



UNIVERSITAS INDONESIA

**KELEMAHAN PERJANJIAN PEMBIAYAAN MURABAHAH
PT. BANK MUAMALAT INDONESIA, TBK.**

TESIS

**DINDIN PRAMESWARA
0806477775**

**FAKULTAS HUKUM
PROGRAM PASCASARAJANA
JAKARTA
JULI 2012**

UNIVERSITAS INDONESIA



UNIVERSITAS INDONESIA

**KELEMAHAN PERJANJIAN PEMBIAYAAN MURABAHAH
PT. BANK MUAMALAT INDONESIA, TBK.**

TESIS

Diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Magister Hukum

**DINDIN PRAMESWARA
0806477775**

**FAKULTAS HUKUM
PROGRAM STUDI PASCASARJANA
KEKHUSUSAN HUKUM EKONOMI
JAKARTA
JULI 2012**

UNIVERSITAS INDONESIA

HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS

Tesis ini adalah hasil karya saya sendiri,
dan semua sumber baik yang dikutip maupun dirujuk
telah saya nyatakan dengan benar.

Nama : Dindin Prameswara

NPM : 0806477775

Tanda Tangan : 

Tanggal : 6 Juli 2012

HALAMAN PENGESAHAN

Tesis ini diajukan oleh :

Nama : Dindin Prameswara
NPM : 0806477775
Program Studi : Pascasarjana
Judul Tesis : Kelemahan Perjanjian Pembiayaan Murabahah
PT. Bank Muamalat Indonesia, Tbk.

Telah berhasil dipertahankan di hadapan Dewan Penguji dan diterima sebagai bagian persyaratan yang diperlukan untuk memperoleh gelar Magister Hukum pada Program Studi Pascasarjana Fakultas Hukum, Universitas Indonesia.

DEWAN PENGUJI

Pembimbing : Dr. Zulkarnain Sitompul, S.H., LL.M. (.....)

Penguji : Ahmad Budi Cahyono, S.H., M.H. (.....)

Penguji : Dr. Tri Hayati, S.H., M.H. (.....)

Ditetapkan di : Jakarta

Tanggal : 6 Juli 2012

KATA PENGANTAR/UCAPAN TERIMA KASIH

Puji syukur saya panjatkan kepada Tuhan Yang Maha Esa, karena atas berkat dan rahmat-Nya, saya dapat menyelesaikan tesis ini. Penulisan tesis ini dilakukan dalam rangka memenuhi salah satu syarat untuk mencapai gelar Magister Hukum Jurusan Ilmu Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Indonesia. Saya menyadari bahwa, tanpa bantuan dan bimbingan dari berbagai pihak, dari masa perkuliahan sampai pada penyusunan tesis ini, sangatlah sulit bagi saya untuk menyelesaikan skripsi ini. Oleh karena itu, saya mengemukakan terima kasih kepada:

- (1) Bapak Zulkarnain Sitompul, selaku dosen pembimbing yang telah menyediakan waktu, tenaga, dan pikiran untuk mengarahkan saya dalam penyusunan tesis ini;
- (2) pihak PT. Bank Muamalat Indonesia, Tbk. yang telah banyak membantu dalam usaha memperoleh data yang saya perlukan;
- (3) orang tua dan keluarga saya yang telah memberikan bantuan dukungan material dan moral; dan
- (4) sahabat yang telah banyak membantu saya dalam menyelesaikan skripsi ini.

Akhir kata, saya berharap Tuhan Yang Maha Esa berkenan membalas segala kebaikan semua pihak yang telah membantu. Semoga skripsi ini membawa manfaat bagi pengembangan ilmu.

Jakarta, 6 Juli 2012

Dindin Prameswara



**HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI
TUGAS AKHIR UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS**

Sebagai sivitas akademik Universitas Indonesia, saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Dindin Prameswara
NPM : 0806477775
Program Studi : Pascasarjana
Departemen : Ilmu Hukum
Fakultas : Hukum
Jenis karya : Tesis

demikian demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Universitas Indonesia **Hak Bebas Royalti Noneksklusif (*Non-exclusive Royalty-Free Right*)** atas karya ilmiah saya yang berjudul :

Kelemahan Perjanjian Pembiayaan Murabahah PT. Bank Muamalat Indonesia, Tbk.

berserta perangkat yang ada (jika diperlukan). Dengan Hak Bebas Royalti Noneksklusif ini Universitas Indonesia berhak menyimpan, mengalihmedia/formatkan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (*database*), merawat, dan memublikasikan tugas akhir saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilik Hak Cipta.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Dibuat di : Jakarta

Pada tanggal : 6 Juli 2012

Yang menyatakan

Dindin Prameswara



ABSTRAK

Nama : Dindin Prameswara
Program Studi : Pascasarjana
Judul : Kelemahan Perjanjian Pembiayaan Murabahah
PT. Bank Muamalat Indonesia, Tbk.

Tesis ini membahas Perjanjian Pembiayaan Murabahah yang diberikan oleh PT. Bank Muamalat Indonesia, Tbk. kepada nasabah debitur. Penelitian ini adalah penelitian yuridis normatif yang bersifat deskriptif. Hasil penelitian menyarankan bahwa perlu dilakukan standarisasi Perjanjian Murabahah oleh PT. Bank Muamalat Indonesia, Tbk. yang dapat lebih mengamankan kepentingan hukum bank untuk digunakan sebagai perjanjian pembiayaan oleh semua kantor cabang PT. Bank Muamalat Indonesia, Tbk. Perlu adanya pengembangan sistem administrasi pembiayaan untuk melakukan seluruh tahapan dalam proses administrasi, termasuk tapi tidak terbatas pada manajemen dokumen, monitoring progress, review berkelanjutan atas persyaratan kontrak perjanjian pembiayaan, pemeriksaan dan pengikatan jaminan dan agunan. Perlu diperhatikan penambahan dan pengembangan sumber daya manusia untuk lebih menunjang proses Pembiayaan khususnya Murabahah yang melindungi kepentingan bank dan nasabah.

Kata kunci:
Perjanjian, Pembiayaan, Murabahah

ABSTRACT

Name : Dindin Prameswara
Study Program : Post Graduate
Title : Weaknesses in Murabaha Financing Agreement of PT. Bank Muamalat Indonesia, Tbk.

This thesis discusses the Financing Agreement Murabaha provided by PT Bank Muamalat Indonesia, Tbk. to the debtor. This research is is juridist normative research with descriptive design. Research results suggest that needs to be done the Standardization Agreement Murabaha by PT Bank Muamalat Indonesia, Tbk. which can further secure the legal interests of the bank for use as a Financing Agreement by all branches of PT Bank Muamalat Indonesia, Tbk.; Need any administration systems development financing to do the whole administration process phases in, including but not limited to the management of documents, monitoring progress, review the terms of the contract agreement on sustainable financing, examination and binding guarantees and collateral; Note the addition of human resources development and to further support the process of Financing in particular to protect the interests of bank Murabaha and the customer.

Key words:
Information literacy, information skills, information

DAFTAR ISI

| | |
|--|-----------|
| HALAMAN JUDUL | i |
| LEMBAR PERNYATAAN ORISINALITAS í í í í í í í í í í í í í í í í .. | ii |
| LEMBAR PENGESAHAN | iii |
| KATA PENGANTAR í ... | iv |
| LEMBAR PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH í í í í í | v |
| ABSTRAK .í | vi |
| DAFTAR ISI í ..í ... | viii |
| DAFTAR TABEL í . | x |
| | |
| 1. PENDAHULUAN | 1 |
| 1.1. Latar Belakang í í í í í í í í í í í í í í í í í | 1 |
| 1.2. Perumusan Masalah í í í í í í í í í í í í í í í í í | 6 |
| 1.3. Tujuan Penelitian í í í í í í í í í í í í í í í í í | 6 |
| 1.4. Manfaat penelitian í .. | 7 |
| 1.5. Metode Penelitian í .. | 7 |
| 1.5.1. Metode Pendekatan í .. | 7 |
| 1.5.2. Spesifikasi Penelitian í í í í í í í í í í í í í í í ..í í í .. | 8 |
| 1.5.3. Subyek Penelitian í í í í í í í í í í í í í í í | 9 |
| 1.5.4. Responden atau Informan í í í í í í í í í í í í í í í í í .. | 9 |
| 1.5.5. Teknik Pengumpulan Data í í í í í í í í í í í | 9 |
| 1.5.6. Metode Analisa Data í í .í í í í í í í í í í í í í í í í í .. | 11 |
| 1.6. Kerangka Teoritis dan Konseptual í í í í í í í í í í í í í í í í í .. | 11 |
| 1.7. Sistematika Penelitian í í í í í í í í í í í í í í í í í | 16 |
| 2. KONTRAK DAN PERJANJIAN KREDIT BANK | 18 |
| 2.1. Aspek Hukum Kontrak í í í í í ..í í í í í í í í | 18 |
| 2.1.1. Pengertian Kontrak í í í í í í í í í í í í | 18 |
| 2.1.2. Syarat Sahnya Kontrak í í í í í í í í í í í í í í í | 20 |
| 2.1.3. Asas-asas Kontrak í ...í í í í í í í í í í í í | 21 |
| 2.1.4. Jenis-Jenis Kontrak í í í í í í í í í í í í í í í | 23 |
| 2.1.5. Fungsi Kontrak í í í í í í í í í í í í í í í | 25 |
| 2.1.6. Mulai Berlakunya Kontrak í í í í í í í í í í í í í í í | 25 |
| 2.1.7. Berakhir Kontrak í í í í í í í í í í í í í í í | 26 |
| 2.2. Perjanjian Kredit Bank í í í í í í í .í í í | 27 |
| 2.2.1. Pengertian Kredit Bank í í í í í .í | 27 |
| 2.2.2. Unsur-unsur Kredit í í í í .í í í | 27 |
| 2.2.3. Fungsi Perjanjian Kredit í í í í í í í .í í í | 28 |
| 2.2.4. Prinsip Pemberian Kredit í í í í í í í .í í í | 29 |
| 2.2.5. Hubungan Hukum Perjanjian Kredit Bank .í í í í í í í .í í í .. | 30 |

| | |
|---|------------|
| 2.2.6. Bentuk Perjanjian Kredit | 31 |
| 2.2.7. Jenis-jenis Perjanjian Kredit | 33 |
| 3. PERJANJIAN PEMBIAYAAN PADA BANK SYARIAH | 40 |
| 3.1. Pengertian Pembiayaan | 40 |
| 3.2. Unsur-unsur Pembiayaan | 41 |
| 3.3. Fungsi Pembiayaan | 42 |
| 3.4. Prinsip Pemberian Pembiayaan | 44 |
| 3.5. Tujuan Pembiayaan | 48 |
| 3.6. Jenis-jenis Pembiayaan | 50 |
| 3.7. Kualitas Pembiayaan | 55 |
| 3.8. Skema Pembiayaan | 57 |
| 3.9. Standar Umum Pembiayaan | 58 |
| 3.9.1. Penentuan Sasaran Pembiayaan | 58 |
| 3.9.2. Penentuan Fasilitas Pembiayaan | 59 |
| 3.9.3. Penentuan Standar Pembiayaan | 59 |
| 3.10. Larangan Pemberian Fasilitas Pembiayaan | 61 |
| 3.11. Pembiayaan Murabahah (<i>Sales and Purchase</i>) | 62 |
| 4. PELAKSANAAN PEMBIAYAAN MURABAHAH DI BANK MUAMALAT ... | 67 |
| 4.1. Ketentuan Umum Pelaksanaan Pembiayaan | 67 |
| 4.2. Proses <i>Legal Review</i> | 68 |
| 4.3. Melakukan <i>Legal Review</i> Atas Agunan Yang Diberikan | 75 |
| 4.4. Proses Penandatanganan Perjanjian Pembiayaan Dan Jaminan | 78 |
| 4.4.1. Perjanjian Pembiayaan dan Jaminan | 79 |
| 4.4.2. Menentukan Jadwal Penandatanganan | 81 |
| 4.4.3. Prosedur Pengikatan Perjanjian Pembiayaan /Jaminan Notaril | 82 |
| 4.4.4. Prosedur Pengikatan Perjanjian Pembiayaan/Jaminan Di Bawah Tangan | 84 |
| 4.4.5. Pengikatan Pembiayaan/Jaminan Yang Didelegasikan Kepada Kantor Cabang Lain | 84 |
| 4.5. Perjanjian Pembiayaan Murabahah | 86 |
| 4.5.1. Pihak-Pihak Yang Terlibat | 87 |
| 4.5.2. Dokumen Yang Diperlukan | 87 |
| 4.5.3. Istilah Umum | 88 |
| 4.6. Pemeriksaan Dokumen Perjanjian Pembiayaan Murabahah | 90 |
| 5. PENUTUP | 99 |
| 5.1. Kesimpulan | 99 |
| 5.2. Saran | 101 |
| DAFTAR REFERENSI | 102 |

DAFTAR TABEL

- Tabel 1 Perkembangan Bank Syariah di Indonesia
- Tabel 2 Perbandingan Bank Syariah dan Bank Konvensional
- Tabel 3 Dana Pihak Ketiga Bank Syariah



BAB 1

PENDAHULUAN

1.1. LATAR BELAKANG

Landasan hukum bagi bank syariah untuk menjalankan kegiatan usahanya saat ini adalah Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah. Undang-Undang tersebut memberikan kepastian hukum bagi stakeholder industri perbankan syariah, disamping untuk lebih meyakinkan masyarakat dalam menggunakan layanan dan produk-produk bank syariah. Pengaturan mengenai bank syariah tidak hanya menyangkut eksistensi dan legitimasi bank syariah dalam industri perbankan nasional, tetapi juga meliputi aspek kelembagaan dan sistem operasional. Dengan pengaturan yang semakin baik, maka sangat memungkinkan bagi bank syariah untuk terus tumbuh dan berkembang serta mampu bersaing secara objektif dengan perbankan konvensional.¹

Industri perbankan syariah mengalami peningkatan yang cukup signifikan baik dari segi kuantitas maupun kualitas. Bank-bank konvensional mulai melirik potensi *sharia banking* dengan membuka unit usaha syariah. Pertambahan jumlah layanan perbankan syariah tersebut sebanding lurus dengan perkembangan jenis layanan syariah yang semakin beragam. Perkembangan ini dapat mendorong pertumbuhan ekonomi secara nasional.

Perkembangan bank syariah dalam kurun waktu lima tahun terakhir dapat dilihat pada tabel di bawah ini:

¹ Cik Basir, *Penyelesaian Sengketa Perbankan Syariah* (Jakarta: Kencana, 2009), hal.40.

Tabel 1
Perkembangan Bank Syariah di Indonesia

| Kelompok bank | 2005 | 2006 | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 |
|--------------------|------|------|------|------|------|------|------|
| Bank Umum Syariah | | | | | | | |
| Jumlah Bank | 3 | 3 | 3 | 5 | 6 | 11 | 11 |
| Jumlah Kantor | 304 | 349 | 401 | 581 | 711 | 1215 | 1390 |
| Unit Usaha Syariah | | | | | | | |
| Jumlah Bank | 19 | 20 | 26 | 27 | 25 | 23 | 24 |
| Jumlah Kantor | 154 | 183 | 196 | 241 | 287 | 262 | 312 |
| BPRS | | | | | | | |
| Jumlah Bank | 92 | 105 | 114 | 131 | 139 | 150 | 156 |
| Jumlah Kantor | 92 | 105 | 185 | 202 | 225 | 296 | 364 |

Sumber : www.bi.go.id

Prinsip perbankan syariah merupakan bagian dari ajaran Islam yang berkaitan dengan ekonomi. Salah satu prinsip dalam ekonomi Islam adalah larangan riba dalam berbagai bentuknya, dan menggunakan sistem antara lain bagi hasil. Dengan prinsip bagi hasil, bank syariah dapat menciptakan iklim investasi yang sehat dan adil karena semua pihak dapat saling berbagi baik keuntungan maupun potensi risiko yang timbul sehingga akan menciptakan posisi yang berimbang antara bank dan nasabahnya. Dalam jangka panjang hal ini akan mendorong pemerataan ekonomi nasional karena hasil keuntungan tidak hanya dinikmati oleh pemilik modal saja, tetapi juga oleh pengelola modal.²

Bank konvensional dan bank syariah dalam beberapa hal memiliki persamaan, misalnya dalam sisi teknis seperti penerimaan uang, mekanisme transfer, teknologi informasi yang digunakan, dan persyaratan umum untuk memperoleh pembiayaan. Perbedaan pokok tampak pada prinsip di mana bank syariah tidak mendasarkan kegiatannya pada bunga, spekulasi, dan

² Republik Indonesia, *Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah*, Penjelasan.

ketidakjelasan. Secara operasional juga terdapat perbedaan, antara lain dana akan mendapatkan hasil apabila diusahakan terlebih dahulu.³

William F. Fox Junior menyatakan sebagai berikut:⁴

The Islamic legal system is normally referred to as the Sharia (a literal translation of which is "way to follow"). The Sharia prescribes detailed codes of conduct for Muslim in all areas of their life, both personal and commercial. As a consequence there are few of the sharp distinctions between private matters, such as domestic relations, and commercial law that are common in Western societies.

Terdapat dua perbedaan besar diantara bank syariah dan bank konvensional.⁵ Perbedaan pertama, terletak pada akad. Pada bank syariah semua transaksi harus berdasarkan akad yang dibenarkan oleh syariah. Dengan demikian semua transaksi itu harus mengikuti kaidah dan aturan yang berlaku pada akad-akad syariah. Pada bank konvensional, transaksi pembukaan rekening, baik giro, tabungan maupun deposito berdasarkan perjanjian titipan, namun perjanjian titipan ini tidak mengikuti prinsip manapun dalam syariah, misalnya *Wadiah*, karena salah satu penyimpangannya adalah menjanjikan imbalan dengan tingkat bunga tetap terhadap uang yang disetor.

Perbedaan kedua terdapat pada imbalan yang diberikan, bank konvensional menggunakan konsep biaya (*cost concept*) untuk menghitung keuntungannya. Artinya bunga yang dijanjikan di muka kepada nasabah penyimpan merupakan biaya yang harus dibayar oleh bank. Karena itu bank harus menjual kepada nasabah lainnya (nasabah debitur) dengan biaya (bunga) yang lebih tinggi. Perbedaan di antara keduanya ini disebut *spread*. Jika bunga yang dibebankan kepada nasabah debitur lebih tinggi dari bunga yang

³ Amir Machmud dan Rukmana, *Bank Syariah* (Jakarta: Erlangga, 2010), hal.10.

⁴ William F. Fox Junior, *International Commercial Agreements* (Netherlands: Kluwer Law International, 1998), hal.33.

⁵ Muhammad Syafii Antonio, *Bank Syariah Dari Teori ke Praktek* (Jakarta: Gema Insani Press, 2001), hal.26.

harus dibayarkan kepada nasabah penyimpan, maka bank akan mendapatkan *spread* positif. Sebaliknya, jika bunga yang diterima dari nasabah debitur lebih rendah, maka terjadi *spread* negatif bagi bank. Bank harus menutupnya dengan keuntungan yang dimiliki sebelumnya. Jika tidak ada, bank harus menanggulangnya dengan modal (*equity*) bank. Lain halnya dengan bank syariah yang menggunakan pendekatan *profit sharing*, artinya dana yang diterima bank syariah disalurkan kepada pembiayaan. Keuntungan yang didapatkan dari pembiayaan tersebut dibagi untuk bank dan nasabah penyimpan, berdasarkan perjanjian pembagian keuntungan di muka yang biasa disebut nisbah.

Untuk memperjelas perbedaan antara bank konvensional dengan bank syariah maka dapat dilihat dalam tabel di bawah ini :

Tabel 2
Perbandingan Bank Syariah Dan Bank Konvensional

| Bank Syariah | Bank Konvensional |
|--|---|
| 1. Melakukan investasi-investasi yang halal saja. | 1. Investasi yang halal dan non-halal. |
| 2. Berdasarkan prinsip bagi hasil, jual beli atau sewa. | 2. Memakai perangkat bunga. |
| 3. Profit dan <i>falah</i> oriented (kebahagiaan dunia dan akhirat). | 3. Profit oriented. |
| 4. Hubungan dengan nasabah dalam bentuk hubungan kemitraan. | 4. Hubungan dengan nasabah dalam bentuk murni hubungan debitur. |
| 5. Penghimpunan dan penyaluran dana harus sesuai dengan fatwa dewan syariah. | 5. Tidak terdapat dewan sejenis. |

Sumber : Syafiq, (2001, 34)

Berbagai kelebihan bank syariah mendorong masyarakat untuk menggunakan layanan dan produk-produk bank syariah. Tingginya minat masyarakat memperbesar *market share* industri perbankan syariah. Hal ini memacu lahirnya layanan-layanan syariah, baik dari bank nasional mau pun bank asing yang ada.

Dana Pihak Ketiga yang dihimpun dari masyarakat melalui produk bank syariah dalam kurun waktu enam tahun terakhir dapat dilihat pada tabel di bawah ini :

Tabel 3
Dana Pihak Ketiga Bank Syariah

(Dalam Triliunan Rupiah)

| Kelompok bank | 2006 | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 |
|---------------|--------|--------|--------|--------|--------|---------|
| Giro | 2.847 | 3.750 | 4.238 | 6.202 | 9.056 | 12.006 |
| Deposito | 10.656 | 14.807 | 20.143 | 29.595 | 44.075 | 70.806 |
| Tabungan | 5.845 | 9.453 | 12.471 | 16.475 | 22.906 | 32.602 |
| Total DPK | 19.347 | 28.011 | 36.852 | 52.271 | 76.036 | 115.415 |

Sumber : www.bi.go.id

Bank syariah menyalurkan dana hasil penempatan nasabah penyimpan kepada nasabah debitur melalui pembiayaan. Pembiayaan yang dilakukan oleh bank syariah dilakukan dengan skema-skema tertentu. Skema yang digunakan dalam penyaluran pembiayaan disesuaikan dengan kebutuhan pembiayaan nasabah peminjam. Menurut sifat penggunaannya, pembiayaan dapat dibagi menjadi dua yaitu pembiayaan produktif dan pembiayaan konsumtif. Pembiayaan produktif merupakan pembiayaan yang ditujukan untuk memenuhi kebutuhan produksi dalam arti luas, yaitu peningkatan usaha baik usaha produksi, perdagangan, mau pun investasi. Sedangkan pembiayaan konsumtif digunakan untuk memenuhi kebutuhan konsumsi yang akan habis digunakan untuk memenuhi kebutuhan.⁶

⁶ *Ibid.*, hal.160.

Salah satu bentuk pembiayaan yang diberikan oleh bank syariah kepada nasabah debiturnya adalah *Murabahah*. Sebagaimana penyaluran kredit pada bank konvensional yang dilakukan berdasarkan Perjanjian Kredit, Pembiayaan *Murabahah* dilakukan berdasarkan *underlying agreement* yang disebut dengan Perjanjian Pembiayaan *Murabahah*.

Dalam pelaksanaan pemberian pembiayaan oleh bank syariah kepada nasabah debitur yang dilakukan berdasarkan perjanjian pembiayaan, seringkali terdapat kelemahan dalam prosesnya. Kelemahan yang sering terjadi dalam proses pemberian pembiayaan tersebut, dapat menimbulkan risiko kerugian bagi bank sebagai pihak yang meminjamkan dana.

Berdasarkan uraian di atas, khususnya mengenai penyaluran pembiayaan di bank syariah, maka penelitian diarahkan pada pokok permasalahan yaitu kelemahan pada Perjanjian Pembiayaan *Murabahah* yang diberikan oleh PT. Bank Muamalat Indonesia, Tbk. kepada nasabah debitur dan cara untuk mengatasi kelemahan tersebut.

1.2. PERUMUSAN MASALAH

Dari uraian latar belakang di atas, maka permasalahan tesis yang akan diteliti dirumuskan sebagai berikut :

1. Bagaimana kelemahan Perjanjian Pembiayaan *Murabahah* yang diberikan oleh PT. Bank Muamalat Indonesia, Tbk. kepada nasabah debitur?
2. Bagaimana cara untuk mengatasi kelemahan Perjanjian Pembiayaan *Murabahah* yang diberikan oleh PT. Bank Muamalat Indonesia, Tbk. kepada nasabah debitur?

1.3. TUJUAN PENELITIAN

Dari permasalahan di atas, maka tujuan penelitian ini adalah sebagai berikut :

UNIVERSITAS INDONESIA

1. Untuk mengetahui kelemahan Perjanjian Pembiayaan Murabahah yang diberikan oleh PT. Bank Muamalat Indonesia, Tbk. kepada nasabah debitur.
2. Untuk mendeskripsikan cara mengatasi kelemahan Perjanjian Pembiayaan Murabahah yang diberikan oleh PT. Bank Muamalat Indonesia, Tbk. kepada nasabah debitur.

1.4. MANFAAT PENELITIAN

Adapun manfaat dari penulisan tesis ini :

1. Bagi penulis mengetahui lebih mendalam tentang operasional bank syariah khususnya Pembiayaan *Murabahah* di PT. Bank Muamalat Indonesia, Tbk. sebagai suatu aplikasi dari teori yang diterima pada studi formal.
2. Bagi Pasca Sarjana Magister Hukum Universitas Indonesia, sebagai pengembangan penelitian ekonomi yang berbasis syariah pada umumnya dan perbankan syariah pada khususnya.
3. Bagi PT. Bank Muamalat Indonesia, Tbk. sendiri diharapkan sebagai sumbangan pemikiran dalam mengembangkan produk-produk perbankan syariah khususnya yang berkaitan dengan Pembiayaan *Murabahah*.

1.5. METODE PENELITIAN

1.5.1. Metode Pendekatan

Dalam penulisan tesis ini, metode yang dipergunakan adalah metode pendekatan secara yuridis normatif, yaitu suatu cara atau prosedur yang digunakan untuk memecahkan masalah dengan terlebih dahulu

meneliti data sekunder yang ada kemudian dilanjutkan dengan penelitian terhadap data primer di lapangan.⁷

Penulis melakukan pemeriksaan atas beberapa Perjanjian Pembiayaan *Murabahah* yang dibuat oleh PT. Bank Muamalat Indonesia, Tbk. dengan nasabah debiturnya. Selanjutnya penulis mengacu pada ketentuan-ketentuan dalam peraturan perundang-undangan dan peraturan-peraturan lain yang berlaku.

Pendekatan secara yuridis normatif ini bertujuan untuk memahami bahwa hukum ini tidak semata-mata sebagai suatu perangkat perundang-undangan yang bersifat normatif saja, akan tetapi hukum dipahami sebagai perilaku yang menggejala dan mempola dalam kehidupan masyarakat, selalu berinteraksi dan berhubungan dengan aspek kemasyarakatan, seperti aspek ekonomi, sosial dan budaya.⁸

1.5.2. Spesifikasi Penelitian

Spesifikasi yang dipergunakan dalam penelitian ini bersifat deskriptif analitis, maksudnya bahwa penelitian ini dilakukan untuk memberikan gambaran secara jelas mengenai perjanjian *Murabahah* yang digunakan dalam Pelaksanaan Pembiayaan *Murabahah*.

Deskriptif artinya suatu penelitian yang membuat deskripsi, gambaran, atau lukisan secara sistematis, faktual, dan akurat mengenai fakta-fakta, sifat-sifat serta hubungan antara fenomena yang diselidiki.⁹ Istilah analisis mengandung makna mengelompokkan, menghubungkan, membandingkan dan memberi makna aspek-aspek

⁷ Soerjono Soekanto, Sri Mamuji, *Penelitian Hukum Normatif* (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2001), hal.52.

⁸ Ronny Hanitijo Soemitro, *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, (Jakarta: Ghalia Indonesia, 1990), hal.9.

⁹ Mohammad Nazir, *Metodelogi Penelitian* (Jakarta: Ghalia Indonesia, 1983), hal.63.

pelaksanaan Pembiayaan *Murabahah* dari segi teori maupun dalam praktik.

1.5.3. Subyek Penelitian

Subyek penelitian dalam tesis ini adalah Perjanjian Pembiayaan *Murabahah* yang dibuat oleh PT. Bank Muamalat Indonesia, Tbk. dengan nasabah debiturnya.

Penulis memilih PT. Bank Muamalat Indonesia, Tbk. dengan pertimbangan sebagai berikut:

- 1) Merupakan bank syariah yang pertama kali ada di Indonesia.
- 2) Memiliki *customer base* yang telah *establish* sejak tahun 1992.

1.5.4. Narasumber

Narasumber dalam penelitian ini adalah pihak-pihak yang berhubungan dengan Pelaksanaan Pembiayaan *Murabahah* yang dibuat oleh PT. Bank Muamalat Indonesia, Tbk. dengan nasabah debiturnya, yaitu:

- 1) *Officer of Legal Division*
- 2) *Officer of Finance Division*
- 3) *Officer of Compliance Division*
- 4) *Officer of Product Development*

1.5.5. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data dalam suatu penelitian dapat ditempuh dengan cara sebagai berikut :¹⁰

- 1) Studi Kepustakaan
- 2) Wawancara

Dalam pengumpulan data ini, data yang digunakan adalah data primer dan data sekunder, yang diperoleh melalui studi kepustakaan dan studi

¹⁰ Ronny Hanitijo Soemitro, *op. cit.*, hal.12.

lapangan. Berdasarkan pertimbangan tersebut, maka metode pengumpulan data meliputi:

a. Studi Kepustakaan

Studi kepustakaan dilakukan untuk mengumpulkan data dengan cara mempelajari buku-buku, makalah, majalah, artikel, atau bahan hukum lainnya yang berkaitan dengan obyek penelitian yang meliputi:

- (1) Bahan hukum primer, yaitu peraturan perundang-undangan terkait perbankan.
- (2) Bahan hukum sekunder, yaitu literatur yang sesuai dengan masalah penelitian dan hasil penelitian hukum yang berkaitan dengan permasalahan yang dibahas dalam penelitian ini.
- (3) Bahan hukum tersier, yaitu kamus, ensiklopedia dan bahan-bahan lain yang dapat memberikan petunjuk atau penjelasan terhadap bahan-bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder yang berkaitan dengan permasalahan yang dikaji.

b. Studi Lapangan

Dalam penelitian ini, cara utama untuk mengumpulkan data/informasi adalah dengan melakukan wawancara. Wawancara dilakukan dengan cara mengajukan pertanyaan secara langsung kepada responden yang menjadi sampel/informan penelitian. Wawancara dilakukan dengan tipe terarah (*directive interview*) yaitu wawancara dengan menggunakan daftar pertanyaan yang sudah disiapkan terlebih dahulu.¹¹

Dalam hal ini wawancara dilakukan dengan responden yang telah ditentukan terlebih dahulu. Hasil studi lapangan ini diharapkan dapat memberikan penjelasan tentang Perjanjian Pembiayaan

¹¹ *Ibid.*, hal.59-60.

Murabahah yang dibuat oleh PT. Bank Muamalat Indonesia, Tbk. dengan nasabah debiturnya.

1.5.6. Metode Analisa Data

Analisa hasil penelitian yang dilakukan penulis adalah secara kualitatif yaitu dengan mengelompokkan data menurut aspek-aspek yang diteliti, kemudian menganalisisnya serta menafsirkan dengan menganalisis pendapat-pendapat penulis dirujuk, yang kemudian akhirnya penulis dapat menarik kesimpulan. Proses pengumpulan dan analisis data dilakukan secara bersamaan. Setiap data primer maupun data sekunder yang telah di peroleh langsung di analisa sebelum data tersebut dituangkan dalam bentuk uraian.

1.6. KERANGKA TEORITIS DAN KONSEPTUAL

Penelitian ini dimulai dengan pembahasan mengenai pembiayaan, hal ini dipandang perlu untuk memberikan penjelasan mengenai aspek-aspek yang terdapat dalam penyaluran dana dalam industri perbankan syariah.

Pembiayaan yang disalurkan kepada nasabah pembiayaan, dilakukan atas dasar perjanjian pembiayaan yang memuat segala ketentuan mengenai pelaksanaan pembiayaan sesuai dengan akad yang digunakan. Sebagai salah satu bentuk perjanjian, maka pembiayaan secara normatif tunduk pada ketentuan dan syarat sebagaimana diatur dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata.

Pasal 1313 Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUH Perdata) menyatakan suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.

Menurut Prof. Dr. Mariam Darus Badruzaman, S.H., perikatan adalah hubungan yang terjadi dia antara dua orang atau lebih, yang terletak dalam

harta kekayaan, dengan pihak yang satu berhak atas prestasi dan pihak lainnya wajib memenuhi prestasi itu.¹²

Sedangkan menurut teori baru yang dikemukakan oleh Van Dunne dalam buku Salim HS, H. Abdullah, Wiwiek Wahyuningsih, yang berjudul *Perancangan Kontrak*, yang diartikan dengan kontrak, adalah:¹³

“suatu hubungan hukum antara dua pihak atau lebih berdasarkan kata sepakat untuk menimbulkan akibat hukum.”

Sehingga oleh teori baru yang dikemukakan oleh Van Dunne, terdapat 3 (tiga) tahap dalam kontrak sebagai berikut:¹⁴

- a. Tahap *pracontractual*, yaitu adanya penawaran dan penerimaan.
- b. Tahap *contractual*, yaitu persesuaian pernyataan kehendak antara para pihak.
- c. Tahap *post contractual*, yaitu pelaksanaan perjanjian.

Pasal 1 ayat (11) Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan menyatakan bahwa Kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga. Dari rumusan tersebut dapat diketahui ruang lingkup pengetahuan kredit dibatasi dalam hubungan bank dengan nasabahnya. Kredit sebagai penyediaan uang yang dilakukan oleh bank untuk dipinjamkan kepada nasabahnya dengan menarik keuntungan berupa bunga.¹⁵

¹² Mariam Darus Badruzaman, *Aneka Hukum Bisnis* (Bandung: Alumni, 2011), hal.3.

¹³ Salim HS, H. Abdullah, Wiwiek Wahyuningsih, *Perancangan Kontrak* (Jakarta: 2008, Sinar Grafika), hal.26.

¹⁴ *Ibid*

¹⁵ Gatot Supramono, *Perbankan dan Masalah Kredit* (Jakarta: Rineka Cipta, 2009), hal.152.

Menurut Sutan Remi Syahdeni, perjanjian kredit bank selalu merupakan perjanjian yang bersifat konsensual. Bagi perjanjian kredit yang secara jelas mencantumkan syarat-syarat tangguh atau klausul *conditions precedent*, maka perjanjian yang demikian termasuk dalam perjanjian yang bersifat konsensual. Syarat-syarat tangguh pada suatu perjanjian merupakan fakta atau peristiwa yang harus dipenuhi atau terjadi terlebih dahulu setelah perjanjian ditandatangani oleh para pihak sebelum bank berkewajiban menyediakan kredit. Dari sisi nasabah, setelah perjanjian kredit ditandatangani oleh bank dan nasabah, nasabah tidak serta merta langsung berhak melakukan penarikan atau menggunakan kredit. Demikian pula dari sisi bank, setelah perjanjian kredit ditandatangani oleh kedua pihak, bank belum wajib untuk memberikan kredit. Hak Nasabah untuk mendapat kredit dan kewajiban bank untuk memberi kredit masih tergantung pada terpenuhinya syarat-syarat tangguh yang disepakati dalam perjanjian kredit. Selain dari adanya syarat-syarat tangguh, dalam kaitannya dengan ketentuan yang membatasi izin tarik kredit, maka hal tersebut juga menjadikan perjanjian kredit bersifat konsensual.¹⁶

Undang-undang Nomor 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah mengatur bahwa Pembiayaan adalah penyediaan dana atau tagihan yang dipersamakan dengan itu berupa :¹⁷

- a. transaksi bagi hasil dalam bentuk *mudharabah* dan *musyarakah*;
- b. transaksi sewa-menyewa dalam bentuk ijarah atau sewa beli dalam bentuk *ijarah muntahiya bittamlik*;
- c. transaksi jual beli dalam bentuk piutang *murabahah*, *salam*, dan *istishna'*;
- d. transaksi pinjam meminjam dalam bentuk piutang *qardh*; dan

¹⁶ Sutan Remy Sjahdeini, *Kebebasan Berkontrak dan Perlindungan Yang Seimbang Bagi Para Pihak Dalam Perjanjian Kredit Bank Di Indonesia* (Jakarta: Grafiti, 2009), hal.176.

¹⁷ Republik Indonesia, *Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah*, Pasal 1.

- e. transaksi sewa-menyewa jasa dalam bentuk ijarah untuk transaksi multijasa berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara Bank Syariah dan/atau Unit Usaha Syariah dan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai dan/atau diberi fasilitas dana untuk mengembalikan dana tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan *ujrah*, tanpa imbalan, atau bagi hasil.

Dengan fungsi yang serupa pada bank konvensional dalam penyaluran dana yang menggunakan istilah kredit, maka bank syariah menyalurkan dananya dengan istilah pembiayaan. Dalam buku *Islamic Banking*, Velthzal Rivai dan Arviyan Arifin menerangkan bahwa pembiayaan adalah penyediaan atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara bank dan / atau lembaga keuangan lainnya dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil.

Dengan demikian, dalam praktiknya pembiayaan adalah :¹⁸

- a. Penyerahan nilai ekonomis sekarang atas kepercayaan dengan harapan mendapatkan kembali suatu nilai ekonomi yang sama di kemudian hari.
- b. Suatu tindakan atas dasar perjanjian dimana dalam perjanjian tersebut terdapat jasa dan balas jasa (prestasi dan kontraprestasi) yang keduanya dipisahkan oleh unsur waktu.

Dalam melaksanakan penelitian ini, definisi operasional diperlukan untuk menyamakan interpretasi atas konsep yang digunakan dalam penulisan, yaitu definisi operasional dari bank, bank syariah, nasabah penyimpan, nasabah kredit atau nasabah pembiayaan atau nasabah debitur, kredit, pembiayaan, pembiayaan murabahah.

¹⁸ Velthzal Rivai dan Arviyan Arifin. *Islamic Banking*, (Jakarta: Bumi aksara, 2010), hal.700

Pertama, pengertian bank berdasarkan Undang-undang Perbankan 1992, yaitu badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk pinjaman.

Pengertian bank di atas kemudian diubah oleh Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 menjadi badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkan kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan atau bentuk-bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak.

Kedua, bank syariah memiliki pengertian yang lebih khusus berdasarkan Undang-undang Nomor 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah sebagai bank yang menjalankan kegiatan usahanya berdasarkan prinsip syariah dan menurut jenisnya terdiri atas Bank Umum Syariah dan Bank Pembiayaan Rakyat Syariah.

Ketiga, yang dimaksud dengan nasabah penyimpan dana adalah nasabah bank yang menyimpan dananya kepada bank tersebut dalam jenis simpanan (apapun) giro, deposito, atau tabungan.

Keempat, yang dimaksud dengan nasabah kredit atau nasabah pembiayaan atau nasabah debitur adalah nasabah bank yang menikmati jasa kredit atau pembiayaan dari bank yang bersangkutan.

Kelima, kredit berdasarkan Undang-undang Nomor 7 Tahun 1992 didefinisikan sebagai penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan jumlah bunga, imbalan atau pembagian hasil keuntungan tertentu.

Keenam, dalam buku *Islamic Banking*, Velthzal Rivai dan Arviyan Arifin menerangkan bahwa pembiayaan adalah penyediaan atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam

meminjam antara bank dan / atau lembaga keuangan lainnya dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil, termasuk:

Dengan demikian, dalam praktiknya pembiayaan adalah:¹⁹

- c. Penyerahan nilai ekonomis sekarang atas kepercayaan dengan harapan mendapatkan kembali suatu nilai ekonomi yang sama di kemudian hari
- d. Suatu tindakan atas dasar perjanjian dimana dalam perjanjian tersebut terdapat jasa dan balas jasa (prestasi dan kontraprestasi) yang keduanya dipisahkan oleh unsur waktu.
- e. Pembiayaan adalah suatu hak, dengan hak mana seorang dapat menggunakannya untuk tujuan tertentu, dalam batas waktu tertentu, dan atas pertimbangan tertentu pula.

Ketujuh, salah satu jenis pembiayaan adalah *Murabahah* yang memiliki pengertian transaksi jual beli dimana bank menyebutkan jumlah keuntungan tertentu. Dalam hal ini bank bertindak sebagai penjual, dan nasabah sebagai pembeli, sehingga harga beli dari *supplier* atau produsen atau pemasok ditambah dengan keuntungan bank sebelum dijual kepada nasabah.

1.7. SISTEMATIKA PENELITIAN

Untuk mendapatkan hasil penulisan yang terstruktur dan sesuai dengan kaidah penulisan, maka sistematika tulisan ini disusun sebagai berikut :

Bab 1 adalah Pendahuluan yang memberikan gambaran umum tentang penulisan yang terdiri dari beberapa sub-bab yang menguraikan latar belakang, perumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, metode penelitian, kerangka teoritis dan konseptual, dan sistematika penulisan.

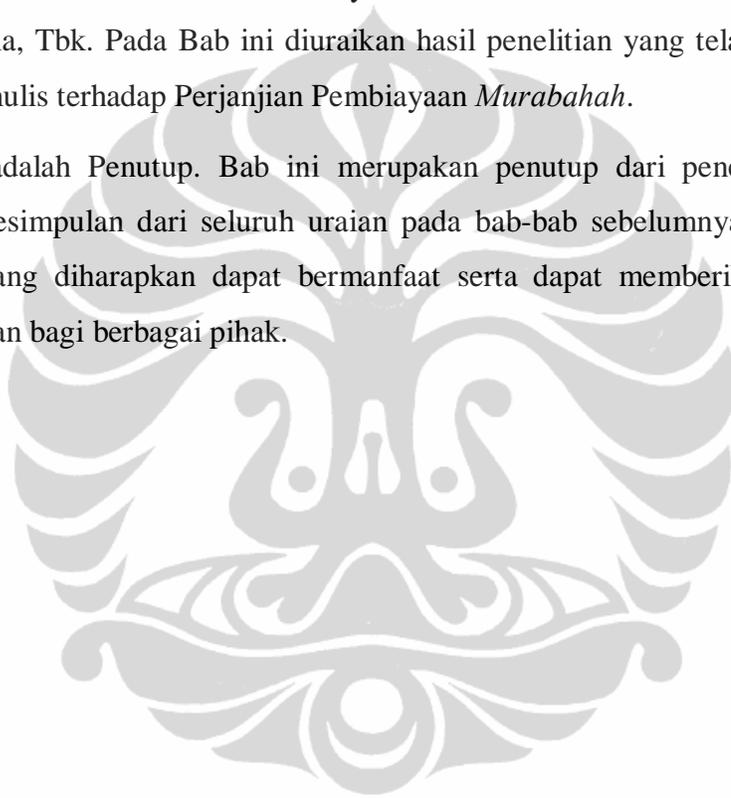
¹⁹ *Ibid.*

Bab 2 adalah Perjanjian dan Kredit Bank. Pada bagian ini dijelaskan mengenai aspek hukum kontrak dan perjanjian kredit bank.

Bab 3 adalah Perjanjian Pembiayaan Pada Bank Syariah. Dalam bab ini dibahas mengenai analisa pembiayaan, standar umum pembiayaan, jenis-jenis pembiayaan, dan larangan pemberian fasilitas pembiayaan.

Bab 4 adalah Pelaksanaan Pembiayaan *Murabahah* di PT. Bank Muamalat Indonesia, Tbk. Pada Bab ini diuraikan hasil penelitian yang telah dilakukan oleh Penulis terhadap Perjanjian Pembiayaan *Murabahah*.

Bab 5 adalah Penutup. Bab ini merupakan penutup dari penelitian, yang berisi kesimpulan dari seluruh uraian pada bab-bab sebelumnya dan saran-saran yang diharapkan dapat bermanfaat serta dapat memberikan bantuan pemikiran bagi berbagai pihak.



BAB 2

KONTRAK DAN PERJANJIAN KREDIT BANK

2.1. ASPEK HUKUM KONTRAK

2.1.1. Pengertian Kontrak

Istilah kontrak sering disebut dengan *perjanjian*, sebagai terjemahan dari *agreement* dalam bahasa Inggris, atau *overeenkomst* dalam bahasa Belanda. Disamping itu, ada pula istilah yang sepadan dengan istilah *kontrak*, yaitu istilah transaksi yang merupakan terjemahan dari istilah Inggris *transaction*. Namun demikian, istilah *kontrak* adalah yang paling modern, paling luas, dan paling lazim digunakan, termasuk pemakaiannya dalam dunia bisnis. Hukum yang mengatur tentang kontrak itu disebut dengan hukum kontrak.²⁰

Lawrence M. Friedman mengartikan hukum kontrak sebagai perangkat hukum yang hanya mengatur aspek tertentu dari pasar dan mengatur jenis perjanjian tertentu. (Lawrence M. Friedman, 2001 : 196).

Menurut Salim H.S. hukum kontrak adalah keseluruhan dari kaidah-kaidah hukum yang mengatur hubungan hukum antara dua pihak atau lebih berdasarkan kata sepakat untuk menimbulkan akibat hukum.²¹

Pengertian Perjanjian atau kontrak diatur dalam Pasal 1313 KUH Perdata, yang berbunyi *perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan diri terhadap satu orang atau lebih.*

Definisi perjanjian dalam Pasal 1313 KUH Perdata tidak jelas karena setiap perbuatan dapat disebut perjanjian. Untuk memperjelas pengertian tersebut maka harus dicari dalam doktrin.²²

²⁰ Munir Fuady, *Pengantar Hukum Bisnis* (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2008), hal.9.

²¹ Salim. HS, *Hukum Kontrak (teori dan teknik penyusunan kontrak)* (Jakarta: Penerbit Sinar Grafika, 2011), hal.4 .

Menurut doktrin (teori lama) yang disebut perjanjian adalah :²³

“perbuatan hukum berdasarkan kata sepakat untuk menimbulkan akibat hukum.”

Sehingga unsur-unsur dalam perjanjian berdasarkan teori lama adalah sebagai berikut:

- a. Adanya perbuatan hukum.
- b. Persesuaian pernyataan kehendak dari beberapa orang.
- c. Persesuaian kehendak harus dipublikasikan/dinyatakan.
- d. Perbuatan hukum terjadi karena kerjasama antara dua orang atau lebih.
- e. Pernyataan kehendak yang sesuai harus saling bergantung satu sama lain.
- f. Kehendak ditujukan untuk menimbulkan akibat hukum.
- g. Akibat hukum itu untuk menimbulkan kepentingan yang satu atas beban yang lain atau timbal balik.
- h. Persesuaian kehendak harus dengan mengingat peraturan perundang-undangan.

Sedangkan menurut teori baru yang dikemukakan oleh Van Dunne dalam buku Salim HS, H. Abdullah, Wiwiek Wahyuningsih, yang berjudul *Perancangan Kontrak*, yang diartikan dengan kontrak, adalah:²⁴

“suatu hubungan hukum antara dua pihak atau lebih berdasarkan kata sepakat untuk menimbulkan akibat hukum.”

²² *Ibid.*, hal.25.

²³ *ibid.*

²⁴ Salim HS, H. Abdullah, Wiwiek Wahyuningsih, *Perancangan Kontrak* (Jakarta: 2008, Sinar Grafika), hal.26.

Sehingga oleh teori baru yang dikemukakan oleh Van Dunne, disebutkan bahwa ada 3 (tiga) tahap dalam kontrak sebagai berikut :

- d. Tahap *pracontractual*, yaitu adanya penawaran dan penerimaan.
- e. Tahap *contractual*, yaitu persesuaian pernyataan kehendak antara para pihak.
- f. Tahap *post contractual*, yaitu pelaksanaan perjanjian.

2.1.2. Syarat Sahnya Kontrak

Dalam hukum Eropa Kontinental, syarat sahnya perjanjian diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata atau Pasal 1365 Buku IV NBW (BW Baru) Belanda. Pasal 1320 KUH Perdata menentukan empat syarat sahnya perjanjian :²⁵

a. Kesepakatan.

Syarat pertama yaitu kesepakatan yang merupakan persesuaian pernyataan kehendak antara satu orang atau lebih dengan pihak lainnya.

b. Kecakapan Bertindak.

Cakap menurut hukum berarti bahwa orang yang mengadakan perjanjian haruslah orang yang cakap dan mempunyai wewenang untuk melakukan perbuatan hukum sebagaimana ditentukan oleh undang-undang. Orang yang cakap dan berwenang adalah orang yang sudah dewasa dengan ukuran telah berumur 21 tahun atau sudah kawin. Orang yang tidak berwenang melakukan perbuatan hukum:

- 1) Anak dibawah umur
- 2) Orang yang ditaruh di bawah pengampuan

²⁵ Salim. HS, *loc. cit.*, hal.33.

- 3) Istri (Pasal 1330 KUH Perdata). Dalam perkembangannya, istri dapat melakukan perbuatan hukum, sebagaimana diatur dalam Pasal 31 UU Nomor 1 Tahun 1974 Tentang Perkawinan jo. SEMA No.3 Tahun 1963.

c. Adanya objek perjanjian.

Yang menjadi objek perjanjian adalah prestasi. Prestasi adalah apa yang menjadi kewajiban debitur dan apa yang menjadi hak kreditur. Prestasi ini terdiri dari perbuatan positif dan negatif yang terdiri atas:

- 1) Memberikan sesuatu
- 2) Berbuat sesuatu
- 3) Tidak berbuat sesuatu (Pasal 1234 KUH Perdata)

d. Adanya sebab/kausa yang halal.

Dalam Pasal 1320 KUH Perdata tidak dijelaskan pengertian sebab/kausa yang halal. Di dalam Pasal 1337 KUH Perdata hanya disebutkan sebab/kausa yang terlarang. Suatu sebab/kausa adalah terlarang apabila bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan, dan ketertiban umum.

2.1.3. Asas-asas Kontrak

Dalam ilmu hukum, dikenal beberapa asas terhadap suatu kontrak sebagai berikut²⁶ :

1. Asas kontrak sebagai hukum mengatur

Kontrak memuat ketentuan yang menjadi hukum bagi para pihak yang membuatnya. Namun jika para pihak mengatur sebaliknya, maka yang berlaku adalah yang diatur tersebut. Sehingga

²⁶ Munir Fuady, *op. cit.*, hal.11.

ketentuan hukum ini tidak mutlak karena dapat disimpangi oleh para pihak dengan mengaturnya sendiri.

2. Asas kebebasan berkontrak

Asas kebebasan berkontrak merupakan konsekuensi dari berlakunya asas kontrak sebagai hukum yang mengatur. Asas kebebasan berkontrak adalah suatu asas yang mengajarkan bahwa para pihak dalam suatu kontrak pada prinsipnya bebas untuk untuk membuat atau tidak membuat kontrak, demikian juga kebebasannya untuk mengatur sendiri isi kontrak tersebut.

3. Asas Pacta Sunt Servanda

Istilah *õpacta sunt servandaö* berarti *õjanji itu mengikatö*. Suatu kontrak yang dibuat secara sah oleh para pihak mengikat secara penuh sesuai isi kontrak tersebut.

4. Asas konsensual

Jika suatu kontrak telah dibuat, maka telah mengikat secara sah dan penuh. Bahkan persyaratan tertulis pun tidak disyaratkan oleh hukum, kecuali untuk beberapa kontrak tertentu, yang memang dipersyaratkan tertulis.

5. Asas obligatoir

Asas obligatoir adalah suatu asa yang menentukan bahwa jika suatu kontrak telah dibuat, maka para pihak telah terikat, namun keterikatannya itu hanya sebatas timbulnya hak dan kewajiban semata. Sedangkan prestasi belum dapat dipaksakan karena kontrak kebendaan (*zakelijke overeenkomst*) belum terjadi.

2.1.4. Jenis-jenis Kontrak

Para ahli mempunyai pandangan yang berbeda antara satu dengan yang lain dalam menentukan jenis-jenis kontrak. Ada ahli yang mengkajinya dari segi sumber hukum, nama, bentuk, aspek kewajiban, maupun aspek larangannya. Berikut ini jenis-jenis kontrak berdasarkan pembagian-pembagian tersebut²⁷ :

1. Kontrak menurut sumbernya.

Sudikno Mertokusumo menggolongkan berdasarkan sumber hukumnya menjadi 5 (lima) jenis sebagai berikut :

- a. Kontrak yang bersumber dari hukum keluarga.
- b. Kontrak yang bersumber dari kebendaan.
- c. Kontrak obligatoir.
- d. Kontrak yang bersumber dari hukum acara.
- e. Kontrak yang bersumber dari hukum publik.

2. Kontrak menurut namanya.

Ada 2 (dua) jenis sebagai berikut :

- a. Kontrak *nominaat* (bernama) adalah yang dikenal dalam KUH Perdata, yang terbagi atas jual beli, tukar menukar, sewa menyewa, persekutuan perdata, hibah, penitipan barang, pinjam pakai, pinjam meminjam, pemberian kuasa, penanggungan utang, perdamaian, dan lain-lain.
- b. Kontrak *innominaat* (tidak bernama) adalah kontrak yang timbul, tumbuh dan berkembang dalam masyarakat. Sehingga belum di kenal dalam KUH Perdata, yang terbagi atas *leasing*, beli sewa, *franchise*, kontrak rahim, *joint venture*, kontrak karya, keagenan, *production sharing* dan lain-lain.

²⁷ Salim. HS, *loc. cit.*, hal.27.

3. Kontrak menurut bentuknya.
Berdasarkan Pasal 1320 dan 1682 KUH Perdata yaitu kontrak tertulis dan tidak tertulis.
4. Kontrak timbal balik.
Penggolongan ini dilihat dari hak dan kewajiban para pihak. Kontrak timbal balik merupakan perjanjian yang dilakukan para pihak menimbulkan hak dan kewajiban-kewajiban pokok seperti pada jual beli dan sewa menyewa. Ada dua jenis sebagai berikut :
 - a. Timbal balik tidak sempurna, yaitu senantiasa menimbulkan suatu kewajiban pokok bagi satu pihak, sedangkan pihak lainnya wajib melakukan sesuatu.
 - b. Yang sepihak merupakan kontrak yang menimbulkan kewajiban bagi satu pihak saja.
5. Kontrak cuma-cuma atau dengan alas hak yang membebani.
Penggolongan ini didasarkan pada keuntungan salah satu pihak saja dan adanya prestasi dari pihak lainnya.
6. Kontrak berdasarkan sifatnya.
Penggolongan ini didasarkan pada hak kebendaan dan kewajiban yang ditimbulkan dari adanya perjanjian tersebut. Dalam hal ini kontrak terbagi atas dua jenis yaitu Kontrak kebendaan dan Kontrak obligatoir.
7. Kontrak dari aspek larangannya.
Undang-undang Nomor 5 Tahun 1999 Tentang Larangan Praktek Monopoli dan Persaingan Usaha Tidak Sehat, membagi atas:
 - a. Kontrak oligopoli.
 - b. Kontrak penetapan harga.
 - c. Kontrak dengan harga berbeda.

- d. Kontrak dengan harga di bawah harga pasar.
- e. Kontrak yang memuat persyaratan.
- f. Kontrak pembagian wilayah.
- g. Kontrak pemboikotan.
- h. Kontrak kartel.
- i. Kontrak trust.
- j. Kontrak oligopsoni.
- k. Kontrak integrasi vertical.
- l. Kontrak tertutup.
- m. Kontrak dengan pihak luar negeri

2.1.5. Fungsi Kontrak

Fungsi kontrak dapat dibedakan menjadi dua macam yaitu fungsi yuridis dan fungsi ekonomis. Fungsi yuridis kontrak adalah untuk memberikan kepastian hukum bagi para pihak. Sedangkan fungsi ekonomis adalah menggerakkan (hak milik) sumber daya dari nilai penggunaan yang rendah menjadi nilai yang lebih tinggi.²⁸

2.1.6. Mulai Berlakunya Kontrak

Dalam KUH Perdata tidak disebutkan secara jelas momentum terjadinya kontrak. Pasal 1320 KUH Perdata hanya disebutkan cukup dengan adanya konsensus para pihak. Dalam berbagai literatur disebutkan empat teori yang membahas momentum terjadinya kontrak, yaitu teori pernyataan, pengiriman, pengetahuan, dan penerimaan (Vollmar, 1984:147-14; Sri Soedewi Masjhoen Sofwan, 1980: 20-21; Sudikno Mertokusumo, 1987:15) sebagai berikut²⁹ :

1. Teori Pernyataan.

²⁸ *Ibid.*, hal.45.

²⁹ Salim HS, H. Abdullah, Wiwiek Wahyuningsih, *op. cit.*, hal.25.

Menurut Teori Pernyataan, kesepakatan (*toesteming*) terjadi pada saat pihak yang menerima penawaran itu menyatakan bahwa ia menerima penawaran itu.

2. Teori Pengiriman

Menurut Teori Pengiriman, kesepakatan terjadi apabila pihak yang menerima penawaran mengirimkan telegram.

3. Teori Pengetahuan

Menurut Teori Pengetahuan, kesepakatan terjadi apabila pihak yang menawarkan itu mengetahui adanya *acceptatie* (penerimaan), tetapi penerimaan itu belum diterimanya secara langsung.

4. Teori Penerimaan

Menurut Teori Penerimaan, *toesteming* terjadi pada saat pihak yang menawarkan menerima langsung jawaban dari pihak lawan.

2.1.7. Berakhir Kontrak

Dalam KUH Perdata tidak diatur tentang berakhirnya kontrak, yang diatur adalah hapusnya perikatan-perikatan. Pasal 1381 KUH Perdata menyebutkan hapusnya suatu perikatan apabila terjadi sebagai berikut:³⁰

- a. Pembayaran.
- b. Penawaran pembayaran tunai diikuti dengan penyimpanan atau penitipan.
- c. Pembaharuan utang atau novasi.
- d. Perjumpaan utang atau kompensasi.
- e. Pencampuran utang.
- f. Pembebasan utang.

³⁰ Ahmadi Miru, *Hukum Kontrak Perancangan Kontrak* (Jakarta, Rajawali Pers, 2010), hal.87.

- g. Musnahnya benda yang terutang.
- h. Batal atau pembatalan kontrak.
- i. Dilaksanakan objek perjanjian.
- j. Kesepakatan kedua belah pihak.
- k. Berlakunya suatu syarat batal.
- l. Putusan pengadilan.
- m. Jangka waktu kontrak telah berakhir.

2.2. PERJANJIAN KREDIT BANK

2.2.1. Pengertian Kredit Bank

Pasal 1 ayat (11) Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan menyatakan bahwa kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga. Dari rumusan tersebut dapat diketahui ruang lingkup pengertian kredit dibatasi dalam hubungan bank dengan nasabahnya. Kredit sebagai penyediaan uang yang dilakukan oleh bank untuk dipinjamkan kepada nasabahnya dengan menarik keuntungan berupa bunga.³¹

2.2.2. Unsur-unsur Kredit

Pada dasarnya kredit memiliki unsur-unsur sebagai berikut :³²

1. Adanya orang atau badan yang memiliki uang, barang dan atau jasa yang bersedia untuk meminjamkan kepada pihak lain. Orang atau badan tersebut lazim disebut kreditur.

³¹ Gatot Supramono, *Perbankan dan Masalah Kredit* (Jakarta: Rineka Cipta, 2009), hal.152.

³² Rachmat Firdaus dan Maya Ariyanti, *Manajemen Perkreditan Bank Umum* (Bandung: Alfabeta, 2011), hal.4.

2. Adanya pihak yang membutuhkan / meminjam uang, barang atau jasa. Pihak ini lazim disebut debitur.
3. Adanya kepercayaan dari kreditur terhadap debitur.
4. Adanya janji dan kesanggupan membayar dari debitur kepada kreditur.
5. Adanya perbedaan waktu antara saat penyerahan uang, barang atau jasa oleh kreditur dengan saat pembayaran kembali oleh debitur.
6. Adanya risiko sebagai akibat perbedaan waktu di atas.
7. Adanya bunga yang harus dibayar oleh debitur kepada kreditur.

2.2.3. Fungsi Perjanjian Kredit

Perjanjian kredit memiliki fungsi penting dalam pemberian, pengelolaan serta penatalaksanaan kredit itu sendiri, yang antara lain sebagaimana disebutkan berikut ini³³:

- a. Sebagai perjanjian pokok, bahwa suatu perjanjian kredit merupakan sesuatu yang menentukan batal atau tidaknya perjanjian lain yang mengikutinya, contohnya perjanjian pengikatan jaminan.
- b. Sebagai alat bukti mengenai batasan-batasan hak dan kewajiban antara kreditur dan debitur.
- c. Sebagai alat untuk melakukan pemantauan kredit.

2.2.4. Prinsip Pemberian Kredit

³³ Hasil wawancara dengan Senior Manager Corporate Legal Bank Muamalat, tanggal 12 Desember 2011.

1. *Character*

Bank sebagai pemberi kredit harus yakin bahwa calon peminjam termasuk orang yang bertingkah laku baik, dalam arti selalu memegang teguh janjinya, selalu berusaha dan bersedia melunasi hutang-hutangnya pada waktu yang telah ditetapkan.

2. *Capacity*

Pihak bank harus mengetahui dengan pasti sampai dimana kemampuan menjalankan usaha calon peminjam. Kemampuan ini sangat penting artinya mengingat bahwa kemampuan inilah yang menentukan besar kecilnya pendapatan atau penghasilan suatu perusahaan di masa yang akan datang.

3. *Capital*

Asas capital atau modal ini menyangkut berapa banyak dan bagaimana struktur modal yang telah dimiliki oleh calon peminjam. Jumlah capital yang dimiliki ini penting untuk diketahui oleh bank untuk menilai tingkat *Debt To Equity Ratio* (DER) yang berkaitan dengan tingkat rentabilitas dan solvabilitas serta jangka waktu pembayaran kembali kredit yang akan diterima.

4. *Condition of economy*

Asas kondisi dan situasi ekonomi perlu pula diperhatikan dalam pertimbangan pemberian kredit terutama dalam hubungannya dengan sektor usaha calon peminjam. Bank harus mengetahui keadaan ekonomi pada saat tersebut yang berpengaruh dan berkaitan langsung dengan usaha calon debitur dan bagaimana prospeknya di masa mendatang.

5. *Collateral*

Yang dimaksud dengan *collateral* ialah jaminan atau agunan yaitu harta benda milik debitur atau pihak ketiga yang diikat sebagai agunan dalam hal terjadi ketidakmampuan debitur untuk menyelesaikan utangnya sesuai dengan perjanjian kredit.

2.2.5. Hubungan Hukum Perjanjian Kredit Bank

Menurut Sutan Remi Syahdeni, perjanjian kredit bank selalu merupakan perjanjian yang bersifat konsensual. Bagi perjanjian kredit yang secara jelas mencantumkan syarat-syarat tangguh atau klausul *conditions precedent*, maka perjanjian yang demikian termasuk dalam perjanjian yang bersifat konsensual. Syarat-syarat tangguh pada suatu perjanjian merupakan fakta atau peristiwa yang harus dipenuhi atau terjadi terlebih dahulu setelah perjanjian ditandatangani oleh para pihak sebelum bank berkewajiban menyediakan kredit. Dari sisi nasabah, setelah perjanjian kredit ditandatangani oleh bank dan nasabah, nasabah tidak serta merta langsung berhak melakukan penarikan atau menggunakan kredit. Demikian pula dari sisi bank, setelah perjanjian kredit ditandatangani oleh kedua pihak, bank belum wajib untuk memberikan kredit. Hak Nasabah untuk mendapat kredit dan kewajiban bank untuk memberikan kredit masih tergantung pada terpenuhinya syarat-syarat tangguh yang disepakati dalam perjanjian kredit. Selain dari adanya syarat-syarat tangguh, dalam kaitannya dengan ketentuan yang membatasi izin tarik kredit, maka hal tersebut juga menjadikan perjanjian kredit bersifat konsensual.³⁴

Bentuk hubungan hukum antara bank dan nasabah debitur adalah perjanjian yang bersifat konsensual. Sifatnya konsensual dan adanya syarat yang menentukan bahwa kredit hanya boleh digunakan oleh

³⁴ Sutan Remy Sjahdeini, *Kebebasan Berkontrak dan Perlindungan Yang Seimbang Bagi Para Pihak Dalam Perjanjian Kredit Bank Di Indonesia* (Jakarta: Grafiti, 2009), hal.176.

nasabah debitur untuk tujuan yang telah ditetapkan dalam perjanjian kredit, serta cara penggunaannya yang hanya boleh dilakukan dengan cara menarik cek atau dengan cara pemindahbukuan menggunakan bilyet giro, menyimpulkan bahwa perjanjian kredit adalah perjanjian khusus yang tidak diatur oleh KUH Perdata.

Sifat hubungan hukum antara bank dan nasabah, baik nasabah penyimpan dana maupun nasabah debitur, bukan sekedar hubungan kontraktual biasa tetapi juga adalah *fiduciary relation*, *confidential relation*, dan *prudential relation*. Dengan demikian hubungan hukum antara bank dan nasabah tidak saja hanya membebaskan kewajiban-kewajiban sebagaimana yang telah tertulis dalam perjanjian anatar bank dan nasabah, tetapi juga membebaskan kewajiban-kewajiban khusus kepada masing-masing pihak.

2.2.6. Bentuk Perjanjian Kredit

Bentuk-bentuk dari perjanjian kredit adalah sebagai berikut :³⁵

1. Perjanjian kredit yang dibuat di bawah tangan (Akta Bawah Tangan). Perjanjian ini diartikan bahwa pemberian kredit yang diberikan oleh bank kepada nasabahnya hanya dibuat diantara mereka saja yakni antara debitur dengan kreditur tanpa seorang notaris. Dalam perjanjian kredit bank, akta di bawah tangan yang dimaksud sudah dibuat dan disiapkan oleh pihak bank dan hanya tinggal disepakati oleh pihak debitur saja. Akta di bawah tangan ini memiliki kekuatan hukum pembuktian seperti layaknya akta notariil, apabila tanda tangan yang terdapat dalam akta tersebut diakui oleh yang menandatangani (Pasal 1857 KUH Perdata). Dalam hal pembuktian di hadapan hakim, jika salah satu pihak mengajukan bukti akta di bawah tangan dan akta tersebut dibantah

³⁵ Gatot Supramono, *op. cit.*, hal.177.

oleh pihak lawan, maka pihak yang telah mengajukan bukti akta di bawah tangan tersebut harus mencari bukti tambahan, seperti saksi-saksi. Dan untuk menghindari penyangkalan tersebut, ada baiknya terhadap akta di bawah tangan tersebut dilakukan legislasi oleh seorang notaris, sehingga dengan adanya legislasi tersebut akta di bawah tangan memiliki kekuatan hukum pembuktian selayaknya akta otentik atau notaril.

2. Perjanjian kredit yang dibuat oleh dan di hadapan seorang notaris (Akta Notaril atau Akta Otentik). Dalam perjanjian ini, pihak yang menyiapkan dan membuat perjanjian adalah notaris, namun dalam praktiknya semua ketentuan dalam perjanjian kredit disiapkan oleh kreditur itu sendiri, yang kemudian diberikan kepada notaris untuk dirumuskan kedalam akta notaril. Dalam hal pembuktian akta notaril atau otentik ini memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna, maksudnya bahwa akta otentik dianggap benar dan sah tanpa perlu membuktikan atau menyelidiki keabsahan terkait tanda tangan pihak-pihak yang bersangkutan. Bilamana terdapat bantahan dari pihak lawan dalam hal pembuktian didepan hakim, maka pihak pembantahlah yang harus melakukan pembuktian terhadap kebenaran atas bantahannya tersebut.

Kedua akta tersebut diatas masing-masing diatur dalam Pasal 1874 KUH Perdata terkait akta di bawah tangan, dan Pasal 1868 KUH Perdata terkait akta notaril atau akta otentik.

2.2.7. Jenis-jenis Perjanjian Kredit

UNIVERSITAS INDONESIA

Kredit bank umum dapat dibagi menjadi berbagai macam golongan berdasarkan kriteria yang dipakai.³⁶ Pertama, kredit dapat dibedakan berdasarkan tujuan penggunaannya, misalnya kredit untuk pembelian barang konsumtif tahan lama seperti rumah dan mobil, kredit untuk membiayai operasi perusahaan, kredit untuk membiayai pembangunan proyek, maupun kredit untuk pembelian surat berharga.

Kredit bank umum juga dapat dibagi menurut jangka waktu perjanjian kredit. Sesuai dengan jangka waktunya, kredit dapat digolongkan menjadi kredit jangka pendek, menengah, dan panjang. Kredit jangka pendek diberikan dalam jangka waktu maksimum satu tahun, kredit jangka menengah dari satu sampai lima tahun, sedangkan kredit jangka panjang diberikan dengan jangka waktu.

Selain itu, kredit bank umum juga dapat digolongkan berdasarkan bentuk jaminan dan cara pembayaran kembali. Kredit dapat diberikan dengan jaminan atau pun tanpa jaminan, sehingga dapat dibagi menjadi kredit dengan jaminan (*secured loans*) dan kredit tanpa jaminan (*unsecured loans* atau *loans on clean basis*). Kredit tanpa jaminan biasanya diberikan kepada nasabah lama yang telah diketahui dengan baik reputasi bisnis dan kemampuannya untuk membayar kembali kredit dan bunga yang mereka pinjam. Jaminan kredit itu sendiri terdiri dari berbagai macam bentuk, mulai dari jaminan fisik (rumah, gedung, tanah, bahan baku, dan sebagainya) sampai dengan jaminan pembayaran atau *guarantee* dari pihak ketiga seperti bank, perusahaan, pemegang saham perusahaan maupun perorangan.

Kredit dapat dibayar kembali dengan mencicil maupun sekaligus. Sesuai dengan cara pembayaran kembali pinjaman induk, kredit bank umum dapat digolongkan menjadi dua macam yaitu kredit dengan

³⁶ Siswanto Sutojo, *Analisa Kredit Bank Umum : Konsep dan Teknik* (Jakarta: Pustaka Binaman Pressindo), hal.25.

cicilan (*installment loans*) dan kredit dengan pembayaran kembali sekaligus (*single payment loans*).

Terakhir kredit bank umum dapat dikelompokkan menjadi dua macam golongan berdasarkan status hukum para debiturnya. Sesuai dengan kriteria penggolongan ini, kredit dibagi menjadi kredit yang diberikan kepada debitur dengan status badan hukum dan kredit yang diberikan kepada debitur dengan status perorangan. Jenis kredit yang pertama disebut kredit korporasi (*corporate* atau *commercial loans*) sedangkan jenis kredit yang kedua disebut kredit perorangan (*consumer loans*).

1. Kredit Korporasi

Para debitur kredit korporasi terdiri dari badan usaha yang bergerak di berbagai sektor usaha, terutama sektor perdagangan, industri manufaktur, perkebunan, konstruksi, *real estate*, perhubungan, serta jasa. Kredit digunakan untuk membiayai kebutuhan dana modal kerja, pengadaan fasilitas produksi baru, penggantian atau renovasi fasilitas kredit yang ada, menutup kebutuhan dana mendadak, atau untuk menutup kebocoran dana operasional yang timbul karena adanya kerugian besar.³⁷

a. Kredit Modal Kerja

Badan usaha membutuhkan dana untuk membiayai dua macam kebutuhan modal kerja, yaitu modal kerja musiman dan modal kerja berjangka. Untuk membantu memenuhi kebutuhan modal kerja tersebut, bank umum dapat menawarkan kredit modal kerja musiman (*seasonal open lines of credit*) dan kredit modal kerja berjangka (*term loans* atau *revolving credit loans*)

1) *Bank Overdraft*

³⁷ *ibid.*, hal.26.

Bank Overdraft merupakan salah satu kredit modal kerja musiman.³⁸ *Bank Overdraft* membantu pengusaha menutup kebutuhan dana tunai untuk membiayai kegiatan operasi bisnis mereka yang berfluktuasi dari waktu ke waktu. Contoh perusahaan yang sering mengalami fluktuasi kegiatan operasi bisnis adalah perusahaan kontraktor, pedagang, pengusaha industri manufaktur. Karena bisnis mereka berfluktuasi dari waktu ke waktu, maka kebutuhan dana modal kerja mereka juga berfluktuasi. Sehingga mereka juga tidak dapat menetapkan satu jumlah kredit modal kerja tertentu untuk ditarik sekaligus dalam jangka waktu tertentu. Untuk mengatasi hal itu, bank dapat menawarkan fasilitas *Bank Overdraft*. Dalam perjanjian kredit ini, bank menyanggupi selama masa tertentu untuk menyediakan dana kredit dengan jumlah plafon tertentu. Kredit tersebut dapat ditarik oleh debitur secara berangsur sampai mencapai plafon, sesuai dengan jumlah kebutuhan dana pada tiap saat penarikan kredit. Di lain pihak, kredit yang telah ditarik dapat dibayar kembali secara bertahap, sesuai dengan kelebihan dana tunai yang dimiliki oleh debitur setiap saat, tanpa mengganggu jalannya operasi perusahaan. Dengan demikian, jumlah saldo kredit dari waktu ke waktu akan naik-turun sesuai dengan jumlah penarikan dan pembayaran kembali kredit.

2) Kredit modal kerja berjangka

Kredit modal kerja berjangka yang sangat populer di kalangan para debitur perusahaan adalah kredit jangka pendek tiga, enam, sembilan, sampai dua belas bulan (*short*

³⁸ *ibid.*, hal.27.

term loans), dan kredit jangka pendek yang secara otomatis dapat diperpanjang pada saat jatuh tempo pembayaran kembali. Jenis kredit yang kedua lazim disebut *revolving short term loans*. Jangka waktu pertama kredit tersebut biasanya satu tahun. Pada akhir masa kredit, bank akan memperpanjangnya dengan jangka waktu yang sama.

3) *Commercial Letter of Credit*

Letter of Credit (L/C) merupakan bantuan bank umum kepada para importir untuk memperlancar perolehan barang yang mereka impor.³⁹ Dalam transaksi perdagangan internasional yang cara pembayarannya dilakukan dengan *L/C*, bank umum yang membuka *L/C* (*the issuing bank*) memberikan jaminan kepada eksportir bahwa barang yang mereka serahkan kepada importir rekanan bank tersebut akan mereka bayar. Karena mendapat jaminan pembayaran maka dengan sendirinya para eksportir tidak akan ragu untuk mengirimkan barang yang dipesan importir sesuai dengan jadwal yang telah disepakati. Pada saat barang dikirimkan dan dokumen pengapalan barang diserahkan, eksportir melalui bank rekanan mereka (*the advising bank*) akan menerima pembayaran dari *issuing bank*. Langkah seterusnya, *issuing bank* akan menagih pembayaran kepada importir.

b. Kredit jangka menengah dan panjang

Dalam perbankan, kredit jangka menengah dan panjang juga disebut sebagai kredit investasi. Jangka waktu perjanjian kredit

³⁹ *Ibid.*, hal.29.

mencapai lima sampai sepuluh tahun, termasuk masa tenggang pembayaran cicilan kredit induk dan bunga.

Pembayaran kembali kredit induk dilakukan secara mencicil, dimulai setelah masa tenggang pembayaran berakhir. Jadwal dan jumlah cicilan kredit dan bunga akan disetujui oleh kedua belah pihak pada saat penandatanganan perjanjian kredit.

Para pengusaha memanfaatkan kredit jangka menengah dan panjang untuk membiayai pembelian alat produksi yang baru, merehabilitasi atau merenovasi peralatan produksi yang sudah ada atau untuk membiayai peningkatan kebutuhan dana modal kerja permanen, yang timbul sebagai akibat perluasan usaha.

c. Kredit ekspor barang modal

Ditinjau dari jangka waktu kredit, kredit ekspor barang modal (*export credit capital goods*) tergolong dalam kredit jangka menengah dan panjang.⁴⁰ Kredit tersebut diberikan oleh lembaga keuangan kredit ekspor (*export credit institution*) negara tertentu dalam rangka mendukung penjualan ekspor barang modal (mesin, peralatan, sarana angkutan darat, laut dan udara, dan sebagainya) yang diproduksi di negara tersebut.

Dalam pembiayaan pembangunan proyek skala menengah dan besar, bank umum seringkali memberikan kredit melalui kerjasama sindikasi dengan lembaga keuangan kredit ekspor.

d. *Lease Financing*

Seperti halnya kredit ekspor barang modal, *Lease Financing* dipergunakan untuk membiayai pengadaan barang modal.⁴¹

⁴⁰ *Ibid.*, hal.31.

⁴¹ *ibid.*

Dalam pembiayaan kredit ini, kreditur akan membeli barang modal yang dibutuhkan oleh debitur, kemudian menyewakannya kepada mereka dalam jangka menengah atau panjang. Selama jangka waktu *leasing*, barang modal tetap menjadi milik kreditur. Pada akhir masa perjanjian, debitur akan memperoleh hak opsi untuk memiliki barang modal tadi. Dalam perjanjian *Lease Financing*, debitur atau penyewa barang modal disebut *lessee*, sedangkan kreditur disebut *lessor*.

e. *Convertible Loan*

Dengan mempertimbangkan adanya prospek yang cerah dari perusahaan debitur, kadang-kadang bank tertarik untuk menginvestasikan dananya pada perusahaan tersebut. Dalam keadaan seperti itu bank akan mengajukan permintaan hak opsi kepada debitur, untuk mengkonversikan kredit yang bank berikan menjadi saham pada masa yang akan datang. Sebagai imbalannya, debitur akan mendapat berbagai macam keringanan persyaratan kredit, misalnya dalam hal tingkat suku bunga atau pengadaan jaminan.⁴²

Apabila pada masa depan yang ditentukan, bank menilai operasi bisnis perusahaan debitur berkembang seperti yang mereka harapkan, mereka akan mengkonversikan kredit menjadi saham. Namun apabila bank merasa kurang puas atas prestasi bisnis perusahaan debitur maka bank tetap mempertahankan status dana yang dipinjamkan.

2. Kredit Perorangan

Kredit perorangan ditawarkan dalam berbagai macam bentuk. Secara umum, kredit perorangan dapat digolongkan menjadi tiga,

⁴² *Ibid.*, hal.33.

yaitu kredit dengan pembayaran kembali secara mencicil (*installments loans*), kredit dengan penarikan dan pembayaran kembali sekaligus (*single payment loans*) dan kredit dengan plafon (*overdraft checking lines*).⁴³

a. Kredit kendaraan bermotor

Kredit untuk pembelian kendaraan bermotor merupakan salah satu jenis kredit perorangan berjaminan, yang cara pembayarannya dilakukan dengan mencicil.⁴⁴ Kendaraan bermotor yang dibeli dengan kredit dipergunakan sebagai jaminan utama. Kredit yang diberikan akan menutup sebagian besar harga pembelian kendaraan, misalnya sampai 85%-90%.

b. Kredit perumahan

Dalam perjanjian kredit perumahan, rumah yang dibiayai dengan kredit dipergunakan sebagai jaminan utama. Bagi kreditur, jaminan rumah mempunyai satu manfaat khusus, yaitu nilai jaminan kredit tersebut dari tahun ke tahun meningkat.⁴⁵

⁴³ *Ibid.*, hal.33.

⁴⁴ *ibid.*, hal.35.

⁴⁵ *ibid.*, hal.36.

BAB 3

PERJANJIAN PEMBIAYAAN PADA BANK SYARIAH

3.1. PENGERTIAN PEMBIAYAAN

Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah mengatur bahwa Pembiayaan adalah penyediaan dana atau tagihan yang dipersamakan dengan itu berupa:⁴⁶

- f. transaksi bagi hasil dalam bentuk *mudharabah* dan *musyarakah*;
- g. transaksi sewa-menyewa dalam bentuk *ijarah* atau sewa beli dalam bentuk *ijarah muntahiya bittamlik*;
- h. transaksi jual beli dalam bentuk piutang *murabahah*, *salam*, dan *istishna*;
- i. transaksi pinjam meminjam dalam bentuk piutang *qardh*; dan
- j. transaksi sewa-menyewa jasa dalam bentuk *ijarah* untuk transaksi multijasa berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara bank syariah dan/atau unit usaha syariah dan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai dan/atau diberi fasilitas dana untuk mengembalikan dana tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan (*ujrah*), tanpa imbalan, atau bagi hasil.

Dengan fungsi yang serupa pada bank konvensional dalam penyaluran dana yang menggunakan istilah *ökreditö*, bank syariah menyalurkan dananya dengan istilah *öpmbiayaanö*. Dalam buku *Islamic Banking*, Velthzal Rivai dan Arviyan Arifin menerangkan bahwa pembiayaan adalah penyediaan atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara bank dan / atau lembaga keuangan lainnya dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil.

⁴⁶ Republik Indonesia, *Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah*, Pasal 1.

Dengan demikian, dalam praktiknya pembiayaan adalah⁴⁷

- f. Penyerahan nilai ekonomis sekarang atas kepercayaan dengan harapan mendapatkan kembali suatu nilai ekonomi yang sama di kemudian hari
- g. Suatu tindakan atas dasar perjanjian dimana dalam perjanjian tersebut terdapat jasa dan balas jasa (prestasi dan kontraprestasi) yang keduanya dipisahkan oleh unsur waktu.
- h. Pembiayaan adalah suatu hak, dengan hak mana seorang dapat menggunakannya untuk tujuan tertentu, dalam batas waktu tertentu, dan atas pertimbangan tertentu pula

3.2. UNSUR-UNSUR PEMBIAYAAN

Pembiayaan pada dasarnya diberikan atas dasar kepercayaan, dengan demikian pemberian pembiayaan adalah pemberian kepercayaan. Hal ini berarti bahwa prestasi yang diberikan benar-benar harus dapat diyakini dapat dikembalikan oleh penerima pembiayaan sesuai dengan waktu dan syarat-syarat yang telah disepakati bersama. berdasarkan hal di atas unsur-unsur dalam pembiayaan tersebut adalah:⁴⁸

1. Adanya dua pihak, yaitu pemberi pembiayaan (*shahibul maal*) dan penerima pembiayaan (*mudharib*). Hubungan pemberi pembiayaan dan penerima pembiayaan merupakan hubungan kerjasama yang saling menguntungkan, yang diartikan pula sebagai kehidupan saling tolong menolong.
2. Adanya kepercayaan *shahibul maal* kepada *mudharib* yang didasarkan atas prestasi, yaitu potensi *mudharib*.

⁴⁷ Velthzal Rivai dan Arviyan Arifin. *Islamic Banking*, (Jakarta: Bumi aksara, 2010), hal.700.

⁴⁸ *Ibid.*, hal.701.

3. Adanya persetujuan, berupa kesepakatan pihak *shahibul maal* dengan pihak lainnya yang berjanji membayar dari *mudharib* kepada *shahibul maal*. Janji membayar tersebut dapat berupa janji lisan, tertulis (akad pembiayaan) atau berupa instrumen (*credit instrument*),
4. Adanya penyerahan barang, jasa, atau uang dari *shahibul maal* kepada *mudharib*.
5. Adanya unsur waktu (*time element*) yang mana unsur waktu merupakan unsur esensial pembiayaan. pembiayaan terjadi karena unsur waktu, baik dilihat dari *shahibul maal* maupun dilihat dari *mudharib*. Misalnya, penabung memberikan pembiayaan sekarang untuk konsumsi lebih besar dari tahun yang akan datang. Produsen memerlukan pembiayaan karena adanya jarak waktu antara produksi dan konsumsi.
6. Adanya unsur risiko (*degree of risk*) baik di pihak *shahibul maal* maupun di pihak *mudharib*. Risiko di pihak *shahibul maal* adalah risiko gagal bayar (*risk of default*), baik karena kegagalan usaha (pinjaman komersial) atau ketidakmampuan bayar (pinjaman konsumen) atau karena ketidaksediaan membayar. Risiko di pihak *mudharib* adalah kecurangan dari pihak pembiayaan, antara lain berupa *shahibul maal* yang dari semula dimaksudkan oleh *shahibul maal* untuk mencaplok perusahaan yang diberi pembiayaan atau tanah yang dijaminkan.

3.3. FUNGSI PEMBIAYAAN

1. Pembiayaan Meningkatkan *Utility* (Daya Guna) Dari Modal/Uang

Para penabung menyimpan uangnya di bank dalam bentuk giro, deposito, atau tabungan. Uang tersebut dalam persentase tertentu ditingkatkan kegunaannya oleh bank dengan cara disalurkan melalui pembiayaan. Para pengusaha menikmati pembiayaan dari bank untuk memperluas/memperbesar usahanya baik untuk peningkatan produksi,

UNIVERSITAS INDONESIA

perdagangan, maupun untuk usaha-usaha rehabilitasi atau usaha peningkatan produktifitas secara menyeluruh.

2. Pembiayaan Meningkatkan *Utility* (Daya Guna) Dari Suatu Barang

Produsen dengan bantuan pembiayaan bank dapat memproduksi bahan jadi sehingga *utility* dari bahan tersebut meningkat, misalnya peningkatan *utility* kelapa menjadi kopra dan selanjutnya menjadi minyak kelapa / minyak goreng, peningkatan *utility* padi menjadi beras, benang menjadi tekstil, dan sebagainya.

3. Pembiayaan Meningkatkan Peredaran dan Lalu Lintas Uang

Pembiayaan yang disalurkan melalui rekening-rekening koran, pengusaha menciptakan pertambahan peredaran uang giral dan sejenisnya seperti *cheque*, giro bilyet, wesel, promes, dan sebagainya. Melalui pembiayaan, peredaran uang kartal maupun giral akan lebih berkembang karena pembiayaan menciptakan suatu kegairahan berusaha sehingga penggunaan uang akan bertambah baik secara kualitatif maupun kuantitatif.

4. Pembiayaan Menimbulkan Kegairahan Berusaha Masyarakat

Pengusaha akan selalu berhubungan dengan bank untuk memperoleh bantuan permodalan guna peningkatan usahanya. Bantuan yang diterima oleh pengusaha dari bank inilah yang kemudian memperbesar volume usaha dan produktifitasnya.

5. Pembiayaan Sebagai Alat Stabilisasi Ekonomi

Pembiayaan harus benar-benar diarahkan untuk menambah *flow of goods* serta memperlancar distribusi barang-barang tersebut agar merata ke seluruh lapisan masyarakat. Pembiayaan bank disalurkan secara selektif untuk menutup kemungkinan usaha-usaha yang bersifat spekulatif. Simpanan investasi masyarakat ditingkatkan dengan pengeluaran surat-surat berharga seperti giro, deposito, tabungan, dan sertifikat-sertifikat

lainnya, sedangkan uang masyarakat yang tertanam itu disalurkan ke usaha-usaha yang produktif.

6. Pembiayaan Sebagai Jembatan Untuk Peningkatan Pendapatan Nasional

Pengusaha yang memperoleh pembiayaan tentunya berusaha untuk meningkatkan usahanya. Peningkatan usaha berarti peningkatan profit. Apabila profit tersebut secara kumulatif dikembangkan lagi dalam konteks dikembalikan pada struktur permodalan, maka peningkatan akan berlangsung terus-menerus. Dengan *earning* (pendapatan) yang terus meningkat berarti pajak perusahaan akan bertambah. Di lain pihak pembiayaan yang disalurkan untuk merangsang pertumbuhan kegiatan ekspor akan menghasilkan pertambahan devisa bagi negara.

7. Pembiayaan Sebagai Alat Hubungan Ekonomi Intrernasional

Melalui pembiayaan hubungan ekonomi internasional dapat dilakukan dengan lebih terarah. Lalu lintas pembayaran internasional pada dasarnya berjalan lancar apabila disertai dengan kegiatan pembiayaan yang sifatnya internasional.

3.4. PRINSIP PEMBERIAN PEMBIAYAAN

Bank syariah melakukan serangkaian analisa sebelum menyalurkan pembiayaan kepada nasabah debiturnya. Berdasarkan hasil penelitian yang dilakukan, PT. Bank Muamalat Indonesia, Tbk. (Bank Muamalat) memiliki sistem tersendiri dalam mempersiapkan dan memproses suatu fasilitas pembiayaan. Kelayakan pembiayaan merupakan fokus dan hal terpenting di dalam pengambilan keputusan pembiayaan karena sangat menentukan kualitas pembiayaan dan kelancaran pembayaran.

Guna menilai layak tidaknya usulan pembiayaan, digunakan Prinsip Tiga Pilar dan Prinsip 5C.⁴⁹

a. Prinsip Tiga Pilar meliputi :

1) Kredibilitas manajemen :

c. Kejujuran, itikad baik *key person* dari nasabah/ *character*.

d. Kemampuan mengelola usaha *key person / capability*.

2) Kemampuan membayar kembali pembiayaan (*repayment capacity*):

a. Kemampuan usaha nasabah untuk menghasilkan laba dari produk dan jasa yang dijalankan oleh nasabah.

b. Manajemen arus kas usaha nasabah di masa lalu (*historical cash flow*), termasuk proyeksi arus kas (*projected cashflow*) di masa mendatang merupakan ukuran utama kemampuan nasabah dalam membayar kembali pembiayaan.

3) Jaminan yang diserahkan :

a) Harga jual kembali agunan.

b) Kemudahan menjual agunan.

c) Kelengkapan dan keabsahan dokumen agunan.

b. Prinsip 5C

1) *Character*

Penilaian karakter nasabah adalah untuk mengetahui sampai sejauh mana itikad nasabah dalam memenuhi kewajibannya (*willingness to pay*) dan untuk mengetahui moral, watak maupun sifat-sifat pribadi yang positif dan kooperatif termasuk didalamnya ketaatan terhadap ketentuan syariat bagi yang muslim.

⁴⁹ Hasil wawancara dengan Manager Financing Division.

Karakter merupakan faktor yang dominan dan penting sebab walaupun calon nasabah tersebut cukup mampu untuk menyelesaikan utangnya, tetapi kalau tidak mempunyai itikad baik tentu akan membawa berbagai kesulitan bagi bank di kemudian hari.⁵⁰

Sebagai alat untuk memperoleh gambaran tentang karakter dari calon nasabah tersebut, dapat ditempuh melalui upaya antara lain :

- a) Meneliti riwayat hidup calon nasabah;
 - b) Verifikasi data dengan melakukan interview;
 - c) Meneliti reputasi calon nasabah tersebut di lingkungan usahanya;
 - d) *Bank Indonesia Checking* dan meminta informasi antar bank;
 - e) Mencari informasi atau trade checking kepada asosiasi-asosiasi usaha di mana calon nasabah berada;
 - f) Mencari informasi tentang gaya hidup dan hobi calon nasabah.
- 2) *Capacity*, yaitu kemampuan nasabah untuk menjalankan usaha guna memperoleh laba yang diharapkan sehingga dapat mengembalikan pembiayaan yang diterima.⁵¹

Pengukuran *capacity* dilakukan melalui berbagai pendekatan berikut ini :

- a) Pendekatan historis, yaitu menilai *past performance*, apakah menunjukkan perkembangan dari waktu ke waktu (minimal 2 tahun terakhir).
- b) Pendekatan profesi, yaitu menilai latar belakang pendidikan para pengurus. Hal ini sangat penting untuk perusahaan-perusahaan

⁵⁰ Rachmat Firdaus dan Maya Ariyanti, Manajemen Perkreditan bank Umum (Bandung: Alfabeta, 2011), hal.83.

⁵¹ *Ibid.*, hal.84.

yang menghendaki keahlian teknologi tinggi atau perusahaan yang melakukan profesionalisme tinggi.

- c) Pendekatan yuridis, yaitu secara yuridis apakah calon nasabah mempunyai kapasitas untuk mewakili badan usaha yang diwakilinya untuk mengadakan perjanjian pembiayaan dengan bank.
 - d) Pendekatan manajerial, yaitu menilai sejauh mana *track record* kemampuan dan keterampilan nasabah melaksanakan fungsi-fungsi manajemen dalam memimpin perusahaan.
 - e) Pendekatan teknis, yaitu untuk menilai sejauh mana kemampuan nasabah mengelola faktor-faktor produksi seperti tenaga kerja, sumber bahan baku, peralatan/mesin-mesin, administrasi keuangan, *industrial relation* sampai pada kemampuan merebut pasar.
- 3) *Capital*, adalah menilai jumlah modal sendiri yang diinvestasikan oleh nasabah dalam usahanya termasuk kemampuan untuk menambah modal apabila diperlukan sejalan dengan perkembangan usahanya.
- 4) *Condition*, yaitu kondisi usaha nasabah yang dipengaruhi oleh situasi sosial dan ekonomi. *Condition* dipengaruhi antara lain :
- a) Peraturan-peraturan pemerintah;
 - b) Situasi, politik, dan perekonomian dunia;
 - c) Kondisi ekonomi yang mempengaruhi pemasaran, produksi, dan keuangan.
- 5) *Collateral*, yaitu asset atau barang-barang yang diserahkan nasabah sebagai agunan atau jaminan terhadap pembiayaan yang diterimanya.

Collateral tersebut harus dinilai oleh bank untuk mengetahui sejauh mana risiko kewajiban finansial nasabah kepada bank. Penilaian

UNIVERSITAS INDONESIA

terhadap jaminan meliputi jenis, lokasi, bukti kepemilikan, dan status hukumnya.

Penilaian terhadap *collateral* dapat ditinjau dari dua segi sebagai berikut:⁵²

- a) Segi ekonomis, yaitu nilai ekonomis dari barang-barang yang akan diagunkan.
- b) Segi yuridis, yaitu apakah jaminan tersebut memenuhi syarat-syarat yuridis untuk dipakai sebagai jaminan.

Prinsip 5C tersebut dapat ditambahkan dengan 1C lainnya, yaitu *Constraint* atau hambatan-hambatan yang mungkin mengganggu proses usaha.

3.5. TUJUAN PEMBIAYAAN

1. *Profitability*, yaitu tujuan untuk memperoleh hasil dari pembiayaan berupa keuntungan yang diraih dari bagi hasil yang diperoleh dari usaha yang dikelola bersama nasabah. Oleh karena itu, bank hanya akan menyalurkan pembiayaan kepada usaha-usaha nasabah yang diyakini mampu dan mau mengembalikan pembiayaan yang telah diterimanya. Dalam faktor kemampuan dan kemauan ini tersimpul unsur *safety* dan sekaligus juga unsur *profitability* dari suatu pembiayaan, sehingga kedua unsur tersebut saling berkaitan. Dengan demikian, keuntungan merupakan tujuan dari pemberi pembiayaan yang terrealisasi dalam bentuk hasil yang diterima.⁵³

⁵² Hasil wawancara dengan Manager Product Development Division

⁵³ Velthzal Rivai dan Arviyan Arifin. *loc. cit.*, hal.711.

2. *Safety*, keamanan dari prestasi atau fasilitas yang diberikan harus benar-benar terjamin sehingga tujuan *profitability* dapat tercapai tanpa hambatan yang berarti. Oleh karena itu, dengan keamanan ini dimaksudkan agar prestasi yang diberikan dalam bentuk modal, barang, atau jasa itu benar-benar terjamin pengembaliannya.

Selain itu, ada tiga pihak/pelaku utama yang terlibat dalam setiap pemberian pembiayaan, sehingga dalam pemberian pembiayaan akan mencakup pula pemenuhan tujuan ketiga pelaku utama tersebut, yaitu sebagai berikut:

1. Bank
 - a. Penghimpun dana masyarakat yang mengalami kelebihan dana.
 - b. Penyaluran/pemberian pembiayaan merupakan bisnis utama dan terbesar hampir pada sebagian besar bank.
 - c. Penerimaan bagi hasil dari pemberian pembiayaan bagi bank merupakan sumber pendapatan terbesar.
 - d. Sebagai salah satu instrumen / produk bank dalam memberikan pelayanan pada nasabah.
 - e. Sebagai salah satu media bagi bank dalam berkontribusi dalam pembangunan.
2. Nasabah
 - a. Sebagai pemilik dana yang menginginkan penitipan atau investasi atas dana yang dimiliki.
 - b. Sebagai salah satu potensi untuk mengembangkan usaha.
 - c. Dapat meningkatkan kinerja perusahaan.
 - d. Sebagai salah satu alternatif pembiayaan perusahaan.
3. Negara
 - a. Sebagai salah satu sarana untuk memacu pembangunan.

- b. Meningkatkan arus dana dan jumlah uang beredar.
- c. Meningkatkan pertumbuhan perekonomian.
- d. Meningkatkan pendapatan negara dari pajak.

3.6. JENIS-JENIS PEMBIAYAAN

1. Jenis Pembiayaan berdasarkan Tujuan⁵⁴
 - a. Pembiayaan konsumtif, bertujuan untuk memperoleh barang-barang atau kebutuhan-kebutuhan guna memenuhi kepuasan dalam konsumsi.
 - b. Pembiayaan produktif adalah bentuk pembiayaan yang bertujuan untuk memperlancar jalannya proses produksi mulai dari saat pengumpulan bahan mentah, pengolahan, dan samapi kepada proses penjualan barang-brang yang sudah jadi.
2. Jenis Pembiayaan berdasarkan Jangka Waktu
 - a. *Short term* atau pembiayaan jangka pendek, yaitu pembiayaan yang berjangka waktu maksimum satu tahun.
 - b. *Intermediate term* atau pembiayaan jangka waktu menengah, yaitu pembiayaan yang berjangka waktu satu sampai tiga tahun.
 - c. *Long term* atau pembiayaan jangka panjang, yaitu pembiayaan dengan jangka waktu lebih dari tiga tahun.
 - d. *Demand Loan*, yaitu pembiayaan yang setiap waktu dapat diminta kembali.
3. Jenis Pembiayaan berdasarkan Lembaga Yang Menerima Pembiayaan
 - a. Pembiayaan untuk badan usaha pemerintah.
 - b. Pembiayaan untuk badan usaha swasta.

⁵⁴ *ibid.*, hal.715

- c. Pembiayaan perorangan.
 - d. Pembiayaan untuk bank koresponden.
4. Jenis Pembiayaan berdasarkan Tujuan Penggunaan
- a. Pembiayaan modal kerja, yaitu pembiayaan untuk modal kerja perusahaan dalam rangka pembiayaan aktiva lancar perusahaan, misalnya pembelian bahan baku / bahan mentah, bahan penolong / pembantu, barang dagangan, biaya eksloitasi barang modal, piutang dan lain-lain.
 - b. Pembiayaan investasi, yaitu pembiayaan berjangka menengah atau panjang yang diberikan kepada usaha-usaha guna merehabilitasi, modernisasi, perluasan, ataupun pendirian proyek baru, misalnya untuk pembelian mesin, bangunan, tanah untuk pabrik, pembelian alat-alat produksi baru, dan perbaikan alat-alat produksi secara besar-besaran.
 - c. Pembiayaan Konsumsi, yaitu pembiayaan yang diberikan bank kepada pihak ketiga / perorangan (termasuk karyawan bank sendiri) untuk keperluan konsumsi berupa barang atau jasa dengan cara membeli, menyewa atau dengan cara lain.⁵⁵
5. Jenis Pembiayaan berdasarkan Sektor Ekonomi
- a. Sektor Pertanian, Perburuhan dan Sarana Pertanian.
 - b. Sektor Pertambangan.
 - c. Sektor Perindustrian.
 - d. Sektor Listrik, Gas dan Air.
 - e. Sektor Konstruksi.

⁵⁵ Pedoman Pembiayaan PT. Bank Muamalat Indonesia, Tbk. 2011.

- f. Sektor Perdagangan, Restoran dan Hotel.
 - g. Sektor Pengangkutan, Pergudangan dan Komunikasi.
 - h. Sektor Jasa-jasa Dunia Usaha.
 - i. Sektor Jasa-jasa Sosial/Masyarakat.
 - j. Sektor Lain-lain.
6. Jenis Pembiayaan berdasarkan Sifatnya
- a. Pembiayaan atas dasar transaksi satu kali (*eenmalig*).
 - b. Pembiayaan atas dasar transaksi berulang (*revolving*).
 - c. Pembiayaan atas dasar plafond terikat.
 - d. Pembiayaan atas dasar plafond terbuka.
 - e. Pembiayaan atas dasar penurunan plafond secara berangsur-angsur.
7. Jenis Pembiayaan berdasarkan Bentuk
- a. *Cash Loan*.
 - b. *Non Cash Loan*.
8. Jenis Pembiayaan berdasarkan Sumber Dana
- a. Pembiayaan dengan dana bank sendiri.
 - b. Pembiayaan dengan dana bersama-sama dengan bank lain, misalnya sindikasi, konsorsium, *joint financing*.
 - c. Pembiayaan dengan dana dari luar negeri (*offshore, two step loan, project aid*).
9. Jenis Pembiayaan berdasarkan Wewenang Pemutusan

Dilihat dari sudut wewenang pemutusannya, maka pembiayaan dibedakan atas wewenng kantor cabangm wewenang kantor wilayah, dan wewenang kantor pusat.

10. Jenis Pembiayaan berdasarkan Sifat Fasilitas

- a. *Committed Facility*.
- b. *Uncommitted Facility*.

11. Jenis Pembiayaan berdasarkan Akad

- a. Pembiayaan Dengan Akad.
- b. Pembiayaan Tanpa Akad.

12. Jenis Pembiayaan *Two Step Loan, Buyers Credit, Onshore Loan, Dan Offshore Loan*

- a. *Two Step Loan* adalah pembiayaan yang diperoleh dari *lenders* (lembaga keuangan) di luar negeri.
- b. *Buyers Credit / Export Credit* merupakan suatu fasilitas yang diberikan kepada importir (*buyers*) yang disediakan oleh bank-bank di luar negeri untuk pembiayaan impor / pembelian barang (khususnya barang modal) yang berasal dari negara pemberi fasilitas di luar negeri.
- c. *Onshore Loan*, yaitu pemberian pembiayaan dalam valuta asing yang pada beberapa bank dananya dikelola oleh divisi treasury.
- d. *Offshore Loan*, yaitu semua pinjaman yang menimbulkan kewajiban membayar kembali terhadap luar negeri baik dalam rupiah maupun valuta asing, baik berdasarkan akad pembiayaan ataupun pengeluaran obligasi, promes, aksep, garansi, serta bentuk pinjaman lainnya yang lazim digunakan, termasuk *charter purchase, lease purchase, deferred payment purchase*, dan sebagainya.

13. Jenis Pembiayaan Sindikasi

Sindikasi adalah suatu pembiayaan bersama terhadap suatu objek pembiayaan oleh beberapa bank / lembaga pembiayaan, baik pembiayaan

jangka pendek, menengah maupun panjang di mana risiko pembiayaan ditanggung bersama oleh bank / lembaga pemberi pembiayaan

14. Jenis Pembiayaan Konsorsium dan Joint Financing

Pembiayaan konsorsium adalah fasilitas pembiayaan yang diberikan kepada nasabah yang pembiayaannya dilaksanakan secara bersama, biasanya sesama bank-bank pemerintah, meskipun tidak tertutup kemungkinan dengan bank swasta besar.

15. Jenis Pembiayaan Kelolaan

Pembiayaan kelolaan pada umumnya adalah pembiayaan yang bersifat *channeling*. Kemudian menunjuk suatu bank sebagai penatausaha pinjaman tersebut dan penata usaha tersebut mendapatkan *fee*.

16. Jenis Pembiayaan *Imfas Sight*, *Usance L/C*, *Standby L/C*, dan SKBDN

- a. *Imfas Sight* adalah fasilitas impor dengan L/C yang diberikan oleh bank kepada nasabah berupa penangguhan pembayaran sampai dengan barang/dokumen tiba.
- b. *Usance L/C* adalah fasilitas impor dengan L/C yang mengandung syarat pembayaran berjangka (*time draft*) yang dilaksanakan dalam rangka memanfaatkan fasilitas penangguhan pembayaran yang diperoleh dari luar negeri.
- c. *Standby L/C* adalah suatu jaminan khusus yang biasanya dipakai sebagai *standby* oleh pihak *beneficiary* atau bank atas nama nasabahnya. Dalam hal *applicant* gagal melaksanakan suatu kontrak atau gagal membayar pinjaman atau gagal memenuhi kewajiban lain yang sesuai dengan syarat-syarat *Standby L/C* tersebut, maka bank penerbit *Standby L/C* akan membayar kepada *beneficiary* atas penyerahan selebar *sight draft* / bukti tagihan lainnya dan surat pernyataan dari *beneficiary* yang menyatakan

bahwa *applicant* atau kontraktor tidak dapat melaksanakan kontrak yang diperjanjikan, gagal membayar pinjaman atau gagal memenuhi kewajiban lain.

17. Jenis Pembiayaan Berdokumen Dalam Negeri (SPBDN)

SPBDN atau sebelumnya dikenal sebagai L/C dalam negeri adalah L/C yang digunakan untuk keperluan pembelian barang-barang di dalam negeri (wilayah pabean Indonesia).

3.7. KUALITAS PEMBIAYAAN

1. Lancar

Pembiayaan yang digolongkan kategori lancar apabila memenuhi kriteria sebagai berikut :⁵⁶

- a. Pembayaran angsuran pokok dan/atau bunga tepat waktu.
- b. Memiliki mutasi rekening yang aktif.
- c. Bagian dari pembiayaan yang dijamin dengan agunan tunai (*cash collateral*).

2. Perhatian Khusus

Pembiayaan digolongkan ke dalam pembiayaan dalam perhatian khusus apabila memenuhi kriteria sebagai berikut:

- a. Terdapat tunggakan angsuran pokok dan/atau bunga yang belum melampaui 90 hari.
- b. Kadang-kadang terjadi cerukan.
- c. Mutasi rekening relatif aktif.
- d. Jarang terjadi pelanggaran terhadap kontrak yang diperjanjikan.

⁵⁶ *ibid.*, hal.745.

e. Didukung oleh pinjaman baru.

3. Kurang Lancar

Pembiayaan digolongkan ke dalam pembiayaan kurang lancar apabila memenuhi kriteria sebagai berikut :

- a. Terdapat tunggakan angsuran pokok dan/atau bunga yang telah melampaui 90 hari.
- b. Sering terjadi cerukan.
- c. Frekuensi mutasi rekening relatif rendah.
- d. Terjadi pelanggaran terhadap kontrak yang diperjanjikan lebih dari 90 hari.
- e. Terdapat indikasi masalah keuangan yang dihadapi debitur.
- f. Dokumentasi pinjaman yang lemah.

4. Diragukan

Pembiayaan digolongkan ke dalam pembiayaan diragukan apabila memenuhi kriteria sebagai berikut :

- a. Terdapat tunggakan angsuran pokok dan/atau bunga yang telah melampaui 180 hari.
- b. Terjadi cerukan yang bersifat permanen.
- c. Terjadi wanprestasi lebih dari 180 hari.
- d. Terjadi kapitalisasi bunga.
- e. Dokumentasi hukum yang lemah baik untuk perjanjian pembiayaan maupun untuk pengikatan jaminan.

5. Macet

Pembiayaan yang digolongkan ke dalam pembiayaan macet apabila memenuhi kriteria sebagai berikut :

UNIVERSITAS INDONESIA

- a. Terdapat tunggakan angsuran pokok dan/atau bunga yang telah melampaui 270 hari.
- b. Kerugian operasional ditutup dengan pinjaman baru.
- c. Dari segi hukum maupun kondisi pasar, jaminan tidak dapat dicairkan pada nilai wajar.

3.8. SKEMA PEMBIAYAAN

1. *Mudharabah*⁵⁷

Akad *mudharabah* adalah akad kerjasama suatu usaha antara pihak pertama (*malik, shahibul mal* atau Bank) yang menyediakan seluruh modal, dan pihak kedua (*amil, mudharib* atau Nasabah) yang bertindak selaku pengelola dana dengan membagi keuntungan usaha sesuai kesepakatan yang dituangkan dalam akad, sedangkan kerugian ditanggung sepenuhnya oleh Bank kecuali jika pihak kedua (Nasabah) melakukan kesalahan yang disengaja, lalai, atau menyalahi perjanjian.

2. *Musyarakah (Partnership, Project Financing Participation)*

Akad *musyarakah* adalah akad kerjasama diantara dua pihak atau lebih untuk suatu usaha tertentu yang masing-masing pihak memberikan porsi dana dengan ketentuan bahwa keuntungan akan dibagi sesuai dengan kesepakatan, sedangkan kerugian ditanggung sesuai dengan porsi dana masing-masing

3. *Bai* atau Jual Beli (*Sale and Purchase*)

Pembiayaan dengan skema akad jual beli terdiri dari *murabahah, salam* dan *istishna*.

⁵⁷ Hasil wawancara dengan Manager of Compliance Division

- a) Akad *Murabahah* adalah akad pembiayaan suatu barang dengan menegaskan harga belinya kepada pembeli dan pembeli membayarnya dengan harga yang lebih sebagai keuntungan yang disepakati (sesuai dengan Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah).
 - b) Akad *Salam* adalah akad pembiayaan suatu barang dengan cara pemesanan dan pembayaran harga yang dilakukan terlebih dahulu dengan syarat-syarat tertentu yang disepakati.
 - c) Akad *Istishna* adalah akad pembiayaan barang dalam bentuk pemesanan pembuatan barang tertentu dengan kriteria dan persyaratan tertentu yang disepakati antara pemesan/pembeli dan penjual/pembuat.
4. *Ijarah* atau Sewa Menyewa

Akad *ijarah* adalah akad penyediaan dana dalam rangka memindahkan hak guna atau manfaat dari suatu barang atau jasa berdasarkan transaksi sewa, tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan barang itu sendiri.

3.9. STANDAR UMUM PEMBIAYAAN

3.9.1. Penentuan Sasaran Pembiayaan

Dasar-dasar Penetapan Sasaran Pembiayaan :⁵⁸

- 1) Memperhatikan konsentrasi portfolio yang sudah dibiayai oleh Bank Muamalat.
- 2) Bidang usaha yang memiliki resistensi yang kuat terhadap perubahan ekonomi dan dampak paling minimal terhadap resesi.
- 3) Memperhatikan bidang-bidang usaha yang tengah berkembang dengan tetap mempertimbangkan *business cycles*.

⁵⁸ Hasil wawancara dengan Manager Product Development

- 4) Bidang usaha yang memberikan kemaslahatan umat (halal).

3.9.2. Penentuan Fasilitas Pembiayaan

Ketentuan fasilitas pembiayaan yang berada di Bank Muamalat didasarkan pada prinsip:⁵⁹

- 1) *Buyu* (Jual Beli), yaitu Bank Muamalat bertindak sebagai penyedia barang (penjual) dan nasabah sebagai pembeli (pemesan).
- 2) *Syirkah* (Bagi Hasil), kerjasama antara Bank Muamalat dengan nasabah dalam bentuk suatu proyek usaha yang menguntungkan. Hasil dari kegiatan proyek tersebut, baik yang dihitung dari pendapatan kotor (*revenue sharing*), pendapatan bersih (*nett revenue sharing*) atau laba bersih (*loss and profit sharing*), dibagi bersama sesuai nisbah yang disepakati.
- 3) *Ijarah* (Sewa), yaitu bentuk kerjasama antara Bank dengan nasabah atau pihak lain, dalam kerjasama tersebut Bank menerima imbalan jasa atas penjualan barang modal yang digunakan.

3.9.3. Penentuan Standar Pembiayaan

1) Standar Kelayakan Pembiayaan

Permohonan pembiayaan yang diajukan nasabah baru dapat dilakukan tahapan proses selanjutnya apabila pembiayaan dimaksud memang layak untuk dipertimbangkan.

2) Standar Nasabah

Standar umum nasabah yang harus diperhatikan bagi setiap *Relationship Manager Financing* (RMF) adalah: mempunyai watak/karakteristik yang baik yaitu bersikap jujur, mempunyai kemampuan mengelola keuangan dan mampu memenuhi

⁵⁹ Hasil wawancara dengan Manager of Compliance Division

kewajiban-kewajibannya serta mempunyai kemauan untuk bekerjasama. Disamping itu pula mempunyai kecakapan yuridis (tidak cacat hukum) atau mempunyai kecakapan dan kemampuan untuk menerima pembiayaan (*competence to borrow*), dan manajemen terutama untuk kelangsungan usahanya nanti.

3) Standar Dokumentasi Pembiayaan

Standar dokumentasi pembiayaan yang diberlakukan di Bank Muamalat adalah yang terkait dengan data-data atau bukti-bukti dan keterangan-keterangan lainnya yang dapat memberikan nilai hukum bagi Bank.⁶⁰

4) Standar Jaminan

Tidak ada satupun cara atau sarana hukum yang dapat mencegah seseorang mengingkari janjinya. Guna menghindari risiko yang berakibat pada kerugian Bank, maka Bank mensyaratkan bahwa bagi setiap pemberian pembiayaan harus didukung dengan jaminan yang sesuai dengan ketentuan Bank. Apabila persyaratan tersebut tidak dapat dipenuhi maka analis harus segera menyiapkan keputusan penolakan, tanpa diproses lebih lanjut.

Yang dimaksud dengan jaminan pembiayaan adalah hak dan kekuasaan atas barang yang diserahkan oleh nasabah kepada Bank guna menjamin pelunasan hutangnya apabila pembiayaan yang diterima tidak dapat diselesaikan oleh nasabah sesuai waktu yang disepakati.

5) Standar Legalitas

Mengingat risiko yang dihadapi Bank sangat kompleks, sehingga nasabah sebagai pelaku hukum mempunyai hak dan kewajiban

⁶⁰ Hasil wawancara dengan Head of Corporate Legal Division

dalam memenuhi tindakan hukum yang akan dilakukannya, oleh karena itu kejelasan legalitas nasabah merupakan hal yang harus dipenuhi sebelum dilanjutkan pada proses pembiayaan selanjutnya.

6) Standar Risiko

Setiap pembiayaan yang diberikan kepada nasabah mengandung risiko, yaitu adanya akibat-akibat yang dapat menimbulkan kerugian atau kondisi yang bisa membahayakan nasabah itu sendiri maupun Bank Muamalat.

3.10. LARANGAN PEMBERIAN FASILITAS PEMBIAYAAN

Berlandaskan ketentuan/peraturan pemerintah (Bank Indonesia dan instansi pemerintah terkait) serta kebijaksanaan intern, maka Bank menetapkan larangan pemberian fasilitas pembiayaan sebagai berikut :⁶¹

- a. Bank melarang pemberian fasilitas pembiayaan cerukan dalam rupiah atau valuta asing.
- b. Bank melarang pemberian pembiayaan untuk jual beli saham kepada perorangan atau perusahaan (dalam hal ini termasuk pemberian pembiayaan untuk pembelian saham yang dimaksudkan sebagai penyertaan).
- c. Bank melarang pemberian pembiayaan untuk usaha-usaha jasa yang tidak sesuai dengan aspek syariah.
- d. Pemberian pembiayaan dan Garansi Bank untuk keperluan ekspor ataupun impor barang-barang yang dilarang Pemerintah atau tidak diperbolehkan/dilarang.

⁶¹ Pedoman Pembiayaan PT. Bank Muamalat Indonesia, Tbk. 2011.

- e. Bank melarang pemberian pembiayaan kepada Pengembang yang bersifat spekulatif dan atau tanpa rencana penggunaan yang jelas baik secara langsung maupun tidak langsung.
- f. Bank melarang pemberian pembiayaan kepada nasabah perorangan atau perusahaan yang nama pengurus / pemilik / pemegang kuasa / penjamin / penanggung jawabnya tercantum dalam Daftar Kredit Macet / Black List.
- g. Bank melarang Pejabat Pemegang Limit pembiayaan memberikan keputusan atas fasilitas pembiayaan yang mengandung benturan kepentingan.
- h. Pemberian fasilitas pembiayaan kepada perusahaan baru tidak diizinkan/dilarang, (tidak termasuk perusahaan baru / *vehicle company* yang dibentuk khusus untuk menjalankan proyek tertentu yang dimiliki oleh perusahaan induknya)

3.11. PEMBIAYAAN MURABAHAH

Jual beli merupakan perbuatan hukum antara pihak penjual di satu pihak dengan pihak pembeli di lain pihak mengenai suatu barang. Pasal 1457 KUH Perdata mendefinisikan jual beli sebagai perjanjian antara penjual dengan pembeli di mana pihak penjual mengikatkan dirinya untuk menyerahkan benda dan pihak pembeli untuk membayar harga yang sudah diperjanjikan itu.⁶²

Bentuk pembiayaan untuk jual beli adalah sebagai berikut:⁶³

- a. *Bai Murabahah* atau beli angsur atau keuntungan (*deffered payment sale*)
Murabahah berasal dari kata *ribhu* (keuntungan), merupakan transaksi jual beli dimana bank menyebutkan jumlah keuntungan tertentu. Dalam hal ini bank bertindak sebagai penjual, dan nasabah sebagai pembeli,

⁶² Gunawan Widjaja dan Ahmad Yani. *Seri Hukum Bisnis Transaksi Bisnis Internasional* (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2001) h.9.

⁶³ Velthzal Rivai dan Arviyan Arifin, *op. cit.*, h.760.

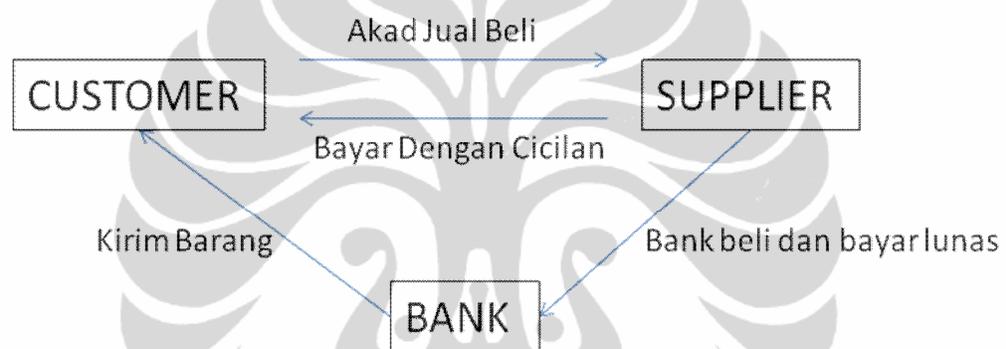
sehingga harga beli dari *supplier* atau produsen atau pemasok ditambah dengan keuntungan bank sebelum dijual kepada nasabah.

Untuk terjadi transaksi perlu ada kesepakatan harga jual, syarat-syarat pembayaran antara bank dengan pembeli. Harga jual dicantumkan dalam akad, sehingga tidak dapat diubah oleh masing-masing pihak sampai masa akad berakhir. Barang diserahkan setelah akad dilakukan, sedangkan pembayaran dilakukan secara tangguh atau mencicil. *Murabahah* ini ditujukan untuk memenuhi kebutuhan nasabah terhadap barang tertentu karena tidak memiliki uang dalam jumlah besar atau karena tidak ingin dibeli secara tunai. Dalam hal ini penjual berkewajiban memberitahukan harga pokok barang yang dibeli dan menentukan tingkat keuntungan sebagai tambahannya. Dengan sistem ini nasabah dapat memenuhi kebutuhannya terhadap suatu barang tertentu sesuai kebutuhan. Pada praktiknya bank membelikan barang yang dibutuhkan nasabah, selanjutnya bank menjual kepada nasabah dengan harga tertentu sesuai dengan kesepakatan, dan dalam hal ini bank mengambil inisiatif untuk menetapkan harga jual.

Murabahah pada dasarnya merupakan jual beli barang pada harga asal dengan tambahan keuntungan yang disepakati. Penjual harus menyampaikan harga produk yang dibeli dan menentukan suatu tingkat keuntungan sebagai tambahannya. Sebagai ilustrasi, pedagang eceran membeli komputer dari grosir dengan harga Rp.10.000.000,- kemudian ia menambahkan keuntungan sebesar Rp.750.000,- dan ia menjual kepada si pembeli dengan harga Rp.10.750.000,-. Pada umumnya si pedagang eceran tidak akan memesan dari grosir sebelum ada pesanan dari calon pembeli dan mereka sudah menyepakati tentang lama pembiayaan, besar keuntungan yang akan di ambil pedagang eceran, serta besarnya angsuran jika memang akan di bayar secara angsuran.

Syarat yang harus dipenuhi dalam *Murabahah*, yaitu jual beli hanya untuk barang atau produk yang telah dikuasai atau dimiliki oleh penjual pada waktu negosiasi terjadi atau ketika melakukan kontrak. Bila produk tersebut belum dimiliki oleh penjual maka sistem yang digunakan adalah *Murabahah* kepada pemesan pembelian, karena cara ini semata-mata untuk memenuhi kebutuhan pembeli yang memesannya.

Skema transaksi Pembiayaan *Murabahah* dapat dilihat sebagai berikut :



b. *Bai Naqdan*

Akad ini diartikan sebagai akad jual beli biasa yang dilakukan secara tunai (*bai* berarti jual beli, sedangkan *Naqdan* tunai).

c. *Bai Muajjal*

Jual beli juga dapat dilaksanakan tidak secara tunai, tetapi dengan cicilan. Jual beli cicilan ini disebut pula dengan *Bai Muajjal*. Pada transaksi ini, barang diserahkan pada awal periode, sedangkan uang dapat diserahkan pada periode berikutnya. Pembayaran ini dapat dilakukan dengan mencicil selama periode hutang, atau dapat juga dilakukan secara sekaligus (*lump-sum*) di akhir periode.

d. *Bai Salam (in front payment sale)*

Dalam transaksi jenis ini, barang yang ingin dibeli biasanya belum ada (misalnya karena masih harus diproduksi atau dipesan). Jual beli ini berlawanan dengan *Muajjal*. Dalam *Salam*, uang diserahkan sekaligus dimuka sedangkan barangnya diserahkan di akhir periode pembiayaan. Dengan demikian, *Salam* ini diartikan sebagai pembeli barang atau produk yang diserahkan di kemudian hari, sedangkan pembayarannya dilakukan di muka. Transaksi ini sebagai solusi memenuhi kebutuhan nasabah (utamanya kebutuhan petani). untuk modal kerja. Pada praktiknya bank diposisikan sebagai pembeli produk pertanian dan transaksi ini dilakukan pada awal masa tanam, yaitu dengan cara bank memesan hasil pertanian dengan membayar lunas pesanan tersebut pada saat akad dilakukan (produsen ditunjuk oleh bank). Agar transaksi dapat berjalan secara adil, maka hasil pertanian yang dipesan oleh bank harus jelas kualitas dan kuantitasnya serta waktu penyelesaiannya atau pengirimannya. Jika pesanan tidak sesuai dengan kualitas dan kuantitas yang ditentukan, petani harus mengganti karena bank sudah membeli (membayar di muka) seperti yang disebut dalam akad. Dalam praktik, karena bank tidak memiliki gudang penyimpanan, maka bank mencari pembeli untuk hasil pertanian tersebut. Selanjutnya petani menyerahkan hasil langsung ke pembeli berikutnya dan bukan kepada bank.

e. *Bai Istishna (purchase by order or manufacture)*

Transaksi ini merupakan kontrak penjualan antara pembeli dengan produsen atau *supplier*. Dalam kontrak ini produsen menerima pesanan dari pembeli. Produsen berusaha melalui orang lain membuat atau membeli barang menurut spesifikasi yang telah disepakati (sejak awal) dan menjualnya kembali kepada pembeli akhir. Selanjutnya kedua pihak sepakat atas harga serta cara pembayaran (pembayaran di muka, secara mencicil atau ditangguhkan sampai waktu tertentu pada waktu yang akan

UNIVERSITAS INDONESIA

datang). Transaksi ini hampir serupa dengan *Salam*, yang mana bank juga sebagai pembeli. Namun akad ini lebih cocok untuk produk yang dipesan secara khusus seperti gedung, rumah, perlengkapan kantor, dan lain-lain. Pada praktiknya bank memesan kepada kontraktor untuk dibuatkan produk tertentu sesuai dengan yang dikehendaki *customer* dan setelah produk tersebut selesai dibuat, bank menjual kembali pada customer yang membutuhkan dan bank akan membayar kontraktor sebagian pada awal pembuatan dan sebagian lagi dibayar secara bertahap sesuai dengan tingkat penyelesaian pekerjaan.



BAB 4

PELAKSANAAN PEMBIAYAAN MURABAHAH DI PT. BANK MUAMALAT INDONESIA, TBK.

4.1. KETENTUAN UMUM PELAKSANAAN PEMBIAYAAN

Pelaksanaan perjanjian pembiayaan oleh Bank Muamalat dilakukan melalui tahapan-tahapan tertentu. Setiap tahap merupakan proses mitigasi risiko atas kegagalan pengembalian dana yang dipinjamkan kepada nasabah debitur. Tahapan-tahapan tersebut senantiasa diperbaharui sesuai dengan perkembangan hukum dan bisnis. Dengan memastikan pelaksanaan yang tertib atas tahapan-tahapan dimaksud, diharapkan Bank Muamalat dapat membuat perjanjian pembiayaan yang aman bagi Bank dan nasabah debitur.

Sebelum penulis membahas kelemahan pada Perjanjian Pembiayaan *Murabahah* yang antara lain disebabkan oleh tidak terlaksananya tahap-tahap yang seharusnya dilaksanakan, penulis akan menguraikan tahap-tahap pelaksanaan Pembiayaan *Murabahah* di Bank Muamalat.

Berikut ini adalah ketentuan umum dalam pelaksanaan pembiayaan :

- a. Pengkajian/analisa aspek hukum atas suatu proses pengikatan pembiayaan/jaminan dengan Debitur merupakan proses yang wajib dilakukan selain pengkajian/analisa finansialnya.
- b. Pengkajian/analisa aspek hukum atas suatu proses pengikatan pembiayaan/jaminan harus didasari oleh prinsip kehati-hatian, obyektifitas, kecermatan dan sikap kritis sehingga dapat mengantisipasi semaksimal mungkin risiko-risiko hukum yang mungkin timbul dikemudian hari.
- c. Pada dasarnya hasil kajian/analisa aspek hukum dari suatu proses *legal review* adalah merupakan suatu tahapan penting dalam suatu proses

UNIVERSITAS INDONESIA

pengikatan pembiayaan/jaminan yang menentukan apakah suatu pengikatan pembiayaan/jaminan dapat dipertanggungjawabkan sesuai dengan ketentuan internal dan peraturan hukum yang berlaku atau tidak.

- d. Setiap terdapat perubahan atas dokumen-dokumen legalitas dari subyek hukum maupun jaminan, wajib dilakukan *legal review* untuk mengetahui kejelasan dan kepastian aspek hukumnya dalam rangka mengamankan posisi bank atas risiko yang mungkin muncul sebagai akibat dari adanya perubahan dokumen tersebut.
- e. Setiap terdapat perubahan klasifikasi account debitur ke arah yang lebih memburuk, bagian legal wajib melakukan review ulang seluruh aspek legalitas dari account tersebut untuk memastikan bahwa seluruh dokumen subyek hukum maupun jaminan telah dilengkapi dan perjanjian pembiayaan serta perjanjian jaminannya telah dilakukan dengan benar dan sempurna.

4.2. PROSES LEGAL REVIEW

Proses *legal review* merupakan tahap dimana bagian legal melakukan pemeriksaan/kajian aspek legalitas dari subyek hukum, jaminan, perjanjian pembiayaan serta perjanjian jaminan, fasilitas pembiayaan, maupun aspek legal lainnya atas dokumen-dokumen debitur dan/atau penjamin/pemilik jaminan yang tersedia, berdasarkan *Memorandum Pembiayaan* atau *Memo Internal* yang telah disetujui sesuai aturan kewenangan yang berlaku di bank, termasuk didalamnya melakukan *review checklist* atas dokumen-dokumen tersebut.⁶⁴

Legal review ini dapat dilakukan pada tahap prapersetujuan pembiayaan (secara paralel sambil menunggu proses persetujuan dari komite pembiayaan,

⁶⁴ Hasil wawancara dengan Senior Manager of Legal

yang biasanya dilakukan untuk pembiayaan-pembiayaan korporasi dan atau sindikasi yang memakan waktu cukup lama atau jika diminta oleh unit bisnis), maupun setelah *Memorandum Pembiayaan* mendapatkan persetujuan dari *Komite Pembiayaan* yang berwenang.

Pada saat bagian legal menerima dokumen pembiayaan untuk dilakukan *legal review*, maka bagian legal harus mencatatnya. Pada prinsipnya seluruh *legal review* ini dikerjakan secara FIFO (*First in First Out*), namun tetap memperhatikan prioritas, situasi dan urgensi permasalahan yang dihadapi.

Pada saat melakukan *legal review* untuk menyiapkan dokumen perjanjian pembiayaan/jaminan, maka bagian legal terlebih dahulu diminta (dengan upaya yang maksimal/*best efforts basis*) untuk membandingkan kesesuaian isi dan *terms and conditions* yang tercantum di dalam *Memorandum Pembiayaan* yang telah disetujui.

Apabila dijumpai terdapat ketidaksesuaian antara *Memorandum Pembiayaan* dan Perjanjian Pembiayaan, maka bagian legal tidak diperkenankan untuk melanjutkan proses pengikatan pembiayaan/jaminan. Dalam hal ini, bagian legal wajib menginformasikan adanya ketidaksesuaian tersebut secara tertulis kepada *Account Officer* yang terkait, dengan tembusan kepada *Head Unit* terkait.⁶⁵

Tahapan penting dalam melakukan *legal review* meliputi proses kerja pembuatan analisa yuridis dengan penjelasan sebagai berikut:

Membuat Analisa Yuridis (Debitur dan/atau Pemilik Jaminan)

Analisa yuridis wajib dibuat secara tertulis bagi debitur/penjamin /pemilik jaminan yang berbentuk badan hukum/usaha. Pada analisa yuridis yang dibuat oleh bagian legal dalam kaitannya dengan *legal review* proses pengikatan pembiayaan/jaminan, maka disamping

⁶⁵ Hasil wawancara dengan Senior Manager of Legal

membuat resume anggaran dasar sebagaimana yang dibuat oleh *customer service*, bagian legal juga harus benar-benar memperhatikan urutan dan kesinambungan dari anggaran dasar debitur/penjamin/pemilik jaminan, sejak akta pendirian sampai dengan akta perubahan terakhir. Selain dari kesinambungan anggaran dasar debitur/penjamin/pemilik jaminan, bagian legal juga wajib memperhatikan kesesuaian anggaran dasar debitur/penjamin/pemilik jaminan dengan Undang-undang Perseroan Terbatas. Adapun untuk debitur/penjamin/pemilik jaminan perorangan, cukup dengan mengacu kepada *checklist*, dengan perincian sebagai berikut:

a. Perorangan

Hal-hal yang harus di *review* untuk debitur/penjamin/pemilik jaminan Perorangan meliputi:⁶⁶

- 1) Kartu Tanda Penduduk (KTP). Surat Pengenal/identitas diri debitur/penjamin/pemilik jaminan dapat berupa KTP yang masih berlaku. Sedangkan surat pengenal/identitas diri lainnya seperti Surat Ijin Mengemudi (SIM) maupun paspor yang masih berlaku dapat dipergunakan sepanjang sudah memperoleh penyimpangan dari komite pembiayaan. Khusus untuk pemilik jaminan tanah/bangunan, identitas diri yang dapat dipergunakan hanyalah KTP. Dalam pemeriksaan KTP ini, harus dicocokkan antara data yang terdapat di dalam KTP dengan data yang ada di dalam memo pembiayaan.
- 2) Status Perkawinan. Jika debitur/penjamin/pemilik jaminan teridentifikasi telah menikah, maka diperlukan Akta Perkawinan/Surat Nikah beserta dengan identitas/surat pengenal dari pasangan suami/istri yang bersangkutan yang

⁶⁶ Hasil wawancara dengan Senior Manager of Legal

masih berlaku/*valid*, dan nama yang terdapat pada Akta Perkawinan/Surat Nikah harus sesuai dengan nama KTP. Jika terdapat perbedaan nama yang mencolok antara yang tertera pada Akta Perkawinan/Surat Nikah dengan KTP, maka harus dimintakan data pendukung berupa penetapan ganti nama yang dikeluarkan oleh Pengadilan Negeri;

- 3) Kartu Keluarga yang masih berlaku. Data pada Kartu Keluarga harus dicocokkan dengan surat pengenalan/identitas diri dalam bentuk KTP/SIM/Paspor dan wajib memiliki data yang sama antara keduanya.
- 4) Status Cerai. Apabila debitur/penjamin/pemilik jaminan berstatus cerai, maka harus dimintakan putusan cerai yang bersangkutan, berikut dengan putusan/dokumen yang menjelaskan tentang pembagian harta *gono-gini* (dalam hal pasangan tersebut tidak memiliki perjanjian pranikah). Untuk debitur/penjamin/pemilik jaminan dengan status cerai, harus diperhatikan waktu perolehan harta yang akan diagunkan. Jika perolehannya dilakukan sebelum perceraian, maka harta tersebut adalah merupakan harta bersama.
- 5) Ahli Waris. Apabila agunan yang diberikan adalah tanah/bangunan milik para ahli waris yang belum dibalik nama ke atas nama ahli waris, maka harus dimintakan surat kematian pemilik tanah, surat keterangan waris (yang dibuat oleh pihak-pihak disesuaikan dengan golongan penduduk menurut KUH Perdata), dan KTP dari masing-masing ahli waris.
- 6) Pencocokkan Data. Pencocokkan dilakukan untuk memastikan data yang ada pada surat identitas debitur/penjamin/pemilik jaminan telah sesuai dengan data yang terdapat di dalam

Memorandum Pembiayaan atau dokumen terkait lainnya termasuk memeriksa penetapan WNI (jika diperlukan) atau ganti namanya (jika ada).

Apabila terdapat perbedaan antara identitas debitur/penjamin/pemilik jaminan antara *Memorandum Pembiayaan* dengan dokumen-dokumen di atas, yang memerlukan konfirmasi lebih lanjut untuk memastikan kebenaran data, maka bagian legal wajib memberitahukan hal tersebut secara tertulis kepada *Account Officer* untuk ditindaklanjuti.

Pada saat pelaksanaan penandatanganan perjanjian pembiayaan/agunan, dokumen asli debitur/penjamin/pemilik jaminan perorangan tersebut di atas, wajib diperlihatkan. Bagian legal wajib melakukan verifikasi pada copy dokumen tersebut di atas setelah membandingkannya dengan dokumen asli.

b. Badan Hukum dan badan usaha lainnya

Untuk analisa yuridis terhadap debitur/penjamin/pemilik jaminan yang berbentuk badan usaha, harus dibuat secara tertulis. Hal-hal yang harus di *review* atas Anggaran Dasar Badan Hukum beserta seluruh akta perubahannya dan badan usaha lainnya meliputi:⁶⁷

- 1) Bentuk Badan Hukum. Badan Hukum yang dimaksud dapat berupa Perseroan Terbatas (PT), Koperasi, Yayasan, sedangkan yang dimaksud Badan Usaha lainnya yaitu Perseroan Komanditer (CV), Firma, Usaha Dagang (UD) dan Perusahaan Dagang (PD).
- 2) Anggaran Dasar. Setiap Badan Hukum memiliki anggaran dasar yang berfungsi sebagai pedoman bagi badan hukum

⁶⁷ Hasil wawancara dengan Senior Manager of Legal

tersebut untuk melakukan tindakan-tindakan hukum baik secara internal maupun eksternal.

Anggaran dasar debitur/penjamin/pemilik jaminan tersebut harus ada dan lengkap (kronologis perubahan akta), sehingga secara hukum dapat diketahui dengan pasti hal-hal sebagai berikut: nama dan tempat kedudukan, modal dasar, susunan pemegang saham dan pengurus, berikut masa jabatannya, kewenangan Direksi beserta batasan-batasannya dalam melakukan tindakan hukum (dalam hal ini meminjam uang dan/atau menjaminkan harta kekayaan perseroan) kepada bank. Termasuk dalam hal ini Surat Keputusan pengesahan dari instansi yang berwenang sehingga sah sebagai badan hukum.

- 3) Memenuhi ketentuan Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2007 Tentang Perseroan Terbatas, maka harus dilihat apakah anggaran dasar debitur/penjamin/pemilik jaminan (PT) tersebut telah disesuaikan dengan undang-undang tersebut. Sesuai dengan undang-undang tersebut beberapa perubahan anggaran dasar yang perlu mendapat pengesahan/persetujuan dari Menteri Hukum dan HAM adalah nama perseroan dan/atau tempat kedudukan perseroan; maksud dan tujuan serta kegiatan usaha Perseroan; jangka waktu berdirinya perseroan; besarnya modal dasar; pengurangan modal ditempatkan dan disetor; dan/atau status perseroan yang tertutup menjadi Perseroan Terbuka atau sebaliknya. Sedangkan perubahan anggaran dasar selain sebagaimana disebutkan terdahulu cukup diberitahukan kepada Menteri Hukum dan HAM. yang dibuktikan dengan surat penerimaan pemberitahuan yang telah diterima oleh Kementerian, dan mulai berlaku sejak perubahan tersebut diberitahukan.

- 4) Identitas. Surat pengenalan/identitas pengurus, komisaris dan pemegang saham harus ada dan masih berlaku. Untuk pengurus/komisaris/pemegang saham yang bukan penduduk (*non resident*) dapat dimintakan paspor serta KITAS/KIMS yang masih berlaku.
- 5) Pencocokkan Data. Langkah terakhir adalah mencocokkan dokumen yang memuat data debitur tersebut di atas dengan data debitur pada *Memorandum Pembiayaan*. Apabila terdapat perbedaan antara identitas debitur/penjamin/pemilik jaminan antara memo pembiayaan dengan dokumen-dokumen tersebut di atas, maka bagian legal wajib memberitahukan hal tersebut secara tertulis kepada *Account Officer* untuk ditindaklanjuti.

Setelah analisa yuridis selesai dibuat dan jika dianggap tidak terdapat kekurangan dokumen, maka analisa yuridis tersebut dilampirkan dalam *Memorandum Pembiayaan* berikut dokumen pendukung lainnya. Sedangkan hard copy analisa yuridis disimpan oleh bagian legal untuk dipergunakan sebagaimana perlu. Selain itu, bagian legal dapat membuat copy akta-akta, dokumen perijinan dan identitas tersebut untuk memudahkan operasional dengan memperhatikan faktor tempat penyimpanan, waktu, tenaga dan biaya.

Apabila berdasarkan analisa yuridis tersebut ternyata masih terdapat kekurangan dokumen, maka analisa yuridis tersebut beserta *Memorandum Pembiayaannya* dikembalikan kepada *Account Officer* untuk melengkapi kekurangan dokumen.

4.3. MELAKUKAN *LEGAL REVIEW* ATAS AGUNAN YANG DIBERIKAN

Legal review atas agunan harus disesuaikan dengan jenis agunan yang diberikan, bagian legal harus melakukan pemeriksaan dokumen setiap agunan yang diberikan. Adapun dokumen-dokumen yang harus diperiksa dan dibutuhkan untuk dilakukan pengikatan adalah sebagai berikut :⁶⁸

a. Agunan berupa Tanah dan Bangunan

1) Asli SHM/SHGB atau *cover note*

Sebelum melakukan pemeriksaan secara detail, bagian legal harus melakukan pemeriksaan pendahuluan dengan mencocokkan data SHM/SHGB atau *cover note* dengan data yang terdapat di dalam memo pembiayaan guna memperoleh keyakinan bahwa SHM/SHGB atau *cover note*. yang sedang diperiksa adalah agunan yang dimaksud di dalam *Memorandum Pembiayaan*.

Untuk selanjutnya, bagian legal harus memeriksa secara detail data-data yang terdapat di dalam SHM/SHGB atau *cover note*, terutama tentang: nama pemegang hak; jenis hak dan nomor sertifikat; letak/bagian lokasi; asal persil dan penunjuknya; jangka waktu berlaku (untuk SHGB, SHGU dan SH Pakai); tanggal sertifikat; tanggal dan nomor Surat Ukur/Gambar Situasi; luas tanah; cara perolehan, telah dibebani dengan hak tanggungan; catatan (biasanya terletak disamping kobagian legalm Surat Ukur). Asli sertifikat harus diperiksa ke BPN dan ada bukti pemeriksaan.

2) Asli Ijin Mendirikan Bangunan (IMB)

Yang harus dilihat/diperiksa adalah: nomor dan tanggal IMB; nama pemohon; jenis, nomor dan nama pemilik sertifikat; luas bangunan;

⁶⁸ Hasil wawancara dengan Senior Manager of Legal

alamat/bagian legalkasi bangunan. Kegunaannya sebagai bukti bahwa bangunan telah sah secara legal dan telah mendapatkan ijin untuk didirikan (bukan bangunan liar yang berpotensi dirubuhkan sehingga mengurangi nilai jaminan).

3) PBB tahun terakhir dan STTS

Yang harus diperiksa adalah: tahun pembayaran (harus tahun terbaru); obyek pajak yang tercantum dalam Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang dan Surat Tanda Terima Setoran (STTS) harus sesuai dengan sertifikat tanah. Kegunaannya yaitu sebagai dasar penentuan harga jual beli tanah dan bangunan dan pembayaran pajak jual beli (jika ada).

4) *Cover note*

Untuk tanah dan bangunan yang masih berstatus sertifikat induk, dokumen yang dibutuhkan adalah asli PPJB dan *cover note* notaris yang melakukan pengurusan sertifikat tanah. Agunan jenis ini biasanya dapat diterima sepanjang sudah terdapat kerjasama antara developer dengan bank.

Semua dokumen tersebut di atas harus dicocokkan dengan data yang tercantum di dalam *Memorandum Pembiayaan*.

b. Agunan berupa Kendaraan Bermotor

1) Asli BPKB atau cover note dari *authorized dealer*.

Yang harus dilihat/diperiksa pada BPKB atau *cover note* tersebut adalah data-data mengenai: nama pemilik; nomor polisi kendaraan; nomor mesin dan rangka kendaraan; jenis, tipe kendaraan dan tahun pembuatan.

2) Asli Faktur Kendaraan.

3) Bukti cek keaslian BPKB (untuk kendaraan bekas) dari Polda.

UNIVERSITAS INDONESIA

- 4) Copy KTP pemilik terakhir BPKB.
 - 5) Copy STNK terakhir (untuk kendaraan bekas).
 - 6) Asli kuitansi bermaterai rangkap 3 yang ditandatangani oleh pemilik terakhir kendaraan bermotor.
- c. Agunan berupa Kapal Laut
- 1) Grosse akta pendaftaran.
 - 2) Bukti pemilikan (Akta Jual Beli / Akta Hibah / Petikan Risalah Lelang).
 - 3) Grosse Akte Balik Nama (tidak berlaku bagi kapal yang didaftarkan pertama kali di Indonesia).
 - 4) Identitas pemilik kapal
- d. Agunan berupa Deposito
- Untuk jaminan berupa deposito, yang dibutuhkan adalah asli bilyet deposito yang sudah efektif. Data yang perlu diperhatikan adalah nama pemilik, nilai nominal, dan tanggal efektif. Tanggal efektif gadai deposito tidak boleh lebih dulu dari tanggal efektif deposito.
- e. Agunan berupa Saham
- 1) Warkat saham (bila tidak dalam bentuk *scriptless*). Harus dipastikan sudah atas nama pemilik jaminan.
 - 2) Surat dari Biro Administrasi Efek (BAE) yang menyatakan bahwa saham yang diagunkan telah dicatat/dibagikan sebagai saham dalam gadai/fidusia (bila saham berbentuk warkat/*script*).
 - 3) Surat dari KSEI yang menyatakan bahwa saham yang digunakan telah dicatat sebagai saham dalam gadai/fidusia (bila saham berbentuk *scriptless*).
- f. Agunan berupa *Standby Letter of Credit* (SBLC)

SBLC merupakan suatu bentuk jaminan yang tidak bersifat *accessoir* terhadap Perjanjian Pembiayaan. Untuk itu dimungkinkan penerbitan SBLC dilakukan setelah penandatanganan Perjanjian Pembiayaan. Dari sisi legal, tidak diperlukan dokumen pengikatan jaminan untuk SBLC ini.

- g. Agunan berupa Mesin dan atau Peralatan
 - 1) Daftar mesin dan nilainya yang ditandatangani pemilik jaminan di atas materai. Daftar tersebut berikut nilainya harus dicocokkan dengan data yang tercantum di dalam *Memoradum Pembiayaan*.
 - 2) *Invoice*. Untuk membuktikan kepemilikan mesin dan pendaftarannya di kantor fidusia, dibutuhkan *invoice* yang harus dicocokkan dengan daftar mesin yang ada.
- h. Agunan berupa Stok Barang/*inventory*

Dokumen yang dibutuhkan adalah daftar stok barang/*inventory* dan nilainya yang ditandatangani pemilik jaminan di atas materai.
- i. Agunan berupa Piutang Dagang

Dokumen yang dibutuhkan adalah daftar piutang serta nilainya yang ditandatangani pemilik jaminan di atas materai. Jika ada piutang yang jatuh tempo maka harus diperbaharui daftar piutangnya dan didaftarkan ulang di Kantor Pendaftaran Fidusia, atau meminta kepastian dari *Account Officer* bahwa piutang yang sudah jatuh tempo tersebut belum dibayarkan.

4.4. PROSES PENANDATANGANAN PERJANJIAN PEMBIAYAAN DAN JAMINAN

Apabila berdasarkan *legal review* tersebut di atas bagian legal telah memperoleh kepastian bahwa semua dokumen yang dibutuhkan untuk

pelaksanaan pengikatan pembiayaan/jaminan telah lengkap, maka bagian legal perlu melakukan hal-hal sebagai berikut :⁶⁹

- a. Menandatangani dokumen *monitoring*.
- b. Mencatat tanggal dokumen lengkap di laporan harian.
- c. Menginformasikan secara tertulis kepada *Account Officer* tentang status kelengkapan dokumen, sekaligus meminta jadwal pengikatan pembiayaan.

Target waktu penyelesaian penandatanganan perjanjian pembiayaan dan/atau perjanjian jaminan adalah sebagai berikut:

- a. Untuk penandatanganan perjanjian pembiayaan dan/atau perjanjian agunan secara notaril, target waktu penyelesaian adalah 2 hari kerja, dengan *cut off time* penerimaan dokumen ke bagian legal adalah pukul 10.00 waktu setempat. Jika dokumen pembiayaan tersebut baru diterima bagian legal setelah melewati pukul 10.00, maka perhitungannya dimulai pada hari berikutnya.
- b. Untuk penandatanganan perjanjian pembiayaan dan/atau perjanjian agunan secara bawah tangan, target waktu penyelesaian adalah 1 hari kerja, dengan *cut off time* penerimaan dokumen ke bagian legal adalah pukul 10.00 waktu setempat. Jika dokumen pembiayaan tersebut baru diterima bagian legal setelah melewati pukul 10.00, maka perhitungannya dimulai pada hari berikutnya.

Adapun tahapan dalam melakukan pengikatan pembiayaan dan/atau pengikatan agunan meliputi proses kerja sebagai berikut:

4.4.1. Perjanjian Pembiayaan dan Jaminan

Terlebih dahulu *draft* perjanjian pembiayaan harus dipersiapkan oleh bagian legal dengan mengacu kepada memorandum keputusan

⁶⁹ Hasil wawancara dengan Senior Manager of Legal

pembiayaannya dengan menggunakan draft standar perjanjian pembiayaan yang dibuat oleh Divisi Hukum. Sesuai dengan ketentuan internal, maka setiap adanya permohonan perubahan format standar perjanjian pembiayaan yang berlaku harus diajukan kepada *Komite Pembiayaan* yang berwenang dengan terlebih dahulu meminta pendapat hukum kepada Divisi Hukum.

Pada prinsipnya, penentuan suatu perjanjian pembiayaan/jaminan siap untuk dilakukan penandatanganan oleh para pihak, ditentukan sepenuhnya oleh bagian legal setelah memperhatikan hal-hal sebagai berikut:

- a. Seluruh syarat dan ketentuan telah dipenuhi semuanya.

Seluruh hal-hal yang disyaratkan dalam *Memorandum Pembiayaan* termasuk disposisi dari *Komite Pembiayaan*, memo intern maupun *Surat Persetujuan Pembiayaan* untuk ditandatanganinya perjanjian pembiayaan/jaminan harus telah dipenuhi. Hal ini diperlukan guna memudahkan bagian legal dalam mengidentifikasi persyaratan/disposisi yang ada.

- b. Dokumen-dokumen yang disyaratkan telah lengkap seluruhnya.

Dokumen-dokumen tersebut antara lain Anggaran Dasar, KTP, Persetujuan Komisaris, Persetujuan Istri/Suami, Persetujuan Rapat Umum Pemegang Saham, Surat Kuasa, dan lain-lain telah lengkap dan *valid* secara hukum. .

Asli dokumen jaminan harus telah diterima oleh Bank (kecuali untuk kasus *take over* pembiayaan) dan telah dicek keabsahannya sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Khusus untuk bukti kepemilikan tanah harus ada *cover note* Notaris PPAT mengenai pengecekan keaslian Sertifikat.

- c. Memo pembiayaan dan/atau persetujuan penyimpangan telah sah.

UNIVERSITAS INDONESIA

Memo Pembiayaan, perubahan termasuk persetujuan penyimpangan harus telah dilandatangani oleh pejabat yang berwenang sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

- d. *Draft* final perjanjian pembiayaan/jaminan telah disetujui oleh para pihak.

Untuk *draft* final perjanjian (bawah tangan maupun notariil) harus diperiksa oleh bagian legal untuk memastikan semua kondisi yang ditentukan dalam persyaratan kredit telah sesuai dengan *Memorandum Pembiayaan* dan *Surat Persetujuan Pembiayaan* yang telah disetujui, serta memastikan tidak ada kesalahan ketik.

- e. Setelah semua dokumen yang dibutuhkan terpenuhi, dan sesaat sebelum melakukan pengikatan pembiayaan/jaminan, bagian legal harus melakukan *final check* terhadap seluruh dokumen pembiayaan dan persyaratan yang diperlukan. Guna menjamin kepastian pelaksanaan *final check* ini, maka bagian legal harus membuat *legal risk assessment* atas debitur dimaksud.

4.4.2. Menentukan Jadwal Penandatanganan Perjanjian Pembiayaan

Jadwal untuk menandatangani perjanjian pembiayaan/jaminan dapat ditentukan setelah seluruh kriteria di atas terpenuhi dengan baik. Apabila terdapat beberapa hal yang belum dipenuhi, wajib untuk dipenuhi/dilengkapi terlebih dahulu. Guna memastikan kesiapan pihak bisnis dan untuk melaksanakan penandatanganan perjanjian pembiayaan/jaminan serta dalam rangka penghitungan pencapaian target *Service Level Agreement*, maka bagian legal wajib membuat memo/email kepada pihak bisnis yang memuat pemberitahuan rencana pelaksanaan pengikatan.⁷⁰

⁷⁰ Hasil wawancara dengan Senior Manager of Legal

4.4.3. Prosedur Pengikatan Perjanjian Pembiayaan/Jaminan Notaril

- a. Setelah memperoleh kepastian bahwa dokumen yang diperlukan untuk pengikatan pembiayaan/jaminan telah dipenuhi, maka bagian legal harus mengirimkan fotokopi dokumen-dokumen yang diperlukan kepada Notaris guna pembuatan akta, seperti dokumen identitas debitur, anggaran dasar berikut dokumen turutannya (untuk debitur badan hukum/badan usaha), dan dokumen jaminan lainnya. Untuk notaris rekanan (sesuai daftar notaris yang terlampir di dalam Surat Edaran tentang Daftar Notaris) biasanya telah memiliki dokumen fotokopi anggaran dasar terakhir dari bank beserta surat-surat kuasa dan/atau surat penunjukkan pejabat bank yang berwenang menandatangani akta. Akan tetapi jika notaris tersebut bukan rekanan, maka bagian legal harus memberikan copy anggaran dasar bank secara lengkap
- b. Khusus untuk dokumen berupa asli sertifikat tanah, maka setiap pengiriman asli sertifikat tanah ke PPAT dalam rangka proses cek bersih dan pemeriksaan keaslian sertifikat, maka bagian legal wajib meminta/membuat tanda terima dan aslinya disampaikan ke unit bisnis dan copynya disimpan oleh bagian legal. Bagian legal harus melakukan monitoring terhadap proses pengecekan ini, dan batas waktu yang diperlukan untuk proses pengecekan adalah 3 (tiga) hari kerja (dalam hal tidak terdapat cross wilayah). Pada hari kerja keempat, bagian legal sudah harus meminta kembali asli sertifikat tersebut dari PPAT.
- c. Untuk kasus-kasus tertentu, bagian legal dapat meminta draft perjanjian pembiayaan/jaminan dari notaris untuk dilakukan review, atau disampaikan kepada kepada debitur/penjamin (jika

diminta). Segala kesalahan dari draft perjanjian pembiayaan/jaminan tersebut, harus dimintakan revisi dari notaris/PPAT yang bersangkutan. Adapun batasan waktu yang diberikan kepada notaris/PPAT untuk melakukan revisi ini adalah maksimal 14 hari kalender.

- d. setelah penandatanganan perjanjian pembiayaan/jaminan dilakukan dihadapan Notaris/PPAT, bagian legal bertanggung jawab mendapatkan Surat Keterangan (*Cover Note*) dari Notaris/PPAT yang bersangkutan mengenai telah ditandatanganinya perjanjian pembiayaan/jaminan pada hari itu, dan *Cover Note* tentang pengurusan pendaftaran Hak Tanggungannya atau Fidusia.
- e. Bagian legal harus memeriksa bahwa dalam *Cover Note* tersebut minimal harus memuat ketentuan tentang:
 - 1) Kejelasan dan rincian jenis dokumen yang ditandatangani .
 - 2) *Target date* waktu pemenuhan dokumen-dokumen tersebut di atas, dengan mengacu kepada ketentuan *Credit Memorandum Bulletin*.
 - 3) Penyerahan hanya kepada bank jika dokumen-dokumen tersebut telah selesai.
- f. Cover note juga merupakan bukti bahwa perjanjian pembiayaan/jaminan telah ditandatangani dengan sah dan sempurna sesuai ketentuan hukum yang berlaku. Oleh karena itu Cover Note harus ditandatangani oleh Notaris/PPAT bersangkutan atau Notaris/ PPAT penggantinya.
- g. Untuk dokumen-dokumen yang masih harus diproses di Notaris/PPAT, bagian legal wajib *menginput* semua jenis dokumen yang harus dimonitor penyelesaiannya di dalam *To Be Obtained*

UNIVERSITAS INDONESIA

Document Monitoring Program,

- h. Jika ternyata masih ditemukan adanya dokumen wajib yang belum diserahkan atau adanya kemungkinan potensi risiko lain yang muncul ditemukan walaupun penandatanganan telah dilakukan, bagian legal harus membuat *Compliance Summary* (dan *Legal Opinion* jika diperlukan, dengan menjelaskan konsekuensi hukum yang mungkin timbul) serta memberitahukan temuan Legal tersebut dan meminta *Account Officer* untuk meminta persetujuan *Komite Pembiayaan* yang berwenang sesuai aturan Bank.

4.4.4. Prosedur Pengikatan Perjanjian Pembiayaan/Jaminan Di Bawah Tangan

Dalam hal perjanjian pembiayaan/jaminan dibuat secara di bawah tangan, maka langkah-langkah yang dilakukan adalah sebagai berikut:⁷¹

- a. Menyiapkan *draft* perjanjian pembiayaan yang disesuaikan dengan jenis fasilitas yang akan diberikan.
- b. Melakukan penyesuaian terhadap *draft* perjanjian pembiayaan dimaksud, disesuaikan dengan catatan-catatan (*disposisi*).
- c. Melakukan input ke dalam *TBO Document Monitoring Program*, meskipun tidak ada *pending* dokumen yang harus dimonitor. Hal ini berguna untuk mengetahui pengikatan bagian legal.

4.4.5. Pengikatan Pembiayaan/Jaminan Yang Didelegasikan Kepada Kantor Cabang Lain

Dalam hal pengikatan pembiayaan/jaminan didelegasikan kepada kantor cabang lain, maka langkah-langkah yang perlu dilakukan adalah sebagai berikut:

⁷¹ Hasil wawancara dengan Senior Manager of Legal

- a. Bagian legal kantor cabang asal menerima *Memorandum Pembiayaan* dari *Account Officer*. Apabila terdapat satu atau beberapa agunan yang berlokasi di luar wilayah *regional cabang*, dan jika jumlah total fasilitas pembiayaan kurang dari Rp.5.000.000.000,- (lima milyar Rupiah), maka bagian legal kantor cabang asal harus segera meminta konfirmasi kepada unit bisnis apakah pengikatan pembiayaan/jaminan akan dilakukan di kantor cabang asal, atau dilakukan di kantor cabang lain (kantor cabang tujuan).
- b. Jika unit bisnis memutuskan untuk meminta bantuan/mendelegasikan proses pengikatan pembiayaan/jaminan kepada kantor cabang tujuan, maka bagian legal kantor cabang asal harus segera memberitahukan rencana pengikatan pembiayaan/jaminan tersebut kepada bagian legal kantor cabang tujuan. Disamping itu, perlu dipastikan bahwa unit bisnis kantor cabang asal sudah melakukan koordinasi dengan unit bisnis kantor cabang tujuan. Hal ini diperlukan karena penandatanganan perjanjian pembiayaan/jaminan umumnya akan dikuasakan kepada bagian legal dan unit bisnis kantor cabang tujuan.
- c. Bagian legal kantor cabang asal harus segera meng*copy* semua dokumen yang terkait dengan memo pembiayaan tersebut, dan dikirimkan kepada bagian legal kantor cabang tujuan.
- d. Bagian legal kantor cabang tujuan bertanggung jawab untuk melakukan semua proses *legal review* sampai dengan pengikatan pembiayaan/jaminan.
- e. Pengiriman dokumen asli jaminan dilakukan oleh unit bisnis kantor cabang asal kepada unit bisnis kantor cabang tujuan, untuk diteruskan kepada bagian legal.

- f. Setelah penandatanganan perjanjian pembiayaan/jaminan (umumnya untuk kasus ini, perjanjian pembiayaan/jaminan yang dibuat adalah secara notaril), bagian legal menyerahkan asli *cover note* notaris kepada kantor cabang tujuan dengan memo yang menjelaskan bahwa *cover note* tersebut adalah merupakan titipan asli dokumen milik kantor cabang asal, dan permintaan untuk meneruskan informasi ini kepada kantor cabang asal. Disamping itu, bagian legal kantor cabang tujuan juga mengirimkan copy *cover note* dan memo pemberitahuan titipan dokumen tersebut kepada bagian legal kantor cabang asal.
- g. Setelah menerima copy *cover note* dan memo pemberitahuan titipan dokumen, bagian legal kantor cabang asal menyimpan copy kedua dokumen tersebut dan juga melampirkannya ke dalam *Memorandum Pembiayaan* untuk ditindaklanjuti oleh unit bisnis.
- h. Apabila asli dokumen pengikatan pembiayaan/jaminan telah diserahkan oleh notaris/PPAT kepada bagian legal kantor cabang tujuan, maka kantor cabang tujuan menyerahkan asli dokumen tersebut kepada kantor cabang tujuan berikut tanda terimanya. Disamping itu, pada hari yang sama, bagian legal kantor cabang tujuan juga mengcopy asli dokumen dan tanda terimanya tersebut untuk dokumentasi dan untuk dikirimkan kepada bagian legal kantor cabang asal.

4.5. PERJANJIAN PEMBIAYAAN MURABAHAH

Dalam pelaksanaan Pembiayaan *Murabahah*, terdapat beberapa unsur penting yang perlu menjadi perhatian. Unsur-unsur tersebut antara lain pihak-pihak yang terlibat, dan dokumen yang diperlukan.⁷²

⁷² Hasil wawancara dengan Manager of Financing Division

4.5.1. Pihak-Pihak Yang Terlibat

a. Bank

Bank berfungsi sebagai Penjual yang menyediakan fasilitas Pembiayaan *Murabahah* kepada Nasabah atas pembelian barang yang dipesan oleh Nasabah dengan cara bank membeli barang dari Pemasok untuk kepentingan dan atas pesanan Nasabah.⁷³

b. Nasabah

Nasabah merupakan Pembeli yang berkewajiban membeli barang sesuai pesanan yang telah dilakukan oleh Nasabah kepada Bank.

c. Pemasok

Pemasok berperan sebagai pihak ketiga yang ditunjuk atau disetujui oleh Bank untuk menyediakan barang yang akan dibeli oleh Bank dan selanjutnya akan dijual oleh Bank kepada Nasabah.

4.5.2. Dokumen Yang Diperlukan

a. Perjanjian Pembiayaan *Murabahah*

Perjanjian Pembiayaan *Murabahah* merupakan *underlying contract* dalam suatu pemberian fasilitas Pembiayaan *Murabahah*.

b. Surat Persetujuan Prinsip Pembiayaan atau *Offering Letter*

Surat ini merupakan penawaran dari Bank yang memuat ketentuan dan syarat-syarat Pembiayaan *Murabahah* yang telah disetujui Nasabah.

c. Surat Tanda Terima Barang

Surat ini sebagai surat bukti penerimaan barang oleh Nasabah.

d. Dokumen Agunan

⁷³ Hasil wawancara dengan Manager of Compliance Division

Segala macam dan bentuk surat bukti tentang kepemilikan atau hak-hak lainnya atas barang yang dijadikan agunan bagi terlaksananya kewajiban Nasabah terhadap Bank.

e. Surat Permohonan Realisasi Pembiayaan (SPRP)

SPRP adalah surat permohonan dari Nasabah kepada Bank untuk tiap-tiap penarikan Pembiayaan.

f. Surat Hutang

Surat Hutang adalah surat-surat pernyataan yang dibuat dan ditandatangani oleh Nasabah, yang merupakan salah satu bukti adanya kewajiban pembayaran yang terhutang oleh Nasabah kepada Bank, termasuk tetapi tidak terbatas pada wesel, promis dan instrumen surat hutang lainnya yang lazim digunakan dalam transaksi perbankan.

4.5.3. Istilah Umum

- a. Pembiayaan *Murabahah* atau Akad adalah pembiayaan jual beli antara Bank sebagai penjual dan penyedia barang dengan Nasabah sebagai pemesan untuk membeli, yang di dalam akad jual-belinya dinyatakan dengan jelas dan rinci mengenai barang, harga beli Bank dan harga jual Bank kepada Nasabah sehingga termasuk di dalamnya margin keuntungan yang diperoleh Bank, serta persetujuan Nasabah untuk membayar harga jual Bank tersebut secara tangguh, baik secara sekaligus (*lump-sum*) dan atau secara angsuran.⁷⁴
- b. Obyek akad adalah segala jenis atau macam barang berwujud yang dihalalkan oleh syariah, baik zat maupun cara perolehannya.

⁷⁴ Hasil wawancara dengan Manager of Compliance Division

- c. Harga Beli adalah sejumlah uang yang dikeluarkan Bank untuk membeli barang dari Pemasok yang diminta oleh Nasabah dan disetujui oleh Bank berdasarkan Surat Persetujuan Prinsip Pembiayaan dari Bank kepada Nasabah, termasuk di dalamnya biaya yang terkait dengan pembelian barang tersebut.
- d. Uang Muka adalah sejumlah uang yang besarnya ditetapkan oleh Bank dan disetujui oleh Nasabah yang harus disetorkan terlebih dahulu oleh Nasabah kepada Bank atau telah dibayarkan kepada Pemasok sebagai salah satu syarat yang harus dipenuhi Nasabah untuk memperoleh Pembiayaan Murabahah dari Bank.
- e. Harga Jual adalah Harga Perolehan ditambah dengan Margin Bank yang disepakati oleh Bank dan Nasabah yang ditetapkan dalam Akad ini.
- f. Margin adalah selisih Harga Jual dengan Harga Perolehan yang menjadi keuntungan Bank atas terjadinya jual beli yang disepakati oleh Bank dan Nasabah.
- g. Utang Murabahah adalah utang Nasabah yang timbul karena Pembiayaan Murabahah yang wajib dibayar oleh Nasabah kepada Bank.
- h. Jumlah Pokok adalah jumlah uang (baik sebagian maupun keseluruhan) yang diberikan kepada suppliers sebagaimana disebutkan dalam Surat Penawaran untuk pembayaran barang-barang yang dibeli untuk Nasabah
- i. Harga Perolehan adalah Harga beli barang dikurangi diskon sebelum dijual ditambah biaya-biaya yang dikeluarkan sehubungan dengan pengadaan barang sampai barang tersebut siap ditempat untuk dijual atau digunakan

- j. Jaminan adalah segala sesuatu yang berwujud maupun tidak berwujud untuk mendukung keyakinan Bank atas kemampuan dan kesanggupan Nasabah untuk melunasi kewajiban Nasabah sesuai Akad.
- k. Agunan adalah barang bergerak maupun barang tidak bergerak yang diserahkan oleh pemilik agunan kepada Bank guna menjamin pelunasan kewajiban Nasabah.
- l. Cidera Janji adalah peristiwa atau peristiwa-peristiwa yang menyebabkan Bank dapat menghentikan seluruh atau sebagian dari isi Akad ini, menagih seketika dan sekaligus jumlah kewajiban Nasabah kepada Bank sebelum jangka waktu Akad berakhir.

4.6. PEMERIKSAAN DOKUMEN PERJANJIAN PEMBIAYAAN MURABAHAH

Untuk meneliti kelemahan Perjanjian Pembiayaan *Murabahah* yang dilakukan oleh Bank Muamalat, penulis telah memeriksa Perjanjian Pembiayaan *Murabahah* yang digunakan oleh kantor-kantor cabang di Jakarta dan kantor-kantor cabang di luar Jakarta. Berdasarkan hasil pemeriksaan, terdapat kelemahan dalam ketentuan *Conditions Precedent* pada perjanjian-perjanjian Pembiayaan *Murabahah* yang ada.

Conditions Precedent pada suatu perjanjian merupakan fakta atau peristiwa yang harus dipenuhi atau terjadi terlebih dahulu setelah perjanjian ditandatangani oleh para pihak sebelum bank berkewajiban menyediakan kredit. Dari sisi nasabah, setelah perjanjian kredit ditandatangani oleh bank dan nasabah, nasabah tidak serta merta langsung berhak melakukan penarikan atau menggunakan kredit. Demikian pula dari sisi bank, setelah perjanjian kredit ditandatangani oleh kedua pihak, bank belum wajib untuk memberikan kredit. Hak Nasabah untuk mendapat kredit dan kewajiban bank untuk

UNIVERSITAS INDONESIA

menerima kredit masih tergantung pada terpenuhinya syarat-syarat tangguh yang disepakati dalam perjanjian kredit. Dilihat dari KUH Perdata, maka *conditions precedent* adalah syarat-syarat tangguh sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1253 dan 1263 KUH Perdata.

Pasal 1253 KUH Perdata menyatakan

Suatu perikatan adalah bersyarat jika digantungkan pada suatu peristiwa yang mungkin terjadi dan memang belum terjadi, baik dengan cara menanggukkan berlakunya perikatan itu sampai terjadinya peristiwa itu, maupun dengan cara membatalkan peristiwa itu, tergantung pada terjadi tidaknya peristiwa itu

Pasal 1263 KUH Perdata menyebutkan

Suatu Perikatan dengan syarat tunda adalah suatu perikatan yang tergantung pada suatu peristiwa yang masih akan datang dan belum tentu akan terjadi, atau yang tergantung pada suatu hal yang sudah terjadi tetapi hak itu tidak diketahui oleh kedua belah pihak. Dalam hal pertama, perikatan tidak dapat dilaksanakan sebelum peristiwanya terjadi; dalam hal kedua, perikatan mulai berlaku sejak terjadi

Conditions Precedent dalam Perjanjian Murabahah yang digunakan oleh kantor cabang di Jakarta adalah sebagai berikut :

1. BANK akan melaksanakan realisasi, setelah NASABAH terlebih dahulu memenuhi seluruh persyaratan sebagai berikut :
 - a. menyerahkan kepada BANK seluruh dokumen yang disyaratkan oleh BANK termasuk tetapi tidak terbatas pada dokumen bukti diri NASABAH, surat atau formulir rincian Barang, dokumen kepemilikan agunan dan atau surat lainnya yang berkaitan dengan Akad ini dan dokumen pengikatan agunan, yang ditentukan dalam Surat Persetujuan Prinsip dari BANK;
 - b. menandatangani Akad ini dan perjanjian pengikatan agunan yang disyaratkan oleh BANK;

- c. melunasi uang muka pembelian dan atau biaya-biaya yang disyaratkan oleh BANK sebagaimana tercantum dalam Surat Persetujuan Prinsip dan yang terkait dengan pembuatan Akad ini;
 - d. telah menyerahkan kepada BANK Surat Sanggup Membayar untuk membayar lunas Harga Jual kepada Bank.
2. BANK wajib memberikan tanda terima kepada NASABAH atas setiap pembayaran atau penyerahan dokumen oleh NASABAH.
 3. NASABAH wajib membuka dan/atau memelihara rekening giro atau tabungan pada BANK atas petunjuk BANK selama NASABAH mendapat fasilitas dari BANK.
 4. Dalam hal BANK telah membayar kepada Pemasok termasuk pembayaran uang muka, maka NASABAH tidak dapat membatalkan secara sepihak Akad ini.

Dalam suatu proses realisasi Pembiayaan *Murabahah* dokumen pengikatan agunan merupakan salah satu point penting yang harus diperhatikan. Dengan pengikatan agunan yang sempurna, bank akan dapat berpegang pada agunan tersebut jika diperlukan sebagai sumber pelunasan utang nasabah debitur.⁷⁵

Dalam klausul diatas, tidak disebutkan kapan waktu untuk menyerahkan dokumen pengikatan agunan.

Dalam administrasi pembiayaan, dokumen-dokumen terkait, khususnya yang berpengaruh pada kepentingan bank untuk mendapat pelunasan penting untuk mendapat konsentrasi pemantauan yang ketat. Berdasarkan pemeriksaan pada beberapa pembiayaan bermasalah, terdapat indikasi bahwa pelunasan tidak dapat segera dilakukan ketika terjadi kemacetan, disebabkan oleh adanya pengikatan yang kurang sempurna atas agunan, atau bahkan karena dokumen

⁷⁵ Hasil wawancara dengan Senior Manager of Legal

perngikatan agunan yang dipersyaratkan pada saat pembiayaan diberikan belum diperoleh.

Ada beberapa hal menjadi penyebab hal tersebut terjadi. Diantaranya adalah karena pengambilan keputusan yang dilakukan berdasarkan kepentingan bisnis semata, dimana untuk mengejar target dilakukan proses pembiayaan dengan mengabaikan beberapa hal yang memerlukan waktu dalam penyiapannya, Sehingga biasanya dicantumkan keterangan *To Be Obtain* atas *checklist conditions precedent* yang telah ditetapkan, agar pembiayaan dapat diberikan sebelum seluruh syarat terpenuhi.

Syarat-syarat tangguh dalam perjanjian Murabahah yang digunakan oleh kantor cabang Semarang :

1. Setiap kali NASABAH akan merealisasikan Fasilitas Pembiayaan, paling lambat 5 (lima) hari sebelum tanggal yang diinginkan, NASABAH akan menyampaikan Surat Permohonan Realisasi Pembiayaan (sesuai dengan lampiran A), yang berisi jumlah/pembiayaan yang diperlukan, jumlah margin keuntungan jual beli yang akan dikenakan oleh BANK MUMALAT, perincian mengenai barang-barang yang akan dibiayai dengan Fasilitas Pembiayaan, tanggal pembayaran dan kepada siapa pembayaran tersebut harus dilakukan serta hal-hal lain yang diperlukan sehubungan dengan penarikan Fasilitas Pembiayaan.
2. Setiap hutang kepada BANK yang timbul sebagai akibat dari penerimaan Fasilitas Pembiayaan oleh NASABAH akan dibuktikan dengan surat-surat hutang (sesuai dengan lampiran C) yang mempunyai masa berlaku (Masa berlaku) tidak melebihi jangka waktu Perjanjian.
NASABAH setuju bahwa Surat-Surat hutang tersebut, setelah ditandatangani akan menjadi bukti yang sah atas kewajiban pembayaran NASABAH kepada BANK.-Jumlah Hutang sebagaimana disebutkan dalam tiap-tiap surat hutang adalah merupakan jumlah pokok ditambah dengan margin keuntungan jual beli menurut perjanjian ini

UNIVERSITAS INDONESIA

Dalam klausul diatas, tampak bahwa *condition precedent* yang dipersyaratkan masih jauh dari cukup untuk mengamankan kepentingan bank. Walaupun terdapat pasal tersendiri mengenai jaminan sebagai berikut:

Untuk menjamin pembayaran kembali Fasilitas Pembiayaan berikut margin keuntungan jual beli tepat pada waktunya dan jumlah uang lainnya yang harus dibayarkan menurut Perjanjian ini, NASABAH dengan ini menyetujui untuk membuat akta pengikatan jaminan secara Notariil dan/atau dibawah tangan dan menyerahkan asli dari dokumen jaminan kepada BANK MUAMALAT berupa dokumen-dokumen sebagaimana dirinci lebih lanjut di dalam Lembar Jaminan (Lampiran B), yaitu :

1 (satu) unit Kendaraan X Tahun X, nomor polisi X, BPKB Nomor : X, atas nama : PT. X.

Klausul di atas menurut penulis masih kurang mencukupi untuk melindungi kepentingan Bank, karena hanya disebutkan bahwa nasabah menyetujui untuk membuat akta pengikatan jaminan. Walaupun disebutkan bahwa dokumen tersebut merupakan bagian dari perjanjian, hal tersebut tetap kurang mengikat kapan dokumen harus siap.

Untuk melindungi kepentingan hukum bank, berikut adalah point-point *condition precedent* yang sebaiknya ada dalam Perjanjian Murabahah adalah sebagai berikut :

Ketentuan Realisasi Pembiayaan Dan/Atau Penggunaan *Line Facility*

1. Dengan tetap memperhatikan batasan-batasan dan ketentuan-ketentuan lain yang ditetapkan oleh pihak yang berwenang, BANK berjanji dan mengikat diri untuk melaksanakan pencairan pembiayaan Murabahah, setelah NASABAH memenuhi seluruh persyaratan sebagai berikut:

a. NASABAH menyerahkan kepada BANK seluruh dokumen yang disyaratkan oleh BANK termasuk namun tidak terbatas pada dokumen bukti diri NASABAH, Surat Kuasa Debet, dokumen kepemilikan

UNIVERSITAS INDONESIA

Agunan dan atau surat lainnya yang berkaitan dengan Akad ini dan dokumen pengikatan Agunan, yang ditentukan dalam Surat Persetujuan Prinsip Pembiayaan dari BANK yang telah ditandatangani oleh NASABAH.

- b. Setiap realisasi Akad Murabahah berdasarkan Perjanjian ini hanya dapat dilakukan pada Hari Kerja.
- c. Jangka waktu setiap Akad Murabahah adalah maksimum X hari.
- d. Permintaan untuk realisasi Akad Murabahah diajukan secara tertulis oleh NASABAH kepada BANK selambat-lambatnya X Hari Kerja sebelum tanggal realisasi Akad Murabahah dengan menandatangani permohonan realisasi Akad Murabahah dan dokumen-dokumen yang dipersyaratkan oleh BANK, Bank Indonesia dan/atau instansi yang berwenang lainnya.
- e. NASABAH tidak dapat membatalkan permohonan realisasi Akad Murabahah yang telah diajukan kepada BANK.
- f. NASABAH dengan ini memberi kuasa kepada BANK untuk, jika perlu dan semata-mata menurut pertimbangan BANK sendiri akan tetapi atas tanggung jawab NASABAH menjalankan dan/atau menyuruh menjalankan segala hak, yang timbul dari dokumen-dokumen pengapalan, asuransi dan dokumen-dokumen lainnya, yang berhubungan dengan setiap realisasi Akad Murabahah.
- g. Menandatangani Perjanjian ini, Akad Murabahah dan perjanjian Jaminan yang disyaratkan oleh BANK;
- h. Melunasi biaya-biaya yang disyaratkan oleh BANK sebagaimana tercantum dalam Surat Persetujuan Prinsip Pembiayaan dan yang terkait dengan pembuatan perjanjian ini dan perjanjian lain yang terkait dengan Perjanjian ini;
- i. Menyerahkan rencana kerja, secara periodik pada tiap-tiap tanggal yang disepakati Para Pihak .

- j. Segala persyaratan lainnya yang tercantum dalam Surat Persetujuan Prinsip Pembiayaan.
- k. Pernyataan dan Jaminan yang tercantum dalam Perjanjian ini, Akad Murabahah dan perjanjian Jaminan adalah benar dan sesungguhnya, masih berlaku pada tanggal realisasi Fasilitas Pembiayaan dan/atau pada tanggal digunakannya Fasilitas Pembiayaan .
- l. NASABAH telah membuka Rekening NASABAH untuk digunakan sebagai tempat realisasi fasilitas Pembiayaan dan/atau tempat penampungan dana yang akan digunakan oleh NASABAH sehubungan dengan pelaksanaan penggunaan Fasilitas Pembiayaan .
- m. BANK telah menerima :
 - 1) copy atau salinan dari akta pendirian dan/atau anggaran dasar NASABAH, bukti-bukti pengesahan akta pendirian dan/atau anggaran dasar NASABAH dari instansi pemerintah yang berwenang, perubahan-perubahan anggaran dasar sampai dengan yang terakhir dan bukti-bukti persetujuan/penerimaan pemberitahuan perubahan anggaran dasar dari instansi pemerintah yang berwenang serta Berita Negara Republik Indonesia dimana akta pendirian dan/atau anggaran dasar berikut perubahan-perubahannya diumumkan;
 - 2) copy dari semua permohonan, pendaftaran, persetujuan, dan perizinan, yang diperlukan atau disarankan sehubungan dengan usaha NASABAH atau pelaksanaan Perjanjian ini, dan lain-lain dokumen yang diharuskan dan disahkan kebenarannya oleh pejabat yang berwenang dari NASABAH ;
 - 3) BANK telah menerima dokumen yang membuktikan mengenai wewenang NASABAH untuk melakukan tindakan hukum dan menandatangani Perjanjian ini, Akad Murabahah, perjanjian jaminan serta dokumen-dokumen lain yang ditentukan dalam

Perjanjian ini, Akad Murabahah, perjanjian jaminan dan karenanya mengikat NASABAH ;

- 4) bukti yang menunjukkan bahwa NASABAH telah membayar semua bea meterai, pajak, dan biaya lain-lain kepada negara, sehubungan dengan Perjanjian ini, Akad Murabahah, perjanjian jaminan dan dokumen-dokumen lain yang telah ditentukan;
 - 5) dokumen-dokumen yang menjadi persyaratan realisasi Akad Murabahah dan dokumen-dokumen lain yang dipandang perlu dan diminta oleh BANK.
 - 6) NASABAH dan/atau penjamin/pemilik jaminan telah menyerahkan kepada BANK Jaminan yang dipersyaratkan oleh BANK dan/atau Jaminan tambahan lain yang dipersyaratkan oleh BANK yang dibuktikan dengan penyerahan dokumen-dokumen yang berkaitan dengan Jaminan dan menandatangani seluruh perjanjian-perjanjian untuk mengikat Jaminan sebagaimana dipersyaratkan dalam Perjanjian ini dan Akad Murabahah.
- n. NASABAH dan/atau penjamin tidak termasuk dalam daftar hitam BANK Indonesia.
- o. NASABAH telah menyerahkan kepada BANK opini penasehat hukum yang diperlukan (jika diminta BANK) antara lain berkaitan dengan (i) pernyataan dan jaminan yang diberikan oleh NASABAH ; (ii) dokumen-dokumen yang telah diserahkan NASABAH dan/atau penjamin/pemilik jaminan kepada BANK; (iii) lain-lain hal yang dipandang perlu untuk diminta oleh BANK.
- p. Pada saat realisasi Akad Murabahah tidak terjadi perselisihan, klaim, atau tuntutan lainnya yang terjadi di pengadilan, badan arbitrase atau institusi lainnya yang dapat mengganggu operasi dan/atau kinerja usaha dan/atau kemampuan NASABAH dan/atau penjamin dalam memenuhi kewajibannya kepada BANK.

- q. Pada saat realisasi Akad Murabahah tidak terjadi atau berlangsung suatu peristiwa Kelalaian/Cidera Janji /pelanggaran (event of default) sebagaimana diuraikan dalam Perjanjian ini.
 - r. [lain-lain disesuaikan dengan Surat Persetujuan Prinsip Pembiayaan]
2. Terhadap permintaan realisasi Akad Murabahah yang diajukan oleh NASABAH, BANK berhak atas pertimbangannya sendiri untuk tidak melaksanakan realisasi Akad Murabahah dengan suatu pemberitahuan tertulis sebelumnya termasuk namun tidak terbatas dalam hal berdasarkan pertimbangan BANK realisasi Akad Murabahah tersebut akan menyebabkan terjadinya pelanggaran terhadap jumlah Batas Maksimum Pemberian Kredit (BMPK) yang diberikan kepada NASABAH dan/atau group NASABAH ataupun apabila terdapat peraturan perundang-undangan yang berlaku yang melarang BANK untuk merealisasikan Akad Murabahah.

Dalam hal klausul mengenai jaminan tidak diatur secara lengkap maka Perjanjian Pembiayaan Murabahah menjadi lemah baik secara perdata sebagaimana diuraikan di atas mau pun secara syariah. Dari aspek syariah, penetapan jaminan pada Perjanjian Pembiayaan Murabahah diatur berdasarkan Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Murabahah, yang menjelaskan bahwa bank dapat meminta jaminan dari nasabah agar nasabah serius dengan kontrak jual beli yang dilakukan. Bank dapat meminta jaminan yang bernilai ekonomis dan sesuai dengan jumlah transaksi. Jaminan itu muncul, karena jual beli yang dilakukan adalah secara tempo, sehingga perlu jaminan, hal ini bisa dirujuk pada QS. Al-Baqarah (2) ayat 283.⁷⁶

⁷⁶ Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Murabahah

BAB 5

PENUTUP

5.1. KESIMPULAN

1. PT. Bank Muamalat Indonesia, Tbk. memiliki kelemahan dalam aspek hukum pada Pembiayaan *Murabahah* yang diberikan kepada nasabah debitur. Kelemahan dalam aspek hukum ini dapat diidentifikasi melalui pemeriksaan Perjanjian Pembiayaan *Murabahah* yang digunakan oleh kantor-kantor cabangnya. Berdasarkan penelitian yang telah dilakukan oleh Penulis, terdapat beberapa klausul penting yang tidak tercantum dalam beberapa Perjanjian Pembiayaan *Murabahah* yang digunakan PT. Bank Muamalat Indonesia, Tbk.

Sebagaimana dinyatakan oleh Prof. Subekti bahwa Perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada seorang lain atau di mana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal, maka kelemahan dalam aspek hukum pada Perjanjian Pembiayaan *Murabahah* menjadi penting untuk diperhatikan karena di dalam Perjanjian diatur ketentuan-ketentuan yang menjadi hak dan kewajiban yang mengikat secara hukum dan harus dijalankan secara konsekuen oleh Bank dan nasabah debitur dengan terpenuhinya syarat sah perjanjian dalam Pasal 1320 KUH Perdata. Apabila kelemahan dalam Perjanjian *Murabahah* tidak diatasi dengan baik, maka bank akan terekspos pada potensi risiko yang dapat timbul dalam pelaksanaan Pembiayaan *Murabahah*.

Di samping itu penulis juga menemukan kelemahan yang disebabkan oleh administrasi pembiayaan yang kurang cermat dan masalah sumber daya manusia pada beberapa kantor cabang.

2. Cara untuk mengatasi kelemahan dalam aspek hukum pada Pembiayaan Murabahah yang diberikan oleh PT. Bank Muamalat Indonesia, Tbk. kepada nasabah debitur, dapat dilakukan antara lain sebagai berikut:
 - a. Mempersiapkan suatu bentuk Perjanjian Pembiayaan *Murabahah* terstandar yang dapat melindungi kepentingan hukum PT. Bank Muamalat Indonesia, Tbk.
 - b. Melakukan review secara berkala terhadap perjanjian antara bank dengan pihak lain, anatara lain dengan cara melakukan penilaian kembali terhadap efektifitas proses enforceability tersebut untuk memeriksa validitas hak dalam perjanjian tersebut.
 - c. Mengembangkan sistem administrasi pembiayaan, dengan memperhatikan hal-hal sebagai berikut :
 - 1) Seluruh operasional administrasi harus dilakukan secara efektif dan efisien. Kegiatan ini termasuk tapi tidak terbatas pada management dokumen, monitoring progress, review berkelanjutan atas persyaratan kontrak perjanjian pembiayaan, pemeriksaan dan pengikatan jaminan dan agunan.
 - 2) Adanya management informasi untuk memastikan kelengkapan dokumen ketepatan waktu atas dokumen yang diproses.
 - 3) Adanya petugas yang lengkap dengan fungsi-fungsi yang spesifik dalam memproses Pembiayaan *Murabahah*.
 - 4) Kepatuhan terhadap kebijakan dan prosedur internal serta ketentuan yang berlaku.
 - d. Mengembangkan sumber daya manusia, baik dari segi kualitas maupun kuantitas untuk dapat menunjang penerapan Pembiayaan *Murabahah* yang sesuai dengan prosedur internal dan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

5.2. SARAN

- a. Perlu dilakukan standarisasi Perjanjian Pembiayaan *Murabahah* oleh PT. Bank Muamalat Indonesia, Tbk. yang dapat lebih mengamankan kepentingan hukum bank untuk digunakan sebagai perjanjian pembiayaan oleh semua kantor cabang PT. Bank Muamalat Indonesia, Tbk.
- b. Perlu adanya pengembangan sistem administrasi pembiayaan untuk melakukan seluruh tahapan dalam proses administrasi, termasuk tapi tidak terbatas pada management dokumen, monitoring progress, review berkelanjutan atas persyaratan kontrak perjanjian pembiayaan, pemeriksaan dan pengikatan jaminan dan agunan.
- c. Perlu diperhatikan penambahan dan pengembangan sumber daya manusia untuk lebih menunjang proses pembiayaan khususnya *Murabahah* yang melindungi kepentingan bank dan nasabah.

DAFTAR REFERENSI

Karya Ilmiah

- Antonio, Muhammad Safiq. 2001. *Bank Syariah Dari Teori Ke Praktik*. Jakarta: Gema Insani.
- Badruzaman, Mariam. D. 2011. *Aneka Hukum Bisnis*. Bandung: Alumni.
- Basir, Cik. 2009. *Penyelesaian Sengketa Perbankan Syariah di Pengadilan Agama dan Mahkamah Syariah*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group.
- Fox Jr, William F.. 1998. *International Commercial Agreements*. Netherlands: Kluwer Law International.
- Firdaus, Rahmat dan Maya Ariyanti. 2011. *Manajemen Perkreditan Bank Umum*. Bandung: Alfabeta.
- Fuady, Munir. 2008. *Pengantar Hukum Bisnis*. Jakarta: Citra Aditya Bakti.
- Fuady, Munir. 2007. *Hukum Kontrak dari Sudut Pandang Hukum Bisnis*. Jakarta: Citra Aditya Bakti.
- Husain, Yunus dan Zulkarnain Sitompul. 2001. *Hukum Perbankan 1*. Jakarta: Program Pascasarjana FHUI.
- Husain, Yunus dan Zulkarnain Sitompul. 2001. *Hukum Perbankan 2*. Jakarta: Program Pascasarjana FHUI.
- Hernoko, Agus Y. 2011. *Hukum Perjanjian Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersial*. Jakarta: Kencana.
- Jusuf, Jopie. 2010. *Analisis Kredit untuk Account Officer*. Jakarta: Gramedia Pustaka Utama.
- Loen, Boy dan Sonny Ericson. 2008. *Manajemen Aktiva Pasiva Bank Devisa*. Jakarta: Grasindo.
- Machmud, Amir dan Rukmana. 2010. *Bank Syariah*. Jakarta: Erlangga.
- Miru, Ahmadi. 2010. *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*. Jakarta: Rajawali Pers.

- Nazir, Mohammad. 1983. *Metodelogi Penelitian*. Jakarta: Ghalia Indonesia.
- Nawawi, Ismail. 2009. *Ekonomi Kelembagaan Syariah*. Jakarta: Putra Media Nusantara.
- Rinaldy, Eddie. 2009. *Membaca Neraca Bank*. Jakarta: Indonesia Legal Center Publishing.
- Rivai, Velthzal dan Arviyan Arifin. 2010. *Islamic Banking*. Jakarta: Bumi Aksara.
- Sjahdeini, Sutan Remy. 2009. *Kebebasan Berkontrak dan Perlindungan Yang Seimbang Bagi Para Pihak Dalam Perjanjian Kredit Bank Di Indonesia*. Jakarta: Grafiti.
- Silvanita, Ktut. 2009. *Bank dan lembaga Keuangan Lainnya*. Jakarta: Erlangga.
- Sutedi, Adrian. 2009. *Aspek Hukum Obligasi dan Sukuk*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Salim HS. 2011. *Hukum Kontrak (teori dan teknik penyusunan kontrak)*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Salim HS, H. Abdullah, Wiwiek Wahyuningsih. 2011. *Perancangan Kontrak (Memorandum of Understanding)*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Supramono, Gatot. 2009. *Perbankan Dan Masalah Kredit*. Jakarta: Rineka Cipta.
- Soekanto, Soerjono, dan Sri Mamuji. 2001 *Penelitian Hukum Normatif*. Jakarta: Rajawali Press
- Soemitro, Ronny Hanitijo. 1990. *Metodelogi Penelitian Hukum dan Jurimetri*. Jakarta: Ghalia Indonesia
- Van Apeldoorn, L.J.. 2001. *Pengantar Ilmu Hukum*. Jakarta: Pradnya Paramita.
- Wijaya, Krisna. 2010. *Analisis Kebijakan Perbankan Indonesia*. Jakarta: Elex Media Komputindo.
- Widjaja, Gunawan dan Ahmad Yani. 2001. *Seri Hukum Bisnis Transaksi Bisnis Internasional*. Jakarta: Raja Grafindo Persada.

Peraturan Perundang-undangan

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan.

Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan.

Undang-Undang Nomor 23 Tahun 1999 Tentang Bank Indonesia

Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2004 Tentang Perubahan Undang-Undang Nomor 23 Tahun 1999 Tentang Bank Indonesia.

Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2007 Tentang Perseroan Terbatas.

Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah.

Peraturan Bank Indonesia No. 11/3/2009 Tentang Bank Umum Syariah.

Peraturan Bank Indonesia No. 11/3/2009 Tentang Pelaksanaan Good Corporate Governance Bagi Bank Umum Syariah Dan Unit Usaha Syariah.

Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Murabahah