip yang didasarkan atas pembagian keuntungan antara pihak bank syariah dan pihak nasabah. Untuk menyalurkan dananya, seperti halnya bank konvensional yang melakukan penyaluran dana dengan sistem kredit, bank syariah pun, hingga saat ini, penyaluran dananya didominasi dengan sistem pembiayaan dengan menggunakan akad *murabahah*. Dana yang disalurkan oleh bank konvensional diartikan sebagai pinjaman, sementara dana yang disalurkan oleh bank syariah merupakan pembiayaan. Akad *murabahah* merupakan pembiayaan bank syariah berbasis jual-beli. Dimana pembiayaan yang diberikan kepada nasabah bukan dengan sejumlah uang tunai, akan tetapi bank syariah memberikan sejumlah barang yang dibutuhkan nasabah. Pengembalian atas pembiayaan tersebut nasabah dapat mengembalikan dengan sistem mengangsur setiap bulan sampai selesai atau mengembalikan secara keseluruhan pada saat jatuh tempo sebesar pokok modal ditambah dengan margin keuntungan yang telah disepakati bersama. Meski dalam prakteknya hampir sama, tetapi secara prinsip penerapan kredit bank konvensional dan kredit berbasis syariah (*murabahah*) berbeda. Dalam hukum Islam keduanya memiliki konsekuensi hukum yang berbeda. Perbedaan inilah yang kemudian dijelaskan penulis dalam skripsi ini. Dari pokok permasalahan tersebut penulis menguraikan inti-inti perbedaan antara perjanjian kredit konvensional dan ketentuan pembiayaan *murabahah*. Baik dengan menggunakan tinjauan hukum normatif (hukum agama) maupun dengan hukum positif (legal formal hukum Indonesia).

ABSTRACT

The Syariah banking development in Indonesia is rapid. Syariah banking was since 1992 until 2007 noticed 3 syariah general bank, 26 syariah venture unit, and 125 syariah public loan bank (BPRS). Until December 2007, the syariah bank growth reached 40 %, while conventional bank is only 18 %. In operational system, syariah bank use profit sharing principle, that is principle based on profit sharing between syariah bank and customer. For funneling the funds, like conventional bank in funneling the funds with the credit system, syariah bank dominated with credit system with using *akad murabahah*. The funds funneled by conventional bank meant as loan, while the funds funneled by syariah bank meant as finance. *Akad murabahah* is syariah bank finance based on buy and sell, where finance given to customer is not money but goods needed customer. In the change of finance given customer can return with installment per month till finish or return in cash when it is fall due numbering capital added by profit margin agreed together. Although they are same in practice, but in credit apply principle they are different. In Islamic law both of them have the different law consequence. The difference will be explained in scripton writing by writer. From the problem above the writer will explain the difference between conventional and syariah credit, not only use normative law contemplation (religion law) but also positive law (Indonesian law formal legal).

DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL	i
LEMBAR PERSETUJUAN	ii
KATA PENGANTAR	iii
ABSTRAKSI	vii
DAFTAR ISI	viii
 BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar belakang permasalahan	1
B. Pokok masalah	10
C. Tujuan penelitian	11
D. Kerangka konseptual	11
E. Metode Penelitian	13
F. Sistematika penulisan	15
 BAB II AKAD PEMBIAYAAN PADA BANK SYARIAH	
A. Tinjauan Umum Bank Syariah.....	18
1. Sejarah perkembangan bank syariah.....	18
2. Ciri-ciri perbankan syariah.....	25
3. Asas-asas Perbankan Syariah.....	28
4. Produk-produk perbankan syariah	33
B. MEKANISME AKAD PEMBIAYAAN MURABAHAH PADA PERBANKAN SYARIAH	
1. Murabahah	38
2. Landasan Hukum	42
3. Syarat dan Rukun urabahah.....	47
4. Penentuan Margin Murabahah.....	49
C. MEKANISME TRANSAKSI MURABAHAH PADA SISTEM OPERASIONAL BANK SYARIAH.....	52

BAB III KREDIT PERBANKAN PADA BANK KONVENSIONA

A. Tinjauan Umum Bank Konvensional.....	58
1. Sejarah perkembangan Bank Konvensional.....	58
2. Ciri-ciri Perbankan Konvensional.....	63
3. Asas-asas Perjanjian pada Perbankan Konvensional.....	64
4. Produk dan Jasa Bank Konvensional.....	65
B. Mekanisme Perjanjian kredit pada Perbankan Konvensional	69
1. Perjanjian Kredit Bank.....	69
2. Standart pokok penilaian pemberian kredit.....	72
C. Mekanisme Transaksi Kredit pada system Operasional Bank Konvensional.....	76

BAB IV PERBANDINGAN AKAD MURABAHAH PADA PERBANKAN SYARIAH DENGAN PERJANJIAN KREDIT PADA BANK KONVENSIONA

A. Perbedaan Bank Syariah dan bank Konvensional..	85
B. Pola Operasional Perbankan Syariah dan Perbankan Konvensional.....	96
C. Perbandingan Perjanjian Pembiayaan Murabahah dan Kredit	98
D. Tinjauan Perjanjian Pembiayaan Murabahah Menurut KUH Perdata.....	106

BAB V PENUTUP

A. Kesimpulan111
B. Saran114

DAFTAR PUSTAKA.....119

LAMPIRAN.....120



BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Permasalahan

Sistem ekonomi Islam adalah merupakan suatu model yang menghendaki gerak interaktif dinamis yang berimbang secara struktural dengan gerak keadilan yang disertai kebajikan berdasarkan sumber daya manusia dan alam. Ekonomi Islam merupakan tatanan perekonomian yang bergerak berdasarkan dinamika dan motivasi dari Wahyu Allah yaitu al-Qur'an dan Sunah Nabi Muhammad saw yaitu al-Hadist.¹

Ekonomi Konvensional lebih menekankan kepada nilai optimalisasi yang merujuk pada target maksimalisasi atau minimalisasi, sebagaimana dalam prinsip ilmu ekonomi yang menekankan pada pengeluaran biaya yang sekecil-kecilnya dan mendapatkan keuntungan yang sebesar-besarnya. Sedangkan Ekonomi Islam ialah kumpulan dasar-dasar umum ekonomi yang disimpulkan dari al-Qur'an dan as-Sunnah yang ada hubungannya dengan urusan ekonomi, serta lebih menekankan

¹ M.A. Manan, Ekonomi Islam : Teori dan Praktek, (Jakarta : Intermasa, 1992), hal. 10.

pada nilai manfaat dan kemaslahatan yang akan diperoleh masyarakat. Sehingga indikator yang digunakan adalah hasil akhir dari optimalisasi yang berhubungan dengan zakat, infak dan sadaqah serta berbagai kebajikan ibadah dan amal soleh lainnya.²

Adanya pendapat di antara umat Islam yang menganggap bahwa bank konvensional mengandung riba menimbulkan keengganan bagi umat Islam untuk menyimpan uangnya maupun meminta kredit di bank, walaupun dalam kenyataannya hal ini masih dapat dipertanyakan kembali. Namun harus jujur kita akui bahwa masih banyak permasalahan dalam menjalankan sistem perbankan syariah, hal ini disebabkan karena masih banyak umat yang belum mengetahui akan sistem kerja dan keuntungan dalam menjalankan sistem perbankan syariah.

Sektor perbankan memiliki posisi strategis sebagai suatu lembaga intermediasi yang menunjang perekonomian nasional. Sejalan dengan upaya restrukturisasi perbankan yang sedang berjalan saat ini, yaitu untuk membangun kembali sistem perbankan yang sehat dalam rangka mendukung program pemulihan ekonomi nasional, maka salah satu solusi

² Muhammad Daud Ali, Sistem Ekonomi Islam Zakat dan Wakaf, (Jakarta : Penerbit Universitas Indonesia - UI Press, 1988), hal. 3-4.

untuk mengoptimalkan fungsi sistem perbankan nasional adalah sistem perbankan syariah.

Di dalam Undang-Undang No.10 Tahun 1998 tentang perubahan Undang-Undang No.7 Tahun 1992 tentang Perbankan tidak disebutkan tentang istilah sistem perbankan syariah tetapi yang ada adalah sebutan prinsip syariah, yang terdapat dalam Pasal 1 angka 3 UU No. 10/1998.

Disahkannya UU No. 10/1998 telah membuka kesempatan lebih luas bagi bank syariah untuk berkembang. Undang-Undang ini bahkan tidak saja menyebut bank syariah secara berdampingan dengan bank konvensional dalam pasal demi pasal, tetapi juga menyatakan secara rinci prinsip produk perbankan syariah diantaranya *Murabahah, Salam, Istisna, Mudharabah* dan *Ijarah*.

Satu hal menarik, yang membedakan antara manajemen bank dengan prinsip syariah dengan bank umum (konvensional) adalah terletak pada pembiayaan dan pemberian balas jasa, baik yang diterima oleh bank maupun investor. Jika dilihat pada bank umum (konvensional), pembiayaan disebut *loan* (pinjaman), sementara di Bank syariah disebut *financing* (pembiayaan). Sedang balas jasa yang diberikan atau diterima pada Bank umum (konvensional) berupa bunga

(*interest loan atau deposit*) dalam persentase pasti. Sementara pada Bank syariah hanya memberi dan menerima balas jasa berdasarkan perjanjian (akad) bagi hasil. Selanjutnya dalam perbankan syariah dikenal istilah antara lain *mudharabah, murabahah, dan musyarakah* untuk program pembiayaan.

Dalam *murabahah* terjadi jual beli suatu barang pada harga asal dengan tambahan keuntungan yang nilainya disepakati kedua belah pihak, dan penjual harus memberi tahu harga produk yang ia beli dan menentukan suatu tingkat keuntungan sebagai tambahannya.³

Misalkan A membutuhkan pembiayaan untuk pembelian mobil, dalam bank konvensional A akan dikenakan bunga dan A diharuskan membayar cicilan bulanan dalam waktu tertentu. Di sektor perbankan suku bunga yang berlaku mungkin saja berubah. Dalam sistem bank syariah, tentu saja produk seperti ini juga tersedia, namun bentuknya bukan kredit, melainkan menggunakan prinsip jual beli, yang diistilahkan dengan *murabahah*.

³ Syafi'i Antonio, Bank Syariah Wacana Ulama dan Cendekiawan, (Jakarta : Tazkia Insititut dan Bank Indonesia, 1999) hal. 121.

Jual beli secara *murabahah* hanya untuk barang atau produk yang telah dikuasai atau dimiliki penjual pada waktu negosiasi dan berkontrak. Bila produk tersebut tidak dimiliki penjual, sistem yang digunakan adalah *murabahah* kepada pemesan pembelian (*murabahah* KPP). Dinamakan demikian karena si penjual semata-mata mengadakan barang untuk memenuhi kebutuhan si pembeli yang memesannya.⁴

Apabila dicermati ketentuan dalam Pasal 8 ayat (1) UU No.10/1998, dikemukakan bahwa dalam memberikan kredit bank wajib mempunyai keyakinan berdasarkan analisis yang mendalam atas itikad dan kemampuan serta kesanggupan nasabah debitur untuk melunasi utangnya atau mengembalikan pembiayaan dimaksud sesuai dengan yang diperjanjikan. Kondisi ini merupakan suatu implementasi dari asas "*prudential banking*" yang selama ini telah menjadi pedoman bank-bank dalam melakukan pemberian kredit, tercermin dari prosedur pemberian kredit yang harus dilakukan secara hati-hati dan selektif. Sebagai upaya untuk mengeliminasi risiko kredit, bank senantiasa memperhatikan aspek jaminan sebagai dasar dalam pemberian kredit, antara lain melalui penilaian watak (*Character*), kemampuan (*Capacity*), modal (*Capital*),

⁴ *Ibid.* hal. 122.

agunan (*collateral*) dan prospek usaha debitur (*Condition of Economy*).

Tetapi pada pelaksanaannya, selain penilaian sebagaimana dikemukakan diatas, seringkali bank menuntut pula jaminan tambahan berupa jaminan materiil atau jaminan penanggungan dari pihak tertentu. Dalam praktek perbankan, jaminan penanggungan ini lazim dikenal dengan istilah *Personal Guarantee* atau *Corporate Guarantee*. Bank menginterpretasikan bahwa *Personal* atau *Corporatee Guarantee* ini merupakan perangkat yang dapat memberikan perlindungan jaminan yang lebih optimal dan dinilai dapat mendukung keyakinan dalam mekanisme pemberian kredit. Jaminan yang diberikan tersebut dapat mengakibatkan kewajiban secara finansial dari pihak penanggung (*guarantor*) untuk menanggung terhadap pemenuhan prestasi apabila pihak yang dijamin (*debitur*) melakukan cidera janji (*wanprestasi*).

Dalam pengertian dasar dari suatu penanggungan utang secara tegas telah diatur pada ketentuan Pasal 1820 KUH Perdata yang menyebutkan sebagai berikut.

"Penanggungan merupakan suatu persetujuan (perjanjian) dengan mana seorang pihak ketiga (guarantor) guna kepentingan si berpiutang (kreditur) mengikatkan diri untuk memenuhi perikatannya si berutang (debitur) manakala orang ini sendiri tidak memenuhinya".

Dari ketentuan pasal tersebut dapat disimpulkan beberapa hal pokok antara lain adalah sebagai berikut.

- a. Suatu penanggungan utang adalah suatu perjanjian untuk mengikatkan diri dalam pemenuhan suatu perjanjian lain, misalnya perjanjian kredit. Dengan demikian, perjanjian penanggungan merupakan perjanjian yang bersifat *accessoir*, yaitu perjanjian yang mengikuti suatu perjanjian pokok sehingga perjanjian penanggungan dianggap tidak pernah terjadi apabila tidak terdapat perjanjian pokok yang sah.
- b. Dalam perjanjian penanggungan utang, pihak ketiga harus ditafsirkan sebagai subyek hukum, dalam hal ini berupa perorangan (*person*) atau badan hukum (*rechtperson*). Pengaturan inilah yang menjadi dasar apa yang di kenal sebagai *Personal* atau *Corporate Guarantee*. Sesuai dengan Pasal 1320 KUH Perdata, perorangan sebagai subyek hukum harus memenuhi ketentuan syarat dewasa (21 tahun atau telah menikah menurut KUH Perdata, dan tidak berada dalam status

pengampuan (*Curatele*). Sementara itu, yang termasuk badan hukum antara lain adalah Perseroan Terbatas (PT) yang didirikan sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam UU No. 40/2007 tentang Perseroan Terbatas.

- c. Suatu penanggungan utang harus dibuat dengan suatu perjanjian dan tidak boleh dipersangkakan sehingga apa yang diperjanjikan harus dinyatakan secara tegas oleh para pihak (Pasal 1824 KUH Perdata). Untuk membuktikan bahwa pihak penanggung telah memberikan pernyataan secara tegas dan tidak dipersangkakan sebagaimana dimaksud dalam pasal tersebut, maka kesepakatan untuk memberi jaminan dalam bentuk *Personal* atau *Corporate Guarantee* dibuat secara tertulis dalam suatu akta perjanjian yang ditandatangani oleh para pihak.
- d. Dalam hal penanggung meninggal dunia, maka kewajiban beralih kepada ahli waris (Pasal 1824 KUH Perdata). Meninggal dunia, bukan berarti bahwa perjanjian *personal* atau *Corporate Guarantee* tersebut begitu saja menjadi berakhir, tetapi para ahli waris yang sah harus mengikatkan diri untuk memenuhi kewajibannya pihak debitur sebagaimana telah dijamin oleh pihak penjamin yang telah meninggal dunia tersebut.

Ketika krisis moneter melanda Indonesia, tahun 1997, dimana pada saat itu suku bunga pinjaman melambung tinggi hingga puluhan persen. Akibatnya, banyak dari kalangan pelaku usaha yang menggunakan dana dari bank syariah. Para pengusaha tersebut tidak perlu membayar bunga sampai puluhan persen, mereka cukup berbagi hasil dengan bank syariah, penentuan persentasi bagi hasil dilakukan di awal pengambilan pinjaman.⁵ Dalam konsep Islam semakin cepat uang berputar dalam perekonomian maka akan semakin tinggi tingkat pendapatan masyarakat, dan oleh karenanya akan semakin baik perekonomiannya.⁶ Dalam kerangka pikir itulah Islam menganjurkan *qardh* dan *shadaqah* yang secara makro akan mempercepat perputaran uang dalam perekonomian.⁷

Dari uraian singkat di atas, dapat dilihat betapa rentannya posisi bank umum yang dikelola secara konvensional ketika krisis melanda. Untuk itulah penulis tertarik untuk mendalami mengenai perbankan dengan prinsip

⁵ " Prinsip Dasar Produk Perbankan Syariah, " <<http://www.sinarharapan.co.id/ekonomi/eureka/2004/0304/eur1.html>>, 26 Maret 2004.

⁶ Zainul Arifin, Memahami Bank Syariah, Lingkup, Peluang, Tantangan, dan Prospek, (Jakarta : AlvaBet, 2000) hal.58. (Qardh adalah meminjamkan capital-nya tanpa imbalan apapun : pinjam 1 juta di bayar 1 juta).

⁷ Ibid

syariah. Dalam hal ini penulis menfokuskan pada perbedaan perjanjian pembiayaan (akad) *murabahah* dan kredit pada Bank Konvensional.

B. Pokok Permasalahan

Untuk mendapat gambaran yang lebih objektif atas suatu permasalahan serta membatasi ruang lingkup permasalahan tersebut agar tidak terlalu luas, maka dirumuskan beberapa pokok permasalahan dari penelitian ini, yaitu sebagai berikut.

1. Bagaimanakah Pengaturan pembiayaan akad *murabahah* pada bank syariah menurut Hukum Islam dan UU No.10/1998?
2. Bagaimanakah Pengaturan perjanjian kredit pada bank konvensional menurut Hukum Positif di Indonesia?
3. Apakah perbedaan dan persamaan serta kelebihan dan kekurangan antara perjanjian pembiayaan pada bank syariah dengan perjanjian kredit pada bank konvensional?

C. Tujuan Penelitian

1. Menjelaskan proses pemberian pembiayaan akad murabahah menurut prinsip syariah dan UU NO. 10/1998.
2. Menguraikan pelaksanaan perjanjian kredit pada bank konvensional menurut Hukum Positif di Indonesia.
3. Menganalisis perbedaan dan persamaan serta kelebihan dan kekurangan antara perjanjian pembiayaan murabahah pada bank syariah dengan perjanjian kredit pada bank konvensional.

D. Kerangka Konseptual

Untuk menghindari kesalahpahaman dan mendapatkan pengertian yang sama mengenai istilah dalam penelitian ini, maka penulis hendak memuat definisi-definisi dari kata-kata yang dipergunakan.

- a. *Kredit* adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga.⁸
- b. *Bunga* adalah tambahan yang dikenakan untuk transaksi pinjaman uang yang diperhitungkan dari pokok pinjaman tanpa mempertimbangkan pemanfaatan/hasil pokok

⁸ Indonesia, Undang-Undang tentang Perbankan, UU NO.10 LN No.3472 Tahun 1998, Ps. 1 angka 11

tersebut, berdasarkan tempo waktu dan diperhitungkan secara pasti dimuka berdasarkan persentase yang ditentukan oleh pihak yang memberikan pinjaman.⁹

- c. *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 jangka waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil.¹⁰
- d. *Prinsip syariah* adalah aturan perjanjian berdasarkan hukum Islam antara bank dan pihak lain untuk penyimpanan 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 (*musyarakah*), 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*).¹¹
- e. *Murabahah* adalah jual beli barang sebesar harga pokok barang ditambah dengan margin keuntungan yang disepakati.¹²
- f. *Bank Syariah* adalah Bank Umum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 angka 3 UU No. 7/1992 tentang Perbankan sebagaimana telah diubah dengan UU No. 10/1998, yang

⁹ " Bunga Bank," < <http://bankdki.syariah.com./bunga % 20 Bank pdf>>

¹⁰ *Op.Cit.* ps. 1 angka 12

¹¹ *Op.Cit.* ps. 1 angka 13

¹² Peraturan BI No. :7/46/PBI/2005, tgl. 14 November 2005, tentang Akad Penghimpunan Dan Penyaluran Dana Bagi Bank yang Melaksanakan Kegiatan Usaha Berdasarkan Prinsip Syariah, ps.1 angka 7 jo PBI NO. :9/19/PBI/2007, tgl. 17 Desember 2007 tentang Pelaksanaan Prinsip Syariah Dalam Kegiatan Penghimpunan Dana Serta Pelayanan Jasa Bank Syariah.

melaksanakan kegiatan usaha secara konvensional dan prinsip syariah secara bersamaan.¹³

- g. Bank Umum adalah bank yang melaksanakan kegiatan usaha secara konvensional dan/atau berdasarkan prinsip syariah yang dalam kegiatannya memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran.¹⁴
- h. Bank konvensional adalah bank umum sebagaimana dimaksud Pasal 1 angka 3 UU No.10/1998 yang dalam melaksanakan usahanya tidak dengan prinsip syariah.

E. Metode Penelitian

Apabila ditinjau dari sudut tujuannya, maka suatu penelitian hukum dapat dibedakan menjadi dua, yaitu penelitian hukum normatif dan penelitian hukum sosiologis atau empiris.¹⁵ Dalam penelitian ini metode penulisan yang digunakan adalah penelitian kepustakaan (*library research*) yang bersifat yuridis normatif. Yuridis normatif artinya penelitian mengacu pada norma hukum yang terdapat dalam peraturan perundang-undangan, dan norma-norma yang berlaku serta mengikat kehidupan masyarakat.¹⁶ Sedangkan dalam

¹³ Op.Cit., ps. 1 angka 2.

¹⁴ Op.Cit. Ps. 1 angka 3.

¹⁵ Soerjono Soekanto, Pengantar Penelitian Hukum, cetakan ke-3 (Jakarta : UI- Press, 1986), hal. 51.

¹⁶ Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, Peranan dan Penggunaan Kepustakaan Di Dalam Penelitian Hukum, (Jakarta : Pusat Dokumentasi UI, 1979), hal. 18.

Penelitian Kepustakaan, penulis menggunakan jenis data sekunder berupa bahan hukum primer, sekunder dan tersier. Bahan hukum primer berupa peraturan perundang-undangan yang terkait dengan perjanjian (kontrak) pembiayaan akad *murabahah* serta perjanjian kredit secara konvensional. Bahan hukum sekunder berupa buku, artikel, makalah, dokumen dan data yang diperoleh dari berbagai media cetak maupun elektronik. Bahan hukum tersier yakni bahan-bahan yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap sumber primer atau sumber sekunder berupa abstrak, almanak, buku petunjuk, indeks artikel, ensiklopedia.¹⁷ Alat pengumpulan data yang dipergunakan dalam memperoleh data sekunder yang diperlukan berupa studi dokumen. Studi dokumen merupakan suatu alat pengumpulan data melalui data tertulis dengan mempergunakan *content analysis*.¹⁸ Yaitu teknik untuk menganalisa tulisan atau dokumen dengan cara mengidentifikasi secara sistematis ciri atau karakter dan pesan atau maksud yang terkandung dalam suatu dokumen.¹⁹

¹⁷ Sri Mamudji, et.al., Metode Penelitian dan Penulisan Hukum (Jakarta : Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2005), hal.. 30.

¹⁸ Soekanto, Op.Cit. hal. 21.

¹⁹ Mamudji , et. al., Op.Cit. hal. 29.

Penelitian kualitatif ini bersifat deskriptif analitis. Pemaparan dan analisis data dilakukan setelah mungkin tentang perbedaan dan persamaan perjanjian pembiayaan akad murabahah dan perjanjian kredit konvensional untuk menarik asas-asas hukum yang berlaku terkait dengan norma yang mengikat di dalam kehidupan bermasyarakat.

F. Sistematika Penulisan

Tulisan ini terdiri dari lima bab, pembagiannya adalah sebagai berikut.

Bab I yang merupakan bab Pendahuluan terdiri dari uraian singkat mengenai apa yang akan diteliti dan bagaimana penelitian akan dilaksanakan yang terdiri dari latar belakang masalah, pokok permasalahan, tujuan penelitian, kerangka konseptual, metode penelitian dan sistematika penulisan.

Bab II yang berjudul Akad Pembiayaan pada bank syariah yang terdiri dari dua sub bab. Sub bab pertama akan membahas mengenai sejarah terbentuknya bank syariah, ciri-ciri perbankan syariah, asas-asas perbankan syariah, dan produk-produk perbankan syariah, sub bab kedua akan

membahas mengenai *murabahah*, landasan hukum, syarat dan rukun *murabahah*, penentuan margin *murabahah*, mekanisme transaksi *murabahah* pada sistem operasional bank syariah.

Bab III membahas mengenai kredit Perbankan pada Bank - Konvensional. Dalam bab ini akan membahas tentang perbankan konvensional yang difokuskan pada permasalahan kredit. Pada bab ini terdiri dari dua sub bab yaitu : Tinjauan Umum Bank Konvensional yang membahas mengenai sejarah berdirinya Bank Konvensional, ciri-ciri bank konvensional, asas-asas perjanjian pada bank konvensional, dan produk Bank Konvensional, sub bab kedua membahas mengenai mekanisme transaksi perjanjian kredit pada Bank Konvensional. Perjanjian kredit bank, standar pokok penilaian kredit. Sub bab ketiga mekanisme transaksi perjanjian kredit pada sistem operasional bank konvensional.

Bab IV menguraikan tentang Perbandingan Akad *Murabahah* dengan Kredit Konvensional. Bab ini merupakan analisa dari bab-bab sebelumnya yang akan membahas perbedaan kegiatan usaha bank syariah dan bank konvensional, penerapan kontrak serta perbandingan dari pola operasional pembiayaan perbankan syariah dan kredit perbankan konvensional.

BAB V Penutup, merupakan akhir dari penulisan skripsi ini yang akan memberikan kesimpulan dari hasil penulisan serta saran-saran yang harus diberikan berkenaan dengan penulisan skripsi yang penulis lakukan.



BAB II

AKAD PEMBIAYAAN PADA BANK SYARIAH

A. Tinjauan Umum Bank Syariah

1. Sejarah Perkembangan Bank Syariah

Konsep teoritis mengenai Bank Islam muncul pertama kali pada tahun 1940-an, dengan gagasan mengenai perbankan yang berdasarkan bagi hasil. Berkenaan dengan ini dapat disebutkan pemikiran-pemikiran dari penulis antara lain Anwar Qureshi (1946), Naiem Siddiqi (1948) dan Mahmud Ahmad (1952). Uraian yang lebih terperinci mengenai gagasan pendahuluan mengenai perbankan Islam ditulis oleh ulama besar Pakistan, yakni Abul A'la Al-Mawdudi (1961) serta Muhammad Hamidullah (1944-1962).

Secara kelembagaan yang merupakan Bank Islam pertama adalah Myt-Ghamr Bank. Didirikan di Mesir pada tahun 1963, dengan bantuan permodalan dari Raja Faisal Arab Saudi dan merupakan binaan dari Prof. Dr. Abdul Aziz Ahmad El Nagar. Myt-Ghamr Bank dianggap berhasil memadukan manajemen

perbankan Jerman dengan prinsip muamalah Islam dengan menerjemahkannya dalam produk-produk bank yang sesuai untuk daerah pedesaan yang sebagian besar orientasinya adalah industri pertanian . Namun karena persoalan politik, pada tahun 1967 Bank Islam Myt-Ghamr ditutup . Kemudian pada tahun 1971 di Mesir berhasil didirikan kembali Bank Islam dengan nama Nasser Social Bank, hanya tujuannya lebih bersifat sosial daripada komersil.

Bank Islam pertama yang bersifat swasta adalah Dubai Islamic Bank, yang didirikan tahun 1975 oleh sekelompok usahawan muslim dari berbagai negara. Pada tahun 1977 berdiri dua bank Islam dengan nama Faysal Islamic Bank di Mesir dan Sudan. Dan pada tahun itu pula pemerintah Kuwait mendirikan Kuwait Finance House .

Secara internasional, perkembangan perbankan Islam pertama kali diprakarsai oleh Mesir. Pada Sidang Menteri Luar Negeri Negara-negara Organisasi Konferensi Islam (OKI) di Karachi Pakistan bulan Desember 1970, Mesir mengajukan proposal berupa studi tentang pendirian Bank Islam Internasional untuk Perdagangan dan Pembangunan (*International Islamic Bank for Trade and Development*) dan

proposal pendirian Federasi Bank Islam (*Federation of Islamic Banks*) . Inti usulan yang diajukan dalam proposal tersebut adalah bahwa sistem keuangan berdasarkan bunga harus digantikan dengan suatu sistem kerjasama dengan skema bagi hasil keuntungan maupun kerugian.

Proposal tersebut diterima, dan Sidang menyetujui rencana pendirian Bank Islam Internasional dan Federasi Bank Islam. Bahkan sebagai tambahan diusulkan pula pembentukan badan-badan khusus yang disebut Badan Investasi dan Pembangunan Negara-negara Islam (*Investment and Development Body of Islamic Countries*), serta pembentukan perwakilan-perwakilan khusus yaitu Asosiasi Bank-bank Islam (*Association of Islamic Banks*) sebagai badan konsultatif masalah-masalah ekonomi dan perbankan Islam .

Pada Sidang Menteri Luar Negeri OKI di Benghazi, Libya bulan Maret 1973, usulan sebagaimana disebutkan di atas kembali diagendakan. Bulan Juli 1973, komite ahli yang mewakili negara-negara Islam penghasil minyak bertemu di Jeddah untuk membicarakan pendirian Bank Islam. Rancangan pendirian bank tersebut, berupa anggaran dasar dan anggaran rumah tangga dibahas pada pertemuan kedua, bulan Mei 1972.

Pada Sidang Menteri Keuangan OKI di Jeddah tahun 1975 berhasil disetujui rancangan pendirian Islamic Development Bank (IDB) dengan modal awal 2 milyar dinar dan beranggotakan semua negara anggota OKI .

Sejak saat itu mendekati awal dekade 1980-an, Bank-bank Islam bermunculan di Mesir, Sudan, negara-negara Teluk, Pakistan, Iran, Malaysia, Bangladesh dan Turki. Secara garis besar lembaga-lembaga perbankan Islam yang bermunculan itu dapat dikategorikan ke dalam dua jenis, yakni sebagai Bank Islam Komersial (*Islamic Commercial Bank*), seperti *Faysal Islamic Bank* (Mesir dan Sudan), *Kuwait Finance House*, *Dubai Islamic Bank*, *Jordan Islamic Bank for Finance and Investment*, *Bahrain Islamic Bank* dan *Islamic International Bank for Finance and Development*; atau lembaga investasi dengan bentuk *international holding companies*, seperti *Daar Al-Maal Al-Islami* (Geneva), *Islamic Investment Company of the Gulf*, *Islamic Investment Company* (Bahama), *Islamic Investment Company* (Sudan), *Bahrain Islamic Investment Bank* (Manama) dan *Islamic Investment House* (Amman).

Sejarah Perbankan Syariah di Indonesia

Rintisan praktek perbankan Islam di Indonesia dimulai pada awal periode 1980-an, melalui diskusi-diskusi bertemakan bank Islam sebagai pilar ekonomi Islam. Tokoh-tokoh yang terlibat dalam pengkajian tersebut, untuk menyebut beberapa, di antaranya adalah Karnaen A Perwataatmadja, M Dawam Rahardjo, AM Saefuddin, dan M Amien Azis. Sebagai uji coba, gagasan perbankan Islam dipraktekkan dalam skala yang relatif terbatas di antaranya di Bandung (Bait At-Tamwil Salman ITB) dan di Jakarta (Koperasi Ridho Gusti). Sebagai gambaran, M Dawam Rahardjo dalam tulisannya pernah mengajukan rekomendasi Bank Syari'at Islam sebagai konsep alternatif untuk menghindari larangan riba, sekaligus berusaha menjawab tantangan bagi kebutuhan pembiayaan guna pengembangan usaha dan ekonomi masyarakat. Jalan keluarnya secara sepintas disebutkan dengan transaksi pembiayaan berdasarkan tiga modus, yakni *mudlarabah*, *musyarakah* dan *murabahah*. Prakarsa lebih khusus mengenai pendirian Bank Islam di Indonesia baru dilakukan tahun 1990. Pada tanggal 18 - 20 Agustus tahun tersebut, Majelis Ulama Indonesia (MUI)

menyelenggarakan lokakarya bunga bank dan perbankan di Cisarua, Bogor, Jawa Barat. Hasil lokakarya tersebut kemudian dibahas lebih mendalam pada Musyawarah Nasional IV MUI di Jakarta 22 - 25 Agustus 1990, yang menghasilkan amanat bagi pembentukan kelompok kerja pendirian bank Islam di Indonesia. Kelompok kerja dimaksud disebut Tim Perbankan MUI dengan diberi tugas untuk melakukan pendekatan dan konsultasi dengan semua pihak yang terkait.

Sebagai hasil kerja Tim Perbankan MUI tersebut adalah berdirinya PT Bank Muamalat Indonesia (BMI), yang sesuai akte pendiriannya, berdiri pada tanggal 1 Nopember 1991. Sejak tanggal 1 Mei 1992, BMI resmi beroperasi dengan modal awal sebesar Rp 106.126.382.000,-. Sampai bulan Desember 2007, BMI telah memiliki lebih dari 154 outlet yang tersebar di seluruh wilayah Indonesia.

Kelahiran Bank Islam di Indonesia relatif terlambat dibandingkan dengan negara-negara lain sesama anggota OKI. Hal tersebut merupakan ironi, mengingat pemerintah RI yang diwakili Menteri Keuangan. Dalam beberapa kali sidang OKI cukup aktif memperjuangkan realisasi konsep bank Islam, namun tidak diimplementasikan di dalam negeri. KH Hasan

Basri, yang pada waktu itu sebagai Ketua MUI memberikan jawaban bahwa kondisi keterlambatan pendirian Bank Islam di Indonesia karena *political-will* belum mendukung.

Selanjutnya sampai diundangkannya UU No. 10/1998 tentang Perubahan Atas UU No. 7/1992 tentang Perbankan, BMI merupakan satu-satunya bank umum yang mendasarkan kegiatan usahanya atas syariat Islam di Indonesia. Baru setelah itu berdiri beberapa Bank Islam lain, yakni Bank IFI membuka cabang Syariah pada tanggal 28 Juni 1999, Bank Syariah Mandiri yang merupakan konversi dari Bank Susila Bakti (BSB), anak perusahaan Bank Mandiri, serta pendirian lima cabang baru berupa cabang syariah dari PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk. Per bulan Februari 2000, tercatat di Bank Indonesia bank-bank yang sudah mengajukan permohonan membuka cabang syariah, yakni: Bank Niaga, Bank BTN, Bank Mega, Bank BRI, Bank Bukopin, BPD Jabar dan BPD Aceh dan lain sebagainya.

Bank sebagai lembaga keuangan pada awalnya hanya merupakan tempat penitipan harta oleh para saudagar untuk menghindari adanya kejadian kehilangan, kecurian, ataupun bahkan perampokan selama proses perjalanan dari sebuah

perdagangan. Inipun dilakukan oleh perorangan ataupun sekelompok orang yang bersedia untuk menjaga keberadaan harta tersebut. Jika ditelusuri lebih jauh pada awalnya bank dimulai dari jasa penukaran uang yang dilakukan antar kerajaan satu dengan kerajaan lain sebagai media perdagangan, kemudian berkembang menjadi tempat penitipan uang ataupun barang, dan terus berkembang bank bertambah fungsi sebagai tempat peminjaman uang.²⁰

2. Ciri-ciri Perbankan Syariah

Salah satu upaya untuk merealisasikan nilai-nilai ekonomi Islam dalam aktivitas nyata masyarakat adalah dengan mendirikan lembaga-lembaga keuangan yang beroperasi berdasarkan syariah Islam. Dari sekian jenis lembaga keuangan, perbankan merupakan sektor yang paling besar pengaruhnya dalam aktivitas perekonomian masyarakat modern. Oleh karena itu sistem perbankan syariah adalah merupakan sistem perbankan yang beroperasi berdasarkan al-Qur'an dan sunah Rasul yaitu al-Hadist, yang memiliki ciri-ciri yang

²⁰ Kasmir, Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya, (Jakarta : Rajawali Press, 2000) , hal. 27.

berbeda dengan bank konvensional. Adapun ciri-ciri tersebut adalah sebagai berikut.

- a. Beban biaya yang disepakati bersama pada waktu akad perjanjian diwujudkan dalam bentuk jumlah yang nominal, yang besarnya tidak kaku. Hal ini sesuai dengan al-Qur'an Surat al-Baqarah ayat 280.
- b. Penggunaan presentase dalam hal kewajiban untuk melakukan pembayaran selalu dihindarkan, karena presentase bersifat melekat pada sisa hutang meskipun batas waktu pinjaman sudah berakhir.
- c. Di dalam kontrak-kontrak pembiayaan proyek, bank Islam tidak menerapkan perhitungan berdasarkan keuntungan yang pasti (*fixed return*) yang ditetapkan dimuka, karena pada hakekatnya yang mengetahui untung ruginya suatu proyek yang dibiayai oleh bank hanya Allah SWT saja.
- d. Bank Islam tidak menerapkan jual beli dan sewa-menyewa uang dari mata uang yang sama, yang dari transaksi itu dapat menghasilkan keuntungan.

- e. Adanya Dewan Pengawas Syariah (DPS) yang bertugas mengawasi operasionalisasi bank dari sudut syariahnya.²¹ Selain itu, sistem perbankan yang menggunakan prinsip syariah memiliki karakteristik yang spesifik antara lain sebagai berikut:
- a. peniadaan pembebanan bunga yang berkesinambungan
 - b. membatasi kegiatan spekulasi yang tidak produktif
 - c. prinsip bahwa pembiayaan ditujukan kepada usaha-usaha yang halal sesuai dengan prinsip syariah dan memiliki keunggulan imperative terhadap sistem perbankan konvensional.

Adanya perbedaan karakteristik perbankan syariah dengan bank konvensional menyebabkan timbulnya keengganan bagi pengguna jasa perbankan, terutama bagi pengguna jasa yang akan berpindah dari bank konvensional ke bank syariah. Keengganan ini dikarenakan takut hilangnya kesempatan untuk mendapatkan penghasilan tetap berupa bunga dari simpanan. Hal ini menjadi salah satu kendala bank syariah untuk mendapatkan nasabah dengan cepat.

²¹ Ashari Akmal Tarigan, Ekonomi dan Bank Syariah pada Millenium ketiga (Medan : IAIN Press bekerja sama dengan IKAPI, 2002) hal.80.

3. Asas-asas Perjanjian pada Perbankan Syariah

Berdasarkan beberapa asas dan perangkat yang harus dipenuhi dalam suatu perjanjian menurut hukum Islam, maka terdapat hal-hal yang harus diperhatikan dalam membuat perjanjian yaitu sebagai berikut.²²

a. Subjek akad yaitu para pihak yang membuat perjanjian

1. Para pihak harus cakap melakukan perbuatan hukum, artinya orang dewasa dan bukan mereka yang secara hukum berada di bawah pengampuan atau perwalian. Seseorang yang belum dewasa atau berada di bawah pengampuan/perwalian di dalam melakukan perjanjian wajib diwakili oleh wali atau pengampunya (*curator*).
2. Identitas para pihak dan kedudukannya masing-masing dalam perjanjian harus jelas, apakah bertindak untuk dirinya sendiri atau mewakili sebuah badan hukum.
3. Tempat dan saat perjanjian dibuat, untuk kebaikan harus disebutkan dengan jelas dalam akad.

²² Gemala Dewi, Wirdyaningsih, dan Yeni Salma Barlinti, Hukum Perikatan Islam di Indonesia (Jakarta : Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2005), hal. 51-63

b. Tujuan dan Objek akad

- a. Disebutkan secara jelas tujuan dari dibuatnya akad tersebut, misalnya jual-beli, sewa-menyewa, bagi hasil, dan seterusnya yang telah dijelaskan oleh ajaran Islam.
- b. Sekalipun diberikan kebebasan dalam menentukan objek akad, namun jangan sampai menentukan suatu objek yang dilarang oleh ketentuan hukum Islam atau *Urf* (kebiasaan/kepatutan) yang sejalan dengan ajaran Islam. Dengan kata lain, objek akad harus halal dan *thayyib*.

c. Adanya kesepakatan

1. Waktu perjanjian, baik bermula atau berakhirnya perjanjian, jangka waktu angsuran berakhir, harus diketahui dan disepakati sejak awal akad oleh bank dan nasabah. Tidak boleh berubah di tengah atau di ujung perjalanan pelaksanaan kesepakatan, kecuali bila hal itu disepakati oleh kedua belah pihak.
2. Jumlah dana, dana yang dibutuhkan, nisbah atau margin yang disepakati, biaya-biaya yang diperlukan, dan hal-hal *emergency* yang memerlukan biaya-biaya lainnya.

3. Mekanisme kerja, disepakati sejauh mana kebolehan melakukan operasional, pengawasan dan penilaian terhadap suatu usaha khususnya pembiayaan *mudarabah* dan *musyarakah*.

4. Jaminan, bagaimana kedudukan jaminan tersebut serta hal-hal lain berkaitan dengannya.

5. Penyelesaian, bila terjadi perselisihan atau adanya ketidaksesuaian antara kedua belah pihak, bagaimana cara penyelesaian, tahapan-tahapan apa yang harus dilalui dan seterusnya.

6. Objek yang diperjanjikan dan cara-cara pelaksanaannya.

d. ***Adanya persamaan/kesetaraan/kesederajatan/keadilan***

1. Dalam hal menentukan hak-hak dan kewajiban-kewajiban antara bank dan nasabah.

2. Dalam penyelesaian ketika mengalami kegagalan usaha dan jaminan.²³

Dalam akad-akad di lingkungan Bank Syariah, kesederajatan/kesetaraan dan keadilan diantara bank dan nasabah wajib senantiasa dipegang teguh, dan harus selalu

²³ Mariam Darus Badruzaman, Kompilasi Hukum Perikatan, (Bandung : Citra Aditya Bakti, 2001), hal. 260-262.

tercermin, baik dalam pasal-pasal yang memuat segi-segi hukum materialnya, maupun segi-segi hukum formalnya (*khususnya yang berkaitan dengan hal pembuktian*).

Bila terkena kemacetan/penunggakan angsuran dalam jual beli, atau tidak adanya bagi hasil dan angsurannya dalam akad bagi hasil, maka pihak bank tidak serta merta dapat memberlakukan denda bahkan bisa saja tidak ada denda, atau mengubah akad secara sepihak dengan melakukan *roll over* (perpanjangan) plus margin, atau hal-hal lain yang menunjukkan adanya ketentuan sepihak.

Pihak bank harus mengklarifikasi terlebih dahulu penyebab yang mengakibatkan terjadinya penunggakan atau kemacetan tersebut secara objektif, dan bila sudah diketahui penyebabnya, apakah karena *force majeure* (keadaan yang terpaksa) terhadap kegiatan usahanya atau karena kelalaian, kebohongan/ketidak jujuran dan atau kenakalan nasabah itu sendiri.

Pengetahuan terhadap penyebab ini penting, untuk menghindari adanya ketidakadilan / ketidaksederajatan yang dilakukan pihak bank terhadap nasabahnya. Dengan demikian

untuk penyelesaian selanjutnya, disepakati bersama cara penyelesaiannya oleh kedua belah pihak.²⁴

Begitu pula dalam penjualan barang jaminan, apabila terjadi kegagalan dalam pengembalian pembiayaan, dinyatakan dalam akad, melalui lelang atau harga standar/wajar yang diagunkan tersebut. Apabila nilainya lebih tinggi/lebih besar dari sisa angsuran yang harus diselesaikan, maka sisanya wajib dikembalikan kepada nasabah, sebenarnya hal ini sama dengan yang dilakukan oleh bank konvensional.

e. Pilihan Hukum

Ditegaskan dengan jelas pilihan hukum dalam akad tersebut, misalnya untuk perjanjian ini dan segala akibatnya, kedua belah pihak sepakat untuk memberlakukan syariat Islam. Jika memberlakukan syariat Islam, maka jika terjadi perselisihan dibentuk Badan Arbitrase Syariah Nasional (BASYARNAS) sebagai alternative penyelesaian sengketa di bidang muamalah.

²⁴ Ibid., hal 261.

4. Produk-produk Perbankan Syariah

Bila dicermati isi Pasal 6 sampai dengan Pasal 15 UU No. 10/1998 yang merupakan perubahan atas UU No.7/1992 tentang Perbankan, pada pasal-pasal tersebut memberikan daftar legitimasi kegiatan usaha yang boleh dilakukan oleh bank secara umum. Namun secara khusus, untuk bank syariah kegiatan usaha yang dapat dilaksanakan adalah yang sesuai dengan prinsip syariah.²⁵

Karena sifat yang berdasarkan syariah, maka bank maupun nasabah tidak diperkenankan menerima bunga. Akan tetapi jika ada hasil maka hasil tersebutlah yang dibagi antara bank dengan pihak nasabah. Selain itu, produk-produk dari bank syariah harus disesuaikan dengan ajaran Islam yang melarang riba. Beberapa produk syariah memang ada *counterpart*-nya dalam produk bank umum. Bahkan beberapa prinsip dalam perbankan konvensional terpaksa dilarang dan ini memang merupakan konsekuensi dari pengakuan terhadap eksistensi bank syariah itu sendiri. Diantara prinsip hukum perbankan yang tidak berlaku bagi bank syariah adalah menjadi pemegang saham pada perusahaan lain yang

²⁵ Dewi, *op.cit.* hal.71

dibiayainya sendiri, menjadi pembeli barang modal barang atau perdagangan untuk perusahaan atau orang lain.²⁶

Pasal 6 UU No.10/1998 tentang Perbankan menentukan bahwa "Usaha Bank Umum dalam menyediakan pembiayaan dan/atau melakukan kegiatan lain berdasarkan prinsip syariah, sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan oleh Bank Indonesia."

Berdasarkan ketentuan di atas, kegiatan-kegiatan usaha yang dilakukan Bank Umum dengan menerapkan prinsip syariah, dirinci lebih lanjut dalam Pasal 3 sampai dengan Pasal 18 Peraturan Bank Indonesia Nomor : 7/46/PBI/2005 dikatakan bahwa Bank Umum Syariah wajib menerapkan prinsip syariah dalam melakukan kegiatan usaha yang meliputi hal berikut.

1. Menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan yang meliputi :
 - a. Giro berdasarkan prinsip *wadiah*
 - b. Tabungan berdasarkan prinsip *wadiah* atau *Mudharabah*
 - c. Deposito berdasarkan prinsip *Mudharabah*
 - d. Bentuk-bentuk lain yang didasarkan atas prinsip *wadiah* atau *mudharabah*

²⁶ Dewi, *ibid*, hal. 76

2. Melakukan penyaluran dana yang melalui hal berikut.
 - a. Transaksi jual beli berdasarkan prinsip :
 1. *Murabahah*
 2. *Istisnah*
 3. *Ijarah*
 4. *Salam*
 5. *Jual beli lainnya*
 - b. Pembiayaan bagi hasil berdasarkan prinsip :
 1. *Mudharabah*
 2. *Musyarakah*
 3. *Bagi hasil lainnya*
 - c. Pembiayaan lainnya berdasarkan prinsip :
 1. *Hiwalah*
 2. *Rahn*
 3. *Qardh*
3. Membeli, menjual dan atau menjamin atas resiko surat-surat berharga pihak ketiga yang diterbitkan atas dasar transaksi nyata (*underlying transaction*) berdasarkan prinsip jual beli atau *hiwalah*.
4. Membeli surat-surat berharga pemerintah dan atau Bank Indonesia yang diterbitkan atas dasar prinsip syariah.

5. Memindahkan uang untuk kepentingan sendiri dan atau nasabah berdasarkan prinsip *wakalah*.
6. Menerima pembayaran atas surat-surat yang diterbitkan dan melakukan penghitungan dengan atau antar pihak ketiga berdasarkan prinsip *wakalah*.
7. Menyediakan tempat untuk menyimpan barang-barang dan surat-surat berharga berdasarkan prinsip *wadiah yad amanah*.
8. Melakukan kegiatan untuk penitipan termasuk penatausahaan untuk kepentingan pihak lain berdasarkan suatu kontrak dengan prinsip *wakalah*.
9. Melakukan penempatan dana dari nasabah kepada nasabah lain untuk dalam bentuk surat berharga yang tercatat di bursa efek berdasarkan prinsip *ujr*.
10. Memberikan fasilitas *letter of credit* berdasarkan prinsip *wakalah*, *murabahah*, *Mudharabah*, dan *wadiah*, serta memberikan fasilitas garansi bank berdasarkan prinsip *kafalah*.
11. Melakukan kegiatan usaha kartu kredit / kartu debit berdasarkan prinsip *ujr*.
12. Melakukan kegiatan wali amanat berdasarkan prinsip *wakalah*.

13. Melakukan kegiatan lain yang lazim dilakukan Bank Umum Syariah sepanjang disetujui oleh Dewan Syariah Nasional (DSN).

Selain melakukan kegiatan usaha sebagaimana dimaksud diatas, Bank Umum Syariah dapat pula melakukan kegiatan sebagai berikut:

1. valuta asing berdasarkan prinsip *sharf*;
2. penyertaan modal sementara berdasarkan prinsip *musharakah* dan atau *mudharabah* untuk mengatasi akibat kegagalan pembiayaan dengan syarat harus menarik kembali peryertaannya setelah jangka tertentu sebagaimana telah ditentukan dalam UU Perbankan;
3. penyertaan modal berdasarkan prinsip *musharakah* dan atau *mudharabah* pada Perusahaan yang bergerak dibidang keuangan;
4. bertindak sebagai Pengurus dan pendiri dana pensiun.²⁷

Seperi halnya dalam bank konvensional, produk perbankan yang ditawarkan bank syariah pun terbagi kepada dua bagian produk yaitu produk pengerahan dana dan produk penyaluran dana.

²⁷ Usman, *op.cit.* hal. 55.

B. MEKANISME AKAD PEMBIAYAAN MURABAHAH PADA PERBANKAN SYARIAH

1. *Murabahah*

Jenis pembiayaan yang dilakukan perbankan syariah umumnya dan sebagian besar berbentuk jual beli. Bentuk jual beli tersebut dapat dilaksanakan dengan melakukan pembayaran secara tunai, tunda ataupun diangsur (kredit).²⁸ Menurut Sjahdeini, pada perjanjian *murabahah*, bank membiayai pembelian barang atau asset yang dibutuhkan oleh nasabahnya dengan membeli barang itu dari pemasok barang dan kemudian menjualnya kepada nasabah tersebut dengan menambahkan suatu *mark-up* atau keuntungan. Dengan kata lain, penjualan barang oleh bank kepada nasabah dilakukan atas dasar *cost-plus profit*.

Keseluruhan harga barang dibayar oleh nasabah pembeli secara mencicil. Pemilikan (*ownership*) dari asset tersebut dialihkan kepada nasabah pembeli secara proporsional sesuai dengan cicilan-cicilan yang telah dibayar. Dengan demikian, barang yang dibeli berfungsi sebagai agunan sampai seluruh

²⁸ Sjahdeini, *op.cit.* hal.64.

biaya dilunasi. Bank diperkenankan pula meminta agunan tambahan dari nasabah yang bersangkutan.

Seluruh ulama sepakat bahwa akad jual beli dengan bentuk akad *murabahah* dibolehkan dan dibenarkan dalam perdagangan. Jumhur ulama sepakat bahwa jual beli itu ada dua macam,²⁹ yaitu : (1) *jual beli tawar menawar (musawamah)* dan (2) *jual beli Murabahah*. Sedangkan Wahbah Zuhaili membaginya kepada 5 bagian dilihat dari sudut tukaran (al Badal) yaitu : (1) *Bai' Musawamah*, (2) *Bai' Murabahah*, (3) *Bai' Al Tauliyah*, (4) *Bai' Al Isyrak* dan (5) *Bai' Al Wadiyah*.³⁰

Seperti halnya pengertian di atas, dalam kamus istilah Fiqh dijelaskan bahwa *Murabahah* adalah suatu bentuk jual beli barang dengan tambahan harga (*cost plus*) atas harga pembelian yang pertama secara jujur. Dengan *murabahah* ini

²⁹ Ibnu Rusyd Qurthuby, Bidayatul Mujtahid wa Nihaayatul Muqtashid, (Riyad : Maktabar Najar Musthofa al Baaz, 1995), Jillid 2, hal. 375. sebagaimana dikutip oleh Ahmad Bahcrul Muhtasib dalam Tesis yang berjudul Penetapan Margin Murabahah Berdasarkan Perhitungan Teori Inflasi dan Teori Time Value of Money, Pusat Kajian Timur Tengah dan Islam Pasca Sarjana UI, 2007. hal. 25.

³⁰ Wahbah Zuhaili, Fiqh Al Islam Wa Adillatuhu, (Bairut : Dar al Fikr), jilid.4. hal. 307. sebagaimana dikutip oleh Ahmad Bahcrul Muhtasib dalam Tesis yang berjudul Penetapan Margin Murabahah Berdasarkan Perhitungan Teori Inflasi dan Teori Time Value of Money, Pusat Kajian Timur Tengah dan Islam Pasca Sarjana UI, 2007. hal. 26.

orang pada hakikatnya ingin mengubah bentuk bisnisnya dari kegiatan pinjam meminjam menjadi transaksi jual beli.³¹

Pengertian jual beli *murabahah* dalam praktek lembaga perbankan syariah adalah suatu perjanjian yang disepakati antara bank dengan nasabah, dimana pihak bank menyediakan pembiayaan untuk pembelian bahan baku atau modal kerja lainnya yang dibutuhkan nasabah, yang akan dibayar kembali oleh nasabah sebesar harga jual bank (harga beli bank plus margin keuntungan/*mark-up*) pada saat jatuh tempo.

Chapra mengemukakan bahwa *murabahah* merupakan transaksi yang sah menurut ketentuan syariat apabila risiko transaksi tersebut menjadi tanggung jawab pemodal sampai penguasaan atas barang (*possession*) telah dialihkan kepada nasabah. Agar transaksi yang demikian sah secara hukum, bank harus menandatangani 2 (dua) perjanjian yang terpisah. Perjanjian yang satu dengan pemasok barang dan perjanjian yang lain dengan nasabah. Adalah tidak sah apabila bank hanya memiliki satu perjanjian saja, yaitu dengan pemasok saja, dimana bank hanya bertindak sebagai pembayar harga barang kepada pemasok barang untuk dan atas nama pembeli

³¹ Muhammad Abdul Mujieb, at.al., Kamus Istilah Fiqh, (Jakarta: PT Pustaka Fidaus, 1994), cet. Ke-2, hal. 225.

atau nasabah. Bila transaksi dilakukan seperti itu, maka, menurut Chapra, transaksi tersebut tidak berbeda dengan suatu transaksi yang didasarkan atas bunga (yang dilarang dalam Islam; fatwa MUI No. 1 tahun 2004).

Berbeda dengan Chapra tersebut di atas, menurut Sjahdeini, *murabahah* dapat tetap dianggap sah sekalipun dibuat dengan satu perjanjian saja, yaitu perjanjian 3 (tiga) pihak. Alasan Sjahdeini disandarkan pada Hukum Perjanjian Indonesia sebagaimana diatur dalam KUH perdata memungkinkan diperjanjikannya 2 (dua) transaksi dalam satu perjanjian dengan 3 (tiga) pihak. Karena, jika dilakukan dengan bentuk dua perjanjian tersebut dimungkinkan akan terjadi risiko pembatalan oleh salah satu pihak.

Dari beberapa pengertian di atas dapat disimpulkan bahwa pada dasarnya konsep *Murabahah* dalam praktek operasional bank syariah merupakan konsep jual beli dengan tambahan keuntungan (*mark-up*) sebagaimana dalam penjualbelian barang. Namun pelunasan atau pembayarannya dilakukan kemudian, pada saat jatuh tempo.

Tujuan nasabah melakukan jual beli dengan bank adalah karena nasabah tidak memiliki uang tunai (modal) untuk bertransaksi langsung dengan supplier. Dengan melakukan

transaksi dengan bank (sebagai lembaga keuangan), maka nasabah dapat melakukan jual beli dengan pembayaran tangguh atau diangsur. Jika *murabahah* dilakukan dengan cara pembayaran angsuran, maka yang timbul dari transaksi ini adalah piutang uang. Artinya penjual (*ba'i*) akan memiliki piutang uang sebesar nilai transaksi atas pembeli (*musytari*), dan sebaliknya pembeli (*musytari*) punya utang uang sebesar nilai transaksi kepada penjual (*ba'i*).³²

2. Landasan Hukum Murabahah

Sebagaimana telah diketahui bahwa *murabahah* adalah merupakan salah satu bentuk transaksi jual beli yang menggunakan prinsip syariat Islam. Kita mengenal dua sumber hukum yaitu al-Qur'an dan al-Hadist (sebagai sumber yang utama), serta *ar-ra'yu* atau akal pikiran manusia yang terhimpun dalam ijtihad, yang dilakukan oleh para Mujtahid atau orang-orang yang ahli dan berkompeten serta memenuhi syarat dalam berijtihad. Hal ini didasarkan pada firman

³² Tim Pengembangan Perbankan Syariah Institut Bankir Indonesia, Konsep, Produk dan Implementasi Operasional Bank Syariah, (Jakarta : Penerbit Jambatan, 2003) hal. 66.

merupakan turunan dari penjelasan ayat-ayat al-Qur'an atau hadits Nabi yang bersifat *qath'i*. Termasuk dalam hal ini adalah masalah murabahah yang secara operasional merupakan hasil ijtihad dari para fuqaha (ahli fiqh).

Sebagaimana disebutkan dalam Al Quran, yaitu :

وَالَّذِينَ يَأْكُلُونَ الرِّبَا نَسْفًا مَّزْمُومًا
مُتَّخِذِينَ يَوْمِ الدِّعْوَى كَالَّذِي أَطْمَسَتْ
أَعْيُنُهُ عَلَى الْغَابِثِ مُتَّخِذًا كَلًّا
وَمَا يُغْنِي عَنْهُ كَلًّا وَلَا يَقْدِرُ عَلَى
الْعِثْمِ وَالَّذِي يَشْتَرِي الضَّلْهَةَ
وَالْحَبْلَ الْمُوقَدَ فَهُوَ كَالَّذِي يَدْتَمِرُ
بِالْحَبْلِ الْمُوقَدِ يَدْعُو بِهِ كَذِبًا
وَكِبْرًا لَا يَنْصُرُهُ اللَّهُ وَاللَّهُ لَمَّا
يُقَدِّمُ الْيَوْمَ الْقِيَامِ الْفَاسِقِينَ

"Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama-suka di antara kamu. dan janganlah kamu membunuh dirimu[287]; Sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu." (Q.S. An Nisaa; 4: 29).

وَالَّذِينَ يَأْكُلُونَ الرِّبَا نَسْفًا مَّزْمُومًا
مُتَّخِذِينَ يَوْمِ الدِّعْوَى كَالَّذِي أَطْمَسَتْ
أَعْيُنُهُ عَلَى الْغَابِثِ مُتَّخِذًا كَلًّا
وَمَا يُغْنِي عَنْهُ كَلًّا وَلَا يَقْدِرُ عَلَى
الْعِثْمِ وَالَّذِي يَشْتَرِي الضَّلْهَةَ
وَالْحَبْلَ الْمُوقَدَ فَهُوَ كَالَّذِي يَدْتَمِرُ
بِالْحَبْلِ الْمُوقَدِ يَدْعُو بِهِ كَذِبًا
وَكِبْرًا لَا يَنْصُرُهُ اللَّهُ وَاللَّهُ لَمَّا
يُقَدِّمُ الْيَوْمَ الْقِيَامِ الْفَاسِقِينَ

"Orang-orang yang makan (mengambil) riba[174] tidak dapat berdiri melainkan seperti berdirinya orang yang kemasukan syaitan lantaran (tekanan) penyakit gila[175]. keadaan mereka yang demikian itu, adalah disebabkan mereka Berkata

(berpendapat), Sesungguhnya jual beli itu sama dengan riba, padahal Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba. Orang-orang yang telah sampai kepadanya larangan dari Tuhannya, lalu terus berhenti (dari mengambil riba), maka baginya apa yang telah diambilnya dahulu[176] (sebelum datang larangan); dan urusannya (terserah) kepada Allah. Orang yang kembali (mengambil riba), maka orang itu adalah penghuni-penghuni neraka; mereka kekal di dalamnya". (Q.S. AlBaqarah; 2:275).



"Dan jika (orang berhutang itu) dalam kesukaran, maka berilah tangguh sampai ia berkelapangan..." (QS. al-Baqarah /2: 280)

b. Hadits Nabi SAW

عَنْ صُهَيْبِ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُ أَنَّ النَّبِيَّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ قَالَ : ثَلَاثٌ فِيهِنَّ الْبَرَكَةُ : الْبَيْعُ إِلَى أَجَلٍ وَالْمُقَارَضَةُ وَخَلْطُ الْبُرِّ بِالشَّعِيرِ لِابْنِ مَاجَةَ لَا لِلْبَيْعِ { رَوَاهُ ابْنُ مَاجَةَ }

"Dari Shuhaib r.a bahwa Rasulullah SAW bersabda, tiga perkara didalamnya terdapat keberkahan : 1) menjual dengan cara kredit, 2) Muqaraddah (nama lain dari mudharabah) dan 3) Mencampur tepung dengan gandum untuk kepentingan rumah dan bukan untuk dijual". (H.R. Ibnu Majah).

Hadits di atas tergolong hadits yang sanadnya lemah, walau demikian dapat diambil faedah, dimana Nabi mengutarakan adanya suatu keberkahan dalam 3 hal, salah satunya adalah menjual dengan tempo pembayaran (kredit)

karena didalamnya unsur saling berbaik hati, saling mempermudah urusan dan memberikan pertolongan kepada orang yang berhutang dengan cara penundaan pembayaran.

عَنْ أَبِي سَعِيدٍ الْخُدْرِيِّ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُ أَنَّ رَسُولَ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَآلِهِ وَسَلَّمَ قَالَ: إِنَّمَا الْبَيْعُ عَنْ تَرَاضٍ، (رواه البيهقي وابن ماجه وصححه ابن حبان)

Dari Abu Sa'id Al-Khudri bahwa Rasulullah SAW bersabda, "Sesungguhnya jual beli itu harus dilakukan suka sama suka." (HR. al-Baihaqi dan Ibnu Majah, dan dinilai shahih oleh Ibnu Hibban).³⁴

c. *Ijma'* (Kesepakatan Ulama).

Umat Islam telah berkonsensus dalam keabsahan jual beli, karena manusia sebagai anggota masyarakat selalu membutuhkan apa yang dihasilkan dan dimiliki oleh orang lain. Oleh karena itu jual beli adalah salah satu jalan untuk mendapatkan secara sah. Dengan demikian maka mudahlah bagi setiap individu untuk memenuhi kebutuhannya.

Menurut Madzhab Maliki, murabahah ini hukumnya *khilaful Aula* (menyalahi yang utama), karena menyertakan

³⁴ Fatwa Dewan Syariah Nasional No.04/DSN-MUI/IV/2000, tentang Murabahah , (Jakarta : 2000)

beberapa keterangan atas orang awam itu kadang-kadang sulit sehingga menyebabkan jual beli menjadi fasid.³⁵

Menurut Madzhab Hambali, apabila dalam bai' murabahah, laba telah diketahui (tentukan), demikian pula pokok harganya, maka hukumnya sah tanpa makruh.

Menurut Madzhab Syafi'i, *bai' murabahah* adalah sah sama juga penjual berkata kepada pembeli : " Saya jual barang ini kepadamu seharga pembeliannya yaitu 100 dan laba 10". Menurut Madzhab Hanafi, jual beli murabahah itu sah, yakni dengan pokok harga pertama beserta ditambah laba.³⁶

3. Syarat dan Rukun Murabahah

Syarat dan rukun murabahah dalam perbankan adalah sama dengan syarat dalam fiqh tentang jual beli, syarat-syarat lain seperti barang-barang, harga dan cara pembayaran adalah sesuai dengan kebijaksanaan bank yang bersangkutan.

Adapun syarat-syarat dan rukun murabahah adalah sebagai berikut.

a. Syarat-syarat *murabahah*.

1. Penjual memberitahu biaya modal kepada nasabah.

³⁵ Abdurrahman Jaziri, Al Fiqhu 'alal Madzahibil Arba'ah, (Bairut : Daar al Fikr) hal. 278

³⁶ Ibid., hal. 280

2. Kontrak pertama harus sah sesuai dengan rukun yang ditetapkan.
3. Kontrak harus bebas dari riba.
4. Penjual harus menjelaskan kepada pembeli bila terjadi cacat atas barang sesudah pembelian.
5. Penjual harus menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian, misalnya jika pembelian dilakukan secara hutang.

Secara prinsip jika syarat dalam butir (1), (4), atau (5) tidak dipenuhi maka pembeli memiliki pilihan :

- a. melanjutkan pembelian seperti apa adanya.
 - b. kembali kepada penjual dan menyatakan ketidaksetujuan atas barang yang dijual.
 - c. membatalkan kontrak.³⁷
- b. Rukun *murabahah*.
1. Penjual.
 2. Pembeli.
 3. Barang yang diperjualbelikan.
 4. Harga.
 5. Ijab-qabul.

³⁷ Antonio, *op. cit.* hal. 122.

4. Penentuan Margin Murabahah

Pembiayaan murabahah pada bank syariah umum terjadi dalam prakteknya merupakan jual beli ulang antara bank dan nasabah dengan menggunakan sistem kredit sebagai bentuk pembayarannya, dan pengambilan margin merupakan keuntungan yang diperoleh bank. Penetapan margin keuntungan pada bank syariah merupakan selisih antara pembelian dan penjualan atas suatu barang yang diambil berdasarkan besaran pembiayaan yang telah dikeluarkan bank.

Bank-bank syariah dalam perhitungan margin keuntungan bersifat tetap (*Flat*), yang tidak akan terjadi perubahan harga, baik dalam kondisi ekonomi yang stabil ataupun tidak stabil, dan berlaku sejak akad pembiayaan ditandatangani antara pihak nasabah dengan pihak bank hingga masa jatuh tempo dari waktu pembiayaan.

Penetapan margin keuntungan bagi bank syariah tentunya banyak faktor yang akan menjadi pertimbangan bank dalam menentukan besaran margin yang harus dibebankan pada suatu pembiayaan. Menurut Abdullah Saeed faktor-faktor yang

tampaknya mempengaruhi pengambilan margin adalah kebutuhan bank syariah untuk memperoleh keuntungan riil, inflasi, suku bunga berjalan, kebijakan moneter, dan bahkan suku bunga luar negeri, serta marketabilitas barang-barang murabahah, dan serta tingkat laba yang diharapkan dari barang-barang tersebut.³⁸ Tidak berbeda jauh dalam pengambilan margin tersebut dengan penetapan suku bunga pada bank konvensional. Bank konvensional dalam mengambil suku bunga bank ditetapkan berdasarkan faktor kebutuhan bank untuk mendapatkan keuntungan riil, demikian pula tergantung pada inflasi, ketidakpastian tingkat inflasi di masa datang, preferensi likuiditas serta permintaan akan pinjaman, kebijakan moneter, dan suku bunga luar negeri.

Metode perhitungan laba dalam *murabahah*, seperti yang telah diungkapkan oleh Kepala Eksekutif Qatar Islamic Bank, bahwa suku bunga bank ikut diperhitungkan ketika *mark-up* dalam transaksi *murabahah* ditetapkan. Begitu juga dengan inflasi menjadi ukuran dalam penentuannya, kemudian akan diperbandingkan antara suku bunga dan tingkat inflasi.³⁹

³⁸ Abdullah Saeed, Menyoal Bank Syariah Kritik atas Interpretasi Bunga Bank kaum Neo Revivalis, (Jakarta : Paramadina, 2004), hal.129. Terjemahan oleh Arif Maftuhin)

³⁹ Saeed, op.cit hal.130.

Pembuktian penelitian yang telah dilakukan oleh Abdullah Saeed, dilakukan pula oleh Budi Asmita (2004) dengan obyek penelitian pada BPRS (Bank Perkreditan Rakyat Syariah) Mentari mengenai faktor-faktor yang mempengaruhi penentuan margin murabahah antara Januari 2001 sampai dengan Desember 2003. Hasil penelitian itu membuktikan bahwa ada tiga variabel yang signifikan mempengaruhi penentuan margin murabahah yaitu biaya *overhead*, *cost of loanable fund* dan *profit target*. Dari hasil penelitian tersebut membuktikan bahwa penentuan margin murabahah Bank Syariah mirip dengan penentuan tingkat bunga kredit Bank Konvensional. Ketiga variabel tersebut merupakan aspek penentu bagi bank konvensional untuk mengambil tingkat bunga yang akan dibebankan pada suatu pinjaman. Biaya *overhead* meliputi biaya tenaga kerja, biaya administrasi dan umum, biaya penyusutan, biaya pencadangan penghapusan aktiva produktif, dan biaya lainnya yang terkait dengan operasional bank. Profit target mempertimbangkan tingkat inflasi, tingkat suku bunga pasar, premi risiko, spread, cadangan piutang tertagih.

C. MEKANISME TRANSAKSI MURABAHAH PADA SISTEM OPERASIONAL BANK SYARIAH

Dalam teknis perbankan, *murabahah* adalah akad jual beli antara bank selaku penyedia barang (penjual) dengan nasabah yang memesan untuk membeli barang. Bank memperoleh keuntungan jual beli yang disepakati bersama. Harga jual bank adalah harga beli dari pemasok ditambah keuntungan yang disepakati bersama. Jadi nasabah mengetahui keuntungan yang diambil oleh bank.⁴⁰

Murabahah dalam praktek perbankan syariah, digunakan sebagai fasilitas pembiayaan untuk modal kerja, sebagai fasilitas untuk pembiayaan tersebut. *Murabahah* dapat digunakan secara berulang (*revolving*) sesuai dengan siklus usaha.

Dengan melihat dari cara pelunasannya tersebut *Murabahah* dikategorikan sebagai kredit untuk pembelian barang yang dibutuhkan nasabah dalam rangka pemenuhan

⁴⁰ Usman, *op.cit.* hal.25.

kebutuhan produksi (*inventory*). Oleh karenanya pembiayaan ini mirip dengan kredit modal kerja yang biasa diberikan oleh bank-bank konvensional dan jangka waktunya dibawah satu tahun (*Short Run Financing*).

Dalam bank syariah, prinsip murabahah memegang kedudukan kunci nomor dua setelah bagi hasil. Pembiayaan murabahah ini sangat berguna sekali bagi seseorang atau perusahaan yang membutuhkan barang secara mendesak, namun ia kekurangan dana, pada saat itu ia dianggap kekurangan likuiditas. Ia meminta pada bank agar membiayai pembelian barang tersebut, dan bersedia membayarnya diwaktu yang telah ditentukan⁴¹.

Dengan ini, bank membeli komoditi untuk para nasabahnya dan menjual kembali sampai seharga maksimum yang ditetapkan atau rasio laba pada harga yang dinyatakan semula. Dengan kata lain, murabahah ialah pembiayaan sistem jual beli, dimana bank membiayai pembelian barang yang dibutuhkan nasabah. Harga jual kepada nasabah adalah sebesar harga pokok barang ditambah margin keuntungan yang disepakati antara bank dengan nasabah.

⁴¹ Saeed, *Op.cit.* hal 130.

Tahapan dalam pembiayaan murabahah adalah sebagai berikut.

1. Nasabah mengajukan permohonan kepada bank untuk membelikan barang yang dibutuhkan dengan menjelaskan manfaat barang tersebut bagi nasabah/usahanya, spesifikasi barang, data supplier serta sumber pengembalian dana untuk pelunasan kewajiban nasabah. Pengajuan permohonan ini tentunya dilengkapi dengan persyaratan administratif pengajuan pembiayaan yang berlaku pada masing-masing bank. Apabila nasabah tidak mempunyai rekomendasi supplier untuk membeli barang yang dipesannya, bank berhak untuk mencari supplier barang tersebut.
2. Petugas bank akan menganalisa kelayakan nasabah dan atau usahanya secara kualitatif maupun kuantitatif.
3. Apabila permohonan nasabah layak disetujui oleh komikomite pembiayaan, maka bank menerbitkan surat persetujuan pembiayaan (*offering letter*) yang di dalamnya antara lain memuat :
 - a. spesifikasi barang yang disetujui;
 - b. jumlah barang yang akan di beli;
 - c. harga beli bank pada supplier;

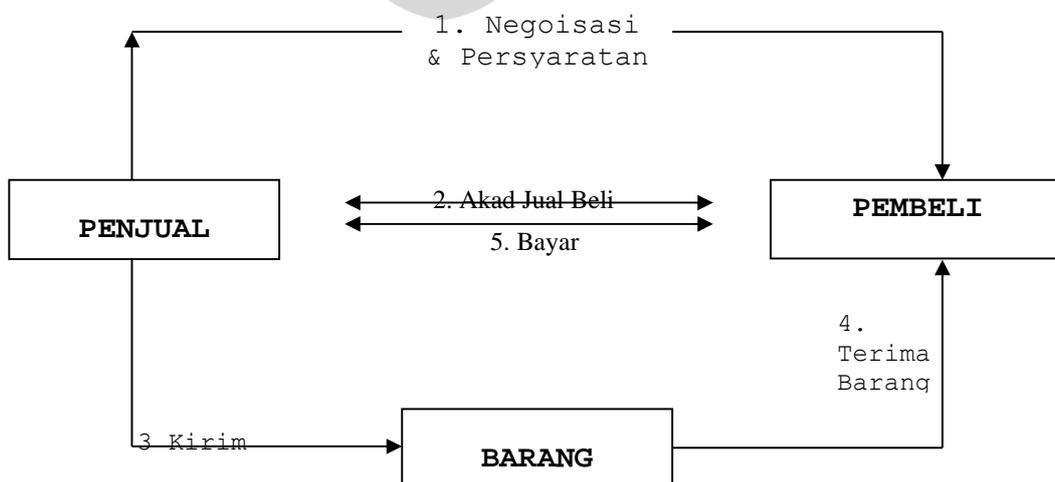
- d. harga jual bank pada nasabah;
 - e. jangka waktu pelunasan pembiayaan;
 - f. cara pelunasan (sekaligus atau diangsur);
 - g. besarnya uang muka yang diminta dari nasabah. Hal ini untuk menunjukkan keseriusan nasabah untuk membeli barang melalui bank.
4. Apabila nasabah menyetujui persyaratan yang dicantumkan dalam *offering letter* tersebut, maka petugas bank akan menghubungi *supplier* untuk memastikan kesanggupannya menyediakan barang sesuai spesifikasi yang disampaikan bank sesuai pesanan nasabah.
5. Setelah bank menerima uang muka nasabah, bank akan menerbitkan surat pemesanan barang (*purchase order*) untuk *supplier*.
6. Dilakukan akad murabahah antara bank dengan nasabah yang memuat persyaratan jual beli sekaligus pengikatan jaminan berupa barang yang diperjualbelikan tersebut atau jaminan tambahan lainnya. Jaminan tambahan adalah jaminan yang diserahkan oleh nasabah yang bukan merupakan obyek yang dibiayai bank, karena nilai obyek yang dibiayai bank tidak mencukupi jumlah pembiayaan yang disalurkan bank kepada nasabah. Jaminan tambahan

ini dapat berupa barang berwujud maupun tidak berwujud. Barang berwujud tersebut dapat berupa barang bergerak maupun tidak bergerak, misalnya tanah bangunan, atau barang bergerak lainnya misalnya kendaraan bermotor. Sedangkan barang tidak berwujud dapat berupa jaminan perorangan/*borgtocht* atau jaminan perusahaan/*corporate guarantee*.

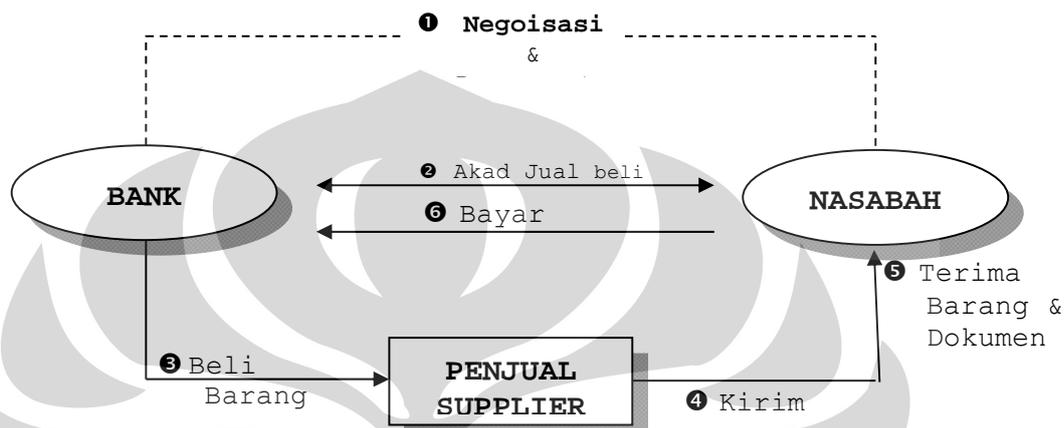
7. Pengiriman barang dilakukan langsung oleh supplier kepada nasabah, setelah bank melunasi harga pembelian barang kepada supplier. Atas penerimaan barang oleh nasabah tersebut, petugas bank akan menerbitkan tanda terima barang sesuai spesifikasi yang diminta.

Nasabah melakukan pelunasan atas harga barang pada bank baik sekaligus maupun diangsur sesuai kesepakatan dalam akad murabahah. Berikut ilustrasi dari skim pembiayaan murabahah :

Gambar : 1 Skema Murabahah-Fiqh



Gambar : 2 Skema Murabahah-Perbankan



Sumber : Syafii Antonio (2001)

Dari Skema Jual Beli Murabahah diatas dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut:

- Bank menunjuk nasabahnya sebagai agen pembelian barang dimaksud atas nama bank, dan bank membayar harga barang. Pembayaran harga beli hanya sah bila dilengkapi dengan kwitansi, tagihan atau dokumen-dokumen sejenis.
- Bank selanjutnya menjual barang ke nasabahnya pada harga yang telah disepakati bersama, yaitu harga pembelian ditambah margin keuntungan.
- Nasabah membayar harga barang dengan cara angsuran selama jangka waktu yang disepakati.

BAB III

KREDIT PERBANKAN PADA BANK KONVENSIONAL

A. Tinjauan Umum Bank Konvensional

1. Sejarah Perkembangan Perbankan Konvensional

Bank sebagai lembaga keuangan yang kegiatannya menghimpun dana dari masyarakat dan menyalurkannya kembali ke masyarakat pada mulanya mulai di kenal sejak zaman Babylonia kemudian berlanjut pada zaman Yunani Kuno dan selanjutnya pada zaman Romawi. Meski ada sebagian yang berpendapat bahwa sistem kegiatan bank merupakan warisan dari kerajaan Romawi.

Namun, kegiatan sistem pinjam meminjam, memiliki mata uang dan adanya perjanjian kredit yang kompleks telah diketemukan jauh sebelum tahun 2500 Sebelum Masehi pada bangsa Babylonia.⁴² Pada tahun 2000 SM bangsa Babylonia telah menjadikan kuil-kuil sebagai bank dengan para kaum gerejani diberi hak untuk mengurus masalah keuangan ini. Begitupun yang dilakukan oleh bangsa Yunani, sistem

⁴² M. Muslehudin, Sistem Perbankan Dalam Islam, (Jakarta: Rineka Cipta, 2004). hal. 12.

keuangan bank ditempatkan di gereja-gereja. Karena di anggap gereja merupakan tempat yang aman dari incaran para pencuri untuk menyimpan harta kekayaan.⁴³

Munculnya sistem perbankan di negara Barat bermula dari perdagangan yang di bawa oleh orang-orang Timur melalui daratan India ke Asia Barat. Hanya saja, orang-orang Timur manakah yang membawa sistem perdagangan ini belum diketahui secara pasti, meskipun penggalian sejarah telah dilakukan di lembah Dajlah dan Furat, dan di kota Babylonia diketemukan suatu dugaan bahwa India yang merintis perdagangan antara Asia Kecil dengan Timur Jauh, kira-kira 5000 tahun Sebelum Masehi.⁴⁴

Perkembangan perbankan kemudian berkembang hingga Asia, Afrika dan Amerika yang dibawa oleh bangsa Eropa saat melakukan penjajahan ke negara jajahannya baik di Asia, Afrika maupun benua Amerika.⁴⁵

Sistem bank di Eropa berakhir dengan kejatuhan bangsa Roma, walaupun negara lain masih tetap menggunakannya. Sistem perbankan di Eropa diciptakan oleh perusahaan bangsa Yahudi, yang menyimpang dari disiplin gereja dan

⁴³ *ibid*, hal. 11.

⁴⁴ *ibid*, hal. 12.

⁴⁵ Kasmir, Bank dan Lembaga keuangan lainnya, (Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2000). hal. 27.

kebijaksanaan negara, karena mengenakan sistem bunga. Kemudian urusan bank dijalankan oleh golongan rahib sendiri dan akhirnya barulah ditangani oleh kaum pedagang emas dan golongan saudagar.

Bank awalnya dijadikan fungsinya hanya sebagai tempat untuk menukarkan uang. Sehingga dalam sejarah perbankan awalnya dikenal sebagai meja tempat menukarkan uang, karena awalnya bank berasal dari kata Italia *banco* yang berarti bangku. Bangku inilah yang digunakan oleh bankir untuk melayani kegiatan operasionalnya kepada nasabah. Dan sekarang dikenal dengan nama Bank.⁴⁶

Perkembangan selanjutnya, bank sebagai lembaga keuangan menjadi tempat penitipan harta oleh para saudagar untuk menghindari adanya kejadian kehilangan, kecurian, ataupun bahkan perampokan selama proses perjalanan dari sebuah perdagangan. Inipun dilakukan oleh perorangan ataupun sekelompok orang yang bersedia untuk menjaga keberadaan harta tersebut.⁴⁷ Berikutnya kegiatan perbankan bertambah dengan kegiatan peminjaman uang. Uang yang

⁴⁶ Malayu SP. Hasibuan, Dasar-dasar Perbankan, (Jakarta: Bumi Aksara, 2005). hal. 1.

⁴⁷ Usman, Op. Cit., hal.

disimpan oleh masyarakat oleh perbankan dipinjamkan kembali ke masyarakat yang membutuhkannya.⁴⁸

Sejarah Perbankan Konvensional di Indonesia

Setelah berakhirnya masa penjajahan perbankan di Indonesia semakin berkembang pesat dan bertambah maju. Masuknya masa kemerdekaan bagi Indonesia, bank peninggalan pemerintahan Hindia Belanda telah dirubah kepemilikannya. Beberapa bank Belanda dinasionalisir oleh pemerintah Indonesia. Bank-bank yang ada di zaman awal kemerdekaan antara lain:

- 1) Bank Negara Indonesia, yang didirikan tanggal 5 Juli 1946 yang sekarang dikenal dengan BNI '46.
- 2) Bank Rakyat Indonesia yang didirikan tanggal 22 Februari 1946. Bank ini berasal dari De Algemeenevolks Crediet Bank atau Syomin Ginko.
- 3) Bank Surakarta Maskapai Adil Makmur (MAI) tahun 1945 di Solo.
- 4) Bank Indonesia di Palembang tahun 1946.
- 5) Bank Dagang Nasional Indonesia tahun 1946 di Medan.

⁴⁸ Kasmir, *Op. cit.*, hal. 27.

- 6) Indonesian Banking Corporation tahun 1947 di Yogyakarta, kemudian menjadi Bank Amerta.
- 7) NV Bank Sulawesi di Manado tahun 1946.
- 8) Bank Dagang Indonesia NV di Samarinda tahun 1950 kemudian merger dengan Bank Pasifik.
- 9) Bank Timur NV di Semarang berganti nama menjadi Bank Gemari. Kemudian merger dengan Bank Central Asia (BCA) tahun 1949.

Di Indonesia, praktek perbankan sudah tersebar sampai ke pelosok pedesaan. Lembaga keuangan berbentuk bank di Indonesia berupa Bank Umum, Bank Perkreditan Rakyat (BPR). Begitupun telah terbentuk Bank Umum Syariah, dan juga BPR Syariah (BPRS). Untuk sampai saat ini, telah berdiri 3 (tiga) Bank Umum Syariah dan beberapa BPRS.

Perkembangan bank syariah semakin maju dengan beberapa fasilitas model dan inovasi yang telah dikembangkan oleh Bank Indonesia. Diantaranya adalah fasilitas *double window* yaitu dibolehkannya bank konvensional membuka cabang berupa Unit Usaha Syariah (UUS) dan *Office Channeling* yaitu pelayanan bank syariah yang berada di cabang bank konvensional.

2. Ciri-ciri Perbankan Konvensional

Ciri bank syariah adalah menggunakan sistem bagi hasil dan transaksi jual beli serta melarang maisir (spekulasi), gharar (ketidakjelasan), riba dan bathil, hal ini yang membedakan bank konvensional dan bank syariah. Sebagai perbandingan dapat dikemukakan disini ciri-ciri bank konvensional bila dibandingkan dengan perbankan syariah sebagai berikut:⁴⁹

1. Penentuan bunga pada Bank Konvensional dihitung dari pokok, sedangkan bagi hasil Bank Syariah dihitung dari keuntungan.
2. Bank Konvensional menggunakan uang sebagai komoditas atau barang untuk mendapatkan keuntungan, selain itu juga sebagai alat transaksi dengan sektor produksi.
3. Dalam menentukan keuntungan:
Bank Konvensional Unit Surplus, Unit Defisit Bank menerima tabungan, deposito, giro dengan pembayaran persentase bunga yang telah ditetapkan. Baru kemudian menyalurkan pinjaman dengan *spread* tertentu kepada nasabah.

⁴⁹ Warkum Sumitro, Asas-Asas Perbankan Islam dan Lembaga-Lembaga Terkait BMI dan Takaful di Indonesia, (Jakarta : PT Raja Grafindo Persada, 2002) cet III, hal.19

Bank Syariah Unit surplus (tabungan, deposito, giro) Unit defisit (nasabah) Bank berbagi hasil dahulu dengan nasabah di unit defisit, lalu barulah berbagi keuntungan dengan pemegang deposito, tabungan, giro. Keuntungan bank syariah diumumkan secara transparan melalui neraca rugi laba di Koran setiap 3 bulan sekali dan pemilik dana berhak menanyakannya ke pihak bank.

3. Asas-asas Perjanjian pada Perbankan Konvensional

Asas yang berlaku pada perbankan di Indonesia dapat ditinjau pada ketentuan Pasal 2 UU No.10/1998 tentang perbankan yang merupakan perubahan dari Pasal 2,3 dan 4 UU No.7/1992. Pasal 2 tersebut menjelaskan bahwa perbankan Indonesia dalam melakukan usahanya berasaskan demokrasi ekonomi dengan menggunakan prinsip kehati-hatian. Ketentuan asas ini sesuai dengan ketentuan dasar yang melandasi bangsa Indonesia. Menurut penjelasan resminya yang dimaksud dengan demokrasi ekonomi adalah demokrasi ekonomi berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945.⁵⁰

⁵⁰ Hermansyah, Hukum Perbankan Nasional Indonesia, (Jakarta: Kencana, 2005). hal. 18.

Dalam melaksanakan asas demokrasi ekonomi, industri perbankan Indonesia harus menghindarkan diri dari ciri-ciri negatif yang dinyatakan dalam GBHN, yaitu sebagai berikut.⁵¹

- a. Sistem *free fight liberalism* yang menumbuhkan eksploitasi terhadap manusia dan bangsa lain.
- b. Sistem *etatisme* di mana negara beserta aparatur ekonomi negara bersifat dominan serta mematikan potensi dan daya kreasi unit-unit ekonomi swasta.
- c. Pemusatan kekuatan industri perbankan pada satu kelompok yang merugikan masyarakat.

Dalam hukum perjanjian berlaku suatu asas konsensualisme, yang artinya adalah bahwa perjanjian itu sudah dilahirkan sejak saat terjadinya kesepakatan. Perjanjian itu sudah sah dalam arti sudah mengikat apabila sudah mencapai kesepakatan mengenai hal-hal yang pokok dari perjanjian itu dan tidaklah memerlukan formalitas.⁵²

4. Produk-produk dan Jasa Bank Konvensional

Perbankan merupakan lembaga keuangan yang memiliki fungsi intermediasi, yaitu menjadi perantara antara pihak

⁵¹ Malayu SP. Hasibuan, Dasar-dasar Perbankan, cet.4 (Jakarta: PT. Bumi Aksara, 2005), hal. 4.

⁵² Subekti, Hukum Perjanjian, (Jakarta : Intermasa, 1998), hal. 15.

yang mempunyai kelebihan dana dengan pihak yang membutuhkan atau kekurangan dana. Baik kebutuhan dana tersebut untuk tujuan produktif maupun konsumtif.

Untuk menghimpun dan menyalurkan dana ke masyarakat bank memiliki produk-produk yang ditawarkan. Produk-produk tersebut merupakan jasa yang ditawarkan bank yang berdasarkan pada ketentuan Undang-undang. Penawaran atas produk-produk tersebut dimaksudkan untuk menghimpun dana dan menyalurkannya kembali kepada masyarakat. Produk-produk tersebut merupakan alat yang menjadi sumber dana bank dalam menjalankan operasionalnya.

Sesuai dengan yang telah dikemukakan di atas bahwa bank dalam melakukan kegiatannya tidak semata-mata dananya berasal dari bank itu sendiri. Dana bank terdiri dari dana (modal) sendiri dan dana asing. Dana bank berasal dari dua sumber, yaitu sumber intern dan ekstern.

Sumber ekstern berasal dari tabungan atau simpanan masyarakat, perusahaan, dan pemerintah. Sedangkan sumber intern berasal dari pemilik dan bank itu sendiri. Sumber ekstern disebut modal asing, sifatnya sementara dan bunganya dibayar. Sementara sumber intern disebut juga modal sendiri, sifatnya tetap dan tidak membayar bunga,

jadi tidak ada beban tetapnya. Modal sendiri ini dibedakan atas modal inti dan modal pelengkap.

Menurut Thomas Suyatno secara garis besar untuk memobilisasi dana dari masyarakat bank memiliki tiga macam sumber dana, yaitu:

- a. Dana yang bersumber dari bank sendiri.
- b. Dana yang berasal dari masyarakat luas.
- c. Dana yang berasal dari lembaga keuangan, baik berbentuk bank maupun non bank.

Menurut UU No.7/1992, bentuk penghimpunan dana dari masyarakat yang lazim dilakukan perbankan tidak seluruhnya dapat dilakukan oleh bank perkreditan rakyat. Bank Perkreditan Rakyat, menurut pasal 14 huruf a dilarang melakukan penghimpunan dana dari masyarakat melalui simpanan yang berupa giro, juga dilarang ikut serta dalam lalu lintas pembayaran. Sedangkan pada Bank Umum dapat melakukan penghimpunan dana dari masyarakat

Sesuai dengan jenis bank, maka bank dapat menawarkan jasa-jasa kepada masyarakat. Menurut UU No.10/1998 Pasal 6, 7, 8 dan 9 jo UU No.7/1992 tentang jasa perbankan yang dapat dilaksanakan, dan ditawarkan kepada masyarakat dari sebuah bank umum, sedang pasal 10, adalah tentang jasa yang

dilarang oleh perbankan umum. Jasa-jasa yang telah ditentukan tersebut dapat diapresiasi ke dalam sebuah produk bank untuk menghimpun dan menyalurkan dana ke masyarakat. Adapun jasa-jasa yang diperbolehkan tersebut untuk dilakukan oleh bank umum adalah:⁵³

1. Penghimpunan dana dari masyarakat;
2. Pemberian kredit;
3. Penerbitan surat pengakuan hutang;
4. Jual beli surat berharga;
5. Pemindahan uang (transfer);
6. Penempatan dan peminjaman dana dari sesama bank;
7. Penerimaan pembayaran tagihan surat berharga;
8. Penyimpanan barang dan surat berharga;
9. Menerima penitipan untuk kepentingan pihak lain;
10. Penempatan dana dalam bentuk surat berharga yang tidak tercatat di bursa efek;
11. Usaha anjak piutang (*factoring*), kartu kredit, dan kegiatan wali amanat ("*trust*");
12. Pembiayaan dengan prinsip bagi hasil;
13. Melakukan kegiatan dalam valuta asing;
14. Melakukan kegiatan lain yang lazim dilakukan oleh bank.

⁵³ Djumhana, *Op. Cit.*, hal. 172.

Dalam operasionalnya bank umum dapat menjalankan seluruh jasa perbankan tersebut (*full banking service*), atau juga dapat melakukan sebagiannya saja. Masing-masing bank boleh menentukan kebijakannya sendiri untuk memilih menjalankan jasa yang ingin dikembangkan sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

B. Mekanisme Perjanjian Kredit pada Perbankan Konvensional

1. Perjanjian Kredit Bank

Perjanjian kredit menurut Hukum Perdata Indonesia, adalah salah satu dari bentuk perjanjian pinjam-meminjam. Dalam bentuk apapun juga pemberian kredit itu diadakan pada hakikatnya adalah suatu perjanjian pinjam-meminjam sebagaimana diatur dalam kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUH Perdata) pada pasal 1754 s.d. 1769. Dengan demikian pembuatan suatu perjanjian kredit dapat mendasarkan kepada ketentuan-ketentuan yang ada pada KUH Perdata, tetapi dapat pula berdasarkan kesepakatan diantara para pihak, artinya dalam hal-hal ketentuan yang memaksa maka harus sesuai dengan ketentuan yang tercantum dalam KUH Perdata tersebut,

sedangkan dalam hal ketentuan yang tidak memaksa diserahkan kepada para pihak.⁵⁴

- a. Perjanjian kredit merupakan perjanjian pokok (prinsipil) yang bersifat riil. Sebagai perjanjian prinsipil maka perjanjian jaminan adalah assessor-nya. Ada dan berakhirnya perjanjian jaminan bergantung pada perjanjian pokok. Arti riil ialah bahwa terjadinya perjanjian kredit ditentukan oleh penyerahan uang oleh bank kepada nasabah debitur.
- b. Umumnya perjanjian kredit berbentuk perjanjian baku (*standard contract*) yang telah disediakan/dibuat oleh pihak bank sementara dari pihak debitur hanya mempelajari dan memahaminya dengan seksama tanpa ada kemungkinan untuk melakukan proses negosiasi atau tawar-menawar. Apabila debitur menerima semua ketentuan yang tercantum dalam perjanjian dan persyaratan yang diajukan pihak bank debitur dapat menandatangani. Tetapi, jika debitur menolak ia tidak perlu menandatangani perjanjian kredit tersebut.
- c. Selain itu, debitur diminta memberikan "*representation warranties*", dan "*covenants*". Yang dimaksud

⁵⁴ Djumhana, *Op. Cit.*, hal. 240.

"*representation*" adalah keterangan-keterangan yang diberikan oleh debitur guna pemrosesan pemberian kredit. Adapun "*warranties*" adalah suatu janji yang dilakukan debitur untuk selalu menjaga segala sesuatu yang berkaitan dengan perjanjian tersebut. Misalnya janji bahwa pihak debitur akan melindungi kekayaan perusahaan atau asset yang telah dijadikan jaminan untuk mendapatkan kredit tersebut. Sedangkan *covenant* biasanya adalah janji untuk tidak melakukan sesuatu. Misalnya janji bahwa pihak debitur tidak akan mengadakan merger dengan perusahaan lainnya, atau menjual atau memindahtangankan seluruh atau sebagian besar assetnya tanpa seizin bank (kreditur). Kesemua materi dalam perjanjian kredit itu haruslah lahir dari kesepakatan.⁵⁵

Perjanjian kredit ini perlu memperoleh perhatian secara khusus baik oleh bank sebagai kreditur maupun nasabah sebagai pihak debitur, karena perjanjian kredit mempunyai fungsi yang sangat penting dalam pemberian, pengelolaan, dan penatalaksanaan kredit tersebut. Berkaitan

⁵⁵ Ibid. hal. 241.

dengan itu, kredit mempunyai beberapa fungsi sebagai berikut.

- a. Perjanjian kredit berfungsi sebagai perjanjian pokok.
- b. Perjanjian kredit berfungsi sebagai alat bukti mengenai batasan-batasan hak dan kewajiban antara kreditur dan debitur.
- c. Perjanjian kredit berfungsi sebagai alat untuk melakukan monitoring kredit.

2. Standar Pokok Penilaian Pemberian Kredit

Untuk mencegah terjadinya kredit bermasalah di kemudian hari pada umumnya bank melakukan penilaian secara khusus yang telah menjadi standar acuan sebelum kredit dikururkan. Bagi debitur secara khusus harus memiliki kriteria agar kredit dapat diberikan oleh pihak kreditur. Karena hal ini juga dijadikan jaminan bahwa debitur layak mendapat kredit dan ketika batas jatuh tempo mampu untuk melaksanakan kewajibannya. Umumnya kriteria yang menjadi pokok penilaian pihak kreditur/bank untuk memberikan persetujuan terhadap suatu permohonan kredit dilakukan

dengan menggunakan analisis 5 C dan 7 P. Adapun penjelasannya dapat diuraikan sebagai berikut.⁵⁶

a. *"Character"*

Suatu keyakinan bahwa debitur memiliki sifat, watak dan moral yang baik, yang dapat dipercaya, memiliki integritas dan kemauan untuk memenuhi kewajibannya. Informasi ini dapat diperoleh pihak kreditur dari riwayat hidup, riwayat usaha, dan informasi dari usaha-usaha yang sejenis.

b. *"Capacity"*

Melihat debitur dalam kemampuannya untuk mengelola usahanya dan memiliki prospektif masa depan, sehingga usahanya akan berjalan dengan baik dan mampu menghasilkan keuntungan. Pada akhirnya akan mampu untuk mengembalikan kredit/pinjaman yang diterima.

c. *"Capital"*

Dalam hal ini bank harus terlebih dahulu melakukan penelitian terhadap modal yang dimiliki oleh pemohon kredit. Penelitian bukan semata-mata untuk didasarkan pada besar kecilnya modal, akan tetapi lebih difokuskan pada bagaimana distribusi modal ditempatkan oleh debitur. Hal

⁵⁶ Kasmir, Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya, (Jakarta: PT. RajaGrafindo Persada, 1999). hal. 105. dan Hermansyah, Hukum Perbankan Nasional Indonesia, (Jakarta: Kencana, 2005). hal. 60.

ini untuk melihat efektifitas dan efisiensi penggunaan modal. Capital juga harus dilihat dari sumber mana saja modal yang ada sekarang ini.

d. "Collateral"

Merupakan jaminan yang diberikan pihak debitur baik yang berupa fisik maupun non fisik, yang merupakan sarana pengaman (back-up) atas risiko yang mungkin terjadi atas wanprestasi debitur di kemudian hari. Jaminan hendaknya melebihi jumlah kredit yang diberikan, dan perlu juga diteliti keabsahannya, sehingga jika terjadi suatu masalah maka jaminan yang dititipkan akan dapat dipergunakan secepat mungkin.

e. "Condition of Economy"

Dalam pemberian kredit hendaknya juga perlu diperhatikan kondisi ekonomi sekarang dan kemungkinan pada masa yang akan datang sesuai sektor masing-masing, serta diakibatkan dengan prospek usaha dari sektor yang dijalankan. Penilaian prospek bidang usaha yang dibiayai sebaiknya memiliki prospek yang baik, sehingga kemungkinan kredit tersebut bermasalah relatif kecil.

Sedangkan penilaian dengan analisis 7 P kredit adalah sebagai berikut:⁵⁷

a. *"Personality"*

Melakukan penilaian terhadap debitur dari segi kepribadiannya atau prilakunya sehari-hari maupun masa lalunya. Personality mencakup sikap, emosi, tingkah laku dan tindakan debitur dalam menghadapi masalah.

b. *"Party"*

Yaitu mengklasifikasi debitur ke dalam klasifikasi tertentu atau golongan-golongan tertentu berdasarkan modal, loyalitas serta karakternya. Sehingga debitur dapat digolongkan ke golongan tertentu dan akan mendapatkan fasilitas yang berbeda dari bank.

c. *"Purpose"*

Untuk menilai debitur dari sisi tujuan ataupun penggunaan dalam mengambil kredit sesuai dengan usaha yang dilakukan debitur, termasuk jenis kredit yang diinginkan debitur.

d. *"Prospect"*

Dalam hal ini pihak debitur melakukan analisis terhadap usaha debitur apakah akan menghasilkan keuntungan atau

⁵⁷ Kasmir, *Op. Cit.* hal. 106.

tidak di kemudian hari, atau dengan kata lain mempunyai prospek atau sebaliknya ditinjau dari sisi aspek ekonomi.

e. *"Payment"*

Merupakan penilaian terhadap kemampuan debitur dalam mengembalikan kredit yang telah diambil sesuai dengan jumlah dan jangka waktu yang ditentukan.

f. *"Profitabiliy"*

Untuk menganalisis bagaimana kemampuan debitur dalam menghasilkan laba. Profitability diukur dari periode ke periode apakah akan tetap sama atau akan semakin meningkat, apalagi dengan tambahan kredit yang akan diperoleh.

g. *"Protection"*

Tujuannya adalah bagaimana menjaga agar usaha dengan jaminan mendapatkan perlindungan. Perlindungan dapat berupa jaminan barang atau jaminan asuransi.

C. Mekanisme Transaksi Kredit Pada Sistem Operasional Bank Konvensional

Kredit yang diberikan oleh bank didasarkan atas kepercayaan sehingga dengan demikian pemberian kredit merupakan pemberian kepercayaan kepada nasabah. Oleh karena pemberian kredit oleh bank dimaksudkan sebagai salah satu

usaha bank untuk mendapatkan keuntungan, maka bank hanya akan memberikan kepada debitur yang betul-betul yakin bahwa debitur akan mampu mengembalikan pinjaman yang diterimanya. Sehingga pihak bank harus berhati-hati dalam menyalurkan dananya kepada pihak debitur.

Untuk memperoleh kredit bank seorang debitur harus melalui beberapa tahapan, yaitu dari tahapan pengajuan aplikasi kredit sampai tahap penerimaan kredit. Tahapan-tahapan tersebut merupakan suatu proses baku yang berlaku bagi setiap debitur yang membutuhkan kredit bank.

Proses pemberian kredit oleh satu bank dengan bank lain tak jauh berbeda. Kalaupun ada perbedaan hanya terletak pada persyaratan dan ukuran penilaian yang ditetapkan oleh bank dengan pertimbangan masing-masing dengan tetap memperhitungkan unsur persaingan atau kompetisi.

Proses pemberian kredit oleh bank secara umum akan dijelaskan sebagai berikut ini, yaitu:

1. Pengajuan permohonan/Aplikasi Kredit

Bagi pihak debitur untuk mendapatkan pinjaman dari bank perlu melalui beberapa tahapan yang merupakan proses

yang harus dilalui oleh debitur. Tahap pertama yang perlu dilakukan adalah mengajukan permohonan/aplikasi kredit kepada bank yang bersangkutan. Permohonan/aplikasi kredit tersebut harus dilampiri dengan dokumen-dokumen yang dipersyaratkan bank.

Dalam mengajukan permohonan/aplikasi kredit oleh pihak debitur sekurang-kurangnya memuat hal-hal sebagai berikut (contoh aplikasi untuk perusahaan):⁵⁸

- a. Profil perusahaan beserta pengurusnya
- b. Tujuan dan manfaat kredit
- c. Besarnya kredit dan jangka waktu pelunasan kredit
- d. Cara pengembalian kredit
- e. Agunan atau jaminan kredit

Permohonan/aplikasi kredit tersebut terlampir beserta dokumen-dokumen pendukung yang dipersyaratkan, yaitu:⁵⁹

- a. Akta Pendirian Perusahaan
- b. Identitas (KTP) para pengurus
- c. Tanda Daftar Perusahaan (TDP)
- d. Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP)
- e. Neraca Laporan Rugi Laba 3 (tiga) tahun terakhir

⁵⁸ Op.Cit. hal.. 64.

⁵⁹ Ibid. hal. 65.

f. Fotocopy sertifikat yang dijadikan jaminan.

Sedangkan untuk permohonan/aplikasi kredit bagi perseorangan adalah sebagai berikut:

- a. Mengisi aplikasi kredit yang telah disediakan oleh bank
- b. Tujuan dan manfaat kredit
- c. Besarnya kredit dan jangka waktu pelunasan kredit
- d. Cara pengembalian kredit
- e. Agunan atau jaminan kredit (kalau diperlukan)

Permohonan/aplikasi kredit tersebut dilengkapi dengan melampirkan semua dokumen pendukung yang dipersyaratkan, yaitu:

- a. Fotocopy identitas (KTP) yang bersangkutan
- b. Kartu Keluarga (KK)
- c. Slip gaji yang bersangkutan

2. Penelitian Berkas Kredit

Setelah permohonan/aplikasi kredit tersebut diterima oleh bank, maka bank perlu melakukan penelitian lebih lanjut terhadap berkas-berkas yang diajukan. Sehingga berkas tersebut berhak/layak sesuai dengan ketentuan/syarat yang perlu dipenuhi. Untuk itu pihak bank dapat melakukan

proses selanjutnya sebagai bagian dari penilaian kelayakan kredit.

Apabila berkas permohonan/aplikasi kredit tersebut ternyata masih kurang lengkap sesuai dengan syarat yang telah ditentukan, maka pihak bank dapat meminta kepada pemohon kredit untuk melengkapinya.

Bagi nasabah agar dapat menerima dana dari hasil pengajuan aplikasi kreditnya, perlu memahami adanya proses kelayakan aplikasi dari penilaian yang dilakukan oleh pihak bank. Dalam tahap penilaian kelayakan kredit ini, banyak aspek yang akan dinilai, yaitu:⁶⁰

a. Aspek Hukum

Yang dimaksud aspek hukum di sini adalah penilaian terhadap keaslian dan keabsahan dokumen-dokumen yang diajukan oleh pemohon kredit. Penilaian terhadap dokumen-dokumen tersebut dilakukan oleh pejabat atau lembaga yang berwenang untuk itu.

b. Aspek Pasar dan Pemasaran

Dalam aspek ini yang akan dinilai adalah prospek usaha yang dijalankan oleh pemohon kredit untuk masa sekarang dan yang akan datang.

⁶⁰ Ibid. hal. 66.

c. Aspek keuangan

Dalam aspek ini yang dinilai menggunakan analisis keuangan adalah aspek keuangan perusahaan yang dilihat dari laporan keuangan yang termuat dalam neraca dan laporan laba rugi yang dilampirkan dalam aplikasi kredit.

d. Aspek teknis/operasional

Selain aspek-aspek sebagaimana yang telah dikemukakan di atas, aspek lain yang dilakukan penilaian adalah aspek teknis atau operasional dari perusahaan yang mengajukan aplikasi kredit, misalnya mengenai lokasi tempat usaha, kondisi gedung beserta sarana, dan prasarana pendukung lainnya.

e. Aspek manajemen

Penilaian terhadap aspek manajemen ini adalah untuk menilai pengalaman dari perusahaan yang memohon kredit menilai pengalaman dari perusahaan yang memohon kredit dalam mengelola kegiatan usahanya, termasuk sumber daya manusia yang mendukung kegiatan usaha tersebut.

f. Aspek sosial ekonomi

Untuk melakukan penilaian terhadap dampak dari kegiatan usaha yang dijalankan oleh perusahaan yang memohon

kredit khususnya bagi masyarakat baik secara ekonomis maupun sosial.

g. Aspek AMDAL (Analisa Mengenai Dampak Lingkungan)

Penilaian terhadap aspek AMDAL ini sangat penting karena merupakan salah satu persyaratan pokok untuk dapat beroperasinya suatu perusahaan. Oleh karena kegiatan usaha yang dijalankan oleh suatu perusahaan pasti mempunyai dampak terhadap lingkungan baik darat, air atau udara.

3. Persetujuan Pemberian Kredit

setelah melakukan proses penelitian terhadap berkas-berkas yang diajukan pihak pemohon kredit/debitur, dan setelah dianggap layak/memenuhi persyaratan yang ditentukan, maka pihak bank dapat memberikan berupa pinjaman yang diajukan. Dengan memberikan surat kepada pemohon yang memberitahukan setuju secara prinsip pemberian kredit.

Surat persetujuan prinsip tersebut berisi berbagai syarat yang diminta oleh bank. Pemohon menandatangani copy (turunan)-nya untuk dikirimkan ke bank yang bersangkutan, sebagai tanda setuju akan syarat-syarat yang diminta. Dari

uraian tersebut lebih lanjut dapat dikemukakan hal-hal sebagai berikut:⁶¹

1. Bahwa yang dimaksud surat dengan surat pemberitahuan persetujuan kredit adalah suatu surat yang dikeluarkan oleh bank kepada debitur/calon debiturnya, sebagai suatu penyampaian/pemberitahuan bahwa bank tersebut setuju secara prinsip untuk memberikan kredit kepada debitur yang bersangkutan.
2. Bahwa surat pemberitahuan persetujuan kredit tersebut berisi syarat-syarat umum mengenai kredit yang akan diberikan bank kepada debiturnya, yaitu antara lain:
 - a. Besarnya plafond kredit yang disetujui;
 - b. Jenis dan jangka waktu penggunaan kredit;
 - c. Tingkat bunga dan biaya-biaya lainnya;
 - d. Tata cara pembayarannya;
 - e. Barang-barang jaminan yang diminta;
 - f. Syarat-syarat lainnya.

Bahwa Oleh karena surat ini adalah suatu persetujuan, debitur yang bersangkutan harus pula memberikan tanda persetujuannya apabila ia telah setuju dengan segala syarat

⁶¹ H.R. Daeng Naja, Hukum Kredit dan Bank Garansi, (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2005), hal. 133.

dan ketentuan yang ditawarkan oleh bank, dengan jalan membubuhkan tanda tangannya pada copy surat tersebut, yang kemudian diserahkan kembali kepada bank penerbit surat persetujuan prinsip dimaksud.



BAB IV

PERBANDINGAN AKAD MURABAHAH PADA PERBANKAN SYARIAH DENGAN PERJANJIAN KREDIT PADA BANK KONVENSIONAL

A. Perbedaan Bank Syariah dan Bank Konvensional

Didalam pengelolaan perbankan baik yang syariah maupun yang konvensional memiliki sistem yang berbeda. Perbedaan yang paling menonjol dalam kedua sistem perbankan tersebut adalah pemberlakuan sistem keuntungan yang didapat oleh bank. Bank konvensional lebih mengutamakan bunga dalam operasinya, sedangkan bank dengan prinsip syariah mempergunakan sistem bagi hasil untuk mendapatkan keuntungan dari nasabah dan pihak bank sendiri.

Perbedaan antara imbalan yang berupa bunga dan bagi hasil yang dijalankan dengan bank konvensional dengan bank Syariah antara lain sebagai berikut:

1. Pada Bank Konvensional penentuan bunga dibuat pada waktu akad tanpa berpedoman pada untung rugi, sedangkan pada Bank Islam penentuan besarnya rasio bagi hasil dibuat pada waktu akad dengan kemungkinan untung rugi.

2. Pada Bank konvensional besarnya presentase berdasarkan pada jumlah uang (modal) yang dipinjamkan, sedangkan pada Bank Islam rasio bagi hasil berdasarkan jumlah keuntungan yang diperoleh.
3. Pada bank Konvensional pembayaran bunga tetap seperti yang dijanjikan tanpa pertimbangan apakah proyek yang dijalankan oleh pihak nasabah untung atau rugi, sedangkan pada Bank Islam, bagi hasil bergantung pada keuntungan proyek yang dijalankan, sekiranya itu tidak mendapat keuntungan, maka kerugian akan ditanggung bersama oleh kedua belah pihak.
4. Pada bank konvensional, jumlah pembayaran bunga tidak meningkat sekalipun jumlah keuntungan berlipat atau keadaan ekonomi sedang "*Booming*", sedangkan pada Bank Islam jumlah pembagian keuntungan meningkat sesuai dengan peningkatan jumlah pendapatan.
5. Pada Bank Konvensional eksistensi bunga diragukan (kalau tidak dikecam) oleh semua agama, termasuk Islam, sedangkan pada Bank Syariah tidak ada yang meragukan keabsahan keuntungan bagi hasil.⁶²

⁶² Perwaatmadja dan Antonio, Op.cit. hal,.53-54.

Perbedaan Bank Syariah dan Bank Konvensional tidak terbatas ditinjau dari segi imbalan yang diberikan oleh Bank Syariah maupun Bank Konvensional kepada nasabah, tetapi masih terdapat perbedaan yang lain di antaranya adalah sebagai berikut.

1. Bank Konvensional mendasarkan perhitungan pada margin keuntungan, sedangkan Bank Islam memakai perangkat bunga atau bagi hasil.
2. Bank Konvensional berorientasi semata-mata pada *profit oriented*, sedangkan Bank Islam bukan hanya berorientasi pada *profit oriented*, tetapi juga *falah oriented*.
3. Bank Islam melakukan hubungan dengan nasabah dalam bentuk hubungan kemitraan, sedangkan Bank konvensional melakukan hubungan dengan nasabah dalam bentuk debitur-kreditur.
4. Bank Islam melakukan penggunaan dana dalam bentuk/secara riil (*user of real fund*), sedangkan Bank Konvensional sebagai *creator of money supply*.
5. Bank Syariah hanya melakukan investasi-investasi yang halal saja, sedangkan bank konvensional tidak.
6. Bank Syariah dalam melakukan pengerahan dan penyaluran dana harus sesuai dengan Dewan Pengawas Syariah,

sedangkan Bank konvensional tidak mempunyai Dewan tersebut.

Berikut ini adalah gambaran dalam bentuk bagan, perbedaan-perbedaan yang ada antara bank berdasarkan bunga (konvensional) dan bank berdasarkan prinsip syariah (bagi hasil)⁶³.

BUNGA	BAGI HASIL
a. penentuan bunga dibuat pada waktu akad dengan asumsi harus selalu untung.	a. penentuan besarnya rasio/bagi hasil dibuat pada waktu akad dengan berpedoman pada kemungkinan untung rugi.
b. Besarnya presentase berdasarkan jumlah uang (modal) yang dipinjamkan.	b. besarnya rasio bagi hasil berdasarkan pada jumlah keuntungan yang diperoleh.
c. Pembayaran bunga tetap seperti yang dijanjikan tanpa pertimbangan apakah proyek yang dijalankan pihak nasabah untung atau rugi.	c. bagi hasil bergantung pada keuntungan proyek yang dijalankan. Bila usaha merugi, maka kerugian akan ditanggung oleh kedua belah pihak.
d. jumlah pembayaran bunga tidak meningkat sekalipun jumlah keuntungan berlimpat atau sedang "booming".	d. Jumlah pembagian laba meningkat sesuai dengan peningkatan jumlah pendapatan.
e. Eksistensi bunga diragukan (kalau tidak dikecam) oleh semua agama, termasuk Islam.	e. Tidak ada yang meragukan keabsahan bagi hasil.

⁶³ Antonio, *op.cit*, hal.61

Dengan adanya perbedaan antara bank konvensional dengan bank syariah maka ada pilihan bagi masyarakat untuk memilih sistem yang akan mereka pakai untuk transaksi perbankan.

Didalam operasionalnya bank Islam tidak boleh tidak harus menghindari hal-hal yang mengandung unsur riba, akan tetapi bank Islam dapat juga memasuki pasar uang bank konvensional. Hal ini karena terdapat beberapa kasus adanya bank syariah yang kesulitan pendanaan. Untuk mengatasi kesulitan pendanaan tersebut maka dapat ditempuh beberapa alternative sebagai berikut.

1. Melakukan perjanjian kerja sama dengan bank konvensional untuk saling membantu dengan memberikan pinjaman atas dasar bagi hasil.
2. Melakukan perjanjian kerja sama dengan bank konvensional untuk saling membantu dengan memberikan pinjaman tanpa bunga secara timbal balik.
3. Melakukan pinjaman kepada bank sentral dengan perjanjian pengembalian tanpa bunga, tetapi dengan sistem bagi hasil.

Dengan disahkannya UU No. 10 tahun 1998 tentang perbankan, maka semakin lebarlah peluang bagi umat Islam

untuk dapat menikmati sistem perekonomian terutama dalam bidang jasa perbankan yang Islami. Hal ini ditandai dengan adanya pencantuman prinsip syariah dalam undang-undang tersebut. Adanya perkembangan ini mengartikan bahwa sesungguhnya pasti ada perbedaan masing-masing operasi perbankan, contohnya dalam penyaluran dana ke masyarakat. Jika pada bank konvensional disebut dengan *credit*, maka pada perbankan dengan prinsip syariah hal ini disebut dengan *pembiayaan*.

Dari uraian di atas dapat dilihat bahwa perbedaan yang paling utama adalah mengenai kedudukan bunga dalam praktek perbankan. Dalam bank konvensional bunga berfungsi sebagai salah satu tujuan dan cara, sedangkan pada bank dengan prinsip syariah konsep bunga sama sekali dihindarkan, karena dianggap haram. Perbankan konvensional meyerahkan urusan pihak yang bersengketa ke Pengadilan negeri. Untuk mengawasi jalannya kegiatan perbankan konvensional, maka yang berhak adalah Bank Indonesia. Hal ini seperti disebutkan dalam Pasal 29 ayat (1) UU No. 10 tahun 1998. Sedangkan untuk sengketa yang terjadi dalam sistem perbankan syariah sama sekali tidak disebutkan. Karena itu saat ini dilakukan terobosan baru yaitu dengan melakukan

penyelesaian sengketa lewat arbitrase dengan sistem syariah dengan dibentuknya Badan Arbitrase Syariah Nasional.

Yang menjadi perbedaan antara kredit yang diberikan oleh bank berdasarkan konvensional dengan pembiayaan yang diberikan oleh bank dengan prinsip syariah adalah terletak pada keuntungan yang diharapkan. Bagi bank konvensional keuntungan yang diperoleh melalui bunga sedangkan bank yang berdasarkan prinsip bagi hasil tanpa imbalan atau bagi hasil.⁶⁴

Bank konvensional memberikan kredit modal kerja dengan cara memberikan pinjaman sejumlah uang yang dibutuhkan untuk mendanai seluruh kebutuhan yang merupakan kombinasi dari komponen-komponen modal kerja tersebut, baik untuk keperluan produksi maupun perdagangan untuk jangka waktu tertentu, dengan imbalan berupa bunga. Sedangkan bank dengan prinsip bagi hasil mendorong masyarakat ke arah usaha nyata dan produktif. Islam mendorong masyarakat untuk melakukan investasi dan melarang membungakan uang. Prinsip bagi hasil (*profit sharing*) merupakan ciri dari operasi bank dengan prinsip syariah.

⁶⁴ Kasmir, *Op.cit.* hal. 93.

Dalam beberapa hal, bank Syariah dan bank konvensional memiliki persamaan, terutama dalam sisi teknis penerimaan uang, mekanisme transfer, teknologi computer yang digunakan, syarat-syarat umum memperoleh pembiayaan seperti KTP, NPWP, proposal, laporan keuangan dan sebagainya. Akan tetapi, terdapat banyak perbedaan mendasar diantara keduanya. Perbedaan ini mencakup aspek legal, struktur organisasi, usaha yang dibiayai dan lingkungan kerja.⁶⁵

Untuk selanjutnya dapat diterangkan perbedaan perjanjian kredit pada bank konvensional dengan bank berdasarkan prinsip syariah dalam hal-hal sebagai berikut.

1. Akad dan Aspek Legalitas

Bentuk pengikatan perjanjian kredit pada bank konvensional, perjanjian kredit perbankan pada umumnya dipergunakan dengan perjanjian baku (*standart contract*). Nasabah hanya diberi kesempatan untuk menandatangani surat yang telah disiapkan tersebut. Perjanjian kredit dilakukan dengan mencantumkan jumlah bunga yang harus dibayar dalam setiap periode, misalnya nasabah harus membayar bunga sejumlah 2 % setiap bulan. Dalam bank syariah, akad dilakukan merupakan akad yang harus dipertanggung jawabkan

⁶⁵ Antonio, *op.cit.* hal.29.

di dunia maupun di akhirat. Untuk hal itu nasabah akan tetap menjaga agar tidak melanggar perjanjian begitu juga dengan pihak pemberi modal. Dalam pemberian pembiayaan dalam bank syariah, maka diperlukan akad. Akad yang dilakukan baik mengenai orang, barang ataupun ketentuan lainnya.

Akad dalam pembiayaan antara bank dengan nasabah mencantumkan hal-hal sebagai berikut.

1. Rukun, seperti pihak yang melakukan akad, penyerahan dan ijab-kabul.
2. Syarat, seperti hal-hal :
 - a. Barang dan jasa harus halal sehingga transaksi atas barang dan jasa yang haram menjadi batal demi hukum syariah.
 - b. Harga barang dan harus jelas.
 - c. Tempat penyerahan (*delivery*) harus jelas karena berdampak pada biaya transportasi.
 - d. Barang yang diserahkan harus sepenuhnya didalam kepemilikan.

2. Lembaga Penyelesaian Sengketa

Perbankan Konvensional menyerahkan urusan pihak yang bersengketa ke Pengadilan Negeri, atau melalui upaya penyelesaian diluar Pengadilan Negeri. Hal ini berbeda dengan sistem pembiayaan pada bank dengan prinsip syariah. Berdasarkan Peraturan Bank Indonesia Nomor :9/19/PBI/2007 tentang Pelaksanaan Prinsip Syariah Dalam Kegiatan Penghimpunan Dana dan Penyaluran Dana Serta Pelayanan Jasa Bank Syariah, disebutkan pada Pasal 4 ayat (1),(2), dan ayat (3) bahwa Perbankan Syariah dalam menyelesaikan sengketa antara Bank dengan nasabah diselesaikan dengan cara musyawarah, dan jika tidak mencapai kesepakatan dapat dilakukan dengan cara mediasi, arbitrase syariah atau lembaga peradilan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku yaitu Pengadilan Agama. Dalam Pasal 49 butir i Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2006 tentang Peradilan Agama (UU No.3/2006), disebutkan bahwa:

Pengadilan Agama bertugas dan berwenang memeriksa, memutus, dan menyelesaikan perkara ditingkat pertama antara orang-orang yang beragama Islam di bidang :

- a. perkawinan;
- b. waris;
- c. wasiat;
- d. hibah;
- e. wakaf;

- f. zakat;
- g. infaq;
- h. shadaqah; dan
- i. ekonomi syariah.⁶⁶

Yang dimaksud dengan "ekonomi syariah" adalah perbuatan atau kegiatan usaha yang dilaksanakan menurut prinsip syariah, antara lain meliputi :

- a. bank syariah;
- b. lembaga keuangan mikro syariah;
- c. asuransi syariah;
- d. reasuransi syariah;
- e. reksa dana syariah;
- f. obligasi syariah dan surat berharga betjangka menengah syariah;
- g. sekuritas syariah;
- h. pembiayaan syariah;
- i. pegadaian syariah;
- j. dana pensiun lembaga keuangan syariah; dan
- k. bisnis syariah.⁶⁷

3. Struktur Organisasi

Secara umum, struktur bank konvensional sama dengan struktur organisasi pada bank syariah, namun ada struktur yang sangat membedakan antara bank konvensional dengan bank syariah, yaitu pada penempatan Dewan Pengawas Syariah (DPS). Dewan Pengawas syariah ini bertugas untuk mengawasi jalannya Undang-Undang bank dengan prinsip syariah agar sesuai dengan syariah Islam.

⁶⁶ Indonesia, Undang-Undang Tentang Peradilan Agama, UU No.3 LN No.4611 Tahun 2006, Ps. 49 butir i.

⁶⁷ Penjelasan Ps 49 huruf i UU No. 3/2006

B. Pola Operasional pada Perbankan Syariah dan Perbankan Konvensional

Perbedaan pokok antara bank konvensional dengan bank syariah terletak pada landasan falsafah yang dianutnya. Bank syariah tidak melaksanakan sistem bunga dalam seluruh aktivitasnya, sedangkan bank konvensional sebaliknya. Hal ini memiliki implikasi yang sangat dalam dan sangat berpengaruh pada aspek operasional dan produk yang dikembangkan oleh bank syariah.

Perbankan konvensional sebagai pemain lama telah menawarkan berbagai produk unggulan salah satunya kredit kepemilikan baik rumah, kendaraan bermotor ataupun yang lainnya, produk bank konvensional tersebut mendapat respon yang sangat bagus oleh masyarakat.

Oleh karena itu, bank syariah dalam hal untuk melengkapi produk unggulannya dan juga agar dapat mengakomodasi keinginan dari para nasabahnya untuk dapat memiliki rumah, kendaraan bermotor atau yang lainnya maka bank syariah dapat memberikan pembiayaan dengan skim *bai' al-murabahah*. *Murabahah* menggunakan prinsip *al-bai'* (jual beli) dimana harga jualnya terdiri dari harga pokok barang

ditambah nilai keuntungan (*ribbun*) yang disepakati. Pada *murabahah*, penyerahan barang dilakukan pada saat transaksi sementara pembayarannya dilakukan secara tunai, tangguh ataupun dicicil.⁶⁸

Pada bank konvensional menggunakan istilah *kredit* bukan istilah pembiayaan. Pengertian *kredit* pada bank konvensional dengan *pembiayaan* pada bank syariah terdapat perbedaan, yaitu sebagai berikut.⁶⁹

1. Pada bank konvensional, imbalan yang diberikan kepada pemilik dana (bank) berupa bunga yang ditetapkan prosentase, sedangkan pada bank syariah menggunakan *profit sharing*. *Profit sharing* adalah perhitungan bagi hasil didasarkan kepada hasil bersih dari total pendapatan setelah dikurangi dengan biaya-biaya yang dikeluarkan untuk memperoleh pendapatan tersebut;⁷⁰
2. Pembayaran kembali dana yang dipinjam pada bank konvensional dibayar secara angsuran dalam waktu yang telah ditetapkan dengan jumlah yang sama, sedangkan

⁶⁸ Adi Warman Karim, Bank Islam Analisis Fiqih dan Keuangan, edisi ke-2, (Jakarta : Raja Grafindo Persada), hal. 88.

⁶⁹ Warkum Sumitro, Asas-Asas Perbankan Islam dan Lembaga-Lembaga Terkait (BAMUI dan TAKAFUL) di Indonesia, (Jakarta : Raja Grafindo Persada 1997) hal. 68.

⁷⁰ Tim Pengembangan Perbankan Syariah IBI, Konsep Produk dan Implementasi Operasional Bank Syariah, (Jakarta : Djambatan, 2001), hal. 264.

pembiayaan pada bank syariah tidak mengharuskan angsuran tiap bulan atau waktu tertentu tetapi harus lunas pada waktu yang disepakati; (c) Jika ternyata debitur dapat melunasi hutangnya sebelum jangka waktu yang telah ditetapkan, pada bank konvensional dikenakan potongan atas pinjaman, sedangkan pada bank syariah dikenakan rabat pada pelunasan hutang sebelum waktunya.

C. Perbedaan Perjanjian Pembiayaan Murabahah dan Kredit

Untuk menghindari transaksi yang berbasis bunga, maka bank syariah mengimplementasikan transaksi yang berbasis jual beli serta kemitraan yang diimplementasikan dalam bentuk bagi hasil. Walaupun pola bagi hasil ini merupakan karakteristik dasar pola operasional bank syariah, namun pembiayaan dalam bentuk jual beli lebih dominan. Jika meneliti kembali pokok-pokok syariah, dimana kaidah yang berlaku untuk urusan muamalah (interaksi sosial) adalah bahwa semuanya diperbolehkan kecuali yang dilarang, berarti semua jenis transaksi pada umumnya diperbolehkan sepanjang tidak mengandung unsur bunga (*riba*), spekulasi (*maysir*),

tipu menipu/menyembunyikan sesuatu (*gharar*) dan bathil.⁷¹

Pada *murabahah*, untuk terbentuknya akad pembiayaan multiguna di dalam Islam, haruslah memenuhi ketentuan pokok yang telah menjadi aturan dan tata hukum Islam yang mendasar. Ketentuan pokok ini merupakan aspek hukum yang dapat berakibat sah atau tidaknya akad pembiayaan tersebut. Ketentuan pokok dalam pembiayaan *murabahah* harus terpenuhi di setiap transaksi. Ketentuan pokok yang harus terpenuhi di setiap transaksi termaktub dalam rukun dan syarat *murabahah*. Rukun *murabahah* yaitu: (a) Adanya penjual (*bai'*); (b) Adanya pembeli (*musytari*); (c) Objek atau barang (*mabi'*); (d) Harga (*tsaman*) nilai jual barang berdasarkan mata uang; (e) Ijab kabul (*shigat*) atau formula akad, suatu pernyataan kehendak oleh masing-masing pihak yang disebut *ijab* dan *Kabul*.

Sementara itu, syarat *murabahah* adalah (a) Penjual memberi tahu biaya modal kepada nasabah; (b) Kontrak pertama harus sah sesuai dengan rukun yang ditetapkan; (c) Kontrak harus bebas riba; (d) Penjual harus menjelaskan kepada pembeli bila terjadi cacat atas barang sesudah pembelian; (e) Penjual harus menyampaikan semua hal yang

⁷¹ Azhar Basyir, *op.cit.* hal. 20

berkaitan dengan pembelian, misalnya jika pembelian dilakukan secara utang. Jadi disini terlihat adanya unsur keterbukaan.

Pada pembiayaan *murabahah*, nasabah yang mengajukan permohonan harus memenuhi syarat sah perjanjian yaitu, unsur syarat subjektif harus berumur 21 tahun atau telah/menikah, sehat jasmani dan rohani. Objek *murabahah* tersebut juga harus tertentu dan jelas dan merupakan milik yang penuh dari pihak bank.

Perbedaan pembiayaan murabahah pada bank syariah dan kredit pada bank konvensional dapat dikelompokkan sesuai dengan kategori-kategori tertentu yang berkaitan dengan obyek perjanjian.

Tabel
Perbedaan Pembiayaan Murabahah dan Kredit

No	Kategori	Murabahah	Kredit
1	Transaksi	Jual Beli	Utang Piutang
2	Aspek hukum	Utang Dagang	Utang atas Pinjaman
3	Kompensasi	Margin	Bunga
4	Obyek Perjanjian	Barang/benda	Uang
5	Sifat Angsuran	Flat	Fluktuatif

Dari bagan di atas dapat ditarik kesimpulan sebagai perbedaan antara pembiayaan murabahah dan kredit, yaitu:

1. Pembiayaan murabahah didasarkan atas transaksi jual beli, dimana pelaku perjanjian ini disebut penjual dan pembeli. Disini bank sebagai penjual dan nasabah sebagai pembeli. Sedangkan kredit merupakan transaksi utang piutang yang menempatkan para pelaku perjanjian sebagai kreditur dan debitur;
2. Konsekwensi dari perjanjian murabahah berakibat hukum berupa utang dagang. Sementara perjanjian kredit berakibat hukum pada utang atas pinjaman. Utang atas dagang obyeknya berupa barang atau benda menurut ketentuan hukum Islam tidak mengandung riba karena keuntungan yang diperoleh berdasarkan transaksi jual beli, sedangkan utang atas pinjaman obyeknya adalah uang, dan keuntungan yang diperoleh berdasarkan bunga, dan itu menurut ketentuan hukum Islam dilarang, ketentuan ini dijelaskan dalam (QS) al-baqarah ayat (275) " Dan Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba..."⁷²
3. Pembiayaan murabahah mendapatkan kompensasi berupa margin yang merupakan selisih lebih dari harga beli dan harga jual. Margin merupakan keuntungan yang

⁷² Fatwa DSN, Op.Cit.

didasarkan atas penjualan barang. Sedangkan kredit mendapatkan kompensasi berupa bunga yang didasarkan atas sejumlah dana yang dipinjamkan. Bunga merupakan sejumlah harga yang harus dibayar oleh nasabah sebagai *fee* (imbalan) atas jasa yang diberikan bank, atau sebagai kompensasi ganti rugi atas kesempatan bank yang hilang untuk pemanfaatan dana tersebut;

4. Obyek perjanjian pada pembiayaan murabahah adalah pada barang/benda yang diperjualbelikan. Barang/benda merupakan komoditas yang dijadikan obyek akad. Sedangkan perjanjian kredit meletakkan uang/dana sebagai obyek perjanjian. Uang/dana merupakan komoditas yang diperjanjikan;

5. Dalam melakukan angsuran, pembiayaan murabahah bersifat flat (tetap) dari sejak perjanjian dimulai hingga berakhir batas waktu yang disepakati, baik untuk pokok modal maupun marginnya. Sedangkan kredit bersifat fluktuatif. Pokok modal tetap, sementara bunga berfluktuasi sesuai dengan kondisi suku bunga pasar atau mengikuti kondisi ekonomi.

Dalam KUH Perdata Pasal 1457 disebutkan bahwa jual beli merupakan "suatu persetujuan, dengan mana pihak yang

satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan". Dari pernyataan ini dapat diambil kesimpulan tentang jual beli, yaitu: [1] adanya persetujuan antara kedua belah pihak, [2] adanya perpindahan hak milik, [3] adanya alat tukar yang diakui dalam lalu lintas perdagangan. Pola jual beli yang dilakukan adalah dengan cara memesan barang yang akan dibeli. Kemudian pihak bank akan menyediakan barang tersebut dengan harga sebesar jumlah harga dasar ditambah dengan keuntungan yang disetujui.

Dalam pelaksanaannya, pembelian objek *murabahah* tersebut dapat dilakukan oleh pembeli *murabahah* sebagai wakil dari pihak bank dengan akad *wakalah* atau perwakilan. Setelah akad *wakalah* selesai dan objek *murabahah* tersebut secara prinsip telah menjadi hak milik bank maka terjadi akad kedua antara bank dengan pembeli *murabahah* yaitu akad *murabahah*. Hal ini dimungkinkan dan tidak menyalahi syariah Islam karena dalam fatwa Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000 tanggal 1 April 2000 tentang *murabahah*, sebagai landasan syariah transaksi *murabahah* adalah sebagai berikut: pada bagian pertama angka 9 disebutkan bahwa jika bank hendak

mewakilkkan kepada nasabah untuk membeli barang dari pihak ketiga, akad jual beli *murabahah* harus dilakukan setelah barang secara prinsip, menjadi milik bank.⁷³

Dengan demikian, dapat disimpulkan di sini bahwa pelaksanaan prinsip syariah dalam akad *murabahah* sudah sesuai dengan fatwa MUI.

Walaupun harga jual objek akad yang merupakan harga beli ditambah keuntungan (*ribbun*) biasanya lebih mahal dari pemberian kredit kepemilikan pada bank konvensional tetapi pada *murabahah* nasabah diuntungkan dalam hal tidak dikenakan bunga dalam *murabahah* ini sehingga nasabah tidak akan rugi apabila ada kenaikan dan penurunan suku bunga pasar. Sementara pada *murabahah* yang dipergunakan adalah harga jual yang tidak akan berubah selama masa akad. Dengan demikian, nasabah sejak awal tidak akan mengalami kenaikan ataupun penurunan.

Selain harus memenuhi syarat sah perjanjian yang tercantum dalam Pasal 1320 KUH Perdata. Praktek *muamalah* dalam Islam pada prinsipnya harus sesuai dan tidak bertentangan dengan norma-norma syariah. Para ahli fiqh

⁷³ Tim Penulis DSN, Himpunan Fatwa Dewan Syariah Nasional, Edisi Revisi, (Jakarta : DSN MUI dan Bank Indonesia), hal. 25.

sepakat bahwa dalam kegiatan bisnis (*muamalah*) Islam haruslah menghindari unsur-unsur yang dilarang oleh syara' yakni, *maysir* (perjudian), *gharar* (ketidakjelasan), *riba* (tambahan) dan bathil (ketidakadilan).

Dengan demikian, dapat diambil kesimpulan bahwa penerapan produk *murabahah* sudah sesuai dengan prinsip pembiayaan berdasarkan prinsip-prinsip Islam yaitu tidak mengandung *maysir* (spekulatif), *gharar* (ketidakpastian), *riba* (tambahan) dan bathil (ketidakadilan).

Dengan demikian, dapat dikatakan bahwa pelaksanaan akad *murabahah* di bank syariah menganut sistem konsensualisme, yang tercantum dalam KUH Perdata dan dipakai dalam hukum Islam, yaitu bahwa perjanjian itu sudah dilahirkan sejak saat terjadinya kesepakatan, dengan adanya penandatanganan akta sebelum diserahkan barang dan harga sudah terjadi perjanjian pembiayaan *murabahah* tersebut.

D. Tinjauan Perjanjian Pembiayaan Murabahah Menurut KUH Perdata

Lembaga perbankan adalah *highly regulated industry* apalagi perbankan syariah selain terikat oleh rambu-rambu hukum positif sistem operasional bank syariah juga terikat erat dengan hukum Allah, yang pelanggarannya berakibat kepada *kemadharatan* di dunia dan akherat. Oleh karena uniknya peraturan yang memagari seluruh transaksi perbankan syariah tersebut, dalam kajian ini akan dicoba dibahas mengenai pelaksanaan akad terutama *murabahah* yang dilaksanakan di bank syariah. Kajian ini dilakukan dengan melihat kesesuaiannya dengan hukum positif di Indonesia, yaitu hukum perdata KUH Perdata dan Hukum Islam.

Melihat pada rukun dan syarat pembiayaan murabahah memiliki kesesuaian dalam Pasal 1313 KUH Perdata perjanjian diberi pengertian sebagai "suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih".⁷⁴ Dimana pihak satu berjanji kepada pihak lain atau dimana dua orang yang saling berjanji untuk

⁷⁴ Subekti, Hukum Perjanjian, cetakan ke-18 (Jakarta :P.T.Intermasa, 2001), hal.1.

melaksanakan sesuatu hal. Dalam hal ini adalah bank syariah dan nasabah saling berjanji.

Dari peristiwa itulah timbul suatu hubungan antara dua pihak tersebut yang dinamakan perikatan. Dengan demikian hubungan antara perikatan dan perjanjian adalah bahwa perjanjian itu menimbulkan perikatan. Pihak yang satu dapat menuntut realisasi dari apa yang diperjanjikan oleh pihak lain dan dapat menuntutnya di depan hakim jika tuntutan dari apa yang diperjanjikan itu tidak dipenuhi secara sukarela.

Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata berbunyi: "Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Suatu perjanjian tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak. Suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik, pasal ini memberikan kebebasan untuk membuat berbagai macam perjanjian yang isinya tentang apa saja asalkan tidak bertentangan dengan undang-undang". Pasal inilah yang mendasari lahirnya perjanjian-perjanjian seperti perjanjian yang dibuat oleh pihak bank dan pihak

pengguna jasa layanan bank yang berfungsi sebagai undang-undang bagi para pihak.

Walaupun Pasal 1338 seakan memberi kebebasan untuk membuat perjanjian, namun tentunya ada syarat-syarat yang harus dipenuhi agar perjanjian tersebut menjadi sah menurut hukum. Syarat-syarat yang harus dipenuhi agar suatu perjanjian menjadi sah dalam kitab Undang-Undang Hukum Perdata buku ketiga Tentang Perikatan bab kedua bagian kedua tentang syarat-syarat yang diperlukan untuk sahnya perjanjian yang dimulai dari pasal 1320 sampai dengan pasal 1337. Secara garis besar syarat-syarat tersebut dapat dilihat pada pasal 1320, yang menyebutkan untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan empat syarat sebagai berikut :

1. Sepakat mereka yang mengikatkan diri;
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
3. Suatu hal tertentu;
4. Suatu sebab yang halal.

Jelas bahwa pembiayaan murabahah dalam perbankan syariah tidak bertentangan dengan KUH Perdata. Kesesuaian tersebut tampak terlihat pada ketentuan pokok yang menjadi prinsip mendasar dalam transaksi murabahah, yang terdapat dalam rukun dan syarat murabahah.

Akad murabahah menjadi sah apabila telah terjadi kesepakatan antar pihak, pelaku telah cakap (*baligh* dan berakal) dalam ketentuan hukum, dan perjanjian dilakukan atas obyek tertentu yang tidak bertentangan dengan aturan hukum.

Syarat-syarat yang disebutkan pada pasal 1320 di atas dapat dibedakan menjadi syarat subjektif dan syarat objektif.⁷⁵ Dua syarat yang disebutkan pertama pada pasal 1320 disebut syarat subjektif yang apabila syarat tidak terpenuhi maka perjanjian dapat dimintakan pembatalan (*canceling*) sedangkan dua syarat yang terakhir disebut syarat objektif yang apabila ternyata tidak terpenuhi maka perjanjian akan batal demi hukum (*null and void*) yang artinya perjanjian tersebut tidak pernah ada atau dengan kata lain usaha pihak yang disebut didalam perjanjian gagal melahirkan suatu perikatan. Apabila syarat sah perjanjian tersebut sudah terpenuhi semua maka perjanjian tersebut sudah dapat dikatakan sah.

Hukum Perjanjian dalam KUH Perdata berdasarkan kesepakatan atau konsensus kedua belah pihak walaupun

⁷⁵ Subekti, *op.cit.* hal.20

dalam perjanjian jual beli barang dan harga belum diserahkan.



BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Pengaturan pembiayaan *murabahah* menurut hukum Islam diatur dalam Fatwa Dewan Syariah Nasional No. 04/DSN-MUI/IV/2000 Tentang *murabahah*. Dan Pasal 8 ayat (1) UU No. 10/1998.
2. Pengaturan perjanjian kredit menurut hukum positif di Indonesia merujuk kepada KUH Perdata Pasal 1754 jo Pasal 1338 dan 1320` dan ketentuan-ketentuan yang diatur didalam peraturan dibidang hukum perbankan. Ketentuan-ketentuan inilah yang mendasari lahirnya perjanjian-perjanjian seperti perjanjian yang dibuat oleh pihak bank dan pihak pengguna jasa layanan bank yang berfungsi sebagai undang-undang bagi para pihak.
3. Dari beberapa pembahasan sebagaimana yang telah dikemukakan pada bab-bab sebelumnya dapat di simpulkan adanya beberapa perbedaan dan persamaan, serta kelebihan dan kekurangan antara perjanjian pembiayaan

pada bank syariah dengan perjanjian kredit pada bank konvensional. (a) Pembiayaan murabahah didasarkan atas transaksi jual beli, dimana pelaku perjanjian ini disebut penjual dan pembeli. Sedangkan kredit merupakan transaksi utang piutang yang menempatkan para pelaku perjanjian sebagai kreditur dan debitur; (b) Konsekwensi dari perjanjian murabahah berakibat hukum berupa utang dagang. Sementara perjanjian kredit berakibat hukum pada utang atas pinjaman. Utang atas dagang obyeknya berupa barang atau benda menurut ketentuan hukum Islam tidak mengandung riba karena keuntungan yang diperoleh berdasarkan transaksi jual beli, sedangkan utang atas pinjaman obyeknya adalah uang, dan keuntungan yang diperoleh berdasarkan bunga, dan itu menurut ketentuan hukum Islam dilarang. (c) Pembiayaan murabahah mendapatkan kompensasi berupa margin yang merupakan selisih lebih dari harga beli dan harga jual. Margin merupakan keuntungan yang didasarkan atas penjualan barang. Sedangkan kredit mendapatkan kompensasi berupa bunga yang didasarkan atas sejumlah dana yang dipinjamkan. (d) Obyek perjanjian pada pembiayaan murabahah adalah pada

barang/benda yang diperjualbelikan. Barang/benda merupakan komoditas yang dijadikan obyek akad. Sedangkan perjanjian kredit meletakkan uang/dana sebagai obyek perjanjian. Uang/dana merupakan komoditas yang diperjanjikan; (e) dalam melakukan angsuran, pembiayaan murabahah bersifat flat (tetap) dari sejak perjanjian dimulai hingga berakhir batas waktu yang disepakati, baik untuk pokok modal maupun marginnya. Sedangkan kredit bersifat fluktuatif. Pokok modal tetap, sementara bunga berfluktuasi sesuai dengan kondisi suku bunga pasar atau mengikuti kondisi ekonomi. Dalam beberapa hal, pembiayaan dan kredit memiliki persamaan, terutama dalam sisi teknis penerimaan uang, mekanisme transfer, teknologi computer yang digunakan, syarat-syarat umum memperoleh pembiayaan seperti KTP, NPWP, proposal, laporan keuangan dan sebagainya. Kelebihan dan kekurangan pada perjanjian *murabahah* dan perjanjian kredit adalah bahwa dalam perjanjian kredit telah mempunyai peraturan yang diatur secara khusus sebagaimana yang terdapat dalam Lampiran Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia No. 27/162/DIR Tanggal 31 Maret 1995 Tentang

Kewajiban Penyusunan dan Pelaksanaan Kebijakan Perkreditan Bank bagi Bank Umum beserta Lampirannya berupa Pedoman Penyusunan Kebijaksanaan Perkreditan Bank. Sedangkan pada pembiayaan *murabahah* belum mempunyai peraturan yang diatur secara khusus.

B. Saran

1. Perbankan syariah sebagai lembaga yang berperan untuk menampung dana dari pihak yang surplus dana dan menyalurkan pada pihak yang kekurangan dana, dalam pelaksanaannya tidak boleh bertentangan dengan hukum positif yang ada yaitu hukum adat, hukum perdata yang tertuang dalam Pasal 1320 KUH Perdata juga hukum Islam. Salah satu ciri bank syariah adalah dalam menjalankan kegiatan operasionalnya tidak menggunakan bunga akan tetapi menggunakan mekanisme bagi hasil dan selalu diawasi oleh Dewan Pengawas Syariah dalam setiap kegiatan operasionalnya, sehingga diharapkan bank syariah tersebut akan selalu berada dalam koridor hukum Islam. Selain itu, juga tidak boleh mengandung unsur-unsur yang dilarang oleh syara' yakni, *maisir* (perjudian), *gharar* (ketidakjelasan), *riba* (tambahan)

dan *bathil* (ketidakadilan). Hal itu dapat dihindari dengan adanya akad murabahah atau jual beli, yaitu jual beli barang dengan harga jual terdiri dari harga beli ditambah keuntungan yang disepakati. Pembayaran angsuran pada murabahah tersebut tetap terus sampai pada akhir akad karena tidak terpengaruh pada fluktuasi tingkat suku bunga di pasaran.

2. Untuk selanjutnya seharusnya praktek-praktek Murabahah agar terus menuju murni Syariah. Kalau sekarang Bank-bank Konvensional sibuk untuk mendirikan perusahaan SPV untuk mengurus kredit-kredit macet milik bank tersebut, maka di tahun mendatang Bank-bank Syariah di Indonesia diharapkan dapat mendirikan sebuah perusahaan joint venture bernama "Murabahah Center" yang akan menjadi "Show Room" dari barang-barang yang akan dijual oleh Bank Syariah. "Murabahah Center" inilah yang akan menjadi penerima Wakalah untuk mengurus pembelian barang yang dibutuhkan Masyarakat.
3. Bank Indonesia (BI) melalui Peraturan Bank Indonesia (PBI) No.7/46/PBI/2005 tanggal 14 Nopember 2005 sebagaimana diubah dengan PBI No.9/19/PBI/2007 tanggal 17 Desember 2007 tentang Pelaksanaan prinsip syariah

dalam kegiatan penghimpunan dana, penyaluran dana serta pelayanan jasa bank syariah. BI menegaskan kembali penggunaan media Wakalah dalam Murabahah pada pasal 9 ayat 1 butir d yaitu dalam hal Bank mewakilkan kepada Nasabah (Wakalah) untuk membeli barang, maka akad Murabahah harus dilakukan setelah barang secara prinsip menjadi milik Bank. Bahkan dalam bagian penjelasan PBI tersebut ditegaskan bahwa Akad Wakalah harus dibuat terpisah dengan Akad Murabahah. Oleh karena itu pada masa yang akan datang perlu dibuat secara khusus mengenai Pedoman Penyusunan Kebijakan Pembiayaan Bank dengan prinsip Syariah.

DAFTAR PUSTAKA

A. PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN

Bank Indonesia. Peraturan Bank Indonesia Tentang Bank Umum Yang Melaksanakan Kegiatan Usaha Berdasarkan Prinsip Syariah. PBI No. 6/24/PBI/2004.

Bank Indonesia. Peraturan Bank Indonesia Tentang Pelaksanaan Prinsip Syariah Dalam Kegiatan Penghimpunan Dana Dan Penyaluran Dana Serta Pelayanan Jasa Bank Syariah. PBI No. 9/19/PBI/2007.

DSN MUI. Fatwa Dewan Syariah Nasional Tentang Murabahah. Fatwa DSN MUI No. 04/DSN-MUI/IV/2000.

Indonesia. Undang-undang Tentang Perubahan Atas Undang-undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan. UU No. 10 Tahun 1998, LN Tahun 1998 No. 182, TLN No. 3790.

Indonesia. Undang-undang Tentang Peradilan Agama. UU No. 3 Tahun 2006, LN Tahun 2006 No. 22, TLN No. 4611.

B. BUKU

Ali, M. Daud. Sistem Ekonomi Islam Zakat dan Wakaf. Jakarta: Penerbit Universitas Indonesia, UI Press, 1988.

Antonio, M.Syafi'i. Bank Syariah Wacana Ulama dan Cendekiawan. Jakarta: Tazkia Institut dan Bank Indonesia, 1999.

_____. Bank Syaiah Dari Teori ke Praktek. Jakarta:Gema Insani Press, 2001.

Arifin, Zainul. Memahami Bank Syariah Lingkup Peluang Tantangan dan Prospek. Jakarta: Alvabet, 2000.

- Akmal Tarigan, Ashari. Ekonomi dan Bank Syariah pada Melenium Ketiga. Medan: IAIN Press Bekerja sama dengan IKAPI, 2002.
- Ash Shiddiqi, M. Hasbi. Pengantar Fiqh Muamalat. Semarang: Pustaka Rizki Putra.
- Basyir, Ahmad Azhar. Asas-Asas Hukum Muamalah. Yogyakarta: UII Press, 2004
- Badrulzaman, Mariam Darus. Kompilasi Hukum Perikatan. Bandung: Citra Aditya Bakti, 2001
- Dewi, Gemala. Hukum Perbankan Perasuransian Syariah di Indonesia. Jakarta: Fajar Inter Pratama, 2004.
- Dewi, Gemala.; Wirduyaningsih, dan Yeni Salma Barlinti. Hukum Perikatan Islam di Indonesia. Jakarta:Fajar Inter Pratama, 2005.
- Djumhana, M. Hukum Perbankan di Indonesia. Bandung: PT. Citra Aditiya Bakti, 1995
- Haron, Sudin. Prinsip dan Operasi Perbankan Islam. Kuala Lumpur: Publising SDN BHD, 1996.
- Hermansyah. Hukum Perbankan Nasional Indonesia. Jakarta: encana, 2005.
- Kasmir. Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya. Jakarta: RajaWali Press, 2000.
- Karim, Adi Warman. Bank Islam Analisis Fiqh dan Keuangan. Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- Manan, M.A. Ekonomi Islam Teori dan Praktek. Jakarta: Internusa 1992.
- Mamudji, Sri et.al. Metode Penelitian dan Penulisan Hukum. Jakarta: Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2005.
- Mujieb, M. Abdul et. al. Kamus Istilah Fiqh. Jakarta: PT. Pustaka Firdaus, 1994.
- Mertokusumo, Sudigno. Mengenal Hukum. Yogyakarta: Liberty, 1991.
- Naja, HR. Daeng. Hukum Kredit dan Bank Garansi. Bandung: PT. Cita Aditya Bakti, 2005.
- Perwataatmadja, Karnaen A dan M. Syafii Antonio. Apa dan Bagaimana Bank Islam. Yogyakarta: PT. Dana Bakti Prima Yasa,1992.

Zuhri, M.; A. Ghozali. Terjemah Fiqh Empat Madzhab.
Semarang : CV Asy-Syifa,1994.

C. INTERNET

"Prinsip Dasar Produk Perbankan Syariah,"
<<http://www.sinarharapan.co.id/ekonomi/eureka/2004/0304/eurl.html>>, 26 Maret 2004.

"Bunga Bank," <<http://bankdki.syariah.com/bunga%20bankpdf>>.

