

**ASPEK HUKUM DALAM AKTA PEMBIAYAAN
AL MURABAHAH
(TINJAUAN PADA BANK RAKYAT INDONESIA – UNIT USAHA
SYARIAH)**

TESIS

ARIESKA PUTRI HAKIM, S. H

0606007081



**UNIVERSITAS INDONESIA
FAKULTAS HUKUM
PROGRAM MAGISTER KENOTARIATAN
DEPOK
JULI 2008**

**ASPEK HUKUM DALAM AKTA PEMBIAYAAN
AL MURABAHAH
(TINJAUAN PADA BANK RAKYAT INDONESIA –
UNIT USAHA SYARIAH)**

TESIS

**Diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar
Magister Kenotariatan**

ARIESKA PUTRI HAKIM, S. H

0606007081



**UNIVERSITAS INDONESIA
FAKULTAS HUKUM
PROGRAM MAGISTER KENOTARIATAN
DEPOK
JULI 2008**

**ASPEK HUKUM DALAM AKTA PEMBIAYAAN
AL MURABAHAH
(TINJAUAN PADA BANK RAKYAT INDONESIA –
UNIT USAHA SYARIAH)**

TESIS

**Diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar
Magister Kenotariatan**

ARIESKA PUTRI HAKIM, S. H

0606007081



**UNIVERSITAS INDONESIA
FAKULTAS HUKUM
PROGRAM MAGISTER KENOTARIATAN
DEPOK
JULI 2008**

HALAMAN PENGESAHAN

Tesis ini diajukan oleh:

Nama : ARIESKA PUTRI HAKIM, S. H
NPM : 0606007081
Program Studi : Magister Kenotariatan
Judul : ASPEK HUKUM DALAM AKTA PEMBIAYAAN
AL MURABAHAH (TINJAUAN PADA BANK
RAKYAT INDONESIA – UNIT USAHA SYARIAH)

Telah berhasil dipertahankan di hadapan dewan penguji dan diterima sebagai bagian persyaratan yang diperlukan untuk memperoleh gelar Magister Kenotariatan pada Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia.

DEWAN PENGUJI

Pembimbing : Wirduyaningsih, SH, MH ()

Penguji : Farida Prihatini, SH, MH, CN ()

Penguji : Theodora Yuni Shah Putri, SH, MH ()

Ditetapkan di : Depok
Tanggal : 25 Juli 2008

ABSTRAK

Nama : ARIESKA PUTRI HAKIM, S. H
Program Studi : Magister Kenotariatan – Fakultas Hukum
Universitas Indonesia
Judul : ASPEK HUKUM DALAM AKTA PEMBIAYAAN
AL MURABAHAH (TINJAUAN PADA BANK
RAKYAT INDONESIA – UNIT USAHA SYARIAH)

Perbankan di Indonesia dewasa ini mengalami kemajuan yang demikian pesat. Khususnya untuk orang-orang yang tidak menginginkan adanya sistem *riba* yang diharamkan dalam Hukum Islam, keberadaan bank syariah berdampingan dengan bank konvensional membuat masyarakat dengan leluasa memilih produk perbankan yang diinginkan sesuai manfaat dan tujuan. Dari sekian banyak produk yang ditawarkan, maka untuk bidang pembiayaan yang dapat digunakan untuk kegiatan konsumtif maupun usaha, ada yang disebut dengan *Murabahah*. Tesis ini membahas tentang aspek hukum dan penerapan akad pembiayaan *al Murabahah* pada Bank Rakyat Indonesia, sebagai salah satu *state-owned* bank di Indonesia yang memiliki Unit Usaha Syariah. Metode penelitian yang digunakan adalah metode kepustakaan yang bersifat yuridis normatif dengan cara mempelajari berbagai literatur dan peraturan perundangan yang berkaitan dengan penelitian ini, juga wawancara dengan narasumber. Hasil penelitian menunjukkan bahwa akad pembiayaan *al Murabahah* di Bank Rakyat Indonesia – Unit Usaha Syariah telah berusaha menerapkan prinsip syariah Islam bersama-sama dengan hukum positif yang berlaku di Indonesia, sebagaimana tercantum dalam akad pembiayaan *al Murabahah* tersebut. Akad pembiayaan *al Murabahah* ini biasanya dibuat dalam bentuk notariil. Setiap orang dapat menikmati fasilitas ini, dengan cara mengajukan permohonan pada bank dan memenuhi semua persyaratan yang telah ditetapkan. Pada kenyataannya, format akad pembiayaan *al Murabahah* masih banyak mengadopsi pasal-pasal pada perjanjian kredit dari bank konvensional, yang cenderung lebih melindungi kepentingan bank. Untuk mengatasi hal ini, maka akan lebih baik apabila pihak bank lebih memperhatikan prinsip keadilan dan kesetaraan dalam hubungan bank dan nasabah, agar hak dan kewajiban masing-masing pihak menjadi lebih seimbang.

Kata kunci:

Akta, pembiayaan, *al murabahah*.

ABSTRAK

Nama : ARIESKA PUTRI HAKIM, S. H
Program Studi : Magister Kenotariatan – Fakultas Hukum
Universitas Indonesia
Judul : ASPEK HUKUM DALAM AKTA PEMBIAYAAN
AL MURABAHAH (TINJAUAN PADA BANK
RAKYAT INDONESIA – UNIT USAHA SYARIAH)

Perbankan di Indonesia dewasa ini mengalami kemajuan yang demikian pesat. Khususnya untuk orang-orang yang tidak menginginkan adanya sistem *riba* yang diharamkan dalam Hukum Islam, keberadaan bank syariah berdampingan dengan bank konvensional membuat masyarakat dengan leluasa memilih produk perbankan yang diinginkan sesuai manfaat dan tujuan. Dari sekian banyak produk yang ditawarkan, maka untuk bidang pembiayaan yang dapat digunakan untuk kegiatan konsumtif maupun usaha, ada yang disebut dengan *Murabahah*. Tesis ini membahas tentang aspek hukum dan penerapan akad pembiayaan *al Murabahah* pada Bank Rakyat Indonesia, sebagai salah satu *state-owned* bank di Indonesia yang memiliki Unit Usaha Syariah. Metode penelitian yang digunakan adalah metode kepustakaan yang bersifat yuridis normatif dengan cara mempelajari berbagai literatur dan peraturan perundangan yang berkaitan dengan penelitian ini, juga wawancara dengan narasumber. Hasil penelitian menunjukkan bahwa akad pembiayaan *al Murabahah* di Bank Rakyat Indonesia – Unit Usaha Syariah telah berusaha menerapkan prinsip syariah Islam bersama-sama dengan hukum positif yang berlaku di Indonesia, sebagaimana tercantum dalam akad pembiayaan *al Murabahah* tersebut. Akad pembiayaan *al Murabahah* ini biasanya dibuat dalam bentuk notariil. Setiap orang dapat menikmati fasilitas ini, dengan cara mengajukan permohonan pada bank dan memenuhi semua persyaratan yang telah ditetapkan. Pada kenyataannya, format akad pembiayaan *al Murabahah* masih banyak mengadopsi pasal-pasal pada perjanjian kredit dari bank konvensional, yang cenderung lebih melindungi kepentingan bank. Untuk mengatasi hal ini, maka akan lebih baik apabila pihak bank lebih memperhatikan prinsip keadilan dan kesetaraan dalam hubungan bank dan nasabah, agar hak dan kewajiban masing-masing pihak menjadi lebih seimbang.

Kata kunci:

Akta, pembiayaan, *al murabahah*.

KATA PENGANTAR

Puji dan syukur Penulis panjatkan kepada Allah SWT, karena atas rahmatNya, tesis “ASPEK HUKUM DALAM AKTA PEMBIAYAAN AL MURABAHAH (TINJAUAN PADA BANK RAKYAT INDONESIA – UNIT USAHA SYARIAH)” dapat selesai tepat pada waktunya. Penulisan tesis ini diajukan untuk memenuhi salah satu persyaratan guna memperoleh Gelar Magister Kenotariatan pada Fakultas Hukum Universitas Indonesia. Oleh karena itu, Penulis ingin menyampaikan terima kasih atas dukungan dari berbagai pihak, khususnya kepada:

1. Orangtua Penulis: Saleh Hakim, (Alm.) Sandra Dina Hakim, Euis Dwi Mariska; adik-adik Penulis: Andhika Putra Hakim, Adinda Putri Hakim, beserta seluruh keluarga besar.
2. Ibu Wirdyaningsih, S.H., M.H., selaku pembimbing yang telah mencurahkan waktu, tenaga dan pikirannya serta bimbingannya selama ini.
3. Ibu Farida Prihatini, S.H., M.H., C.N., selaku Ketua Program Magister Kenotariatan Universitas Indonesia.
4. Seluruh staf pengajar Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia.
5. Seluruh staf kesekretariatan Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia.
6. Seluruh staf Perpustakaan dan Pusat Dokumentasi Hukum Fakultas Hukum Universitas Indonesia.

7. Sahabat yang telah banyak membantu Penulis selama menjalani perkuliahan di Magister Kenotariatan Universitas Indonesia: Nurnaningsih, Heryanto Gunawan, Maria Gunarti, Rossy Lizharianty, Rosita, Fransisca Jessy Darmawan, dan Siwi Nursusanti.
8. Teman belajar Penulis selama menjalani perkuliahan di Magister Kenotariatan Universitas Indonesia: Ahmad Subarkah, Aska Laksamana Putera, Kunto Wibisono, Ulia Azhar, M. Naufal, Putu Dima Indra, Benediktus Arden, Harries Konstituant, I.M. Oka Mahendra, Ryan Oetary, Sam Dwi Zulkarnaen, Pandu Nugroho, Dian Anggraini, Danuta Putri, Irine Asheri, Erick Estrawan, Victor Yonathan, Ismareni, Junita Sari Ujung, Tety Setiasih, Abraham Yazdi Martin, M. Yoga, dan M. Hafidz.
9. Sahabat Penulis dalam suka dan duka di luar kampus: Vidal Coscolin Gomez, Catherine Lucy, Pricilia Vianney, Bong Anni, Fidelina Davies, Utami Mandiraatmadja, dan Prillinia Ditriyani Triyono.
10. Berbagai pihak yang telah membantu dan memberi dukungan guna penyelesaian penulisan tesis ini, yang tidak dapat disebutkan satu-persatu.

Kemudian dengan segala kerendahan hati, Penulis menyadari dalam penulisan tesis ini banyak sekali kekurangan dan oleh karena itu Penulis mengharapkan saran dan kritik yang baik. Akhir kata, Penulis berharap agar tesis ini dapat bermanfaat bagi semua pihak yang membacanya.

Depok, Juli 2008

Arieska Putri Hakim, S.H

DAFTAR ISI

	Halaman
KATA PENGANTAR	i
DAFTAR ISI	iii
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Pokok Permasalahan	7
C. Metode Penelitian	8
D. Sistematika Penulisan	9
BAB II TINJAUAN AKTA PEMBIAYAAN AL MURABAHAH PADA BANK RAKYAT INDONESIA – UNIT USAILA SYARIAH	
A. PERJANJIAN MENURUT HUKUM ISLAM	
1. Pengertian Perjanjian	11
2. Asas, Rukun dan Syarat Akad	13
3. Jenis Akad	16
4. Berakhirnya Akad	17

B. TINJAUAN UMUM BANK SYARIAH	
1. Dasar Hukum Bank Syariah	18
2. Prinsip-Prinsip Operasional Bank Syariah	25
3. Kegiatan Usaha Bank Syariah	26
C. PERJANJIAN PEMBIAYAAN AL MURABAHAH PADA BANK SYARIAH	
1. Pengertian <i>al Murabahah</i>	36
2. Rukun dan Syarat <i>al Murabahah</i>	39
3. Mekanisme Pelaksanaan Pembiayaan <i>al Murabahah</i>	43
D. TINJAUAN UMUM AKTA OTENTIK	
1. Pengertian Akta Otentik	46
2. Fungsi Akta Otentik	49
3. Kekuatan Pembuktian Akta Otentik	52
E. ANALISIS AKAD PEMBIAYAAN AL MURABAHAH PADA BANK RAKYAT INDONESIA – UNIT USAHA SYARIAH	
1. Aspek-aspek hukum pada akad pembiayaan <i>al Murabahah</i> pada Bank Rakyat Indonesia – Unit Usaha Syariah	55
2. Penerapan akad pembiayaan <i>al Murabahah</i> pada Bank Rakyat Indonesia – Unit Usaha Syariah	80

BAB III	PENUTUP	
A.	SIMPULAN	83
B.	SARAN	84
DAFTAR PUSTAKA		86
LAMPIRAN		



BAB I

PENDAHULUAN

A. LATAR BELAKANG MASALAH

Perbankan, khususnya bank umum, merupakan inti dari sistem keuangan setiap negara. Apalagi negara berkembang seperti Indonesia yang sedang melakukan pembangunan di segala bidang. Berdasarkan ketentuan Pasal 1 butir 2 Undang-Undang Nomor 7 tahun 1992 tentang Perbankan sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998, Bank adalah badan usaha yang menghimpun dana masyarakat dalam bentuk kredit dan/atau bentuk-bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak.

Dunia perbankan di Indonesia mulai mengalami kemajuan dan perkembangan yang sangat pesat setelah diberlakukannya Paket Kebijakan Oktober 1988 (Pakto 88), yang memberikan kesempatan yang luas kepada masyarakat untuk mendirikan bank-bank baru dan memberikan kemudahan bagi bank-bank yang telah ada untuk membuka kantor-kantor cabang, sehingga banyak berdiri bank-bank baru maupun bank-bank lama yang membuka cabang di seluruh wilayah Indonesia.

Tetapi diantaranya banyak bermunculan bank-bank yang didirikan tanpa permodalan yang kuat serta manajemen yang buruk, sementara di satu sisi pengawasan yang diberikan oleh otoritas yang berwenang kurang. Pada akhirnya,

kondisi tersebut dibayar mahal oleh bangsa ini dengan banyaknya bank yang terpaksa dilikuidasi. Dalam waktu singkat, pemerintah telah menutup tidak kurang dari lima puluh bank, di samping mengambil alih sebelas bank (*bank take over*) dan sembilan bank lainnya dibantu untuk melakukan rekapitalisasi. Semua bank milik negara dan Bank Pembangunan Daerah (BPD) harus ikut direkapitalisasi. Dari 270 bank yang ada sebelum krisis moneter, kini hanya tujuh puluh tiga bank swasta yang dapat bertahan tanpa bantuan pemerintah.¹

Dengan penduduk yang mayoritas Muslim, Indonesia merupakan potensi pasar tersendiri bagi segala macam produk yang mengusung ajaran Islam. Hal serupa juga terjadi pada dunia perbankan.

Kehadiran lembaga keuangan syariah di Indonesia, seperti diketahui, tidak terlepas dari kebutuhan masyarakat yang tidak menghendaki adanya bunga dalam transaksi perbankan. Indonesia dewasa ini dapat dikatakan sudah memasuki era Ekonomi Syariah yang ditandai dengan bermunculannya berbagai lembaga bisnis dan keuangan yang memakai prinsip berkeadilan yang bebas bunga.

Perkembangan Bank Syariah yang sangat cepat merupakan sesuatu yang fenomenal. Kebangkitan lembaga keuangan yang bernafaskan hukum Islam ini ditandai dengan berdirinya Bank Muamalat Indonesia pada tahun 1991 dan lahirnya Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992.

Krisis moneter dan keuangan yang melanda bangsa Indonesia sejak pertengahan 1997 dan jatuhnya sistem perbankan nasional, telah mendorong dan menyadarkan banyak pihak, yaitu pemerintah, Bank Indonesia, Dewan Perwakilan

¹ Zainul Arifin, *Memahami Bank Syariah – Lingkup, Peluang Tantangan dan Prospek*, cet. 1, (Jakarta: Alfabeta, 1999), hal 129.

Rakyat dan dunia usaha untuk menengok sistem keuangan Syariah sebagai alternatif. Salah satu bentuk kesadaran nasional itu adalah lahirnya Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998, sebagai pengganti Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, yang mengakomodasi dan mendorong kehadiran Bank Syariah secara luas.

Dengan diberlakukannya Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 yang menetapkan sistem perbankan di Indonesia sebagai "*dual banking system*" atau sistem perbankan ganda: konvensional dan syariah, dimana bank-bank konvensional beroperasi berdampingan dengan bank-bank syariah, maka landasan hukum Bank Syariah telah cukup jelas dan kuat, baik dari segi kelembagaannya maupun landasan operasionalnya.

Selanjutnya, dengan diberlakukannya Undang-Undang Nomor 23 Tahun 1999 tentang Bank Indonesia, dengan demikian telah menugaskan kepada Bank Indonesia untuk mempersiapkan perangkat peraturan dan fasilitas-fasilitas penunjang yang mendukung operasional bank syariah, sehingga Bank Indonesia dapat melaksanakan kebijakan moneter berdasarkan prinsip-prinsip syariah, dan Bank Indonesia dapat pula mempengaruhi likuiditas perekonomian melalui bank-bank syariah. Ketentuan mengenai Bank Syariah ini juga terdapat dalam Surat Keputusan Bank Indonesia Nomor 32/34/KEP/DIR tanggal 12 Mei 1999 tentang Bank Umum berdasarkan Prinsip Syariah.

Pokok usaha Bank Syariah, sebagaimana bank umum lainnya, adalah menghimpun dana masyarakat dan menyalurkan kembali dana tersebut kepada masyarakat melalui pembiayaan berdasarkan prinsip syariah. Dalam melakukan

kegiatannya tersebut, diterapkan pola usaha dengan prinsip bagi hasil sebagai salah satu prinsip pokok dalam kegiatan perbankan syariah, prinsip mana yang akan menumbuhkan rasa tanggung jawab pada masing-masing pihak, baik bank maupun nasabahnya. Dalam melakukan setiap kegiatannya, Bank Syariah harus menerapkan prinsip kehati-hatian (*prudential principle*) karena dalam segala kegiatan operasional perbankan terkandung resiko yang dapat mempengaruhi kinerja bank yang bersangkutan.

Kegiatan usaha Bank Syariah diatur dalam Pasal 36 Peraturan Bank Indonesia Nomor 6/24/PBI/2004, yang secara garis besar dilakukan dengan menggunakan prinsip sebagai berikut.²

1. Penghimpunan dana (giro berdasarkan prinsip *wadi'ah*, tabungan berdasarkan prinsip *wadi'ah* dan/atau *mudharabah*, dan deposito berjangka berdasarkan prinsip *mudharabah*).
2. Penyaluran dana
 - a. Prinsip jual beli dengan *murabahah*, *istishna*, dan *salam*.
 - b. Prinsip bagi hasil dengan *mudharabah* dan *musyarakah*.
 - c. Prinsip sewa-menyewa dengan *ijarah* dan *ijarah muntahiya bittamlik*.
 - d. Prinsip pinjam-meminjam berdasarkan akad *qardh*.
 - e. Jasa pelayanan dalam bentuk *wakalah*, *hawalah*, *kafalah*, dan *rahn*.

² Gemala Dewi, Wirduyaningsih, Yeni Salma Barlinti, *Hukum Perikatan Islam di Indonesia*, cet. 3, (Jakarta: Kencana, 2007), hal. 154.

Kegiatan usaha Bank Syariah ini secara nyata dalam kehidupan masyarakat diwujudkan dalam bentuk perjanjian secara tertulis berupa akta notariil, karena seringkali bersifat sebagai alat pembuktian, yang gunanya adalah untuk menjamin kepastian hukum terhadap pihak ketiga.

Menurut ketentuan Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih, sedangkan perjanjian menurut Hukum Islam, secara etimologis dalam Bahasa Arab diistiahkan dengan *mu'ahadah itifa'* atau *akad*³.

Pasaribu dan Lubis menyatakan bahwa yang dimaksud dengan akad atau perjanjian adalah janji setia kepada Allah swt dan juga meliputi perjanjian yang dibuat oleh manusia dengan sesama manusia dalam pergaulan hidupnya sehari-hari.⁴ Dari ketentuan ini dapat dilihat bahwa apapun alasannya merupakan suatu perbuatan melawan hukum, apabila seseorang melanggar akad atau perjanjian baik dalam hukum yang berlaku di dunia ini maupun pertanggungjawabannya kepada Allah.

Dalam hukum Islam dikenal 2 (dua) istilah dalam akad yaitu rukun akad dan syarat akad. Rukun dapat dipahami sebagai unsur esensial yang membentuk akad, terdiri dari *ijab* (penawaran) dan *qabul* (penerimaan), sedangkan syarat adalah unsur yang membentuk keabsahan rukun akad.

³ Pasaribu dan Lubis, Suhrawardi K., *Hukum Ekonomi Islam*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2000), hal. 1.

⁴ *Ibid.*

Jadi sahnya suatu akad sangat bergantung kepada terpenuhinya atau tidaknya rukun dan syarat akad tersebut.⁵

Dalam hal memenuhi kebutuhan manusia untuk mendanai suatu kegiatan tetapi bukan dengan dananya sendiri, dapat diusahakan dengan memakai dana orang lain melalui Bank Syariah. Hal ini dimungkinkan dengan digunakannya prinsip penyertaan dalam rangka pemenuhan permodalan (*equity financing*), ataupun dengan prinsip pinjaman dalam rangka pemenuhan kebutuhan pembiayaan (*debt financing*)⁶. Salah satu cara yang dipakai adalah melalui akad-akad bagi hasil sebagai metode kebutuhan permodalan, dan akad-akad jual beli untuk memenuhi kebutuhan pembiayaan.

Bank Syariah tidak menggunakan metode pinjam meminjam uang dalam rangka kegiatan komersial, karena setiap pinjam-meminjam uang yang dilakukan dengan persyaratan atau janji pemberian imbalan adalah termasuk *riba*. Oleh karena itu mekanisme operasional perbankan syariah dijalankan dengan menggunakan piranti-piranti keuangan yang berdasarkan pada prinsip bagi hasil sebagaimana telah disebutkan.

Dari sekian jenis prinsip dalam perbankan syariah yang telah disebutkan di atas, yang Penulis bahas dalam tesis ini adalah aspek hukum mengenai akad *al Murabahah* sehubungan dengan pelaksanaannya dalam bentuk akta notaris pada Bank Rakyat Indonesia – Unit Usaha Syariah. Dalam hal ini, *Murabahah* adalah pembelian oleh satu pihak untuk kemudian dijual kepada pihak lain yang telah

⁵ Sayid Sabiq, *Fikih Sunah 12 (Jual/Beli Riba)*, cet. 1, (Jakarta: Kalam Mulia, 1991), hal. 178.

⁶ Arifin, *op. cit.*, hal. 19.

mengajukan permohonan pembelian terhadap satu barang dengan keuntungan atau tambahan harga yang transparan.⁷

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, sedangkan harga dan cara pembayaran sesuai dengan kebijakan bank yang bersangkutan. Harga jual bank adalah harga beli dari pemasok ditambah keuntungan yang disepakati bersama. Jadi nasabah mengetahui keuntungan yang diambil oleh bank. Selama akad belum berakhir maka harga jual beli tidak boleh berubah, apabila terjadi perubahan maka akad tersebut menjadi batal.

Sehubungan dengan hal inilah peranan Notaris dalam membuat perjanjian *al Murabahah* menjadi sangat penting, karena di dalamnya tercantum aspek-aspek hukum yang harus dipenuhi agar perjanjian itu dapat dilaksanakan dengan baik sesuai peraturan yang berlaku.

B. POKOK PERMASALAHAN

Adapun pokok permasalahan yang akan ditinjau dalam tesis ini adalah sebagai berikut.

1. Bagaimana aspek-aspek hukum pada akad pembiayaan *al Murabahah* pada Bank Rakyat Indonesia – Unit Usaha Syariah?
2. Bagaimana penerapan akad pembiayaan *al Murabahah* pada Bank Rakyat Indonesia – Unit Usaha Syariah?

⁷ Dewi, *op. cit.*, hal 108.

C. METODE PENELITIAN

Dalam penelitian ini digunakan metode penelitian kepustakaan, yaitu suatu cara pengumpulan data yang bersumber dari bahan-bahan kepustakaan. Data yang akan digunakan dalam penelitian ini adalah data sekunder.

Penelitian yang dilakukan ini adalah penelitian deskriptif yaitu memberikan gambaran tentang akta notaris mengenai akad pembiayaan *al Murabahah* yang terdapat dalam kenyataannya di masyarakat.

Pengumpulan data utamanya dilakukan dengan metode studi dokumen. Data yang diambil adalah data sekunder yang sifatnya Yuridis Normatif karena berasal dari literatur-literatur di bidang ilmu hukum pada umumnya dan yang berkaitan dengan masalah pembiayaan *al Murabahah* pada khususnya. Data tersebut didapatkan dari buku-buku atau dokumen resmi lainnya, serta sumber-sumber dari berbagai situs internet yang menyediakan informasi yang relevan dengan penelitian ini.

Pengumpulan data dengan wawancara dengan narasumber tertentu juga dilakukan untuk melengkapi data yang ada. Selain itu pengumpulan data dilakukan dengan metode pendekatan analisis data dengan metode kualitatif, yaitu tata cara penelitian yang menghasilkan deskriptif analitis.

Kemudian untuk mewujudkan penelitian ini, maka langkah-langkah penelitian yang akan dilakukan adalah:

1. penyusunan dokumen awal, terdiri dari:
 - a. usul penelitian.
 - b. rancangan penelitian.
2. pengumpulan data.
3. pengolahan data.
4. penyusunan dokumen akhir (laporan penelitian/tesis).

D. SISTEMATIKA PENULISAN

Untuk mempermudah pemahaman dan pembacaan tesis ini maka tesis ini akan dibagi dalam 3 bab, yang terdiri dari:

- Bab I : Bab ini berisi Pendahuluan yang terdiri dari Latar Belakang, Pokok Permasalahan, Metode Penelitian dan Sistematika Penulisan.
- Bab II : Bab ini berisi konsep Perjanjian Menurut Hukum Islam, Tinjauan Umum Bank Syariah, Perjanjian Pembiayaan *al Murabahah* Pada Bank Syariah, Tinjauan Umum Akta Otentik, dan Analisis Akta Pembiayaan *al Murabahah* beserta penerapannya pada Bank Rakyat Indonesia – Unit Usaha Syariah.
- Bab III : Bab ini berisi kesimpulan yaitu jawaban atas pokok permasalahan yang diajukan dalam tesis ini, yaitu tentang aspek hukum dalam akta notaris mengenai Akad Pembiayaan *al Murabahah* dan penerapannya di Bank Rakyat Indonesia – Unit Usaha Syariah, serta saran.

BAB II
TINJAUAN AKTA PEMBIAYAAN AL MURABAHAH
PADA BANK RAKYAT INDONESIA – UNIT USAHA SYARIAH

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata mengatur mengenai perjanjian dalam Buku II tentang Perikatan (*van verbintenissen*) pada Bab II Bagian I sampai dengan Bagian IV. Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata merumuskan definisi perjanjian sebagai suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap orang lain atau lebih. Sedangkan menurut Subekti, suatu perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seseorang berjanji kepada orang lain atau dimana 2 (dua) orang itu saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal.⁸ Dari peristiwa perjanjian tersebut, timbul hubungan hukum yang disebut perikatan. Perjanjian merupakan salah satu sumber perikatan yang diatur dalam Pasal 1233 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Dalam bentuknya, perjanjian itu berupa suatu rangkaian perikatan yang mengandung janji-janji yang diucapkan atau ditulis.

⁸ Subekti, *Hukum Perjanjian*, cet. 18, (Jakarta: 2002), hal. 1.

A. PERJANJIAN MENURUT HUKUM ISLAM

1. Pengertian Perjanjian

Dalam muamalah Islam, ada 2 (dua) istilah yang berkaitan dengan perikatan, yaitu antara *'ahd (al ahdu)* dan *akad (al aqdu)* yang disebutkan dalam Surat al Maidah ayat 1.⁹ *'Ahd* secara harfiah berarti masa, pesan, penyempurnaan dan janji yang dipersamakan dengan istilah perjanjian (*overenkomst*). Sedangkan istilah *akad* mempunyai pengertian sebagai perjanjian, perikatan dan permufakatan yang dipersamakan dengan istilah perikatan (*verbintenist*). Dalam transaksi bisnis syariah, kata *akad* didefinisikan sebagai hubungan antara *ijab* dan *qobul* sesuai kehendak syariah yang menetapkan adanya akibat hukum pada objek perikatan.¹⁰

Pengertian tersebut dapat dibandingkan dengan pendapat yang dikemukakan oleh Adiwarmar Karim yang membedakan perikatan Islam dalam 2 (dua) istilah, yaitu *wa'd* dengan *akad*.¹¹ *Wa'd* diartikan sebagai janji (*promise*) antara satu pihak kepada pihak lainnya, sementara *akad* adalah kontrak antara 2 (dua) belah pihak. *Wa'd* hanya mengikat satu pihak, yakni pihak yang memberi janji berkewajiban untuk melaksanakan kewajibannya. Sedangkan pihak yang diberi janji tidak memikul kewajiban apa-apa terhadap pihak lainnya. Dalam *wa'd* tidak ditetapkan ketentuan dan kondisi secara spesifik dan rinci. Pelanggaran janji hanya menimbulkan sanksi moral kepada pihak yang memberi janji, tanpa menimbulkan kewajiban hukum

⁹ Wendra Yunaldi, *Potret Perbankan Syariah di Indonesia*, (Jakarta: Centralis, 2007), hal. 56.

¹⁰ *Ibid.*

¹¹ Adiwarmar A. Karim, *Bank Islam: Analisa Fiqih dan Keuangan*, (Jakarta: PT. Rajagrafindo Persada, 2007), hal. 65.

lainnya. Sedangkan konsep akad bersifat mengikat kedua belah pihak yang saling bersepakat dengan ketentuan dan kondisi terperinci disertai sanksi yang telah disepakati kedua belah pihak.

Pengertian akad juga ditemui dalam Pasal 1 ayat 3 Peraturan Bank Indonesia Nomor 7/46/PBI/2005 tentang Akad Penghimpunan dan Penyaluran Dana Bagi Bank Berdasarkan Prinsip Syariah. Dalam peraturan tersebut dinyatakan bahwa akad adalah perjanjian tertulis yang memuat *ijab* (penawaran) dan *qobul* (penerimaan) antara bank dan pihak lain yang berisi hak dan kewajiban masing-masing sesuai prinsip syariah.

Dari penjelasan tersebut di atas, dapat disimpulkan bahwa dalam perikatan Islam terdapat tahapan yang juga menjadi pendapat Abdoerraof sebagai berikut.¹²

1. *Al Ahdu*, yang disebutkan dalam Surat al Imran ayat 75, yaitu pernyataan dari seseorang untuk melakukan atau tidak melakukan sesuatu dan tidak ada sangkut pautnya dengan kemauan orang lain. Adiwarman A. Karim menyebut tahap ini dengan istilah *wa'd* sebagai janji salah satu pihak tanpa sanksi hukum karena belum ada *term and condition* yang jelas dan rinci.
2. Persetujuan, yaitu pernyataan setuju dari pihak kedua untuk melakukan atau tidak melakukan sesuatu reaksi (kontra prestasi) atas janji pihak pertama dalam *al ahdu*.
3. *Al Aqdu (akad)*, yang disebutkan dalam Surat al Maidah ayat 1, sebagai pelaksanaan janji-janji dimaksud oleh para pihak yang mengikat keduanya secara hukum karena telah jelas kondisi dan ketentuannya dalam suatu *ijab* dan *qobul*.

¹² Dewi, Wirnyaningsih, Barlinti, *op. cit.*, hal. 46.

Tahapan-tahapan tersebut menunjukkan adanya perbedaan pengaturan perikatan dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menentukan bahwa janji kedua pihak berada hanya dalam satu tahapan yang menimbulkan perikatan di antara mereka. Sedangkan dalam hukum Islam, janji pihak pertama terpisah dengan janji pihak kedua yang terlihat dari unsur rukun berupa *ijab* dan *qobul*.¹³

2. Asas, Rukun dan Syarat Akad

Dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dikenal 2 (dua) asas pokok perjanjian yang dijelaskan sebagai berikut.¹⁴

- a. Asas kebebasan berkontrak, yaitu kebebasan para pihak untuk membuat perjanjian mengenai apapun dengan syarat apapun selama tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan, kepatutan dan ketertiban umum.
- b. Asas konsensualisme, yaitu yang termuat dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyatakan bahwa perjanjian lahir sejak tercapainya kesepakatan oleh para pihak.

¹³ *Ibid.*, hal. 47.

¹⁴ Hassanudin Rahman, *Legal Drafting*. (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2000), hal. 1.

Menurut hukum Islam, suatu akad harus memenuhi beberapa asas, yaitu asas *illahiah*, asal *al-huriyah* (kebebasan), asas *al-musawah* (kesetaraan), asas *al-adalah* (keadilan), asas *ar-ridho* (kerelaan), asas *ash-shidiq* (kejujuran dan kebenaran), asas *al-kitabah* (tertulis).¹⁵

Dari asas-asas tersebut yang paling berkaitan dengan berbagai kegiatan *muamalah* perbankan syariah adalah asas *al-huriyah* atau kebebasan bagi para pihak untuk melakukan suatu perikatan sesuai bentuk dan isinya. Namun kebebasan tersebut tidak mutlak karena dibatasi oleh ketentuan *syara'*. Apabila para pihak sudah mengikatkan diri dalam suatu bentuk perikatan, maka akibat hukumnya ditentukan oleh *syara'*. Seperti akibat akad *murabahah* adalah beralihnya hak milik (*al-milk*) atas objek jual beli.

Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menegaskan 4 (empat) syarat sah suatu perjanjian, yaitu kesepakatan dan kecakapan para pihak, suatu hal (objek) tertentu dan karena suatu sebab yang halal. Sedangkan menurut syariah Islam, suatu akad harus memenuhi rukun dan syarat umum perikatan, selain dari syarat dan rukun yang spesifik sesuai jenis akad.

Sedangkan menurut M. Ali Hasan, yang juga menjadi pendapat Anshori¹⁶, rukun dan syarat tersebut adalah sebagai berikut.¹⁷

¹⁵ Dewi, *op. cit.*, hal. 30.

¹⁶ Abdul Ghofur Anshori, *Perbankan Syariah di Indonesia*, (Yogyakarta: Gadjah Mada University Press, 2007), hal. 52-53.

¹⁷ M. Ali Hasan, *Berbagai Macam Transaksi dalam Islam: Fiqh Muamalat*, (Jakarta: PT. Rajagrafindo Persada, 2003), hal. 60.

- a. *Sighat al aqad*, yaitu pernyataan mengikatkan diri para pihak yang diwujudkan dalam *ijab* dan *qobul* yang harus memenuhi unsur kejelasan tujuan yang mengacu kepada kehendak para pihak secara pasti dan adanya persesuaian antara *ijab* dan *qobul*.
- b. *Mahad al aqad*, yaitu adanya objek akad sesuai dengan bentuk atau jenis akad yang dilakukan. Objek akad harus dibenarkan oleh *syara'*, dapat ditentukan serta diketahui para pihak dan telah ada dan dapat diserahkan pada saat akad.
- c. *Al Aqidain*, yaitu adanya para pihak yang melakukan akad. Para pihak tersebut harus sudah dapat dibebani hukum (*mukallaf*) yang secara lahiriah dapat ditentukan dari usia. Sedangkan syarat yang harus dipenuhi lainnya adalah *aqil* (berakal), *tamyiz* (dapat membedakan) dan *mukhtar* (bebas dari paksaan).
- d. *Al Maudu'ul aqd*, yaitu adanya tujuan pada saat akad dilaksanakan sesuai ketentuan Allah swt dalam syariat dan harus berlangsung terus dari awal sampai akhir.

Kaidah hukum asal *syariah muamalah* adalah segala sesuatu diperbolehkan kecuali ada dalil yang melarangnya.¹⁸ Ini berarti ketika suatu transaksi baru muncul dan belum dikenal dalam hukum Islam, maka transaksi tersebut dianggap dapat diterima, kecuali terdapat implikasi dari dalil al Quran dan Hadist yang mengharamkannya. Penyebab terlarangnya suatu transaksi adalah karena faktor haram *li dzatihi* (haram zat), *haram li ghairihi* (haram non-zat), dan tidak sah

¹⁸ Karim, *op. cit.*, hal. 29.

(lengkap) akadnya. Penyebab terakhir tersebut dapat dikarenakan apabila terjadi salah satu faktor-faktor berikut ini.¹⁹

- a. Rukun dan syarat tidak terpenuhi.
- b. Terjadi *ta'alluq*, yaitu apabila terdapat 2 (dua) akad yang saling dikaitkan sehingga menyebabkan keberlakuan akad yang satu tergantung pada akad lainnya.
- c. Terjadi "*two in one*," yaitu kondisi dimana suatu transaksi diwadahi oleh dua akad sekaligus, sehingga terjadi ketidak pastian (*gharar*) mengenai akad mana yang harus dipergunakan. Kondisi ini dapat ditimbulkan apabila terpenuhinya secara kumulatif 3 faktor, yaitu objek sama, pelaku sama dan jangka waktu sama.

3. Jenis Akad

Dari segi ada atau tidak adanya kontraprestasi, akad terbagi menjadi *akad tabarru* dan *akad mu'awadah*.²⁰

- a. *Akad Mu'awadah*, yaitu akad-akad yang bertujuan komersil dalam mencari keuntungan, contohnya akad *murabahah* dan *ijarah*.
- b. *Akad Tabarru'*, yaitu segala macam transaksi, baik dengan memberikan atau meminjamkan sesuatu yang menyangkut *non-for profit business transaction*, tetapi bertujuan tolong-menolong tanpa imbalan apapun. Namun demikian, pihak yang menolong dapat meminta pihak lainnya

¹⁹ *Ibid.*

²⁰ *Ibid.*, hal. 66.

untuk menutupi biaya yang dikeluarkan untuk melaksanakan akad.

Contoh *akad tabarru* adalah *akad qardh, rahn, hawalah, dan kafalah*.

4. Berakhirnya Akad

Suatu akad dipandang berakhir apabila telah tercapai tujuannya.²¹ Dalam akad jual beli misalnya, akad dipandang telah berakhir apabila barang telah berpindah milik kepada pembeli dan harganya telah menjadi milik penjual. Dalam akad gadai dan pertanggungan (*kafalah*), akad dipandang telah berakhir apabila utang telah dibayar.

Selain telah tercapai tujuannya, akad dipandang berakhir apabila terjadi *fasakh* (pembatalan) atau telah berakhir waktunya.

Fasakh terjadi dengan sebab-sebab sebagai berikut.²²

1. Di-*fasakh* (dibatalkan), karena adanya hal-hal yang tidak dibenarkan *syara'*, seperti yang disebutkan dalam akad rusak. Misalnya, jual beli barang yang tidak memenuhi syarat kejelasan.
2. Dengan sebab adanya *khiyar*, baik *khiyar rukyat*, cacat, syarat, atau *majelis*.
3. Salah satu pihak dengan persetujuan pihak lain membatalkan karena merasa menyesal atas akad yang baru saja dilakukan. *Fasakh* dengan cara ini disebut *iqalah*. Dalam hubungan ini Hadist riwayat Abu Daud mengajarkan, bahwa barang siapa mengabulkan permintaan pembatalan

²¹ Dewi, Wirdyaningsih, Barlinti, *op. cit.*, hal. 92.

²² *Ibid.*

orang yang menyesal atas akad jual beli yang dilakukan, Allah akan menghilangkan kesukarannya pada hari kiamat kelak.

4. Karena kewajiban yang ditimbulkan, oleh adanya akad tidak dipenuhi oleh pihak-pihak yang bersangkutan. Misalnya dalam khiyar pembayaran (*khiyar naqd*) penjual mengatakan, bahwa ia menjual barangnya kepada pembeli, dengan ketentuan apabila dalam tempo seminggu harganya tidak dibayar, akad jual beli menjadi batal. Apabila pembeli dalam waktu yang ditentukan itu membayar, akad berlangsung. Akan tetapi apabila ia tidak membayar, akad menjadi rusak (batal).
5. Karena habis waktunya, seperti dalam akad sewa-menyewa berjangka waktu tertentu dan tidak dapat diperpanjang.
6. Karena tidak mendapat izin pihak yang berwenang.
7. Karena kematian.

B. TINJAUAN UMUM BANK SYARIAH

1. Dasar Hukum Bank Syariah

Secara sederhana bank dapat diartikan sebagai lembaga keuangan yang kegiatan utamanya adalah menghimpun dana dan menyalurkan kembali kepada masyarakat serta memberikan jasa bank lainnya.²³

²³ Kasmir, *Manajemen Perbankan*, (Jakarta: PT. Rajagrafindo Persada, 2002), hal. 11.

Padanan kata “bank” menurut Bahasa Arab berasal dari kata “*mashrif*” yang artinya pertukaran (*exchange*).²⁴ Istilah yang umum dipakai di dunia internasional bagi bank yang beroperasi berdasarkan prinsip-prinsip Islam adalah “*Islamic Bank, Islamic Banking atau Syariah Banking*,” sedangkan di Indonesia sendiri sering digunakan istilah “Bank Syariah atau Perbankan Syariah” sebagaimana yang dianut dalam Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998, walaupun dalam persiapan penyusunan Rancangan Undang-Undang Perbankan Syariah, para pakar lebih cenderung menggunakan istilah “Bank Islami” atau “Perbankan Islami.”²⁵

Secara akademik, istilah “Islam” dan “Syariah” memang mempunyai pengertian yang berbeda, namun secara teknis keduanya mempunyai arti yang sama, yaitu menunjuk pada bank yang kegiatannya berdasar pada prinsip-prinsip syariat Islam.

Ide untuk mendirikan bank syariah di Indonesia sendiri sebenarnya telah muncul sejak pertengahan tahun 1970-an. Wacana ini dibicarakan pada Seminar Nasional Hubungan Indonesia dengan Timur Tengah pada tahun 1974 dan pada tahun 1976 dalam seminar internasional yang dilaksanakan oleh Lembaga Studi Ilmu-Ilmu Kemasyarakatan (LSIK) dan Yayasan Bhineka Tunggal Ika.

²⁴ Yunaldi, *op.cit.*, hal. 12.

²⁵ Sutan Remy Sjahdeini, “*Perbankan Syariah: Suatu Alternatif Kebutuhan Pembiayaan Masyarakat*,” (Makalah disampaikan pada Seminar Sehari Perbankan Syariah Dalam Sistem Perbankan Nasional, Jakarta, 18 Juli 2002), hal. 1.

Namun ada beberapa alasan yang menghambat terealisasinya ide ini, yaitu sebagai berikut.²⁶

1. Operasi bank syariah yang menerapkan prinsip bagi hasil belum diatur dan oleh karena itu tidak sejalan dengan Undang-Undang tentang Pokok Perbankan yang berlaku pada saat itu, yaitu Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1967.
2. Konsep bank syariah dari segi politis berkonotasi ideologis, merupakan bagian dari atau berkaitan dengan konsep negara Islam, dan karena itu tidak dikehendaki pemerintah.
3. Masih dipertanyakan siapa yang bersedia menaruh modal dalam *ventura* semacam itu, sementara pendirian bank baru dari Timur Tengah masih dicegah, antara lain pembatasan bank asing yang ingin membuka kantor di Indonesia.

Akhirnya gagasan mengenai bank syariah itu muncul lagi sejak tahun 1988 di saat pemerintah mengeluarkan Paket Kebijakan Oktober (PAKTO) yang berisi liberalisasi industri perbankan yang akhirnya diwujudkan dengan lahirnya PT. Bank Muamalat Indonesia pada tanggal 1 November 1991²⁷ dan mulai beroperasi pada tanggal 1 Mei 1992.²⁸

²⁶ Duddy Yustiady, "*Penjelasan Perbankan Syariah Secara Umum*," (Makalah disampaikan pada Pelatihan Perbankan dan Asuransi Syariah di AJB Bumiputera – FISIP UI, Depok, April 2003), hal. 2.

²⁷ Gemala Dewi, *Aspek-Aspek Hukum dalam Perbankan dan Perasuransian Syariah di Indonesia*, (Jakarta: Kencana, 2006), hal. 59.

²⁸ Karnaen A. Perwataatmadja dan Muhammad Syafi'i Antonio, *Apa dan Bagaimana Bank Islam*, (Jakarta: Dana Bhakti Wakaf, 1992), hal. 85.

Dengan diundangkannya Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan telah memberikan landasan hukum walaupun hanya secara *implisit* mengenai kegiatan usaha perbankan dengan prinsip bagi hasil dan secara rinci dijabarkan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 72 Tahun 1992 tentang Bank Berdasarkan Prinsip Bagi Hasil. Ketentuan-ketentuan tersebut telah menjadi dasar hukum beroperasinya bank syariah di Indonesia yang juga menandai dimulainya era sistem perbankan ganda (*dual banking system*).

Pada tahun 1998, muncul Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 mengenai amandemen atas Undang-Undang Nomor 7 tahun 1992 tentang Perbankan yang telah memberikan landasan hukum yang lebih kuat bagi keberadaan sistem perbankan syariah di Indonesia, dimana dapat disimpulkan bahwa sistem perbankan syariah dikembangkan dengan tujuan sebagai berikut.²⁹

- a. Memenuhi kebutuhan jasa perbankan bagi masyarakat yang tidak menerima konsep bunga sebagai *riba*. Dengan ditetapkannya sistem perbankan syariah yang berdampingan dengan sistem perbankan konvensional (*dual banking system*), pergerakan dana masyarakat dapat dilakukan secara lebih luas terutama dari bidang yang selama ini belum dapat tersentuh oleh sistem perbankan konvensional yang menerapkan sistem tingkat suku bunga.
- b. Membuka peluang pembiayaan bagi pengembangan usaha berdasarkan prinsip kemitraan. Dalam prinsip ini, konsep yang diterapkan adalah

bank konvensional, konsep yang diterapkan adalah hubungan debitur-kreditur (*debtor to creditor relationship*).

- c. Memenuhi kebutuhan akan produk dan jasa perbankan yang memiliki beberapa keunggulan komparatif berupa peniadaan pembebanan bunga yang berkesinambungan (*perpetual interest effect*), membatasi kegiatan spekulasi yang tidak produktif, pembiayaan ditujukan kepada usaha-usaha yang lebih memperhatikan unsur moral.

Pemberlakuan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 ini diikuti dengan dikeluarkannya sejumlah ketentuan pelaksanaan dalam bentuk Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia yang memberikan landasan hukum yang lebih kuat dan kesempatan yang luas bagi pengembangan perbankan syariah di Indonesia, yakni:

1. Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia No. 32/33/KEP/DIR tentang Bank Umum, khususnya Bab XI mengenai Perubahan Kegiatan Usaha dan Pembukaan Kantor Cabang Syariah;
2. Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia No. 32/34/KEP/DIR tentang Bank Umum Berdasarkan Prinsip Syariah ; dan
3. Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia No. 32/36/KEP/DIR tentang Bank Perkreditan Rakyat Berdasarkan Prinsip Syariah.

Dari pengertian mengenai bank umum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 juncto Pasal 6 huruf m undang-undang tersebut, dapat diketahui bahwa bank umum boleh memilih untuk melakukan jenis kegiatannya, yaitu hanya melakukan kegiatan usaha perbankan konvensional saja atau berdasarkan prinsip syariah saja atau melakukan kedua kegiatan tersebut. Sehingga dimungkinkan prinsip *double window*

(konvensional dan syariah) dengan ketentuan tidak mencampur kedua sistem tersebut dalam satu kantor cabang.³⁰

Dikeluarkannya Undang-Undang Nomor 23 Tahun 1999 tentang Bank Indonesia yang memberikan kewenangan kepada Bank Indonesia untuk dapat pula menjalankan tugasnya dalam memberikan pengawasan terhadap perbankan syariah. Pasal 10 ayat (2) Undang-Undang Bank Indonesia memberikan kewenangan kepada Bank Indonesia untuk menggunakan cara-cara berdasarkan prinsip syariah dalam melakukan pengendalian moneter. Kemudian Pasal 11 ayat (1) dari Undang-Undang ini juga memberikan kewenangan kepada Bank Indonesia untuk mengatasi kesulitan pendanaan jangka pendek suatu Bank dengan memberikan pembiayaan berdasarkan prinsip syariah untuk jangka waktu paling lama 90 (sembilan puluh) hari.

Dalam hal ini Bank Indonesia mempunyai kewenangan pengaturan setingkat pengaturan pemerintah untuk pelaksanaan yang berkaitan dengan kebijakan perbankan, kesemuanya sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Pemerintah Nomor 30 tahun 1999. Perangkat ketentuan yang diperlukan bagi operasional perbankan syariah yang diterbitkan oleh Bank Indonesia meliputi pengaturan kelembagaan, kegiatan usaha, likuiditas dan instrumen moneter.

Arah perkembangan perbankan syariah di Indonesia lebih lanjut telah dirumuskan dalam Cetak Biru Perbankan Syaiah. Dalam cetak biru (*blue print*) tersebut, ditetapkan visi dan misi pengembangan perbankan syariah nasional yang disusun dengan mengelaborasi nilai-nilai dasar ekonomi syariah dengan tetap memperhatikan kondisi aktual perbankan nasional, meliputi tren perkembangan dan

³⁰ Sutan Remy Sjahdeini, *Perbankan Islam dan Kedudukannya dalam Tata Hukum Perbankan di Indonesia*, cet. 2, (Jakarta: PT. Pustaka Utama Grafiti, 2005), hal. 126.

masalah utama yang dihadapi, khususnya dalam periode 10 (sepuluh) tahun ke depan. Selanjutnya dalam rangka untuk mencapai sasaran pengembangan, telah disusun pula sejumlah inisiatif strategis yang dikelompokkan berdasarkan 4 (empat) fokus kegiatan, yaitu mendorong kepatuhan penerapan syariah secara konsisten, menyempurnakan regulasi dan sistem pengawasan yang sesuai dengan karakteristik perbankan syariah, mendukung terciptanya efisiensi dan daya saing bank syariah dan meningkatkan kestabilan sistem, peran serta kemanfaatan perbankan syariah bagi perekonomian secara umum.³¹

Cetak biru ini meletakkan posisi serta cara pandang Bank Indonesia dalam mengembangkan perbankan syariah di Indonesia dan berfungsi sebagai pedoman bagi para investor perbankan syariah. Implementasi inisiatif perkembangan perbankan syariah dapat dibagi ke dalam 3 (tiga) tahapan pencapaian.

Di dalam tahapan pertama, inisiatif diprioritaskan untuk meletakkan landasan pengembangan yang kuat bagi pertumbuhan. Setelah memiliki landasan pengembangan yang kuat, dalam tahapan kedua, inisiatif difokuskan pada usaha untuk memperkuat struktur industri perbankan. Dalam tahapan ketiga, inisiatif difokuskan pada pemenuhan standar, keuangan dan kualitas pelayanan internasional.³²

³¹ Bank Indonesia, "*Cetak Biru Perbankan Syariah*," hal. 1.

³² Yusuf Al Qardhawi, *Bunga Bank: Haram [Fawaid al Bunuk Hiya ar Riba al Haram]*, diterjemahkan oleh Setiawan Budi Utomo, (Jakarta, Akbar Media Eka Sarana, 2003), hal. 3.

2. Prinsip-Prinsip Operasional Bank Syariah

Sistem ekonomi tidak dapat dipisahkan dari lembaga intermediasi keuangan yang sangat dibutuhkan masyarakat. Namun, selama ini umat Islam terbiasa dengan pelayanan bank konvensional yang berbasis suku bunga. Kondisi ini tidak terlepas dari adanya berbagai pendapat saat itu yang berkembang tentang status hukum syariah mengenai bunga bank dikaitkan dengan unsur *riba*.

Islam telah secara tegas mengharamkan *riba* berdasarkan *nash* yang jelas dan pasti (*qath'i*) dalam al Quran sebagaimana terlihat dari ayat 278-279 Surat al Baqarah. Haramnya bunga bank telah banyak dibahas dan saat ini sudah menjadi kesimpulan pendapat dari berbagai konferensi, seminar ilmiah, lembaga riset di berbagai dunia Islam dan non-Islam. Inti dari *riba* adalah setiap pinjaman yang disyaratkan sebelumnya ada keharusan untuk memberikan tambahan.³³ Riba bertujuan memperoleh keuntungan tanpa mengeluarkan usaha ataupun tanpa menanggung resiko untung-rugi bersama. Sistem inilah yang ditentang oleh Islam karena bertentangan dengan rasa keadilan.

Secara umum, Bank Syariah menganut prinsip-prinsip sebagai berikut.³⁴

1. Prinsip Keadilan.

Prinsip ini tercermin dari penerapan imbalan atas dasar bagi hasil dan pengambilan margin keuntungan yang disepakati bersama antara Bank dan Nasabah.

³³ *Ibid.*, hal. 58.

³⁴ Website Bank Syariah Mandiri, <<http://www.syariahmandiri.co.id/syariah/banksyariah.php>>, diakses 2 Mei 2008.

2. Prinsip Kemitraan.

Bank Syariah menempatkan nasabah penyimpan dana, nasabah pengguna dana, maupun Bank pada kedudukan yang sama dan sederajat dengan mitra usaha. Hal ini tercermin dalam hak, kewajiban, resiko dan keuntungan yang berimbang di antara nasabah penyimpan dana, nasabah pengguna dana maupun Bank. Dalam hal ini bank berfungsi sebagai *intermediary institution* lewat skim-skim pembiayaan yang dimilikinya.

3. Prinsip Keterbukaan.

Melalui laporan keuangan bank yang terbuka secara berkesinambungan, nasabah dapat mengetahui tingkat keamanan dana dan kualitas manajemen bank.

4. Universalitas.

Bank dalam mendukung operasionalnya tidak membedakan suku, agama, ras dan golongan agama dalam masyarakat dengan prinsip Islam sebagai rahmatan lil'alamiin.

3. Kegiatan Usaha Bank Syariah

Bank konvensional pada prinsipnya hanya beroperasi untuk fungsi intermediasi, sehingga kegiatan usahanya hanya berkisar pada memperdagangkan uang, utang, kredit dan jasa garansi. Tugas pokoknya bukanlah melakukan kegiatan jual beli maupun produksi. Pendapatan bank konvensional tidak jauh dari perolehan

selisih (*spread*) antara tingkat suku bunga simpanan dan pinjaman (kredit), sehingga dapatlah dikatakan sebagai pihak yang memakan dan memberi *riba*.³⁵

Bank syariah sebagai alternatif bersifat terbuka untuk semua agama dan golongan menawarkan sistem keuangan dan ekonomi yang meninggalkan *riba* dengan menghindari penggunaan suku bunga dan menetapkan prinsip *profit and loss sharing* (bagi hasil) pada *financial intermediation* yang lebih adil dan dapat menciptakan perekonomian yang lebih stabil dan efisien (*non-spekulatif*) pada kegiatan produktif.³⁶ Produk dan jasa perbankan syariah tanpa bunga memiliki keunggulan komparatif, salah satunya adalah penerapan pola pembiayaan usaha dengan prinsip bagi hasil yang akan menumbuhkan rasa tanggung jawab pada masing-masing pihak untuk menjalankan kewajibannya secara hati-hati (*prudent*) yang akan memperkecil resiko kegagalan. Sedangkan secara makro, uang tidak dianggap sebagai komoditi atau alat spekulasi, tetapi hanya sebagai alat tukar dan untuk investasi produktif.

Prinsip-prinsip ekonomi Islam secara umum yang juga menjadi dasar perbankan syariah meliputi hal berikut.³⁷

1. Berbagai sumber daya dipandang sebagai pemberian atau titipan Allah swt pada manusia.
2. Islam mengakui kepemilikan pribadi dalam batas-batas tertentu, termasuk kepemilikan alat dan faktor produksi.

³⁵ *Ibid.*, hal. 53.

³⁶ *Ibid.*, hal. 13.

³⁷ M. M Metwally, *Teori dan Model Ekonomi Islam*, Penerjemah M. Husein Sawit, (Jakarta: PT. Bangkit Daya Insana, 1995), hal. 1.

3. Kekuatan penggerak utama ekonomi Islam adalah kerja sama.
4. Pemilikan kekayaan pribadi harus berperan sebagai kapital produktif yang akan meningkatkan kesejahteraan masyarakat.
5. Islam menjamin kepemilikan masyarakat dan penggunaannya direncanakan untuk kepentingan orang banyak.
6. Seorang muslim yang kekayaannya melebihi *nisab*, diwajibkan membayar zakat.
7. Islam melarang setiap pembayaran *riba*.

Islam tidak mengenal konsep nilai waktu dalam uang (*time value of money*) seperti yang dianut dalam perbankan konvensional, namun lebih mengenal nilai ekonomis dari waktu (*economic value of time*).³⁸ Dalam Islam, harta dipandang sebagai titipan Allah swt, maka di setiap pemilikan pribadi terdapat hak orang lain.

Pada garis besarnya, sebagaimana termuat dalam Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia Nomor 32/34/KEP/DIR Tentang Bank Umum Berdasarkan Prinsip Syariah, khususnya ketentuan dalam Bab VI Pasal 28 dan 29 serta fatwa-fatwa Dewan Syariah Nasional, maka bank (syariah) wajib menerapkan prinsip syariah dalam melakukan kegiatan usahanya yang meliputi 3 bagian besar, yaitu:³⁹

1. Produk Penghimpunan Dana (Funding)
2. Produk Penyaluran Dana (Financing)
3. Produk Jasa Pelayanan (Service), yang masing-masingnya akan dijelaskan sebagai berikut.

³⁸ *Ibid.*

³⁹ Karim, *op. cit.*, hal. 97.

a. Penghimpunan Dana (funding)

Metode penghimpunan dana pada bank-bank konvensional didasari teori yang diungkapkan Keynes bahwa orang membutuhkan uang untuk 3 (tiga) kegunaan, yaitu fungsi transaksi, cadangan, dan investasi. Oleh karena itu, produk penghimpunan dana pun disesuaikan dengan tiga fungsi tersebut, yaitu berupa giro, tabungan dan deposito. Berbeda dengan hal tersebut, bank syariah tidak melakukan pendekatan tunggal dalam menyediakan produk penghimpunan dana bagi nasabahnya. Pada dasarnya, dilihat dari sumbernya, dana bank syariah terdiri atas hal-hal berikut.⁴⁰

- 1) Modal, yang merupakan dana (dalam bentuk pembelian saham) yang diserahkan oleh pemilik yang mempunyai hak untuk memperoleh deviden dari penggunaan modal yang disertakan tersebut. Dalam perbankan syariah, mekanisme penyertaan modal pemegang saham dapat dilakukan melalui *musyarakah fi shan asy syarikah* atau *equity participation* pada saham perseroan bank.⁴¹
- 2) Titipan (*al Wadiah*), yaitu titipan murni yang setiap saat dapat diambil jika pemiliknya menghendaki.⁴² Secara umum terdapat dua jenis *al Wadiah* sebagai berikut.

⁴⁰ M. Syafi'i Antonio, *Bank Syariah: Wacana Ulama dan Cendikiawan*, (Jakarta: Bank Indonesia dan Tazkia Institute, 1999), hal. 150.

⁴¹ Dewi, *op. cit.*, hal. 80.

⁴² Antonio, *op. cit.*, hal. 85.

(a) *Wadi'ah Yad al Amanah (Trustee Depository)*

Pihak penyimpan tidak bertanggung jawab terhadap kerusakan atau kehilangan barang yang disimpan, yang tidak diakibatkan oleh perbuatan atau kelalaian penyimpanan.⁴³

Wadi'ah Yad Al-Amanah mempunyai karakteristik sebagai berikut.⁴⁴

- (1) Harta atau benda yang dititipkan tidak boleh dimanfaatkan dan digunakan oleh penerima titipan.
- (2) Penerima titipan (Bank) hanya berfungsi sebagai penerima amanah yang bertugas dan berkewajiban untuk menjaga barang yang dititipkan tanpa mengambil manfaatnya.
- (3) Sebagai kompensasi, penerima titipan diperkenankan untuk membebankan biaya (*fee*) kepada yang menitipkan.

Dalam perbankan syariah bentuk aplikasi *Wadi'ah Yad Al-Amanah* berupa *safe deposit box*.

(b) *Wadi'ah Yad adh Dhamanah (Guarantee Depository)*.

Pihak penyimpan dengan atau tanpa izin pemilik barang dapat memanfaatkan barang yang dititipkan dan bertanggung jawab atas kerusakan atau kehilangan barang yang disimpan.⁴⁵ Prinsip ini diaplikasikan dalam produk giro dan tabungan.

⁴³ Sumitro, *op.cit.*, hal.31.

⁴⁴ Dewi, *op.cit.*, hal.82.

⁴⁵ Sumitro, *op.cit.*, hal. 31-32.

3) Investasi (*Mudharabah*), yaitu akad yang mempunyai tujuan kerja sama antara pemilik dana (*shahibul maal*) dan pengelola dana (*mudharib*)⁴⁶, dalam hal ini adalah bank. Pemilik dana sebagai deposan di bank syariah berperan sebagai investor murni yang menanggung aspek *sharing risk and return* dari bank. Dengan demikian deposan bukanlah *lender* atau *creditor* bagi bank seperti halnya pada bank konvensional. Secara garis besar, *mudharabah* terbagi menjadi 2 (dua) jenis, yaitu sebagai berikut.

a) *Mudharabah Muthlaqah (General Investment)*.

Dalam prinsip ini hal utama yang menjadi cirinya adalah *shahibul maal* tidak memberikan batasan-batasan atas dana yang diinvestasikannya atau dengan kata lain *mudharib* diberi wewenang penuh mengelola tanpa terikat waktu, tempat, jenis usaha dan jenis pelayanannya.⁴⁷

b) *Mudharabah Muqayyadah*.

Pada jenis akad ini, *shahibul maal* memberikan batasan atas dana yang diinvestasikannya. *Mudharib* hanya bisa mengelola dana tersebut sesuai dengan batasan jenis usaha, tempat dan waktu tertentu saja. Aplikasinya dalam perbankan adalah *special investment based on restricted mudharabah*.⁴⁸

⁴⁶ Karim, *op.cit.*, hal. 108.

⁴⁷ Dewi, *op.cit.*, hal.83-84.

⁴⁸ *Ibid.*, hal.84.

b. Penyaluran Dana (financing)

Penyaluran dana perbankan syariah dapat dikategorikan pada 2 (dua) bentuk, yaitu sebagai berikut.⁴⁹

1) *Equity Financing*, yang terbagi dalam pilihan skim *mudharabah mutlaqah* / *muqayyadah* atau dalam bentuk *musyarakah*.

a) *Al Mudharabah*.

Merupakan akad kerja sama usaha antara dua pihak dimana pihak pertama (*shahibul maal*) menyediakan seluruh (100%) modal, sedangkan pihak lainnya menjadi pengelola.⁵⁰

b) *Al Musyarakah*.

Dalam definisi sederhana *musyarakah* dapat diartikan dimana dua pihak atau lebih menyatukan modalnya untuk membentuk suatu Perseroan Terbatas (PT) sebagai *legal entity* dan masing-masing mempunyai hak pengawasan sehingga untung dan rugi dibagi secara proporsional sesuai dengan modal yang diinvestasikan.⁵¹

2) *Debt Financing*, meliputi jenis obyek sebagai berikut.

a) Barang dengan Uang.

Transaksi barang dengan uang dapat dilakukan dengan skim jual-beli (*ba'i*) ataupun sewa-menyewa (*ujrah*).

⁴⁹ Dewi, Wirduyaningsih, Barlinti, *op. cit.*, hal. 85.

⁵⁰ Antonio, *op. cit.*, hal.95.

⁵¹ Yunaldi, *op. cit.*, hal.33.

(1) *Bai' al Murabahah.*

Merupakan transaksi jual beli yang menyebutkan jumlah keuntungannya. Bank bertindak sebagai penjual sedangkan nasabah sebagai pembeli, dimana harga jual adalah harga beli bank dari pemasok ditambah keuntungan (*margin*).⁵²

(2) *Al Ijarah wa Iqtina (Financial Lease).*

Prinsip sewa (*Ijarah*) dilandasi dengan adanya perpindahan manfaat. Pada dasarnya *ijarah* hampir sama dengan prinsip jual beli, akan tetapi berbeda pada obyek transaksinya. Pada jual beli obyek transaksinya adalah barang, sedangkan pada *ijarah* obyek transaksinya adalah jasa.⁵³

b) **Uang dengan Barang.**

Pertukaran ini dapat dilakukan dengan skim pembiayaan sebagai berikut.

(1) *Salam Sale (In-front Payment Sale).*

Merupakan transaksi jual beli atas barang yang belum ada sehingga barang diserahkan secara tangguh sementara pembayaran dilakukan tunai. Bank bertindak sebagai pembeli dan nasabah sebagai penjual. Dalam transaksi ini kuantitas, kualitas, harga dan waktu penyerahan barang harus ditentukan

⁵² Karim, *op. cit.*, hal. 98.

⁵³ *Ibid.*

secara pasti. Harga jual yang ditetapkan oleh bank adalah harga beli bank dari nasabah ditambah keuntungan.⁵⁴

(2) *Istishna Sale*.

Pembiayaan *istishna'* hampir sama dengan produk *salam*, akan tetapi dalam *istishna'* pembayaran dapat dilakukan dalam beberapa kali (*termin*) pembayaran.⁵⁵

c) Uang dengan Uang.

Transaksi ini dapat dilakukan dengan metode *sharf*, yaitu transaksi pertukaran emas dengan perak atau pertukaran valuta asing.

c. Jasa Layanan Perbankan

1) *Al Wakalah (Deputyship)*.

Merupakan akad perwakilan antara dua pihak, yaitu jasa melakukan tindakan atau pekerjaan mewakili nasabah sebagai pemberi kuasa.

2) *Kafalah (Guaranty)*.

Yaitu pemberian jaminan oleh bank sebagai penanggung (*kafil*) kepada pihak ketiga atas kewajiban pihak kedua (yang ditanggung, *makfuul 'anhu* atau *ashil*).⁵⁶ Tujuan *al-Kafalah* adalah untuk menjamin pembayaran suatu

⁵⁴ *Ibid.*, hal. 98.

⁵⁵ *Ibid.*

⁵⁶ *Ibid.*

kewajiban pembayaran.⁵⁷ Untuk jasa-jasa ini bank mendapatkan pengganti biaya atas jasa yang diberikan.⁵⁸

3) *Hawalah (Transfer Service).*

Yaitu jasa pengalihan tanggung jawab pembayaran utang dari seseorang yang berutang kepada orang lain.⁵⁹ Dalam hal ini ada tiga pihak, yaitu pihak yang berutang (*muhlil*), pihak yang memberi utang (*muhal*) dan pihak yang menerima pemindahan (*muhal 'alaih*).⁶⁰

4) *Rahn (Mortgage).*

Rahn diartikan sebagai menahan salah satu harta milik si peminjam sebagai jaminan atas pinjaman yang diterimanya. Dengan kata lain *Rahn* adalah jaminan utang atau agunan.

5) *Qardh (Soft and Benevolent Loan).*

Merupakan pemberian harta kepada orang lain yang dapat ditagih kembali atau dengan kata lain meminjamkan tanpa mengharap imbalan.⁶¹ Dalam literatur fiqih klasik, *qardh* dikategorikan dalam *aqd tathawwui* atau akad saling membantu dan bukan transaksi komersial.⁶²

⁵⁷ *Ibid.*, hal.. 107.

⁵⁸ *Ibid.*

⁵⁹ *Ibid.*, hal.132.

⁶⁰ Dewi, *op.cit.*, hal.93-94.

⁶¹ *Ibid.*, hal.95.

⁶² Antonio, *op.cit.*, hal.131.

C. PERJANJIAN PEMBIAYAAN AL MURABAHAH PADA BANK SYARIAH

1. Pengertian *al Murabahah*

Pembiayaan bisnis yang menggunakan prinsip bagi hasil (*mudharabah* dan *musyarakah*) merupakan salah satu bentuk pembiayaan yang seharusnya menjadi dasar operasi perbankan syariah di Indonesia. Bagian terbesar pembiayaan perbankan syariah diberikan dalam bentuk *murabahah*.⁶³

Bentuk-bentuk akad jual beli dalam *fikih muamalah* Islam terbilang sangat banyak. Walaupun demikian, dari sekian banyak bentuk itu ada tiga jenis jual beli yang telah banyak dikembangkan sebagai sandaran pokok dalam pembiayaan modal kerja dan investasi dalam perbankan syariah, yaitu *bai' al murabahah*, *bai' as-salam* dan *bai' al-istisna*.⁶⁴

Pembiayaan *al murabahah* yang sering dipraktekkan oleh bank syariah merupakan perjanjian pembiayaan berdasarkan jual beli dimana bank mempunyai kebutuhan akan barang modal untuk kelancaran usaha nasabah. Barang tersebut dijual dengan harga pokok dan ditambah dengan margin keuntungan yang diketahui dan disepakati bersama. Pembayarannya ditangguhkan dalam jangka waktu tertentu.

Murabahah termasuk ke dalam salah satu bentuk perjanjian jual beli yang harus tunduk pada kaedah dan hukum umum jual beli yang berlaku dalam *muamalah*

⁶³ Ahyar Ilyas. *Perbankan Syari'ah: Tinjauan Terhadap Pembiayaan Bagi Hasil*, dalam *Jurnal Equilibrium*, Ekonomi dan Kemasyarakatan. Vol. No. 2 Mei – Agustus 2004, hal. 9.

⁶⁴ Muhammad Syafi'I Antonio, *Bank Islam dari Teori ke Praktek*, cet. 1 (Jakarta: Gema Insani Press, 2000), hal. 101.

Islam. Ketentuan tersebut secara tegas terdapat dalam al Qur'an maupun hadist dan juga dalam ijtihad, sebagai himpunan dari akal pikiran manusia mengenai suatu hal yang belum jelas aturannya dalam al Qur'an dan hadist, selain hukum nasional yang berlaku.

a. Ketentuan dalam al Qur'an.

Allah SWT berfirman dalam Surat an Nisaa ayat 29 yang artinya:

“Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu makan harta sesamamu dengan jalan yang *bathil* kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama suka di antara kamu.”⁶⁵

Di samping itu ketentuan mengenai jual beli dalam Al-Qur'an terdapat pula dalam surat Al-Baqarah ayat 275 yang artinya adalah: “..... dan Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan *riba*.”⁶⁶

b. Ketentuan dalam hadist.

Mengenai ketentuan jual beli dalam al-hadist terdapat dalam hadist yang diriwayatkan oleh Ibnu Majah dan bersumber dari Suhaib ra.⁶⁷ Bahwa Rasulullah SAW bersabda: “Tiga perkara di dalamnya terdapat keberkatan yaitu menjual dengan pembayaran secara kredit, *muqaradhah* (nama lain dari *mudharabah*) dan mencampur gandum dengan tepung untuk keperluan rumah dan bukan untuk dijual.”

⁶⁵ Departemen Agama Republik Indonesia, *Al-Qur'an dan Terjemahannya*, Edisi Revisi (Jakarta: Gema Risalah Press Bandung, 1992), hal. 122.

⁶⁶ *Ibid.*, hal. 69.

⁶⁷ Antonio, *op. cit.*, hal. 186.

c. Ijtihad para ulama.

Di Indonesia ketentuan mengenai *al Murabahah* ini berbentuk fatwa dari Dewan Syariah Nasional yang merupakan bagian dari Majelis Ulama Indonesia, yaitu NO:04/DSN-MUI/IV/2000 Tentang *MURABAHAH*.

d. Landasan hukum nasional.

Landasan hukum nasional pembiayaan *al Murabahah* terdapat dalam Pasal 1 angka 13 Undang-Undang Nomor 10 tahun 1998 yang berbunyi:⁶⁸

“Prinsip Syariah adalah aturan perjanjian berdasarkan hukum Islam antara bank dengan pihak lain untuk menyimpan dana dan atau pembiayaan kegiatan usaha, atau kegiatan lainnya yang dinyatakan sesuai dengan 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*).”

Adapun kaidah-kaidah yang berlaku dalam pembiayaan *Murabahah* adalah sebagai berikut.⁶⁹

- a. Ia harus digunakan untuk barang-barang yang halal.
- b. Biaya aktual dari barang yang akan diperjualbelikan harus diketahui oleh pembeli.

⁶⁸ Indonesia, *Undang-Undang Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan*, UU No. 10, LN No. 182 Tahun 1998, TLN. No. 3790, Pasal 1 angka 13.

⁶⁹ Lembaga Pengembangan Perbankan Syariah (LPPBS), *Pembiayaan Murabahah*, (Jakarta: Perpustakaan Muamalat Institute), hal. 2.

- c. Harus ada kesepakatan kedua belah pihak (pembeli dan penjual) atas harga jual yang termasuk di dalamnya harga pokok penjualan (*cost of goods sold*) dan margin keuntungan).
- d. Jika ada perselisihan atas harga pokok penjualan, pembeli mempunyai hak untuk menghentikan dan membatalkan perjanjian.

Islam memperbolehkan penetapan harga tangguh bayar lebih tinggi daripada harga tunai. Zaid bin Ali Zainal Abidin bin Husain bin Ali bin Abi Thalib, cicit Rasulullah SAW, adalah orang yang pertama kali menjelaskan diperbolehkannya penetapan harga tangguh bayar (*deffered payment*) lebih tinggi daripada harga tunai. Hal yang lebih menarik adalah bahwa diperbolehkannya penetapan harga tangguh bayar yang lebih tinggi itu sama sekali bukan disebabkan *time value of money*, namun karena semata-mata ditahannya hak si penjual barang. Demikian pula semakin panjang waktu penagihan akan semakin banyak pula biaya yang diperlukan bank untuk administrasi, penagihan dan sumber daya manusia yang mengoperasionalkannya.⁷⁰

2. Rukun dan Syarat *al Murabahah*

Sebagaimana telah disebutkan di atas bahwa pembiayaan *al Murabahah* termasuk ke dalam salah satu bentuk akad jual beli dalam *fikih muamalah* Islam. Dengan demikian maka rukun dan syarat sah pembiayaan *al Murabahah* pun tidak terlepas dari rukun dan syarat sah jual beli pada umumnya.

⁷⁰ Antonio, *op. cit.*, hal. 186.

Menurut pengertian syariah, yang dimaksud dengan jual beli adalah pertukaran harta atas dasar saling rela atau memindahkan milik dengan ganti yang dapat dibenarkan.⁷¹ Oleh karena perjanjian jual beli merupakan perbuatan hukum yang mempunyai konsekuensi terjadinya peralihan hak atas sesuatu barang dari pihak penjual kepada pihak pembeli, maka dengan sendirinya dalam perbuatan ini haruslah dipenuhi rukun dan syarat sahnya jual beli.

Secara umum yang menjadi rukun dalam perbuatan hukum jual beli adalah adanya pihak yang berakad, adanya objek yang diperjualbelikan dan pernyataan akad itu sendiri (sigot).⁷² Hal ini sejalan pula dengan pendapat Chairuman Pasaribu dan Suhrawadi K. Lubis, yang menyatakan rukun akad sebagai berikut.⁷³

1. Akad, yang meliputi *ijab* dan *qabul*.

Proses jual beli belum dapat dikatakan sah sebelum *ijab* dan *qabul* dilakukan sebab *ijab-qabul* itu menunjukkan rela dan sukanya kedua belah pihak. Pada prinsipnya *ijab qabul* harus dilakukan dengan lisan, tetapi jika ada keadaan tertentu (misalnya salah satu pihak bisu atau tempatnya berjauhan), maka *ijab-qabul* boleh dilakukan dengan perantara surat-menyurat yang mengandung arti *ijab-qabul*.

⁷¹ Sabiq, *op. cit.*, hal. 54.

⁷² Tim Pengembangan Perbankan Syariah Institut Bankir Indonesia, *Konsep, Produk dan Implementasi Operasional Bank Syariah*, (Jakarta: Djambatan, 2003), hal. 77.

⁷³ Chairuman Pasaribu dan Suhrawadi. K. Lubis, *Hukum Perjanjian Dalam Islam*, cet. 1, (Jakarta: Sinar Grafika, 1996), hal. 34.

2. Orang yang berakad (penjual dan pembeli).

Syarat-syarat yang harus dipenuhi oleh kedua orang yang berakad adalah sebagai berikut.⁷⁴

- a. *Baligh* dan berakal. Oleh karena itu transaksi jual beli tidak sah apabila dilakukan oleh anak di bawah umur, orang gila atau orang bodoh disebabkan mereka tidak pandai mengendalikan harta. Di dalam al Qur'an surat an-Nisa terdapat ketentuan tersebut yang artinya: "Dan janganlah kamu berikan hartamu itu kepada orang bodoh, dan hartamu itu dijadikan Allah untukmu sebagai pokok penghidupan."
- b. Dengan kehendaknya sendiri, artinya tidak ada unsur keterpaksaan dalam melakukan akad jual beli tersebut. Adapun yang menjadi dasar bahwa jual beli harus dilakukan atas dasar kehendak sendiri dapat dilihat dalam al Qur'an surat An-Nisa ayat 29 yang artinya: "Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang bathil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama suka di antara kamu."
- c. Keduanya tidak *mubazir*, maksudnya para pihak yang mengikatkan diri dalam perjanjian jual beli tersebut bukanlah seorang pemboros sebab orang yang boros dalam hukum dikategorikan sebagai orang yang tidak cakap.

⁷⁴ Sabiq, *op. cit.*, hal. 35-36.

3. *Ma' kud alaihi* (uang dan barang).

Syarat-syarat bagi *ma' kud alaihi* adalah sebagai berikut.⁷⁵

- a. Suci atau mungkin disucikan. Dalam hal ini Rasulullah SAW melalui hadistnya yang diriwayatkan oleh Bukhari dan Muslim mengatakan: “Dari Abu Mas’ud Al-Ansari r.a, Rasulullah SAW telah melarang untuk menerima uang pembelian dari penjualan anjing, uang zina dan tukang tenung.”
- b. Memberi manfaat menurut *syara'*. Artinya uang atau barang yang diterima oleh kedua belah pihak harus merupakan sesuatu yang mendatangkan manfaat baik bagi pihak penjual maupun pihak pembeli.
- c. Dapat diserahkan secara cepat ataupun lambat. Artinya barang yang dijadikan obyek jual beli harus diserahkan dalam jangka waktu tertentu, sehingga ada kepastian ada atau tidaknya barang tersebut.
- d. Milik sendiri. Syarat ini menunjukkan bahwa kepemilikan barang dari si penjual adalah sah dan benar menurut hukum, bukan rekayasa dari milik seseorang.
- e. Diketahui (dilihat). Barang yang diperjualbelikan harus diketahui orang banyak berat dan jenisnya. Tidaklah sah jual beli yang menimbulkan keraguan kepada salah satu pihak.

⁷⁵ *Ibid.*, hal. 37-40.

Selain ketiga hal di atas, ada juga pendapat yang menyatakan bahwa harus ada tujuan dari dilangsungkannya suatu akad, karena tujuan akad dipandang dapat dilakukan apabila sesuai ketentuan syariah, dan apabila tidak sesuai, maka hukumnya menjadi tidak sah.⁷⁶

3. Mekanisme Pelaksanaan Pembiayaan *al Murabahah*

Berdasarkan Fatwa Dewan Syariah Nasional NO: 04/DSN-MUL/IV/2000, maka ketentuan *al Murabahah* kepada Nasabah adalah sebagai berikut.⁷⁷

1. Nasabah mengajukan permohonan dan perjanjian pembelian suatu barang atau aset kepada bank.
2. Jika bank menerima permohonan tersebut, ia harus membeli terlebih dahulu aset yang dipesannya secara sah dengan pedagang.
3. Bank kemudian menawarkan aset tersebut kepada nasabah dan nasabah harus menerima (membeli)nya sesuai dengan perjanjian yang telah disepakatinya, karena secara hukum perjanjian tersebut mengikat; kemudian kedua belah pihak harus membuat kontrak jual beli.
4. Dalam jual beli ini bank dibolehkan meminta nasabah untuk membayar uang muka saat menandatangani kesepakatan awal pemesanan.
5. Jika nasabah kemudian menolak membeli barang tersebut, biaya riil bank harus dibayar dari uang muka tersebut.
6. Jika nilai uang muka kurang dari kerugian yang harus ditanggung oleh bank, bank dapat meminta kembali sisa kerugiannya kepada nasabah.
7. Jika uang muka memakai kontrak '*urbun* sebagai alternatif dari uang muka, maka:
 - a. jika nasabah memutuskan untuk membeli barang tersebut, ia tinggal membayar sisa harga.
 - b. jika nasabah batal membeli, uang muka menjadi milik bank maksimal sebesar kerugian yang ditanggung oleh bank akibat pembatalan tersebut; dan jika uang muka tidak mencukupi, nasabah wajib melunasi kekurangannya.

⁷⁶ Dewi, Wirduyaningsih, Barlinti, *op.cit.*, hal. 62.

⁷⁷ Himpunan Fatwa Dewan Syariah Nasional Untuk Lembaga Keuangan Syariah, edisi 1, (Jakarta: Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia dan Bank Indonesia, 2001), hal. 21.

Dengan demikian, apabila hendak mengajukan pembiayaan *al Murabahah*, maka nasabah dapat langsung mengajukan permohonan dengan memenuhi persyaratan kepada bank syariah, untuk kemudian diproses sesuai ketentuan yang berlaku.

Secara singkat, mekanisme pembiayaan *murabahah* adalah sebagai berikut.⁷⁸

1. Nasabah datang ke bank dengan membawa Surat Permohonan Murabahah, dengan menyertakan syarat-syarat yang lazim diminta oleh bank, seperti akte pendirian perusahaan, fotokopi identitas, surat-surat izin yang diperlukan, serta neraca dan rugi/laba 3 tahun terakhir.
2. Nasabah juga melampirkan informasi mengenai barang yang hendak dimintakan pembiayaan, serta data supplier yang dituju.
3. Account officer dari bank yang dimaksud akan menganalisa secara kualitatif dan kuantitatif mengenai kelayakan bisnis nasabah, juga kelayakan supplier yang diminta nasabah.
4. Bagian administrasi pembiayaan akan menganalisa nasabah dan supplier dari segi yuridis terhadap nasabah dan supplier, juga mengadakan bank checking.
5. Hasil pemeriksaan dari bagian administrasi pembiayaan ini disampaikan kepada account officer bersamaan dengan analisa kualitatif dan kuantitatif, kemudian account officer akan melakukan presentasi kepada Komite Pembiayaan untuk memperoleh persetujuan.
6. Jika permohonan disetujui maka account officer akan mengirimkan Surat Persetujuan Murabahah kepada nasabah.

⁷⁸ Tim Pengembangan Perbankan Syariah Institut Bankir Indonesia, *op. cit.*, hal. 82.

7. **Account officer** kemudian menghubungi supplier dan meminta Surat Pernyataan Sanggup dari Supplier untuk memastikan bahwa supplier sanggup menyediakan barang sesuai kriteria yang disampaikan, dan menjamin tersedianya barang.
8. Setelah menerima Surat Persetujuan Murabahah dari bank, nasabah melengkapi dokumen yang diperlukan dan setuju untuk membayar uang muka (urbun) kepada bank sebagai bukti bahwa nasabah akan membeli barang tersebut, dan bank akan mengeluarkan Tanda Terima Uang Muka Murabahah yang diberikan kepada nasabah.
9. Setelah menerima uang muka, maka bagian administrasi pembiayaan dapat mengeluarkan Surat Pemesanan Barang Pada Supplier, dan apabila supplier menerimanya, maka bagian administrasi pembiayaan dapat mempersiapkan Akad Murabahah yaitu akad jual beli antara bank dan supplier untuk membeli barang yang dimaksud.
10. Setelah Akad Murabahah antara bank dan supplier dan Akad Murabahah antara bank dan nasabah terlaksana, supplier mengeluarkan Surat Permohonan Realisasi Murabahah kepada bank yang meminta pelunasan jual beli barang.
11. Bagian administrasi pembiayaan dapat melakukan instruksi pembayaran harga beli barang langsung pada rekening supplier melalui cek atau instrumen lainnya, dan setelah menerimanya, supplier akan menyerahkan Tanda Terima Uang oleh Supplier kepada bank dan mengirimkan barang kepada nasabah dengan melampirkan Surat Pengiriman Barang Pada Nasabah.

12. Setelah barang diterima, maka nasabah akan mengeluarkan Tanda Terima Barang Oleh Nasabah.

Setelah menerima barang sesuai dengan spesifikasi yang diminta, selanjutnya sesuai dengan ketentuan dalam surat persetujuan murabahah, pelunasan harga jual barang kepada bank dilaksanakan oleh nasabah sesuai dengan jangka waktu yang disepakati, baik secara sekaligus maupun diangsur.

D. TINJAUAN UMUM AKTA OTENTIK

1. Pengertian Akta Otentik

Alat bukti tulisan disebut juga surat merupakan segala sesuatu yang memuat tanda-tanda bacaan yang dimaksudkan untuk mencurahkan pikiran dan isi hati seseorang yang ditujukan untuk dirinya dan atau orang lain yang dapat digunakan untuk alat pembuktian. Hal ini berarti bahwa pencurahan isi hati dan pikiran seseorang dan tanda-tanda yang dapat dibaca merupakan dua unsur penting dari sebuah alat bukti tertulis. Tanpa salah satu atau kedua unsur tersebut tidak bisa dijadikan sebagai surat atau alat bukti tertulis.⁷⁹

⁷⁹ Muhammad Nasir, *Hukum Acara Perdata*, cet. 2, (Jakarta, Djambatan, 2005), hal. 150.

Hal ini sejalan dengan pendapat Sudikno Mertokusumo yang menyatakan:⁸⁰

“Alat bukti tertulis adalah segala sesuatu yang memuat tanda-tanda bacaan yang dimaksudkan untuk mencurahkan isi hari atau untuk menyampaikan buah pikiran seseorang dan dipergunakan sebagai pembuktian.”

Menurut Dr. Muhamad Nasir, SH, MS yang dimaksud dengan akta otentik adalah:⁸¹

“Akta yang dibuat oleh pejabat yang diberi wewenang untuk itu oleh pemerintah menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku, baik dengan maupun tanpa bantuan pihak yang berkepentingan, yang mencatat apa yang dikatakan untuk dimuat di dalamnya oleh yang berkepentingan.”

Sedangkan definisi mengenai akta otentik dengan jelas dapat dilihat di dalam Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berbunyi:

“Suatu akta otentik ialah suatu akta yang didalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang dibuat oleh atau di hadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu di tempat di mana akta dibuatnya.”

Berdasarkan pasal tersebut di atas dapatlah dilihat bahwa bentuk dari akta ditentukan oleh undang-undang dan harus dibuat oleh atau di hadapan pegawai yang berwenang. Pegawai yang berwenang yang dimaksud di sini antara lain adalah

⁸⁰ Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, (Yogyakarta: Liberty Yogyakarta, 1985), hal. 120.

⁸¹ Nasir, *op. cit.*, hal. 155.

Notaris, hal ini didasarkan pada Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris yang menyatakan bahwa Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang ini. Hal ini disebutkan pula dalam Peraturan Jabatan Notaris (Stb. 1860 Nomor 3, disebut juga P.J.N yang sudah diganti dengan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris), dimana dalam Pasal 1 P.J.N disebutkan:

“Notaris adalah pejabat umum yang satu-satunya berwenang untuk membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian dan penetapan yang diharuskan oleh suatu peraturan umum atau oleh yang berkepentingan dikehendaki untuk dinyatakan dalam suatu akta otentik, menjamin kepastian tanggalnya, menyimpan aktanya dan memberikan grosse, salinan dan kutipannya, semuanya sepanjang pembuatan akta itu oleh suatu peraturan umum tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat atau orang lain.”

Dalam mengeluarkan akta otentik, pejabat yang berwenang terikat pada syarat-syarat dan ketentuan perundang-undangan yang berlaku. Dengan demikian, akta otentik tersebut merupakan jaminan untuk dapat dipercayai pejabat tersebut. Oleh karena itu, isi akta otentik tersebut cukup dibuktikan oleh akta itu sendiri, sehingga selalu dianggap bahwa akta otentik tersebut dibuat sesuai dengan kenyataan seperti yang dilihat oleh pejabat pembuat akta tersebut, sampai dibuktikan sebaliknya.

Pejabat umum yang dimaksud adalah seorang notaris, hakim, jurusita pada suatu pengadilan, pegawai catatan sipil, dan lain sebagainya. Dengan demikian maka suatu akta notaris, suatu surat putusan hakim, suatu surat putusan hakim, suatu surat

proses verbal yang dibuat oleh seorang juru sita pengadilan suatu surat perkawinan yang dibuat oleh Pegawai Catatan Sipil adalah akta-akta otentik.⁸²

2. Fungsi Akta Otentik

Suatu surat yang ditandatangani, belum tentu menjadi suatu akta. Suatu surat dianggap sebagai suatu akta apabila di dalamnya memuat suatu peristiwa hukum.⁸³ Sebaliknya apabila isi surat tersebut memuat suatu peristiwa yang melanggar hukum, maka surat tersebut tidak dianggap sebagai akta.

Suatu surat dianggap sebagai akta, apabila memenuhi ketiga fungsi yaitu sebagai syarat untuk menyatakan adanya suatu perbuatan hukum, sebagai alat pembuktian, dan sebagai alat pembuktian satu-satunya.

Fungsi yang paling penting dari sebuah akta adalah sebagai alat pembuktian. Pasal 1867 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menuliskan bahwa “Pembuktian dengan tulisan dilakukan dengan tulisan-tulisan otentik maupun dengan tulisan-tulisan di bawah tangan.” Dengan kata lain, Pasal 1867 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata mengacu kepada dua macam akta yang memiliki fungsi sebagai alat pembuktian, yaitu akta otentik dan akta di bawah tangan.

Otentisitas dari akta notaris didasarkan pada Pasal 1 Pjn tersebut, dimana disebut Notaris adalah “pejabat umum”; dan apabila suatu akta hendak memperoleh stempel otentisitas seperti yang disyaratkan oleh Pasal 1868 Kitab Undang-Undang

⁸² *Ibid.*

⁸³ A. Pitlo, *Pembuktian dan Daluarsa Menurut Hukum KUHP Belanda*, (Jakarta: Intermedia, 1978), hal. 54.

Hukum Perdata, maka akta yang bersangkutan harus memenuhi persyaratan-persyaratan berikut:⁸⁴

1. Akta tersebut harus dibuat “oleh” (door) atau “di hadapan” (ten overstaan) oleh seorang pejabat umum;
2. Akta tersebut harus dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang;
3. Pejabat umum oleh atau di hadapan siapa akta itu dibuat, harus mempunyai wewenang untuk membuat akta itu.

Jadi suatu akta dapat dikatakan otentik bukan karena penetapan undang-undang, tetapi karena dibuat oleh atau di hadapan seorang pejabat umum dengan memenuhi syarat-syarat yang ditetapkan dalam Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Berdasarkan pengertian di atas maka dapatlah ditentukan macam-macam dari akta otentik.⁸⁵

1. Akta yang dibuat “oleh” Notaris atau disebut juga sebagai *Relaas Akta* atau Akta Pejabat (*ambtelijke akte*).

Akta ini adalah akta yang menguraikan suatu tindakan atau suatu keadaan yang dilihat atau disaksikan oleh Notaris sendiri, di dalam menjalankan jabatan sebagai Notaris. Dalam hal ini, Notaris bukan saja harus menjamin otentisitas akta melalui terpenuhinya syarat otentisitas akta, tapi Notaris juga harus menjadi kebenaran isi akta yang dibuatnya. Yang termasuk akta *relaas* antara

⁸⁴ *Ibid.*, hal. 48.

⁸⁵ Tobing, *op. cit.*, hal. 51.

lain berita-berita rapat para pemegang saham dalam perseroan terbatas, dan akta pencatatan *boedel*.

2. Akta yang dibuat “di hadapan” (*ten overstaan*) Notaris atau disebut “*akta partij*”.

Yang termasuk dalam akta ini adalah akta-akta yang memerlukan tanda tangan para pihak di dalamnya sebagai suatu syarat otentisitas dari akta ini. Ketidakmampuan para pihak untuk menandatangani akta harus dijelaskan di dalam akta, misalnya karena tangannya lumpuh, buta huruf, dan lain sebagainya.

Dari 2 (dua) macam akta tersebut, maka dapatlah dilihat bahwa Notaris tidak berada di dalamnya, tetapi yang melakukan perbuatan hukum itu adalah pihak-pihak yang berkepentingan. Inisiatif dalam pembuatan akta otentik itu ada pada para pihak. Dengan demikian akta otentik tidak menjamin bahwa pihak-pihak tersebut berkata benar, tetapi yang dijamin oleh akta otentik adalah para pihak benar-benar berkata atau melakukan perbuatan hukum seperti yang termuat dalam akta tersebut.

Terhadap hal-hal yang disampaikan kepada notaris, apakah itu mengandung suatu kebenaran atau tidak, hal itu bukanlah kewenangan notaris. Apabila akta notaris itu mengandung kebohongan atau kepalsuan dimana keterangan yang diberikan kepada notaris tidak benar maka tidak menjadikan akta tersebut sebagai akta palsu, sepanjang notaris tersebut tidak mengetahui bahwa keterangan yang diberikan padanya adalah tidak benar atau palsu.

Akta para pihak juga tidak berarti hanya berisikan keterangan dari para pihak semata-mata saja, melainkan juga berisikan keterangan dari notaris itu sendiri.⁸⁶

Berdasarkan apa yang diuraikan di atas, menurut G. H. S. Lumban Tobing dapatlah dibuat perbedaan antara akta otentik dan akta di bawah tangan, yaitu:⁸⁷

- a. Akta otentik memiliki tanggal yang pasti (perhatikan bunyi pasal 1 PJN yang mengatakan “menjamin kepastian tanggalnya,” dan seterusnya), sedangkan mengenai tanggal dari akta di bawah tangan tidak selalu demikian;
- b. Grosse dari akta otentik dalam beberapa hal memiliki kekuatan eksekutorial, sedangkan akta di bawah tangan tidak memiliki kekuatan eksekutorial;
- c. Kemungkinan akan hilangnya akta yang dibuat di bawah tangan lebih besar dibandingkan dengan akta otentik.

3. Kekuatan Pembuktian Akta Otentik

Bila diperhatikan Pasal 1865 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, maka jelaslah bahwa bukti tulisan ditempatkan yang paling atas dari seluruh alat-alat bukti yang disebut dalam pasal-pasal undang-undang tersebut.⁸⁸

Hal terpenting dalam masalah kekuatan pembuktian suatu akta otentik adalah kekuatan pembuktiannya yang lengkap. Bukti lengkap adalah bukti yang sedemikian

⁸⁶ Teguh Samudera, *Hukum Pembuktian Dalam Acara Perdata*, (Bandung: Alumni, 1992), hal. 42.

⁸⁷ *Ibid.*, hal. 54.

⁸⁸ A. Kohar, *Notaris Berkomunikasi*, (Bandung: Alumni, 1984), hal. 34.

sehingga hakim memperoleh kepastian yang cukup untuk mengabdikan akibat hukum yang dituntut oleh penggugat, tanpa mengurangi kemungkinan adanya bukti tentang kebalikannya.

Dari definisi di atas maka dapat disimpulkan bahwa sekalipun suatu akta otentik memiliki suatu kekuatan pembuktian lengkap namun tidak tertutup kemungkinan untuk suatu pembuktian tentang kebalikannya.⁸⁹

Menurut pendapat umum yang dianut, sebagaimana juga diutarakan oleh Nasir⁹⁰ pada setiap akta otentik dibedakan tiga kekuatan pembuktian, yaitu:⁹¹

1. Kekuatan Pembuktian Lahiriah.

Maksudnya adalah kemampuan akta untuk membuktikan dirinya sebagai akta otentik. Kemampuan itu menurut Pasal 1875 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tidak dapat diberikan kepada akta yang dibuat di bawah tangan; karena akta yang dibuat di bawah tangan baru berlaku sah terhadap siapa akta itu dipergunakan apabila yang menandatangani mengakui kebenaran dari tanda tangannya itu.

Sedangkan akta otentik membuktikan sendiri keabsahannya, atau dalam Bahasa Latin: "*acta publica probant sese ipsa.*" Apabila suatu akta kelihatannya sebagai akta otentik, artinya menandakan dirinya dari luar, dari kata-katanya sebagai yang berasal dari seorang pejabat umum, maka akta itu terhadap setiap

⁸⁹ Setiawan, *Aneka Masalah Hukum dan Hukum Acara Perdata*, (Bandung: Alumni, 1992), hal. 405.

⁹⁰ Nasir, *op. cit.*, hal. 156.

⁹¹ *Ibid.*, hal. 57.

orang dianggap sebagai akta otentik, sampai dapat dibuktikan bahwa akta itu tidak otentik.

2. Kekuatan Pembuktian Formal.

Dengan kekuatan pembuktian formal ini oleh akta otentik dibuktikan, bahwa pejabat yang bersangkutan telah menyatakan dalam tulisan itu, sebagaimana yang tercantum dalam akta itu dan selain dari itu kebenaran dari apa yang diuraikan oleh pejabat dalam akta itu sebagai yang dilakukan dan disaksikannya di dalam menjalankan jabatannya itu. Dalam arti formal, sepanjang mengenai akte pejabat (*ambtelijke akte*), akta itu membuktikan kebenaran dari apa yang disaksikan, yakni yang dilihat, didengar dan juga dilakukan sendiri oleh Notaris sebagai pejabat umum yang menjalankan jabatannya.

3. Kekuatan Pembuktian Material.

Dalam kekuatan pembuktian material tidak hanya kenyataan bahwa adanya dinyatakan sesuatu yang dibuktikan oleh akta itu, akan tetapi juga isi dari akta itu dianggap dibuktikan sebagai yang benar terhadap setiap orang yang menyuruh adakan/buatkan akta itu sebagai tanda bukti terhadap dirinya; akta itu mempunyai kekuatan pembuktian material.

E. ANALISIS AKAD PEMBIAYAAN AL MURABAHAH PADA BANK RAKYAT INDONESIA – UNIT USAHA SYARIAH

Dalam melakukan penelitian ini, Penulis tidak mendapatkan lampiran akta asli dari Bank Rakyat Indonesia – Unit Usaha Syariah, tetapi diperlihatkan akad pembiayaan *al Murabahah* tersebut dan diberikan contohnya dalam bentuk draft akad notariil.

1. Aspek-aspek hukum pada akad pembiayaan *al Murabahah* pada Bank Rakyat Indonesia – Unit Usaha Syariah.

Setelah melihat format akad pembiayaan *al Murabahah* berupa draft akad notariil pada Bank Rakyat Indonesia – Unit Usaha Syariah, Penulis mencoba menganalisis perjanjian tersebut berdasarkan ketentuan-ketentuan mengenai akad *al Murabahah* yang terdapat dalam Hukum Perikatan Islam dan Hukum Positif yang berlaku di Indonesia.

Dalam hal ini, untuk ketentuan yang sifatnya teknis perbankan, semua akad yang dibuat oleh Bank Rakyat Indonesia – Unit Usaha Syariah selalu berpedoman pada ketentuan dalam Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan, demikian pula halnya dengan akad pembiayaan *al Murabahah* ini.

Pada prakteknya, telah ada suatu bentuk perjanjian standar dalam pembuatan akad pembiayaan *al Murabahah* di Bank Rakyat Indonesia – Unit Usaha Syariah, karena sifat transaksi ini yang berlaku umum dan merupakan kebiasaan dalam kehidupan perdagangan di masyarakat. Perjanjian standar ini mengatur tentang

hal-hal umum yang biasa diperjanjikan dalam akad *al Murabahah*, tetapi pada bagian isi pasalnya secara spesifik dapat disesuaikan berdasarkan kesepakatan para pihak, selama tidak bertentangan dengan peraturan yang berlaku.

a. **Pendahuluan.**

(1) **Pembukaan.**

Pada bagian atas tertulis judul akad, yaitu AKAD PEMBIAYAAN AL MURABAHAH dan nomor akad tersebut, kemudian dilanjutkan dengan kata *Basmallah (Bismillahirrahmanirrahiim)*, yang dengan kata lain menyatakan bahwa setiap perbuatan dalam akad tersebut dibuat atas nama Allah swt.

Selain itu juga terdapat ayat al Qur'an yang merupakan dasar hukum dibuatnya akad pembiayaan *al Murabahah*, dalam akad ini yaitu Surat al Maidah ayat 1.

Kalimat Basmallah dan kutipan ayat-ayat al Qur'an di atas tidak akan ditemui pada kontrak-kontrak perjanjian bank konvensional lainnya. Hal inilah yang menjadi salah satu ciri yang secara kasat mata langsung tampak membedakan antara bentuk Akad Bank Syariah dengan Kontrak Bank Konvensional.

Menurut Bapak Wahid Hasyim⁹², pencantuman kata *Basmallah* dan ayat-ayat al-Qur'an ini bukanlah berarti bahwa pembiayaan ini hanya dimaksudkan untuk orang-orang yang beragama Islam saja, tapi lebih berfungsi sebagai doa kepada seluruh umat. Semua produk Bank Syariah ditujukan kepada semua lapisan masyarakat dengan tujuan *muamalah*, sehingga tidak terdapat

⁹² Berdasarkan wawancara dengan Bapak Wahid Hasyim, Kepala Bagian Penyelia Bank Rakyat Indonesia – Unit Usaha Syariah di Jakarta, tanggal 30 Juni 2008.

pembatasan dalam arti produk Bank Syariah hanya ditujukan kepada masyarakat Muslim saja.

Hal ini juga sejalan dengan salah satu prinsip operasional yang dianut oleh Bank Rakyat Indonesia – Unit Usaha Syariah yaitu prinsip Universalitas, di mana dalam menjalankan segala kegiatan usahanya, pihak bank tidak membeda-bedakan suku, agama, ras dan golongan agama dalam masyarakat.

Menurut ketentuan Fatwa Dewan Syariah Nasional NO:04/DSN-MUI/IV/2000 Tentang *MURABAHAH*, akad pembiayaan *al Murabahah* ini memang harus dibuat dalam bentuk tertulis, tetapi tidak ada ketentuan yang menyatakan bahwa akad pembiayaan *al Murabahah* ini harus dibuat dalam bentuk notariil. Pada kenyataannya di masyarakat, akad *al Murabahah* selalu dibuat oleh Bank dalam bentuk notariil, yang gunanya adalah untuk menjamin kepastian hukum, untuk kepentingan pembuktian di kemudian hari.

(2) Identitas para pihak dan kewenangan bertindak.

Salah satu faktor terpenting dalam suatu perikatan adalah adanya subyek dari perikatan tersebut, dalam hal ini adalah para pihak yang sepakat untuk mengikatkan diri mereka untuk melakukan sesuatu.

Menurut Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, syarat sah-nya perjanjian adalah sebagai berikut:

- (a) sepakat mereka yang mengikatkan dirinya
- (b) kecakapan untuk membuat perikatan
- (c) suatu hal tertentu
- (d) suatu sebab yang halal.

Sedangkan menurut Hamzah Ya'cub⁹³, syarat-syarat subjek akad adalah sebagai berikut:

- (a) *Aqil* (berakal sehat)
- (b) *Tamyiz* (dapat membedakan baik dan buruk)
- (c) *Mukhtar* (bebas dari paksaan)

Dalam akad ini sesuai dengan kenyataannya, keseluruhan syarat di atas telah dipenuhi. Masing-masing pihak dianggap telah dewasa, cakap dalam membuat perikatan dan tidak dalam paksaan atau tekanan. Masing-masing pihak ini bertindak sebagai wakil yang telah diberi kuasa untuk mewakili perusahaan masing-masing dalam kapasitas yang telah ditentukan sesuai dengan Undang-Undang Perseroan Terbatas.

Hubungan hukum antara bank dan nasabah dalam akad ini adalah sebagai mitra bisnis, sesuai dengan asas kemitraan berdasarkan prinsip syariah. Hal ini tercermin dari kedudukan hukum antara para pihak yang membuat perjanjian, yaitu bank sebagai pemberi pembiayaan dan nasabah sebagai penerima pembiayaan.

(3) Tujuan Akad.

Dalam klausula ini disebutkan mengenai tujuan dari pembuatan akad pembiayaan *al murabahah* ini, yaitu adanya kesepakatan untuk melakukan kontrak jual-beli antara nasabah dan Bank yang dibuat sesuai dengan

⁹³ Dewi, Wirdyaningsih, Barlinti, *op. cit.*, hal. 55.

ketentuan Syariah Islam, yaitu dengan menggunakan skim *Murabahah*, dengan mengikuti kaidah-kaidah yang berlaku yaitu sebagai berikut.⁹⁴

- (a) Ia harus digunakan untuk barang-barang yang halal.
- (b) Biaya aktual dari barang yang akan diperjualbelikan harus diketahui oleh pembeli.
- (c) Harus ada kesepakatan kedua belah pihak (pembeli dan penjual) atas harga jual yang termasuk di dalamnya harga pokok penjualan (*cost of goods sold*) dan margin keuntungan.
- (d) Jika ada perselisihan atas harga pokok penjualan, pembeli mempunyai hak untuk menghentikan dan membatalkan perjanjian.

Selanjutnya dalam draft akad tersebut dijelaskan pula bahwa berdasarkan ketentuan syariah, maka bank membeli barang untuk nasabah dan menjual kepada nasabah menurut ketentuan-ketentuan berikut:

- (a) Nasabah untuk dan atas nama Bank membeli barang dari pemasok untuk kepentingan nasabah, dan selanjutnya bank menjual barang tersebut kepada nasabah dengan harga yang telah disepakati.
- (b) Penyerahan barang tersebut dilakukan langsung oleh pemasok kepada nasabah dengan atas persetujuan dan sepengetahuan bank.
- (c) Nasabah membayar harga pokok ditambah margin keuntungan atas jual beli kepada Bank dalam jangka waktu tertentu yang disepakati oleh kedua belah pihak, sehingga sebelum nasabah

⁹⁴ Lembaga Pengembangan Perbankan Syariah (LPPBS), *op. cit.*, hal. 2.

membayar lunas harga pokok dan margin keuntungan kepada Bank, maka nasabah berutang kepada Bank.

Selanjutnya kedua pihak sepakat untuk membuat atau mengadakan Akad Pembiayaan *al Murabahah*.

Hal inilah yang dimaksud dengan *aqad* menurut Adiwarman Karim, dimana terjadi kesepakatan antara kedua belah pihak untuk membuat suatu perjanjian. Sesuai dengan ketentuan Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang intinya menyatakan bahwa perjanjian itu berfungsi sebagai undang-undang terhadap pihak-pihak yang membuatnya, maka dari itu *aqad* ini mengikat antara kedua belah pihak yaitu Bank dan Nasabah, yang masing-masingnya memiliki hak dan kewajiban yang harus dipenuhi secara baik dan bertanggungjawab.

Hal ini juga sesuai dengan asas pokok perjanjian yang terdapat dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yaitu asas kebebasan berkontrak, yang berarti bahwa para pihak dapat membuat isi perjanjian sesuai kesepakatan bersama selama tidak bertentangan dengan hukum yang berlaku, dan asas konsensualisme, di mana perjanjian itu tercipta pada saat kesepakatan terjadi.

Selain itu hal ini juga memenuhi asas dalam hukum Islam, yaitu asas *illahiah* (hubungan manusia dengan TuhanNya dalam rangka pemenuhan janji), asas *al-huriyah* (kebebasan para pihak dalam membuat perjanjian), asas *al-musawah* (kesetaraan para pihak yang membuat perjanjian), asas *al-adalah* (keadilan antara hak dan kewajiban dari para pihak), asas *ar-ridho* (kerelaan dari para pihak untuk membuat perjanjian), asas *ash-shidiq* (kejujuran dan

kebenaran yang diharapkan tercermin dalam setiap aspek perjanjian), dan asas *al-kitabah* (tertulisnya perjanjian sebagai bukti peristiwa hukum).⁹⁵

Menurut Sutan Remy Sjahdeini⁹⁶, tidaklah menjadi masalah apakah perjanjian tersebut ada dua atau satu, yang penting terdapat dua bentuk transaksi, yaitu transaksi pemesanan dan pembelian barang oleh bank kepada pemasok dan transaksi pemesanan dan pembelian barang oleh nasabah kepada bank.

Dalam akad ini diatur bahwa nasabah diberi kuasa oleh Bank (transaksi *wakalah*) untuk membeli barang yang ia butuhkan dan bank akan membayarkan harga barang tersebut secara tunai kepada pemasok tanpa melalui nasabah (transaksi *murabahah* pertama) dan nasabah membeli barang tersebut dari Bank dengan harga pokok yang ditambah dengan margin keuntungan (transaksi *murabahah* kedua), terakhir karena secara *fiqh* kepemilikan barang telah berpindah tangan pada nasabah, padahal nasabah belum membayar sama sekali kepada bank, maka timbullah *dayn* (utang yang timbul bukan karena pinjam-meminjam uang).

Jadi terdapat 3 (tiga) hubungan hukum dalam transaksi ini, yaitu:⁹⁷

- (a) hubungan hukum antara bank dengan pemasok barang;
- (b) hubungan hukum antara pemasok barang dengan nasabah;
- (c) hubungan hukum antara bank dengan nasabah.

⁹⁵ Dewi, *op. cit.*, hal. 30.

⁹⁶ Sjahdeini, *op. cit.*, hal. 65.

⁹⁷ *Ibid.*, hal. 65.

Hal ini tidak menjadi masalah selama bentuk perjanjian tersebut merupakan hal yang sesuai dengan asas kebolehan atau *mubah* dalam Hukum Perdata Islam.⁹⁸

b. Isi Akad.

(1) Definisi.

Dalam akad ini dijelaskan definisi-definisi tentang akad pembiayaan *murabahah*, pembiayaan berdasarkan prinsip syariah, total pembiayaan, pengertian syariah, pengertian barang, pemasok, uang muka (*urbun*) dan hari kerja.

Pasal ini menegaskan pengertian dari istilah-istilah yang akan digunakan dalam Akad Pembiayaan *al Murabahah* ini dengan tujuan untuk mencegah timbulnya kesalahpahaman mengenai pengertian dari istilah-istilah tersebut. Hal ini menunjang adanya kesepakatan yang menjadi prinsip akad, dapat dilihat dalam Surat an Nisaa ayat 29 yang berbunyi “... .. janganlah kamu makan harta sesamamu dengan jalan bathil, kecuali dengan perdagangan yang dilakukan dengan suka sama suka di antara kamu.”

(2) Total pembiayaan dan penggunaan barang.

Dalam akad *al murabahah* bank memberikan kuasa kepada nasabah untuk membeli barang untuk kepentingan nasabah dan nasabah berjanji untuk mengikatkan diri untuk membayar kepada bank.

Dalam pasal ini intinya disebutkan sebagai berikut:

⁹⁸ M. Daud Ali, *Hukum Islam: Pengantar Ilmu Hukum dan Tata Hukum Islam di Indonesia*, Ed. Kelima, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 1996), hal. 118.

- (a) Dana nasabah sendiri =
- (b) Pokok pembiayaan =
- (c) Margin keuntungan =
- (d) Biaya-biaya =
- (e) Total pembiayaan =

Yang menjadi kewajiban bagi Nasabah terhadap Bank adalah Total Pembiayaan yang merupakan harga pokok pembiayaan ditambah margin keuntungan yang telah disepakati bersama, yang mana harga ini sifatnya tetap sampai akad berakhir.

Menurut Bapak Wahid Hasyim⁹⁹, pembiayaan ini dapat dilakukan oleh Bank setelah pengiriman barang oleh pemasok barang, dan realisasi pembayaran dari nasabah terhadap bank sesuai dengan kesepakatan, dengan disertai tanda terima sebagai bukti-bukti yang dapat dipertanggungjawabkan kepada pihak-pihak yang berkepentingan.

Mengenai besarnya uang muka sebagai tanda keseriusan dapat disepakati bersama, sesuai ketentuan Fatwa Dewan Syariah Nasional NO: 13/DSN-MUI/IX/2000 tentang Uang Muka Dalam *Murabahah*.

(3) Potongan atau diskon.

Dalam pasal ini disebutkan bahwa apabila ada potongan atau diskon yang diberikan oleh pemasok kepada bank dalam hal pembelian barang, maka diskon atau potongan tersebut sepenuhnya akan menjadi hak nasabah. Harga yang berlaku terhadap nasabah adalah harga sesudah diberikan diskon, dan

⁹⁹ Hasyim, *loc. cit.*, tanggal 30 Juni 2008.

akan ditambah dengan seluruh biaya yang telah ditetapkan sebelum akad ini dibuat, beserta margin keuntungan yang akan diperoleh oleh pihak Bank sesuai kesepakatan bersama. Total pembiayaan inilah yang kemudian akan dibagi secara proporsional berdasarkan jangka waktu pembiayaan.

Hal ini juga telah sesuai dengan ketentuan Fatwa Dewan Syariah Nasional NO: 16/DSN-MUI/IX/2000 tentang Diskon Dalam *Murabahah*.

(4) Penyerahan barang.

Dalam pasal ini ditentukan mengenai cara penyerahan barang, apakah secara sekaligus atau bertahap, dan biasanya dilakukan sendiri oleh pemasok kepada nasabah, dengan tanda-tanda bukti yang diberikan kepada bank.

Pada bagian inilah terjadi realisasi dari akad *Wakalah* yang menyertai akad pembiayaan *al Murabahah* ini, karena bank memberikan kuasa kepada nasabah untuk menerima barang langsung dari pemasok (tidak melalui bank), untuk mempermudah proses pengiriman barang, mempersingkat waktu untuk mencegah rusaknya barang selama pengantaran dan dapat pula menekan biaya transportasi.

Menurut Bapak Wahid Hasyim¹⁰⁰, dalam hal perjanjian *al Murabahah* ini, pada prakteknya barang-barang yang dibeli akan diserahkan secara bertahap menurut termin yang disepakati oleh pemasok langsung kepada nasabah, dengan menyertakan tanda-tanda bukti kepada bank sebagai bentuk pertanggungjawaban atas pembiayaan yang telah diberikan.

¹⁰⁰ *Ibid.*, tanggal 2 Juli 2008.

(5) **Pemilikan barang.**

Menurut ketentuan, bank berhak menjual barang kepada nasabah apabila secara prinsip, bank telah menjadi pemilik dari barang yang dimaksud. Hal ini dapat terjadi apabila bank telah membayarkan harga yang ditentukan kepada pemasok, lalu pemasok mengirimkan barang langsung kepada nasabah. Setelah itu barulah bank dapat menjual kembali barang tersebut kepada nasabah, dan dapat dinyatakan bahwa kepemilikan barang telah berpindah kepada nasabah, karena sifat *murabahah* adalah jual beli, sebagaimana telah disepakati dalam akad. Tetapi seperti tercantum di pasal-pasal kesepakatan dalam akad, maka sepanjang nasabah belum melunasi kewajibannya pada bank sebagaimana yang telah ditentukan, maka nasabah tetap berhutang pada bank atas pembelian barang tersebut.

Menurut Bapak Wahid Hasyim¹⁰¹, hal ini sesuai dengan prinsip jual-beli yang bersifat tunai, dalam arti kesepakatan telah terjadi pada saat akad ditandatangani dan dengan demikian kepemilikan barang langsung berpindah dari penjual kepada pembeli, dengan ketentuan bahwa pembayarannya akan dilakukan secara tangguh, yang sepakat diperjanjikan oleh para pihak.

(6) **Jangka waktu pembiayaan.**

Dalam pasal ini ditentukan jangka waktu pembiayaan yang proporsional berdasarkan ketentuan perbankan umum, sesuai jenis kepentingan untuk apa pembiayaan *murabahah* itu diberikan (bisa berupa pembiayaan konsumtif atau untuk keperluan usaha).

¹⁰¹ *Ibid.*

Menurut Bapak Wahid Hasyim¹⁰², pada Bank Rakyat Indonesia – Unit Usaha Syariah sendiri, terdapat suatu ketentuan yang berfungsi sebagai pedoman yang bersifat teknis perbankan, mengenai jangka waktu pembiayaan yang disesuaikan dengan keperluan atas barang dan kemampuan nasabah untuk membayar kembali kepada bank.

Jadi jangka waktu yang ditetapkan pada masing-masing akad akan bervariasi, di mana hal ini sangat tergantung jenis pembiayaan yang diberikan. Penetapan jangka waktu ini juga disesuaikan dengan hasil analisa mendalam yang dilakukan oleh bank, atas kondisi dan hal-hal yang harus diperhatikan sebelum pembiayaan ini mendapatkan persetujuan. Hal ini dapat terlihat pada praktek bisnis di masyarakat, yang menunjukkan bahwa makin besar plafon pembiayaan yang diberikan oleh bank, maka biasanya akan makin panjang pula batas maksimal jangka waktu yang ditetapkan untuk nasabah dapat membayar cicilannya. Misalnya untuk pembiayaan kredit pemilikan rumah, nominalnya akan lebih besar daripada pembiayaan kredit pembelian motor, begitu pula dengan jangka waktu pembiayaan yang diberikan.

(7) Pembayaran angsuran atau denda.

Pasal ini menentukan bahwa nasabah akan menyicil harga total *murabahah* yang telah disepakati bersama di muka setiap bulannya dengan jumlah uang yang *fixed* (tetap) termasuk di dalamnya biaya administrasi yang dibutuhkan untuk pembiayaan ini.

¹⁰² *Ibid.*

Cicilan ini akan dilakukan setelah pembiayaan *Murabahah* ini terealisasi, yaitu apabila bank telah melunasi harga barang yang dibutuhkan oleh nasabah kepada pemasok.

Dalam akad diatur bahwa nasabah harus membayar cicilan setiap bulannya sejumlah total pembiayaan *murabahah* yang dibagi secara proporsional dengan jangka waktu pembiayaan.

Adapun *murabahah*, secara fikih pembayarannya dapat dilakukan lewat *naqdan* (tunai) atau *bitsaman ajil* (tangguh tempo). Dalam penerapannya di perbankan, *murabahah* yang *naqdan* tidak ada. Yang ada adalah *murabahah* yang pembayarannya dicicil. Jadi sebenarnya produk pembiayaan *murabahah* secara *fiqih* adalah *murabahah* yang *bai'bitsaman ajil*.¹⁰³

Maka dengan demikian akad ini termasuk di dalam *murabahah* yang *bai'bitsaman ajil* karena pembayarannya dilakukan secara mencicil.

Dalam hal bila terjadi keterlambatan dalam pembayaran cicilan *murabahah*, maka pihak bank tidak dapat serta merta memberlakukan penalti/denda terhadap nasabah. Dapat pula terjadi tidak adanya denda, yang mana fasilitas ini tergantung pada kebijaksanaan bank.

Sebelum mengambil keputusan tentang denda, tentu saja pihak bank harus mengklarifikasi terlebih dahulu penyebab yang mengakibatkan terjadinya penunggakan tersebut secara obyektif, dan bila sudah diketahui penyebabnya apakah karena *force majeure* terhadap kegiatan usahanya atau karena kelalaian, atau ketidakjujuran nasabah. Bank harus tetap berpegang teguh

¹⁰³ Adiwirman A. Karim, *Ekonomi Islam, Suatu Kajian Kontemporer*, (Jakarta: Gemma Insani Press, 2001), hal. 90.

dalam asas keadilan dan kesederajatan antar pihak bank dan nasabah, sehingga dalam hal terjadi keterlambatan sebaiknya bank dan nasabah bersama-sama mencari jalan yang terbaik untuk menyelesaikannya.¹⁰⁴

Ketentuan mengenai denda ini tercantum dalam Fatwa Dewan Syariah Nasional NO: 17/DSN-MUI/IX/2000 tentang Sanksi Atas Nasabah Mampu Yang Menunda-Nunda Pembayaran.

(8) Pengakuan kewajiban.

Dalam pasal ini ditegaskan lagi mengenai janji nasabah untuk membayar kewajibannya terhadap bank.

Hal ini termasuk dalam bagian *'aqad* menurut Adiwarman Karim, yaitu bahwa antara bank dan nasabah telah sepakat untuk membuat perjanjian dimaksud. Dalam hal ini karena adalah pihak bank yang menanggung resiko atas dana orang lain yang disalurkan kepada nasabah untuk kepentingan pembiayaan, maka adalah hak bank untuk menerima pembayaran atas pembiayaan yang telah diberikannya kepada nasabah tersebut, dan merupakan kewajiban dari nasabah untuk membayar hutangnya kepada bank, setelah menikmati pembiayaan.

Kesepakatan ini juga sesuai dengan asas *al-adalah* (keadilan) dalam asas hukum Islam, di mana setelah bank memenuhi kewajibannya untuk memberikan pembiayaan kepada nasabah sebagaimana tertuang dalam perjanjian, maka setelah itu adalah kewajiban dari nasabah untuk membayar kembali hutangnya tersebut kepada bank.

¹⁰⁴ Djamil, *op. cit.*, hal. 262.

(9) Jaminan dan pengikatannya.

Sebenarnya jaminan bukanlah suatu rukun atau syarat mutlak yang harus dipenuhi dalam Akad *Murabahah*, namun dalam praktek, jaminan dimasukkan dalam Akad dengan tujuan untuk menjaga disiplin diri nasabah, agar perikatan berjalan dengan lancar dan nasabah membayar cicilannya dengan tepat waktu. Biasanya yang dijadikan sebagai barang jaminan utama dalam pembiayaan adalah barang yang menjadi obyek *murabahah*, dan apabila jaminan utama tersebut dianggap kurang, maka dapat ditentukan pula adanya jaminan tambahan dalam akad tersebut.

Apabila terjadi keterlambatan dalam hal pembayaran kembali oleh nasabah kepada bank, atau ada hal-hal yang menyebabkan akad pembiayaan menjadi batal karena wanprestasi dari pihak nasabah, ditetapkan bahwa bank berhak mengambil pembayaran kembali melalui mekanisme jaminan tersebut.

Mengenai jaminan diatur dalam surat al-Baqarah ayat 183 yang berbunyi:¹⁰⁵

“Dan jika kamu dalam perjalanan dan tidak kamu peroleh (tidak ada) penulis (yang akan menuliskan transaksimu), maka (serahkanlah) jaminan. Sekiranya kamu saling mempercayai, maka hendaklah yang dipercayai (yang berhutang) memenuhi kepercayaan (yang dipertanggungjawabkan) dan hendaklah ia takut kepada Allah, Tuhannya. Dan janganlah kamu menyembunyikan kesaksian. Siapa yang menyembunyikan kesaksian berdosa ia. Dan Allah Maha Mengetahui apa yang kamu kerjakan.”

¹⁰⁵ A. Nazri Adlany, *op. cit.*, hal. 87.

Jaminan ini dibutuhkan dalam rangka memenuhi prinsip kehati-hatian Bank (*prudential banking*), seperti diatur dalam Pasal 29 ayat 3 UU No. 10 Tahun 1998, yaitu:¹⁰⁶

“Dalam memberikan kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah dan melakukan kegiatan usaha lainnya, bank wajib menempuh cara-cara yang tidak merugikan bank dan kepentingan nasabah yang mempercayakan dananya pada bank.”

Namun dalam pelaksanaannya hendaknya Bank tetap memperhatikan asas Keadilan, sehingga apabila terjadi kegagalan dalam pembayaran kewajiban nasabah, dan jaminan yang diagunkan tersebut nilainya lebih tinggi dari sisa angsuran yang harus diselesaikan, maka Bank wajib mengembalikan sisanya kepada nasabah.¹⁰⁷ Klausula ini dapat diterima sepanjang bank tetap berpedoman pada asas keadilan di atas.

Hal ini juga sejalan dengan ketentuan Fatwa Dewan Syariah Nasional NO: 47/DSN-MUI/II/2005 Tentang Penyelesaian Piutang *Murabahah* Bagi Nasabah Tidak Mampu Membayar.

¹⁰⁶ Indonesia, *op. cit.*, pasal 29.

¹⁰⁷ Djamil, *op. cit.*, hal.262.

- (10) Hal-hal yang harus dilakukan oleh Nasabah dan hal-hal yang tidak boleh dilakukan oleh Nasabah.

Berdasarkan prinsip persamaan dan kesetaraan, dalam hal menentukan hak-hak dan kewajiban antara bank dan nasabah haruslah adil.¹⁰⁸

Tetapi pada kenyataannya, dalam praktek lebih banyak ditentukan mengenai hal-hal yang berkaitan dengan nasabah, untuk melindungi bank dalam rangka meminimalisir resiko atas pertanggungjawaban terhadap dana pihak lain yang digunakan untuk melakukan pembiayaan kepada nasabah, karena bank juga harus menerapkan prinsip kehati-hatian (*prudential banking*) dalam menjalankan segala kegiatan operasionalnya, sesuai aturan hukum dalam Pasal 8 Undang-Undang Nomor 10 tahun 1998 ayat (1)¹⁰⁹:

“Dalam memberikan kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah, Bank Umum wajib mempunyai keyakinan berdasarkan analisis yang mendalam atau itikad baik dan kemampuan serta kesanggupan Nasabah Debitur untuk melunasi utangnya atau mengembalikan pembiayaan dimaksud sesuai dengan yang diperjanjikan.”

- (11) Pernyataan Nasabah.

Dalam pasal ini ditegaskan lagi bahwa nasabah membebaskan bank atas segala cacat tersembunyi pada barang, dan menjamin bahwa apa yang disampaikan oleh nasabah adalah benar adanya dan tidak ada penipuan yang

¹⁰⁸ *Ibid.*, 261.

¹⁰⁹ Indonesia, *Undang-Undang Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan*, UU No.10 Tahun 1998.

dilakukan oleh nasabah, baik dalam segala pernyataan maupun dokumen, dalam memenuhi syarat-syarat berdasarkan ketentuan akad ini.

Menurut Bapak Wahid Hasyim¹¹⁰, sesuai dengan asas kebebasan berkontrak, maka bank berhak mencantumkan pasal yang berfungsi untuk meminimalisir resiko yang mungkin timbul, agar pembiayaan berjalan dengan lancar. Dalam hal ini adalah sangat penting bagi bank untuk mendapatkan keyakinan bahwa nasabah selalu beritikad baik dan tidak akan melakukan hal-hal yang dilarang, yang bisa membuat akad ini menjadi batal.

Apabila dilihat secara sekilas, maka pasal ini dapat dikatakan sebagai contoh dari *klausula eksonerasi* (pengalihan tanggung jawab dari satu pihak kepada pihak lain) yang biasanya ditemukan di dalam perjanjian baku. Namun demikian, pihak bank merasa pasal ini perlu dimasukkan di dalam akad untuk melindungi bank atas resiko yang mungkin timbul sehubungan dengan hal dimaksud, dan dengan ditandatanganinya akad pembiayaan ini, maka pihak nasabah dianggap telah mengerti dan tunduk secara sukarela untuk mengikatkan diri dengan menerima persyaratan tersebut.

(12) Cedera janji.

Dalam setiap perjanjian ada resiko cedera janji yang harus ditanggung, baik dari segi nasabah ataupun bank. Tetapi dalam prakteknya, bank lebih sering menanggung resiko atas nasabah yang melanggar janjinya untuk membayar

¹¹⁰ Hasyim, *loc. cit.*, tanggal 2 Juli 2008.

kewajiban yang sudah disepakati terhadap bank, padahal menurut aturan hukum dalam Pasal 8 Undang-Undang Nomor 10 tahun 1998 ayat (1)¹¹¹:

“Dalam memberikan kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah, Bank Umum wajib mempunyai keyakinan berdasarkan analisis yang mendalam atau itikad baik dan kemampuan serta kesanggupan Nasabah Debitur untuk melunasi utangnya atau mengembalikan pembiayaan dimaksud sesuai dengan yang diperjanjikan.”

Dan sesuai dengan surat al Maidah ayat 1, setiap orang yang beriman harus menepati janjinya, maka para pihak dalam akad ini sebagai orang yang beriman tidak boleh melanggar janjinya.

Dalam prakteknya, untuk mencegah agar nasabah tidak melanggar dan akan memenuhi janjinya pada Bank sesuai dengan akad ini, bank menetapkan semacam hukuman kepada nasabah yang tidak mampu untuk membayar. Sesungguhnya pihak Bank tidak dapat serta-merta dapat memberlakukan penghukuman kepada nasabah dengan menyita jaminan yang telah ditetapkan sebelumnya dengan sepihak tanpa pemberitahuan kepada nasabah. Bank akan mengadakan klarifikasi terhadap nasabah terlebih dahulu mengenai penyebab yang mengakibatkan terjadinya penunggakan atau kemacetan tersebut secara obyektif, dan baru setelah diketahui penyebabnya Bank dan Nasabah bersama-sama menyetujui cara penyelesaiannya.¹¹²

¹¹¹ Indonesia, *Undang-Undang Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan*, UU No.10 Tahun 1998.

¹¹² Djamil, *op. cit.*, hal. 262.

Tentu saja mengenai hal ini tidak bisa disamaratakan dalam hal penyelesaiannya, karena tergantung kasus yang dihadapi, karena sesuai dengan prinsip keadilan dan kesederajatan dalam Bank Syariah, tentunya segala dugaan harus dapat dibuktikan secara proporsional, yang mana dalam hal terbukti bahwa Nasabah melakukan wanprestasi tanpa alasan yang dapat dibenarkan, atau atas itikad buruk, barulah dapat diambil tindakan penghukuman yang sesuai dengan masalah yang dihadapi.

(13) Asuransi.

Mengenai Asuransi ini, ditentukan bahwa nasabah harus mengasuransikan seluruh barang dan jaminan bagi pembiayaan berdasarkan akad ini pada perusahaan Asuransi Syariah yang ditunjuk oleh bank. Dalam asuransi ini, ditetapkan bahwa bank adalah sebagai pihak yang berhak menerima pembayaran klaim asuransi tersebut (*banker's clause*), apabila di kemudian hari terjadi hal-hal yang tidak sesuai dengan isi akad pembiayaan.

Menurut Bapak Wahid Hasyim¹¹³, pada umumnya asuransi diterapkan dalam rangka pencegahan atas suatu keadaan yang tidak diinginkan di masa mendatang. Biaya asuransi ini dibayar oleh nasabah dengan ketentuan bahwa bank yang akan menerima pembayaran klaim, dengan tujuan bahwa apabila terjadi kekurangan pembayaran oleh nasabah kepada bank akibat hal-hal yang terdapat dalam klausul asuransi, maka pembayaran klaim dari asuransi tersebut akan dipakai untuk menutupi kekurangan pembayaran dari nasabah

¹¹³ Hasyim, *loc. cit.*, tanggal 2 Juli 2008.

terhadap bank. Selanjutnya nasabah tetap membayar sisa hutang kepada bank seperti ditetapkan dalam akad, hingga hutang itu lunas.

Pada Bank Rakyat Indonesia sendiri, untuk kepentingan ini biasanya ditujukan kepada Asuransi Syariah Bank Rakyat Indonesia, dengan tidak menutup kemungkinan untuk memakai jasa dari asuransi bank lain, karena Bank Rakyat Indonesia juga tentunya bekerja sama dengan berbagai institusi perbankan lainnya, termasuk asuransi.

(14) *Force majeure*.

Dalam pasal ini ditetapkan kriteria *force majeure*, yang mana karena alasan-alasan tersebut, tidak menjadikan apa yang tercantum dalam akad pembiayaan *al Murabahah* menjadi batal, melainkan hanya sebagai alasan penangguhan atas waktu pembayaran, hingga keadaan tersebut dapat diatasi. Menurut Bapak Wahid Hasyim¹¹⁴, hal ini perlu ditentukan untuk menjamin bahwa nasabah akan terus membayar kewajibannya terhadap bank, walaupun ada hal-hal yang terjadi di luar kuasa nasabah, yang pada umumnya bersifat alamiah dan tidak dapat ditolak (biasanya berupa musibah). Hal-hal sebagaimana tercantum dalam pasal ini tidak membuat akad *Murabahah* menjadi batal, melainkan dapat dijadikan alasan pertimbangan untuk menangguhkan pembayaran atas kewajiban nasabah terhadap bank, hingga keadaan tersebut dapat diatasi.

¹¹⁴ *Ibid*.

(15) Biaya.

Dalam pasal ini disetujui bahwa segala biaya untuk melaksanakan akad ini ditanggung oleh nasabah, misalnya biaya materai, biaya percetakan, biaya notaris, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), dan lain-lain, yang mana hal itu sudah diberitahukan sebelum akad dibuat. Apabila terdapat biaya-biaya lain yang dimintakan kepada nasabah setelah akad ditandatangani, maka nasabah berhak menolaknya, kecuali biaya tersebut terjadi karena ketentuan Undang-Undang (misalnya penetapan pajak baru).

Menurut Bapak Wahid Hasyim¹¹⁵, salah satu peranan bank sebagai lembaga intermediasi adalah berfungsi untuk menyalurkan dana demi kepentingan lancarnya perekonomian nasional. Dalam rangka menjalankan fungsinya tersebut, bank juga memerlukan biaya untuk kelancaran kegiatan operasionalnya. Maka dari itu ditentukan bahwa nasabah akan menanggung segala biaya yang timbul atas akad yang diinginkan oleh nasabah, yang mana ketentuan mengenai biaya-biaya tersebut sudah diberitahukan sebelum akad dibuat.

(16) Penyelesaian perselisihan.

Di sini ditegaskan bahwa apabila terjadi perbedaan pendapat atau perselisihan antara para pihak, mereka akan menyelesaikannya secara musyawarah untuk mufakat. Dan apabila tetap tidak tercapai kata sepakat maka diselesaikan melalui instrumen-instrumen peradilan seperti mediasi perbankan sesuai peraturan perundang-undangan, mekanisme arbitrase syariah, maupun

¹¹⁵ *Ibid.*, tanggal 30 Juni 2008.

pengadilan (pengadilan agama / pengadilan negeri). Hal ini sesuai dengan ketentuan Bab III Pasal 4 Peraturan Bank Indonesia Nomor 9/19/PBI/2007 tentang Pelaksanaan Prinsip Syariah Dalam Kegiatan Penghimpunan Dana dan Penyaluran Dana Serta Pelayanan Jasa Bank Syariah.

Dalam akad, pilihan hukum ini harus dinyatakan secara tegas, namun sebaiknya mengingat bahwa Akad ini dibuat berdasarkan Hukum Islam, maka sebaiknya bila terjadi perselisihan pun diselesaikan dengan Hukum Islam pula, dalam hal ini hendaknya penyelesaian perselisihan diutamakan melalui Badan Arbitrase Syariah (BASYARNAS) atau pengadilan agama.

Dalam prakteknya, menurut Bapak Wahid Hasyim¹¹⁶, apabila mekanisme penyelesaian perselisihan melalui mediasi perbankan tidak juga berhasil, setelah mendapatkan putusan yang bersifat final dan tetap, maka Bank Rakyat Indonesia – Unit Usaha Syariah sebagai *state-owned bank* juga menggunakan jasa PUPN (Panitia Urusan Piutang Negara) atau KPKNL (Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang).

(17) Pemberitahuan.

Dalam pasal ini ditentukan alamat masing-masing pihak dalam kebutuhan informasi domisili, ketentuan mengenai pembatalan, dan sejenisnya.

Menurut Bapak Wahid Hasyim¹¹⁷, alamat adalah suatu hal yang sangat penting ada di dalam akad, untuk kepentingan korespondensi. Hal ini tentu

¹¹⁶ *Ibid.*

¹¹⁷ *Ibid.*

saja dimaksudkan untuk mempermudah kegiatan komunikasi antara para pihak, sehubungan dengan akad yang dibuat.

Hal ini mencerminkan adanya asas *al-musawah* (kesetaraan), yang mana terdapat kedudukan yang seimbang antara pihak bank dan pihak nasabah dalam hal memperoleh informasi mengenai hal-hal yang dianggap perlu sepanjang berkaitan dengan akad pembiayaan *al murabahah* yang dibuat.

Mengenai pembatalan juga ditentukan syarat-syarat sebagaimana disepakati bersama, yang bertujuan untuk meminimalisir resiko kegagalan akad.

(18) Ketentuan lain.

Apabila diperlukan, dalam pasal ini dapat ditentukan mengenai *Wakalah* (kuasa/perwakilan) yang dapat diberikan Bank kepada Nasabah untuk membeli barang langsung kepada pemasok, maupun *Wakalah* (kuasa/perwakilan) yang dapat diberikan oleh Nasabah yang diberikan dengan substitusi kepada Bank, untuk mengurus hal-hal yang dianggap perlu untuk merealisasikan Akad ini.

Hal ini juga telah sesuai dengan ketentuan Fatwa Dewan Syariah NO: 10/DSN-MUI/IV/2000 tentang *Wakalah*.

c. Bagian Penutup.

Bagian ini menyatakan bahwa akad ini sah dan mengikat para pihak karena dibuat dan ditandatangani oleh para pihak, notaris dan saksi-saksi agar sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Dalam perikatan Islam sendiri mensyariatkan adanya dua orang saksi sebagaimana dalam surat al Baqarah ayat 282 yang berbunyi “... .. Dan hendaklah kalian adakan dua orang saksi laki-laki dari kalian... ..”.

Berdasarkan ketentuan itulah menurut Bapak Wahid Hasyim¹¹⁸, Bank Rakyat Indonesia – Unit Usaha Syariah lebih memilih untuk menggunakan saksi laki-laki daripada saksi perempuan, karena menurut hukum Islam, seorang saksi laki-laki nilainya adalah setara dengan dua orang saksi perempuan. Dengan demikian, apabila saksi-saksi dari akad tersebut adalah perempuan, maka diperlukan 4 (empat) orang saksi.

Dalam hal bentuk akadnya sendiri, maka akad pembiayaan *al Murabahah* pada Bank Rakyat Indonesia – Unit Usaha Syariah ini telah memenuhi ketentuan yang disyaratkan agar suatu akad menjadi akad notariil, karena telah menyatakan suatu perbuatan hukum, yang dituliskan menurut bentuk tertentu yang ditetapkan oleh Undang-Undang, oleh pejabat yang berwenang di daerah di mana akta itu dibuat.

Maka dengan demikian, akad pembiayaan *al Murabahah* di Bank Rakyat Indonesia – Unit Usaha Syariah ini secara umum telah memenuhi ketentuan sebagai akad notariil yang di kemudian hari bisa dijadikan sebagai sumber pembuktian apabila diperlukan, karena tidak bertentangan dengan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan, dan berbagai ketentuan Hukum Islam, khususnya Fatwa Dewan Syariah Nasional yang menjadi dasar hukum perjanjian ini.

¹¹⁸ *Ibid.*

2. Penerapan akad pembiayaan *al Murabahah* pada Bank Rakyat Indonesia – Unit Usaha Syariah.

Penerapan akad pembiayaan *al Murabahah* pada Bank Rakyat Indonesia – Unit Usaha Syariah adalah sebagai berikut:¹¹⁹

- a. Nasabah datang ke bank dengan membawa Surat Permohonan Pembiayaan *Murabahah*, dengan menyertakan syarat-syarat yang lazim diminta oleh bank, seperti akte pendirian perusahaan, fotokopi identitas, pas foto, fotokopi identitas usaha beserta surat-surat izin yang diperlukan, serta neraca dan rugi/laba 3 tahun terakhir.
- b. Nasabah juga melampirkan informasi mengenai barang yang hendak dimintakan pembiayaan, data *supplier* yang dituju, serta rencana anggaran biaya.
- c. Jika syarat telah lengkap, maka oleh bagian Administrasi Pembiayaan (ADP) akan dicatat di Surat Keterangan Pembiayaan (SKPP), lalu diserahkan pada *Account Officer* untuk di-disposisi. .
- d. *Account officer* akan menganalisa secara kualitatif dan kuantitatif mengenai kelayakan bisnis nasabah, juga kelayakan *supplier* yang diminta nasabah.

¹¹⁹ Berdasarkan wawancara dengan Bapak Wahid Hasyim, *loc. cit.*, tanggal 2 Juli 2008.

- e. Bagian administrasi pembiayaan akan menganalisa nasabah dan *supplier* dari segi yuridis terhadap nasabah dan *supplier*, juga mengadakan *bank checking*.
- f. Hasil pemeriksaan dari bagian administrasi pembiayaan ini disampaikan kepada *account officer* bersamaan dengan analisa kualitatif dan kuantitatif, kemudian *account officer* akan melakukan presentasi kepada Komite Pembiayaan untuk memperoleh persetujuan.
- g. Jika permohonan disetujui maka *account officer* akan mengirimkan Surat Persetujuan *Murabahah* kepada nasabah, dan Surat Penawaran (*Offering Letter*) kepada *supplier*.
- h. *Account officer* kemudian menghubungi *supplier* dan meminta Surat Pernyataan Sanggup dari *supplier* untuk memastikan bahwa *supplier* sanggup menyediakan barang sesuai kriteria yang disampaikan, dan menjamin tersedianya barang.
- i. Setelah menerima Surat Persetujuan *Murabahah* dari bank, nasabah melengkapi dokumen yang diperlukan dan setuju untuk membayar uang muka (*urbun*) kepada bank sebagai bukti bahwa nasabah akan membeli barang tersebut, dan bank akan mengeluarkan Tanda Terima Uang Muka *Murabahah* yang diberikan kepada nasabah.
- j. Setelah menerima uang muka, maka bagian administrasi pembiayaan dapat mengeluarkan Surat Pemesanan Barang pada *supplier*, dan apabila *supplier* menerimanya, maka bagian administrasi pembiayaan dapat

mempersiapkan Akad *Murabahah* yaitu akad jual beli antara bank dan *supplier* untuk membeli barang yang dimaksud.

- k. Setelah Akad *Murabahah* antara bank dan *supplier* dan Akad *Murabahah* antara bank dan nasabah terlaksana, *supplier* mengeluarkan Surat Permohonan Realisasi *Murabahah* kepada bank yang meminta pelunasan jual beli barang.
- l. Bagian administrasi pembiayaan dapat melakukan mengeluarkan Instruksi Pencairan Pembiayaan (IPP) dalam rangka pembayaran harga beli barang langsung pada rekening *supplier* melalui cek atau instrumen lainnya, dan setelah menerimanya, *supplier* akan menyerahkan Tanda Terima Uang oleh *supplier* kepada bank dan mengirimkan barang kepada nasabah dengan melampirkan Surat Pengiriman Barang pada nasabah.
- m. Setelah barang diterima, maka nasabah akan mengeluarkan Tanda Terima Barang oleh nasabah.
- n. Setelah menerima barang sesuai dengan spesifikasi yang diminta, selanjutnya sesuai dengan ketentuan dalam surat persetujuan *murabahah*, pelunasan harga jual barang kepada bank dilaksanakan oleh nasabah sesuai dengan jangka waktu yang disepakati, baik secara sekaligus maupun diangsur.

Mekanisme ini sesuai dengan ketentuan Fatwa Dewan Syariah Nasional NO: 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang *Murabahah*, dan sejalan dengan ketentuan positif¹²⁰ yang berlaku dalam bidang perbankan di Indonesia.

¹²⁰ Tim Pengembangan Perbankan Syariah Institut Bankir Indonesia, *op. cit.*, hal. 82.

BAB III

PENUTUP

A. SIMPULAN

1. Aspek-aspek hukum pada akad pembiayaan *al Murabahah* pada Bank Rakyat Indonesia – Unit Usaha Syariah adalah sebagai berikut:
 - a. pihak-pihak yang membuat akad;
 - b. obyek akad tersebut;
 - c. tujuan akad;
 - d. kesepakatan para pihak;
 - e. hak dan kewajiban para pihak;
 - f. syarat-syarat yang mengikuti akad, seperti ketentuan mengenai jaminan, mekanisme, penyelesaian perselisihan, dan lain-lain.

Dalam pembuatan akad pembiayaan *al Murabahah* ini, Bank Rakyat Indonesia – Unit Usaha Syariah telah berusaha mengakomodasi ketentuan syariah Islam bersama-sama dengan ketentuan perbankan nasional. Namun demikian, pada kenyataannya dalam isi pasal-pasal nya masih banyak mengadopsi ketentuan dari perjanjian kredit di bank konvensional, yang lebih melindungi kepentingan bank daripada nasabah.

2. Penerapan akad pembiayaan *al Murabahah* pada Bank Rakyat Indonesia – Unit Usaha Syariah telah sesuai dengan ketentuan Fatwa Dewan Syariah Nasional NO: 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang *Murabahah*, dan sejalan dengan ketentuan positif yang berlaku dalam bidang perbankan di Indonesia, sebagaimana tercantum dalam pedoman yang dikeluarkan oleh Tim Pengembangan Perbankan Syariah Institut Bankir Indonesia. Fasilitas ini bisa didapatkan oleh siapa saja selama orang tersebut mengajukan permohonan untuk mendapatkan pembiayaan dan memenuhi semua persyaratan yang telah ditentukan.

B. SARAN

1. Dalam pembuatan akad di dalam lingkup bank syariah, khususnya dalam akad pembiayaan *murabahah*, Bank Rakyat Indonesia – Unit Usaha Syariah hendaknya selalu menerapkan prinsip keadilan dan kesetaraan dalam hubungan bank dan nasabah.
2. Dalam pencantuman pasal-pasal dalam akad pembiayaan *murabahah*, hendaknya Bank Rakyat Indonesia – Unit Usaha Syariah lebih memperhatikan mengenai hak-hak nasabah, bukan hanya menitikberatkan pada kewajiban nasabah saja.
3. Dalam hal memberikan pembiayaan, untuk meminimalisir resiko yang mungkin timbul, Bank Rakyat Indonesia – Unit Usaha Syariah dapat lebih menerapkan prinsip kehati-hatian (*prudential banking*) dalam menilai dan menganalisa suatu permohonan, dengan menerapkan prinsip 5 C yaitu

Character (kepribadian), *Capacity* (kemampuan), *Capital* (modal), *Collateral* (agunan), *Condition of Economic* (keadaan ekonomi) dan meneliti keseluruhan aspek perusahaan nasabah.

4. Bank Rakyat Indonesia – Unit Usaha Syariah hendaknya terus menyediakan tenaga-tenaga profesional dalam bidang perbankan nasional dan hukum Islam, yang mampu menilai dan menganalisa dengan teliti segala aspek yang berkaitan dengan produk perbankan, khususnya pembiayaan *murabahah*, yang dapat diperoleh melalui perekrutan tenaga ahli dan menyelenggarakan pelatihan dan seminar untuk terus meningkatkan keahlian tersebut.
5. Setelah memberikan pembiayaan, Bank Rakyat Indonesia – Unit Usaha Syariah juga harus tetap melakukan pengawasan secara proporsional terhadap nasabah, untuk mencegah terjadinya hal-hal yang tidak diinginkan, seperti misalnya penyalahgunaan pembiayaan yang dapat menimbulkan kegagalan nasabah untuk mengembalikan hutang pada waktu yang telah disepakati sebelumnya.
6. Dalam hal penyelesaian perselisihan dengan nasabah, apabila usaha musyawarah untuk mufakat tidak tercapai, hendaknya Bank Rakyat Indonesia – Unit Usaha Syariah lebih menitikberatkan untuk meminta keputusan terlebih dahulu pada lembaga yang menerapkan hukum Islam, dalam hal ini Badan Arbitrase Syariah Nasional atau Peradilan Agama, sebelum menyerahkan pada Peradilan Umum.

DAFTAR PUSTAKA

- Ali, Muhammad Daud. *Hukum Islam: Pengantar Ilmu Hukum dan Tata Hukum Islam di Indonesia*. Cet. 8. Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2000.
- Al Qardhawi, Yusuf. *Bunga Bank: Haram [Fawaid al Bunuk Hiya ar riba al Haram]*. Diterjemahkan oleh Setiawan Budi Utomo. Jakarta: Akbar Media Eka Sarana, 2003.
- Anshori, Abdul Ghofur. *Pokok-Pokok Hukum Perjanjian Islam di Indonesia*. Yogyakarta: Citra Media, 2006.
- Antonio, Muhammad Syafi'i. *Bank Syariah Bagi Bankir & Praktisi Keuangan*. Jakarta: Gema Insani Press, 2001.
- _____. *Bank Syariah Dari Teori Ke Praktek*. Cet. 1. Jakarta: Gema Insani Press, 2000.
- Arifin, Zainul. *Memahami Bank Syariah – Lingkup, Peluang Tantangan dan Prospek*. Cet. 1. Jakarta: Alvabet, 1999.
- Departemen Agama Republik Indonesia. *Al-Qur'an dan Terjemahannya*. Edisi Revisi. Jakarta: Gema Risalah Press Bandung, 1992.
- Dewi, Gemala. *Aspek-Aspek Hukum Dalam Perbankan & Perasuransian Syariah di Indonesia*. Cet. 1. Jakarta: Kencana, 2006.
- _____, Wirnyaningsih dan Yeni. *Hukum Perikatan Islam di Indonesia*. Jakarta: Kencana, 2007.
- Hasan, M. Ali. *Berbagai Macam Transaksi dalam Islam: Fiqh Muamalat*. Jakarta: PT. Rajagrafindo Persada, 2003.
- Himpunan Fatwa Dewan Syariah Nasional Untuk Lembaga Keuangan Syariah. Edisi Pertama. Jakarta: Djambatan, 2001.
- Karim, Adiwarmarman A. *Bank Islam: Analisa Fiqih dan Keuangan*. Jakarta: PT. Rajagrafindo Persada, 2007.

- _____. *Ekonomi Islam, Suatu Kajian Kontemporer*. Jakarta: Gema Insani Press, 2001.
- Kasmir. *Manajemen Perbankan*, Jakarta: PT. Rajagrafindo Persada, 2002.
- Lembaga Pengembangan Perbankan Syariah (LPPBS). *Pembiayaan Murabahah*. Jakarta: Perpustakaan Muamalat Institut.
- Lubis, Suhrawardi K. *Hukum Ekonomi Islam*. Jakarta: Sinar Grafika, 2000.
- Mamudji, Sri dan Hang Rahardjo. *Teknik Menyusun Karya Tulis Ilmiah*. Jakarta: Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 1999.
- Metwally, M. M. *Teori dan Model Ekonomi Islam*. Diterjemahkan oleh M. Husein Sawit. Jakarta: PT. Bangkit Daya Insana, 1995.
- Mertokusumo, Sudikno. *Hukum Acara Perdata Indonesia*. Yogyakarta: Liberty, 1985.
- Nasir, Muhammad. *Hukum Acara Perdata*. Jakarta: Djambatan, 2005.
- Pasaribu, Chairuman dan Suhrawadi K. Lubis. *Hukum Perjanjian Dalam Islam*. Cet. 1. Jakarta: Sinar Grafika, 1996.
- Perwataatmadja, Karnaen A. dan Muhammad Syafi'i Antonio, *Apa dan Bagaimana Bank Islam*. Yogyakarta: Dana Bhakti Wakaf, 1992.
- Rahman, Hassanudin. *Legal Drafting*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2000.
- Sabiq, Sayid. *Fikih Sunnah 12 (Jual Beli / Riba)*. Cet. 1. Jakarta: Kalam Mulia, 1991.
- Kohar, A. *Notaris Berkomunikasi*. Bandung: Alumni, 1984.
- Pitlo, A. *Pembuktian dan Daluarsa Menurut Hukum KUHP Belanda*. Jakarta: Intermedia, 1978.
- Setiawan. *Aneka Masalah Hukum dan Hukum Acara Perdata*. Bandung: Alumni, 1992.
- Sjahdeini, Sutan Remy. *Perbankan Islam dan Kedudukannya dalam Tata Hukum Perbankan Indonesia*. Cet. 1. Jakarta: Pustaka Utama Grafiti, 1999.
- Subekti. *Hukum Perjanjian*. Cet. 14. Jakarta: Intermedia, 1992.
- Tim Pengembangan Perbankan Syariah Institut Bankir Indonesia. *Konsep, Produk dan Implementasi Operasional Bank Syariah*. Jakarta: Djambatan, 2001.

Samudera, Teguh. *Hukum Pembuktian Dalam Acara Perdata*. Bandung: Alumni, 1992.

Yunaldi, Wendra. *Potret Perbankan Syariah di Indonesia*. Jakarta: Centralis, 2007.

ARTIKEL

Indonesia, Bank. "Cetak Biru Perbankan Syariah."

Ilyas, Ahyar. *Perbankan Syari'ah: Tinjauan Terhadap Pembiayaan Bagi Hasil*. Jurnal Equilibrium, Ekonomi dan Kemasyarakatan. Vol. No. 2 Mei – Agustus 2004.

Sjahdeini, Sutan Remy. "Perbankan Syariah: Suatu Alternatif Kebutuhan Pembiayaan Masyarakat." Jurnal Hukum Bisnis. Volume 20 (Agustus 2002): 8-15.

Yustiady, Duddy. "Penjelasan Perbankan Syariah Secara Umum." Makalah disampaikan pada Pelatihan perbankan dan Asuransi Syariah di AJB Bumiputera – FISIP UI, Depok 2003.

INTERNET

Bank Syariah Mandiri. <http://www.syariahamandiri.co.id/syariah/banksyariah.php>>

PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN

Indonesia. *Kitab Undang-Undang Hukum Dagang dan Undang-Undang Kepailitan*. Diterjemahkan oleh R. Subekti dan R. Tjitrosudibio. Cet. 22. Jakarta: Pradnya Paramita, 1994.

_____. *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek)*. Diterjemahkan oleh R. Subekti dan R. Tjitrosudibio. Cet. 28. Jakarta: PT. Pradnya Paramita, 1996.

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

_____. *UU No. 7 tahun 1989 tentang Peradilan Agama*.

- _____. *Undang-Undang tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1989 tentang Peradilan Agama*. UU Nomor 3 Tahun 2006, LN Nomor 22 Tahun 2006, TLN Nomor 4611.
- _____. *Undang-Undang Tentang Jabatan Notaris*. UU No. 30, LN No. 117 Tahun 2004, TLN No. 4432.
- _____. *Peraturan Jabatan Notaris di Indonesia*. Ordonansi Stb. 1860 Nomor 3.
- _____. *PBI No. 6/17/PBI/2004 tentang Bank Perkreditan Rakyat Berdasarkan Prinsip Syariah*.
- _____. *PBI No. 6/24/PBI/2004 tentang Bank Umum Berdasarkan Prinsip Syariah*.
- _____. *PBI No. 7/46/PBI/2005 tentang Akad Penghimpunan dan Penyaluran Dana Bagi Bank Yang Melaksanakan Kegiatan Usaha Berdasarkan Prinsip Syariah*.
- _____. *PBI No. 8/5/PBI/2006 tentang Mediasi Perbankan*.
- _____. *PBI No. 9/19/PBI/2007 tentang Pelaksanaan Prinsip Syariah Dalam Kegiatan Penghimpunan Dana dan Penyaluran Dana Serta Pelayanan Jasa Bank Syariah*.
- _____. *PBI No. 10/1/PBI/2008 tentang Perubahan Atas Peraturan Bank Indonesia Nomor 8/5/PBI/2006 tentang Mediasi Perbankan*.
- _____. *Fatwa Dewan Syariah Nasional NO: 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang Murabahah*.
- _____. *Fatwa Dewan Syariah Nasional NO: 13/DSN-MUI/IX/2000 tentang Uang Muka Dalam Murabahah*.
- _____. *Fatwa Dewan Syariah Nasional NO: 16/DSN-MUI/IX/2000 tentang Diskon Dalam Murabahah*.
- _____. *Fatwa Dewan Syariah Nasional NO: 17/DSN-MUI/IX/2000 tentang Sanksi Atas Nasabah Mampu Yang Menunda-Nunda Pembayaran*.
- _____. *Fatwa Dewan Syariah Nasional NO: 47/DSN-MUI/III/2005 Tentang Penyelesaian Piutang Murabahah Bagi Nasabah Tidak Mampu Membayar*.





UNIVERSITAS INDONESIA

FAKULTAS HUKUM

Kampus Baru UI, Depok 16424, Indonesia
Telp. (021) 7270003, 7863442, 7863443, 7863288, 7872377
Faks. (021) 7270052, E-mail : efhau@makara.cso.ui.ac.id

Nomor: 179 /PN-FHUI/06/2008
Lamp. : -
Hal : Permohonan izin memperoleh data

Kepada Yth.
Bank Rakyat Indonesia Unit Syariah
Di
J a k a r t a

Dengan hormat,

Sehubungan dengan penulisan tesis berjudul: "*Aspek Hukum Dalam Akta Pembiayaan Al-Murabahah*" pada Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia, dengan ini kami mohon agar kepada mahasiswa :

Arieska Putri Hakim, S.H.
NPM : 0606007081

dapat diizinkan memperoleh bahan-bahan/data dan wawancara yang berhubungan dengan tesis tersebut.

Demikian permohonan ini kami ajukan, atas perhatian dan bantuan yang diberikan kami sampaikan terima kasih.

Depok, 19 Juni 2008

Manajer Pendidikan dan Penelitian
Fakultas Hukum UI,



Surastni Fitriasih
Surastni Fitriasih, S.H., M.H.
NIP: 131 861 376



**PT. BANK RAKYAT INDONESIA (PERSERO) Tbk.
KANTOR PUSAT**

Jalan Jenderal Sudirman No. 44-46 Tromol Pos 1094 / 1000 Jakarta 10210
Telepon : 021-2510244, 25100254, 2510264, 2510269, 2510279 UUS:021-5713115, 5713116
Facsimile : 021-2500065, 2500077 UUS: 021-5713117 Kawat : KANPUSBRI
Telex : G5293, 65301, 65456, 65459, 65461
Website : www.bri.co.id; Email : User_Id@bri.co.id

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

Nomor : B.732- UUS/PSD/06/2008
Lampiran : -
Perihal : Ijin Penelitian

Jakarta, 25 Juni 2008

Kepada Yth.
Ketua Program
Pascasarjana Fakultas Hukum
Universitas Indonesia
Kampus Baru UI, Depok
Depok 16424

**Surat Program Pascasarjana Universitas Indonesia, Program Studi Ilmu Hukum
No. 179/PN-FHUI/06/2008 tanggal 19 Juni 2008**

Assalamu'alaikum Warahmatullahi Wabarokatuh

Teriring doa kami semoga Saudara beserta Staf senantiasa dalam limpahan rahmat dan hidayah Allah SWT serta diberikan nikmat sehat dan afiat, sehingga dapat melaksanakan aktivitas sehari-hari dengan baik. Shalawat dan salam semoga selalu tercurahkan kepada junjungan kita Rasulullah SAW, keluarga, para sahabat dan para pengikutnya hingga akhir jaman. Amin.

Menindaklanjuti surat tersebut di atas perihal permohonan ijin penelitian dari mahasiswa Saudara, atas nama : Arieska Putri Hukum, S.H. NPM: 0606007081, bersama ini kami sampaikan bahwa secara prinsip kami tidak keberatan membantu penelitian dimaksud. Adapun teknis pelaksanaannya, silahkan mahasiswa yang bersangkutan berhubungan dengan kami.

Demikian, atas perhatian dan kerjasamanya kami ucapkan terima kasih.

Billahi Taufik Walhidayah. Wassalamu'alaikum Waromatullahi Wabarokatuh

PT. BANK RAKYAT INDONESIA (PERSERO), Tbk ✓
UNIT USAHA SYARIAH


Agus Triatno
Pjs. Kepala


Slamet Romadhon
Kepala Bagian

Tindasan :

1. Sdr. Arieska Putri Hakim, mahasiswa Pascasarjana, Program Studi Fakultas Hukum UI
Kampus Baru UI, Depok 16424 Indonesia
2. Arsip

1
Contoh akad Khabariil, kurang lebih sebagai mana
terbaca dalam draft akad tersebut
Mengetahui. Serang, 8-7-2008.

Wahid

M. Wahid Hasyim
Kabag. Penyuluhan
Pgs Pina

AKAD PEMBIAYAAN AL-MURABAHAH

Nomor:-

BISMILLAAHIRRAHMAANIRRAHIIM

- "Hai orang-orang yang beriman penuhilah Akad-akad
itu..." (Surat al-Maidah 5:1).-----

- Pada hari ini, tanggal-.....-..... (.....).-

- Pukul WIB (.....).-----

- Akad Pembiayaan al Murabahah ini dibuat dan
ditandatangani di hadapan saya,, Notaris di
....., dengan dihadiri oleh saksi-saksi yang sama,
Notaris kenal, dan akan disebutkan pada bagian akhir akta
ini:-----

I. Pejabat/Pengganti Sementara/Pemimpin
Bank (KOMPARISI LENGKAP)

Untuk selanjutnya akan disebut "PIHAK PERTAMA".-----

- II. (KOMPARISI LENGKAP)

- Untuk selanjutnya akan disebut "PIHAK KEDUA".-----

F

- Para penghadap telah dikenal oleh saya, Notaris, dari --
identitasnya.-----
- Para penghadap masing-masing bertindak dalam -----
kedudukannya tersebut di atas menerangkan terlebih -----
dahulu: -----
- Bahwa (KLAUSUL KEWENANGAN BERTINDAK)
- Bahwa NASABAH telah mengajukan permohonan pembiayaan ---
kepada BANK untuk pembelian guna -----
..... dan selanjutnya BANK menyetujui dan ----
dengan Akad ini mengikatkan diri untuk menyediakan barang
sesuai dengan syarat-syarat sebagaimana dinyatakan dalam
Akad ini.-----
- Bahwa berdasarkan ketentuan Syariah, BANK membeli barang
untuk NASABAH dan menjual kepada NASABAH diatur dan akan
berlangsung menurut ketentuan-ketentuan sebagai berikut:
- Selanjutnya kedua belah pihak sepakat untuk dan dengan
ini membuat/atau mengadakan Akad Pembiayaan al Murabahah
(selanjutnya disebut "AKAD"), dengan syarat-syarat serta
ketentuan-ketentuan sebagai berikut:-----
- Pasal 1 -----
- DEFINISI -----
1. Akad Pembiayaan Murabahah adalah -----
 2. Pembiayaan berdasarkan prinsip Syariah -----
adalah -----
 3. Total Pembiayaan adalah -----
 4. Syariah adalah -----

- 5. Barang adalah
- 6. Pemasok adalah
- 7. Uang Muka (urbun) adalah
- 8. Hari Kerja adalah

----- Pasal 2 -----
 ----- TOTAL PEMBIAYAAN DAN PENGGUNAAN BARANG -----

(1) Berdasarkan prinsip Murabahah, Pihak Pertama telah membeli Barang dari sesuai pesanan Pihak Kedua dengan identitas dan kualitas yang jelas sebagai berikut:-----

- a.
- b.

(2) Sebagai tanda keseriusan atas Barang yang dipesan, Pihak Kedua telah menyerahkan uang muka kepada Pihak -- Pertama dalam bentuk tunai (cash) sebesar Rp., - (..... rupiah).-----

(3) Pada waktu Akad ini ditandatangani, sebagai tanda keseriusan atas Barang yang dipesan, Pihak Kedua telah membayar uang muka kepada Pihak Pertama dalam bentuk -- tunai (cash) sebesar Rp. (..... rupiah dan dengan demikian atas pembayaran uang muka tersebut akta ini berlaku sebagai tanda penerimaan yang sah ---- (kuitansi).-----

(4) Besarnya Pembiayaan atas Barang yang dibeli Pihak - Pertama sesuai pesanan Pihak Kedua tersebut sebagai --- berikut:-----

- Harga beli = Rp., -
- Uang muka • Rp., -
 Yang dibayarkan
 Kepada Pihak
 Pertama
- Uang muka • Rp., -
 yang dibayarkan
 kepada Pemasok
- Dana sendiri • Rp., - (+)
 Dalam bentuk
 Tunai (cash)

= Rp., -

_____ (-)

Pokok Pembiayaan = Rp., -

- Biaya yang dikeluarkan = Rp., -

_____ (+)

- Total Pembiayaan = Rp., -

-sehingga Total Pembiayaan yang wajib dilunasi oleh Pihak Kedua sebesar Rp., - (..... rupiah).....

(5) Barang pada ayat (1) tersebut dipergunakan Pihak Kedua untuk keperluan

PASAL 3

POTONGAN HARGA / DISKON

-Potongan/diskon harga atas Barang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (1) yang diberikan oleh Pemilik/Pemasok/Produsen/Supplier baik yang terjadi ---- sebelum Akad maupun sesudah Akad merupakan hak Pihak --- Kedua.....

----- Pasal 4 -----

----- PENYERAHAN BARANG -----

- (1) Para Pihak sepakat dan setuju untuk menentukan penyerahan barang:-----
 Sekaligus/bertahap.-----
- (2) Penyerahan Barang adalah franco gudang/tempat kedudukan/tempat keduaman Pihak Kedua, di -----.

----- Pasal 5 -----

----- KEPEMILIKAN BARANG -----

- (1) Dengan disepakatinya Akad ini atas penyerahan barang atau setiap tahap penyerahan barang yang dilakukan maka Pihak Pertama telah menjual dan mengalihkan bukti kepemilikan barang kepada Pihak Kedua -----.
- (2) Pihak Pertama menjamin bahwa Barang yang diserahkan adalah benar milik Pihak Pertama, tidak dalam ----- sengketa, tidak dalam sitaan, tidak dalam tuntutan dari pihak manapun ataupun tidak dalam jaminan suatu hutang.-----
- (3) Pajak-pajak, biaya-biaya yang timbul dalam rangka - pemindahan hak kepemilikan atas barang menjadi beban dan harus dibayar oleh Pihak Kedua.-----

----- Pasal 6 -----

----- JANGKA WAKTU PEMBIAYAAN -----

-Fasilitas pembiayaan ini wajib dilunasi oleh Pihak Kedua dalam jangka waktu ----- (----- bulan),

terhitung sejak ditandatangani akad ini dan wajib dilunasi selambat-lambatnya pada tanggal

----- Pasal 7 -----

----- PEMBAYARAN ANGSURAN DAN DENDA -----

- (1) Pihak Kedua wajib melunasi total pembiayaan ----- sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (3) sebagai berikut:-----
- (2) Pihak Kedua wajib membayar angsuran tersebut pada tanggal setiap yang bersangkutan, kecuali apabila tanggal jatuh tempo pembayaran pada hari kerja sebelumnya.-----
- (3) Pembayaran angsuran tersebut dapat dilakukan dengan cara:-----
- a. -----
- b. -----
- atau cara lain yang disetujui oleh Pihak Pertama.-
- (4) Apabila Pihak kedua karena kelalaiannya terlambat melakukan pembayaran angsuran, maka dikenakan denda sebesar Rp.,- (..... rupiah) yang bersifat final dan wajib dibayarkan kepada Pihak Pertama.-----

----- Pasal 8 -----

----- PENGAKUAN KEWAJIBAN -----

Pihak kedua dengan ini menerangkan dengan sebenar-benarnya dan secara sah mengaku berkewajiban -----

mengembalikan dana pembiayaan kepada Pihak Pertama atas pembelian Barang yang timbul dari Akad Pembiayaan ini.--

----- Pasal 9 -----

----- JAMINAN DAN PENGIKATANNYA -----

-Guna menjamin tertibnya pembayaran kembali pembiayaan ini, dan segala biaya lain yang akan dibebankan oleh Pihak Pertama kepada Pihak Kedua dan sebagai bagian tak terpisahkan dari Akad ini, maka dengan ini Pihak Kedua memberikan/menyerahkan jaminan kepada Pihak Pertama ----- sebagai berikut di bawah ini:-----

a.

b.

----- Pasal 10 -----

-- SYARAT-SYARAT YANG HARUS DIPERHATIKAN PIHAK KEDUA ---

(1) pernyataan menjamin -----

- tidak ada sengketa, dan sebagainya.-----

(2) hal-hal yang harus dipenuhi:-----

- pembiayaan benar-benar digunakan untuk membeli barang yang dibenarkan secara syariah.-----

- menyerahkan bukti kepemilikan atas barang yang --- dibeli kepada Pihak Pertama.-----

- apabila setelah akad pembiayaan berakhir, Pihak -- Kedua menunggak atau pembiayaan dihentikan secara sepihak oleh Pihak Pertama karena tidak dimungkinkan untuk dilanjutkan, maka denda dan biaya yang timbul

dari akad ini dan syarat-syarat lainnya tetap berlaku.-----

- menyerahkan kepada Pihak pertama asli bukti-bukti kepemilikan atas jaminan tersebut pada Pasal 9.--

(3) hal-hal yang tidak boleh dilakukan oleh Pihak Kedua:-

Pihak Kedua berjanji dan dengan ini mengikatkan diri, bahwa selama masa berlalunya Akad ini, kecuali telah mendapatkan persetujuan tertulis dari Pihak Pertama, tidak akan melakukan sebagian atau seluruhnya dari perbuatan-perbuatan sebagai berikut (Negative Covenant):-----

a. -----

b. -----

----- Pasal 11 -----

----- KEWAJIBAN LAIN PIHAK KEDUA -----

Akad pembiayaan murabahah dapat dilaksanakan apabila:---

- Pihak Kedua telah menyetor uang muka.-----
- Akad pembiayaan dan dokumen lain telah lengkap dan --- ditandatangani.-----

----- Pasal 12 -----

----- PERNYATAAN -----

Pihak Kedua dengan tegas menyatakan:-----

- (1) membebaskan Pihak Pertama dari adanya cacat ----- tersembunyi atas barang.-----

- (2) Bilamana pembiayaan dibatalkan secara sepihak oleh Pihak Kedua, Pihak Pertama berhak meminta ganti -- rugi:-----
- (3) bilamana pembiayaan tidak dibayar lunas maka Pihak Pertama berhak untuk menjual seluruh jaminan ----- sehubungan dengan pembiayaan ini, baik secara di - bawah tangan maupun di muka umum, untuk dan atas - nama permintaan Pihak Pertama dan atas keikhlasan sendiri tanpa paksaan, Pihak Kedua dengan ini ---- menyatakan dengan sesungguhnya akan menyerahkan -- jaminan yang tersebut pada Pasal 9 Akad ini.-----
- (4) Apabila pernyataan pada ayat (3) tersebut di atas tidak dilaksanakan dengan semestinya, maka atas -- biaya Pihak Kedua sendiri Pihak Pertama dengan --- bantuan yang berwajib dapat melaksanakannya.-----
- (5) bersedia memberikan segala keterangan yang sebenar-benarnya yang diperlukan oleh Pihak Pertama atau kuasanya dan tuntuk kepada ----- peraturan=peraturan yang telah ditetapkan oleh -- Pihak Pertama, terutama mengenai kebijakan ----- pembiayaan.-----

----- Pasal 13 -----

----- ASURANSI TERHADAP BARANG DAN JAMINAN LAIN -----

Pihak Kedua wajib mempertanggungkan atau mengasuransikan atas beban sendiri dengan banker's clause untuk dan atas nama Pihak Pertama kepada perusahaan asuransi yang -----

disepakati dan disetujui Para Pihak atas Barang dan ----
 seluruh ataupun sebagian benda-benda yang dipergunakan -
 sebagai jaminan dalam Pembiayaan ini minimal selama
 jangka waktu pembiayaan dengan kemungkinan sewaktu-
 waktu dapat diperpanjang oleh Pihak Kedua sebagaimana
 yang disebut dalam Polis dan disimpan oleh Pihak
 Pertama.-----

----- Pasal 14 -----

----- CEDERA JANJI -----

Apabila NASABAH tidak melaksanakan pembayaran seketika
 dan sekaligus karena suatu hal atau peristiwa tersebut
 dalam Pasal 10 Akad ini, maka BANK berhak:-----

a. -----

b. -----

----- Pasal 15 -----

----- FORCE MAJEURE -----

(1) Apabila terjadi kejadian-kejadian force majeure
 dibawah ini:-----

a. bencana alam, letusan/ledakan gunung berapi,
 gempa bumi, banjir, badai.-----

b. perang dan kerusakan yang dinyatakan oleh -----
 Pemerintah.-----

c. pengambilalihan kegiatan usaha perorangan/badan
 usaha/badan hukum oleh pemerintah Republik -----
 Indonesia terhadap salah satu dari Para Pihak.--

(2) keadaan tersebut tidak merupakan alasan pembatalan -
 akad ini, akan tetapi merupakan keadaan yang bersifat --
 sementara/menangguhkan sampai dengan keadaan tersebut --
 dapat diatasi.-----

----- Pasal 16 -----

----- BIAYA-BIAYA -----

Bea materai, biaya percetakan, biaya notaris, biaya ----
 pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan biaya-biaya lainnya
 yang timbul sehubungan dengan pemberian pembiayaan ini,
 merupakan beban dan harus dibayar oleh Pihak Kedua.-----

----- Pasal 17 -----

----- PENYELESAIAN PERSELISIHAN -----

(1) Apabila terjadi perbedaan pendapat dalam memahami
 atau menafsirkan bagian-bagian dari isi, atau terjadi --
 perselisihan dalam melaksanakan Akad ini, maka Pihak ---
 Pertama dan Pihak Kedua akan berusaha untuk
 menyelesaikan secara musyawarah dan mufakat.-----

(2) Apabila usaha musyawarah untuk mufakat itu tidak
 tercapai, maka Para Pihak sepakat dan setuju untuk
 menunjuk dan menetapkan serta memberi kuasa kepada Badan
 Arbitrase Syariah Nasional (BASYARNAS).-----

(3) namun apabila ternyata tidak terdapat Basyarnas di -
 wilayah Akad ini dibuat ataupun Badan Arbitrase Syariah
 lain, maka Para Pihak sepakat dan setuju untuk -----
 menyelesaikannya di Peradilan Agama atau Peradilan

Negeri atau Panitia Urusan Piutang Negara (PUPN) atau Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL).-----
 Dengan ini Para Pihak sepakat dan setuju untuk memilih dan menetapkan tempat kedudukan hukum (domisili) yang tetap dan umum di Kantor Kepaniteraan Pengadilan Negeri di dan/atau Panitia Urusan Piutang Negara (PUPN) atau Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) di

----- Pasal 18 -----

----- PEMBERITAHUAN -----

(1) Setiap pemberitahuan dan komunikasi sehubungan dengan Akad ini dianggap telah disampaikan secara baik dan sah, apabila dikirim dengan surat tercatat atau disampaikan --secara pribadi dengan tanda terima ke alamat di bawah ini:-----

----- NASABAH -----

Nama :
 Alamat :

----- BANK -----

Nama :
 Alamat :

(2) setiap pembatalan, perubahan alamat sebagaimana ---- tersebut di atas harus diberitahukan kepada masing-masing pihak selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari sebelum pembatalan/perubahan alamat. Segala hal yang terjadi --- akibat keterlambatan pemberitahuan tersebut menjadi ----