

## **BAB II**

### **TINJAUAN UMUM PENYELESAIAN NASABAH BERMASALAH DALAM PEMBIAYAAN *MURABAHAH* PADA BANK SYARI'AH MANDIRI KCP BELITANG**

#### **A. Sejarah dan Perkembangan Perbankan Syari'ah**

##### 1. Perbankan Syari'ah

Industri perbankan yang pertama menggunakan sistem syari'ah adalah PT Bank Muamalat Indonesia Tbk yang didirikan pada tahun 1991 dan memulai kegiatan operasionalnya pada bulan Mei 1992. Pendirian Bank dimaksud, diprakarsai oleh majelis Ulama Indonesia (MUI), pemerintah Indonesia, serta mendapat dukungan nyata dari eksponen Ikatan Cendekiawan Muslim se-Indonesia (ICMI) dan beberapa pengusaha muslim. Selain itu pendirian Bank Muamalat juga mendapat dukungan dari warga masyarakat yang dibuktikan dengan komitmen pembelian saham perseroan senilai Rp.84 miliar penandatanganan akta pendirian perseroan. Selanjutnya pada acara silaturahmi peringatan pendirian Bank tersebut di istana Bogor, diperoleh tambahan komitmen dari masyarakat Jawa Barat yang turut menanam modal senilai Rp.106 miliar.

Pada tanggal 27 Oktober 1994, hanya dua tahun setelah didirikan, Bank Muamalat berhasil menyandang predikat sebagai Bank Devisa. Pengakuan ini semakin memperkuat posisi perseroan sebagai Bank Syari'ah pertama dan terkemuka di Indonesia dengan beragam jasa dan produk yang terus dikemukakan. Pada akhir tahun 1990-an Indonesia dilanda oleh krisis moneter yang memporak-porandakan sebagian besar perekonomian Asia Tenggara. Sektor perbankan nasional dilanda oleh kredit macet di segment korporasi. Bank Muamalatpun terimbas dampak krisis. Di tahun 1998, rasio pembiayaan macet (NPF) mencapai lebih dari 60%. Perseroan mencatat rugi sebesar Rp.105 miliar. Ekuitas mencapai titik terendah yaitu Rp.39,3 miliar, kurang dari sepertiga modal setor awal.

Upaya dalam memperkuat permodalannya Bank Muamalat mencari pemodal yang potensial, dan ditanggapi secara positif oleh *Islamic Development Bank* (IDB) yang berkedudukan di Jeddah, Arab Saudi. Pada RUPS Tanggal 21 Juni 1999 IDB secara resmi menjadi salah satu pemegang saham Bank Muamalat. Oleh karena itu, kurun waktu antara Tahun 1999 dan 2002 merupakan masa-masa yang penuh tantangan sekaligus keberhasilan bagi Bank Muamalat. Dalam kurun waktu tersebut Bank Muamalat berhasil mengembalikan kondisi dari rugi menjadi laba berkat upaya dan dedikasi setiap pegawai Bank Muamalat, ditunjang oleh kepemimpinan yang kuat, strategi pengembangan usaha yang tepat, serta ketaatan terhadap pelaksanaan perbankan syari'ah secara murni. Melalui masa-masa sulit yang kritis, Bank Muamalat berhasil bangkit dari keterpurukan. Diawali dari pengangkatan kepengurusan baru anggota Direksi yaitu diangkat dari dalam tubuh Muamalat, Bank Muamalat kemudian menggelar rencana kerja lima tahun dengan penekanan pada :

- a. Tidak mengandalkan setoran modal tambahan dari para pemegang saham,
- b. Tidak melakukan phk satu pun terhadap sumber daya insani yang ada, dan dalam hal pemangkasan biaya, tidak memotong hak pegawai bank muamalat sedikit pun,
- c. Pemulihan kepercayaan dan rasa percaya diri kepada bank muamalat menjadi prioritas utama di tahun pertama kepengurusan direksi baru,
- d. Peletakan landasan usaha baru dengan menegakkan disiplin kerja pegawai bank muamalat menjadi agenda utama di tahun ke dua, dan
- e. Pembangunan tonggak-tonggak usaha dengan menciptakan serta menumbuhkan peluang usaha menjadi sasaran bank muamalat pada tahun ke tiga dan seterusnya yang akhirnya membawa bank muamalat sebagai Bank yang mendapat kepercayaan dari masyarakat Indonesia.

Berkembangannya Bank-bank syari'ah di negara-negara Islam berpengaruh ke Indonesia. Perbankan syari'ah di Indonesia dipresentasikan dengan berdirinya bank muamalat Indonesia yang mulai beroperasi pada tanggal 1 Mei 1992 tentang perbankan. Pada tahun 1992, Indonesia

memasuki era dual banking sistem dengan dimungkinkannya suatu bank beroperasi dengan prinsip bagi hasil berdasarkan pasal 13 huruf (c) Undang-Undang No. 7 Tahun 1972 tentang perbankan yang menyatakan bahwa salah satu Bank Perkreditan Rakyat (BPR) menyediakan pembiayaan bagi nasabah berdasarkan prinsip bagi hasil sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan dalam pasal 6 peraturan pemerintah No.72 Tahun 1972 tentang Bank berdasarkan prinsip bagi hasil (selanjutnya di tulis PP No. 72 Tahun 1972) dan di undangkan pada tanggal 30 Oktober 1992 dalam lembaran negara RI Nomor 119 Tahun 1992.

Ekonomi syariah atau disebut juga sebagai ekonomi Islam.<sup>1</sup> yaitu ekonomi berdasarkan prinsip-prinsip Syari'ah. Yang dimaksud dengan ekonomi syari'ah adalah perbuatan atau kegiatan usaha yang dilaksanakan menurut prinsip syari'ah yang meliputi bank syari'ah, lembaga keuangan mikro syari'ah, asuransi syari'ah, reasuransi syari'ah, reksadana syari'ah, obligasi syari'ah dan surat berharga berjangka menengah syari'ah, sekuritas syari'ah, pembiayaan syari'ah, pergadaian syari'ah, dana pensiun lembaga keuangan syari'ah dan bisnis syari'ah.<sup>2</sup> Ekonomi Syari'ah berbeda dari ekonomi konvensional yang berkembang di dunia dewasa ini yang hanya berdasarkan nilai-nilai sekular terlepas dari agama.

Berdasarkan Pasal 49 huruf (i) UU No.3 Tahun 2006 yang pasal dan isinya tidak diubah dalam UU No.50 Th.2009 tentang Perubahan Kedua UU No.7 Th. 1989 tentang Peradilan Agama, bahwa Peradilan Agama bertugas dan berwenang memeriksa, mengadili dan menyelesaikan perkara di tingkat pertama antara orang-orang yang beragama Islam dalam bidang ekonomi syari'ah yang meliputi:

- a. Bank syari'ah
- b. Lembaga keuangan mikro syari'ah
- c. Asuransi syari'ah

---

<sup>1</sup> Jaenal Aripin, *Peradilan Agama dalam Bingkai Reformasi Hukum di Indonesia* (Jakarta: Kencana, 2008), h. 343

<sup>2</sup> Roihan A Rosyd, *Hukum Acara Peradilan Agama* (Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2003), h. 25-27

- d. Reasuransi syari'ah
- e. Reksadana syari'ah
- f. Obligasi syari'ah dan surat berharga berjangka menengah syari'ah
- g. Sekuritas syari'a
- h. Pembiayaan syari'ah
- i. Pegadaian syari'ah
- j. Dana pensiun lembaga keuangan syari'ah, dan
- k. Bisnis syari'ah

Sehubungan dengan jenis dan macamnya mengenai ekonomi syari'ah yang disebut dalam Penjelasan Pasal 49 UU No.3 Th. 2006 huruf (i) di atas, hanya menyebutkan 11 jenis. Sebaiknya, harus dilihat terlebih dahulu mengenai rumusan awalnya yang menyebutkan, bahwa ekonomi syari'ah adalah perbuatan atau kegiatan usaha yang dilaksanakan menurut prinsip syari'ah, kata antara lain yang menunjukkan bahwa 11 jenis yang disebutkan bukan dalam arti limitatif, tetapi hanya sebagai contoh. Di samping itu, mungkin saja ada bentuk-bentuk lain dari ekonomi syari'ah yang tidak dapat atau belum dapat disebutkan ketika merumuskan pengertian ekonomi syari'ah.

Subjek hukum pelaku ekonomi syari'ah menurut penjelasan pasal tersebut di atas antara lain disebutkan bahwa yang dimaksud dengan orang-orang yang beragama Islam adalah termasuk orang atau badan hukum yang dengan sendirinya menundukkan diri dengan suka rela kepada hukum Islam mengenai hal-hal yang menjadi kewenangan Pengadilan Agama sesuai ketentuan pasal ini. Berdasarkan penjelasan Pasal 49 UU. No.3 Th. 2006 tersebut, maka seluruh nasabah lembaga keuangan dan lembaga pembiayaan syari'ah dan atau bank-bank konvensional yang membuka sektor usaha syari'ah maka dengan sendirinya terikat dengan ketentuan ekonomi syari'ah, baik dalam hal pelaksanaan akadnya maupun dalam hal penyelesaian perselisihannya.<sup>3</sup>

---

<sup>3</sup> Ahmad Mujahidin, *Prosedur Penyelesaian Sengketa Ekonomi Syari'ah di Indonesia* (Bogor: Ghalia Indonesia, 2010), h. 18-19



## 2. Pembiayaan

Konsep biaya yang dimaksud dalam kamus perbankan adalah pengeluaran atau pengorbanan yang tidak terhindarkan untuk mendapatkan barang atau jasa dengan tujuan memperoleh maslahat pengiriman, pengepakan, atau penjualan, dimaksudkan untuk memperoleh penghasilan dalam laporan laba rugi, komponen biaya merupakan mengurangi dari pendapatan. Pengertian biaya berbeda dengan beban. semua biaya adalah beban tetapi tidak semua beban adalah biaya.<sup>4</sup> Pengertian pembiayaan menurut Undang-Undang perbankan Nomor 10 Tahun 1998 ayat 12 berbunyi: Penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai untuk mengembalikan uang atau tagihan tersebut setelah jangka waktu yang tertentu dengan imbalan atau bagi hasil.<sup>5</sup>

Secara teknis bank memberikan pendanaan atau pembiayaan untuk mendukung investasi atau berjalannya suatu usaha yang telah direncanakan antara kedua belah pihak dengan kesepakatan bagi hasil di dalamnya. Sebagaimana dalam Al Quran surat Al- Maidah ayat 1:

يٰۤاَيُّهَا الَّذِيْنَ ءَامَنُوْا اَوْفُوْا بِالْعُقُوْدِ

“Hai orang-orang yang beriman, penuhilah aqad-aqad itu...” (QS. Al- Maidah: 1)<sup>6</sup>

Ayat di atas menjelaskan tentang akad atau perjanjian yaitu mencakup janji prasetia kepada Allah dan perjanjian yang dibuat oleh manusia dalam pergaulan sesamanya (antara pihak bank dengan nasabah). Pada bank konvensional kegiatan pembiayaan dikenal dengan istilah kredit yaitu penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu,

<sup>4</sup> Bank Indonsia, *Kamus Perbankan*, (1999), cet ke-1) h 30

<sup>5</sup> *Undang-undang Perbankan No. 10 Thn 1998*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2001) cet ke-1, h. 30

<sup>6</sup> Depag, *Al-Qur'an dan Terjemahan* (Bandung: Penerbit Diponegoro, 2005), h. 84

berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam melunasi utangnya setelah jangka waktu dengan pemberian bunga.<sup>7</sup> Pada dasarnya konsep kredit pada bank konvensional dan pembiayaan pada bank syariah tidak selalu berbeda, yang menjadi perbedaan antara kredit yang diberikan bank konvensional dengan pembiayaan yang diberikan oleh bank syariah adalah terletak pada keuntungan yang diharapkan. Bagi bank konvensional keuntungan yang diperoleh melalui bunga sedangkan bagi bank syariah berupa imbalan atau bagi hasil.<sup>8</sup>

### 3. Unsur -Unsur Dalam Pembiayaan

Setiap pemberian pembiayaan sebenarnya jika dijabarkan secara mendalam mengandung beberapa arti. Sehingga, jika kita bicara pembiayaan maka termasuk membicarakan unsur-unsur yang ada di dalamnya yang meliputi :

#### a) Kepercayaan

Kepercayaan diberikan kepada debitur baik dalam bentuk uang, jasa maupun barang akan benar-benar dapat diterima kembali oleh bank dalam jangka waktu yang telah ditentukan.

#### b) Kesepakatan

Kesepakatan ini dituangkan dalam suatu perjanjian di mana masing-masing pihak menandatangani hak dan kewajiban. Kesepakatan penyaluran pembiayaan dituangkan dalam akad pembiayaan yang ditandatangani oleh kedua belah pihak, yaitu bank dengan nasabah.

#### c) Jangka waktu

Setiap pembiayaan yang diberikan mempunyai jangka waktu masing-masing sesuai dengan kesepakatan. Jangka waktu ini mencakup waktu pengambilan pembiayaan yang telah disepakati. Hampir dapat dipastikan bahwa tidak ada pembiayaan yang tidak memiliki jangka waktu.

<sup>7</sup> Kasmir, *Bank dan Keuangan Lainnya*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2000), cet. Ke-4 h. 92

<sup>8</sup> Kasmir, *Manajemen Perbankan*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2001), h. 73

d) Resiko

Pemberian pembiayaan pada perusahaan, bank tidak selamanya mendapatkan keuntungan, bank juga bisa mendapat resiko kerugian. disengaja, maupun menyembunyian keuntungan oleh nasabah.<sup>9</sup> Suatu resiko ini muncul karena ada tenggang waktu pengembalian Semakin lama jangka waktu pembiayaan maka semakin besar resiko tidak tertagih, demikian pula sebaliknya.

e) Balas jasa

Merupakan keuntungan atas pemberian suatu pembiayaan atau jasa tersebut yang kita kenal dengan bagi hasil. Balas jasa dalam bentuk bagi hasil ini dan biaya administrasi ini merupakan keuntungan bank. Berdasarkan unsur tersebut di atas membuktikan bahwa pada dasarnya pembiayaan merupakan pemberian kepercayaan dan berarti pula prestasi yang diberikan benar-benar diyakini dapat dikembalikan oleh penerima pembiayaan sesuai dengan waktu dan syarat yang telah disepakati oleh semua pihak

4. Tujuan Dan Fungsi Pembiayaan

Secara umum tujuan pembiayaan dibedakan menjadi dua kelompok yaitu: pembiayaan untuk tingkat makro dan pembiayaan untuk tingkat mikro. Secara makro pembiayaan bertujuan:

- a. Meningkatkan ekonomi umat artinya masyarakat yang tidak dapat akses secara ekonomi dengan adanya pembiayaan mereka dapat melakukan akses ekonomi. Dengan demikian dapat meningkatkan taraf ekonominya.
- b. Tersedianya dana bagi peningkatan usaha, artinya untuk mengembangkan usaha membutuhkan dana tambahan. Dana tambahan ini dapat diperoleh melalui aktifitas pembiayaan. Pihak yang surplus dana menyalurkan pada pihak yang minus dana, sehingga dapat tergulirkan.
- c. Meningkatkan produktifitas, artinya: adanya pembiayaan memberikan peluang bagi masyarakat usaha mampu meningkatkan daya

---

<sup>9</sup> Syafii, *Op.Cit.*, h. 94

produksinya, sebab upaya produksi tidak akan dapat jalan tanpa adanya dana.

- d. Membuka lapangan kerja baru, artinya: dengan dibukanya sektor-sektor usaha melalui penambahan dana pembiayaan, maka sektor usaha tersebut akan menyerap tenaga kerja. Hal ini berarti menambah atau membuka lapangan kerja baru.<sup>10</sup>

Adapun secara mikro, pembiayaan diberikan dalam rangka untuk:

- a. Upaya memaksimalkan laba, artinya: setiap usaha yang dibuka memiliki tujuan tertinggi, yaitu menghasilkan laba usaha. Setiap pengusaha menginginkan mampu mencapai laba maksimal. Untuk dapat menghasilkan laba maksimal maka mereka perlu dukungan dana yang cukup.
- b. Pendayagunaan sumber ekonomi, artinya sumber daya ekonomi dapat dikembalikan dengan melakukan *mixing* antara sumber daya alam dengan sumber daya manusia serta sumber daya modal. Jika sumber daya alam dan sumber daya manusianya ada dan sumber modalnya tidak ada, maka diperlukan pembiayaan. Dengan demikian, pembiayaan pada dasarnya dapat meningkatkan daya guna sumber-sumber daya ekonomi.
- c. Penyaluran  
 Penyaluran kelebihan dana, artinya: dalam kehidupan masyarakat ada pihak yang memiliki kelebihan sementara yang lain ada pihak yang kekurangan. Dalam kaitannya dengan masalah dana, maka mekanisme pembiayaan dapat menjadi jembatan dalam penyeimbangan dan penyaluran kelebihan dana dari pihak yang kelebihan (surplus) kepada pihak yang kekurangan (minus) dana.<sup>11</sup>

---

<sup>10</sup> Muhammad, *Manajemen Pembiayaan Bank Syariah*, (Yogyakarta: UUP AMP YKPN 2005), h. 17

<sup>11</sup> Muhammad, *Manajemen Pembiayaan Bank Syariah*, 2005, h. 17



## 5. Jenis-jenis Pembiayaan Perbankan

### a. Pembiayaan Mudharabah

يَأْتِيهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ  
إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ إِنَّ  
اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا ﴿٢٩﴾

*"Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang Berlaku dengan suka sama-suka di antara kamu. dan janganlah kamu membunuh dirimu Sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu".<sup>12</sup>*

Landasan hukum Mudharabah Mengambil ayat diatas, adapun pengertian pembiayaan mudharabah adalah pembiayaan antara bank dengan nasabah dimana bank menyediakan 100% pembiayaan bagi usaha kegiatan tertentu dari nasabah. Sedangkan nasabah mengelola usaha tersebut tanpa campur tangan bank.<sup>13</sup> Bank mempunyai hak untuk mengajukan usul dan melakukan pengawasan atas penyediaan dana, dari pembiayaan tersebut bank mendapat imbalan atau keuntungan yang besarnya ditetapkan atas dasar persetujuan kedua belah pihak. Apabila terjadi kerugian, maka kerugian tersebut sepenuhnya ditanggung oleh bank, kecuali kerugian akibat kelalaian nasabah.

### b. Pembiayaan Murabahah

وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا ﴿٢٩﴾

<sup>12</sup> Depag, Al-Qur'an dan Terjemahan (Bandung: Penerbit Diponegoro, 2005), h. 65

<sup>13</sup> Warkum sumitro, *Asas-Asas Perbankan Islam Dan Lembaga Terkait (BAMUI dan Takafuly) di indonesia*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 1997) h. 86

“Padahal Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba”.<sup>14</sup>

*Al-Murabahah* adalah akad jual beli barang dengan menyatukan harga perolehan dan keuntungan (margin) yang telah disepakati oleh penjual dan pembeli (bank dan nasabah).<sup>15</sup> Sedangkan pembiayaan *Al-Murabahah* yaitu suatu perjanjian dimana bank membiayai barang yang diperlukan nasabah dengan system pembayaran ditangguhkan.

#### c. Pembiayaan *Musyarakah*

وَإِنَّ كَثِيرًا مِّنَ الْخُلَطَاءِ لَيَبْغِي بَعْضُهُمْ عَلَى بَعْضٍ إِلَّا الَّذِينَ ءَامَنُوا وَعَمِلُوا الصَّالِحَاتِ وَقَلِيلٌ مَّا هُمْ ۗ

"Sesungguhnya Dia telah berbuat zalim kepadamu dengan meminta kambingmu itu untuk ditambahkan kepada kambingnya. dan Sesungguhnya kebanyakan dari orang-orang yang berserikat itu sebahagian mereka berbuat zalim kepada sebahagian yang lain, kecuali orang-orang yang beriman dan mengerjakan amal yang saleh; dan Amat sedikitlah mereka ini".

*Musyarakah* atau syirkah yaitu suatu perjanjian usaha antara dua atau beberapa pemilik modal untuk menyertakan modalnya pada suatu proyek dimana masing-masing pihak mempunyai hak untuk ikut serta, mewakili atau menggugurkan haknya dalam proyek. Keuntungan dari hasil usaha bersama dapat dibagikan baik menurut proporsi penyertaan modal masing-masing sesuai dengan kesepakatan bersama.

## B. *Al-Murabahah*

### 1. Definisi *Al-Murabahah*

*Al-Murabahah* adalah jasa pembiayaan dengan mengambil bentuk transaksi jual beli dengan cicilan. Pada perjanjian *Murabahah* atau *mark up*,

<sup>14</sup> Depag, *Al-Qur'an dan Terjemahan* (Bandung: Penerbit Diponegoro, 2005), h. 37

<sup>15</sup> Adiwarmar Karim, *Analisis Fiqih Dan Keuangan*, (Jakarta: IIIT Indonesia 2003), edisi pertama cet-4, h. 161

bank membiayai pembelian barang atau asset yang dibutuhkan oleh nasabahnya dengan membeli barang itu dari pemasok barang dan kemudian menjualnya kepada nasabah tersebut dengan menambahkan suatu *mark up* atau keuntungan. Dengan kata lain, penjualan barang oleh bank kepada nasabah dilakukan atas dasar *cost plus profit*.<sup>16</sup> Sedangkan menurut Mohammad Hoessein *Al Murabahah* adalah jual beli barang dengan harga asal dengan keuntungan yang disepakati. Baik mengenai barang yang dibutuhkan oleh nasabah maupun tambahan biaya atau mark up yang akan menjadi imbalan bagi bank, dirundingkan dan ditentukan di muka oleh bank dan nasabah yang bersangkutan.

Termonologi jual beli adalah pemindahan hak milik /barang/harta kepada pihak lain dengan menggunakan uang sebagai alat tukarnya. Keseluruhan harga barang dibayar oleh pembeli (nasabah) secara mencicil. Pemilikan (*ownership*) dari asset tersebut dialihkan kepada nasabah (pembeli) secara proporsional sesuai dengan cicilan-cicilan yang telah dibayar. Dengan demikian, barang yang dibeli berfungsi sebagai agunan sampai seluruh biaya dilunasi. Bank diperkenankan pula meminta agunan tambahan dari nasabah yang bersangkutan. Pengertian akad juga dapat dijumpai dalam Peraturan Bank Indonesia No. 10/16/PBI/2008 tentang perubahan atas PBI No.9/19/PBI/2007 tentang pelaksanaan prinsip syariah dalam Kegiatan Penghimpunan Dana dan Penyaluran Dana serta Pelayanan Jasa Bank Syariah. Pada ketentuan Pasal 1 angka (7) dikemukakan bahwa, “akad adalah kesepakatan tertulis antara Bank Syariah atau Unit Usaha Syariah atau pihak lain yang memuat adanya hak dan kewajiban yang masing-masing pihak sesuai dengan Prinsip Syariah sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah”.

Berdasarkan Kodifikasi Produk Perbankan Syariah yang diterbitkan oleh Direktorat Perbankan Syariah Bank Indonesia Tahun 2008, Akad *Murabahah* adalah transaksi jual beli suatu barang sebesar harga perolehan

---

<sup>16</sup> Prof. Dr. Sutan Remy Sjahdeini, S.H., *Perbankan Islam Dan Kedudukannya Dalam Tata Hukum Perbankan Indonesia*, Cetakan Pertama, Penerbit PT Pustaka UtamaGrafiti, Jakarta, 1999), h. 64-65

barang ditambah dengan margin yang disepakati oleh para pihak, dimana penjual menginformasikan terlebih dahulu harga perolehan kepada pembeli. Dengan demikian yang dimaksud pembiayaan *Murabahah* adalah akad perjanjian penyediaan barang berdasarkan jual-beli dimana bank membiayai atau membelikan kebutuhan barang atau investasi nasabah dan menjual kembali kepada nasabah ditambah dengan keuntungan yang disepakati. Pembayaran nasabah dilakukan secara mencicil/angsur dalam jangka waktu yang ditentukan.<sup>17</sup> Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa akad adalah perjanjian yang menimbulkan kewajiban berprestasi pada salah satu pihak lain atas prestasi tersebut secara timbal balik.

Perbankan Syariah sebagai lembaga intermediasi keuangan dengan kegiatan utamanya menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkan kembali dalam bentuk pembiayaan senantiasa mendasarkan pada perjanjian (kontrak), sehingga hukum perjanjian Islam yang hukum dan syaratnya telah diatur dalam Al Qur'an, Hadits, ijma' dan qiyas menjadi relevan dan penting dalam operasional perbankan syariah. Dalam hal ini yang dimaksud akad pembiayaan *Murabahah* adalah akad perjanjian penyediaan barang berdasarkan jual-beli di mana bank membiayai atau membelikan kebutuhan barang atau investasi nasabah dan menjual kembali kepada nasabah ditambah dengan keuntungan yang disepakati. Pembayaran nasabah dilakukan secara mencicil/mengangsur dalam jangka waktu yang ditentukan. Syarat-syarat pelaksanaan pembiayaan *Murabahah*:<sup>18</sup>

- a. Penjual memberi tahu biaya modal kepada nasabah
- b. Kontrak pertama harus sah sesuai dengan rukun yang ditetapkan.
- c. Kontrak harus bebas dari riba
- d. Penjual harus menjelaskan kepada pembeli bila terjadi cacat atas barang sesudah pembelian

---

<sup>17</sup> Mohammad Hoessein, *Aplikasi Akad dalam Operasional Perbankan Syari'ah dalam Ekonomi Syari'ah, pada Kpita Selekt Perbankan Syari'ah*, (Pusdiklat Mahkamah Agung RI, 2006) h.182

<sup>18</sup> Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank Syari'ah, Op.Cit.*, h. 146



- e. Penjual harus menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian, misalnya jika pembelian dilakukan secara hutang.

Secara prinsip jika syarat dalam 1, 4 dan 5 tidak dipenuhi maka pembeli memiliki pilihan:

- a. Melanjutkan pembelian seperti apa adanya
- b. Kembali kepada penjual dan menyatakan ketidaksetujuan atas barang yang dijual.
- c. Membatalkan kontrak.

Syarat-syarat administratif (umum) untuk pembiayaan:<sup>19</sup>

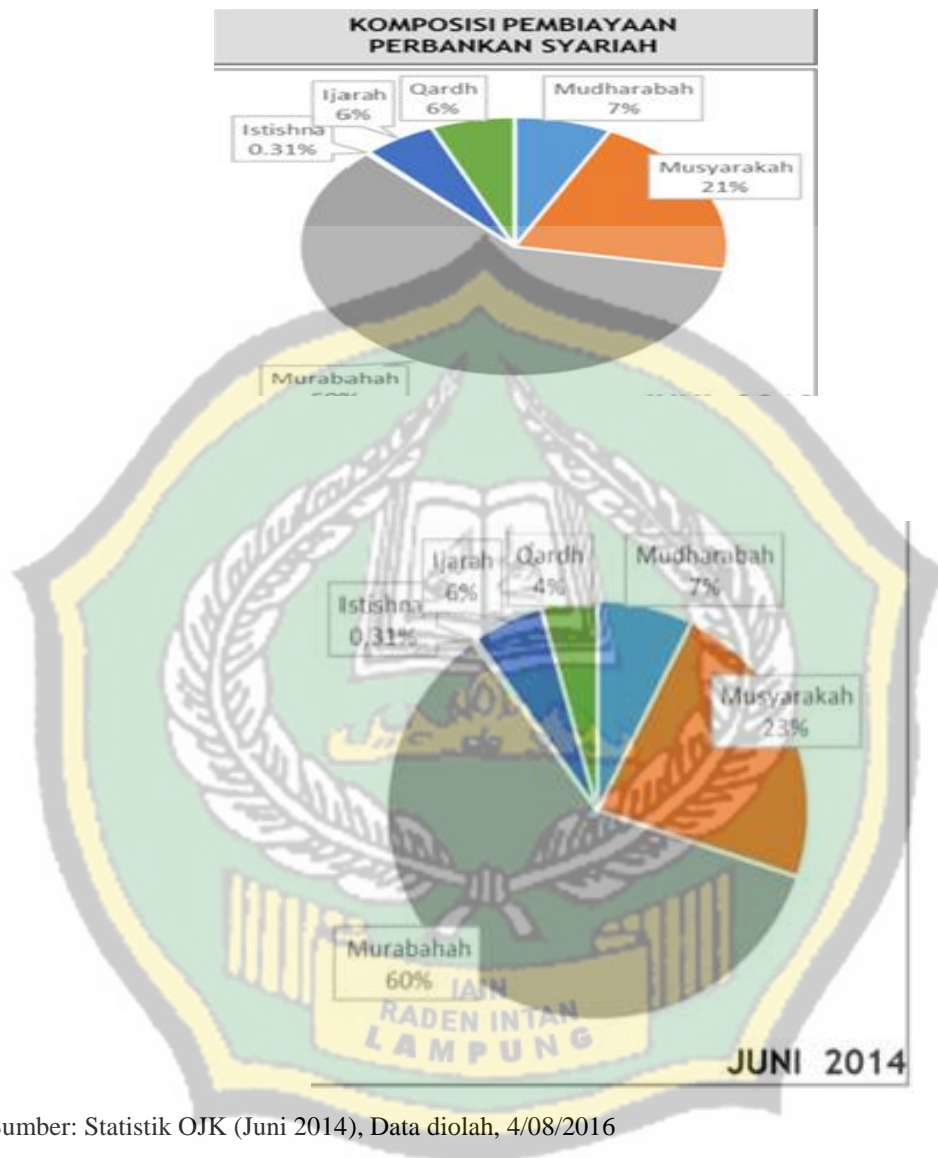
- a. Surat permohonan tertulis, dengan dilampiri proposal yang memuat antara lain gambaran umum usaha, rencana atau prospek usaha rincian dan rencana penggunaan dana, jumlah kebutuhan dana, dan jangka waktu penggunaan dana.
- b. Legalitas usaha seperti identitas diri, akta pendirian usaha, surat ijin perusahaan, dan tanda daftar perusahaan.
- c. Laporan keuangan, seperti neraca dan laporan laba rugi, data persediaan terakhi, data penjualan, dan foto copy rekening bank.

Didalam pelaksanaan operasionlnya salah satu produk *financing* yang banyak digemari masyarakat adalah pembiayaan *Murabahah*. Hal ini bisa diketahui melalui bagan dibawah ini :

---

<sup>19</sup> Muhammad Syafi'i Antonio, Bank Syari'ah Suatu Pengenalan Umum (Jakarta: Gema Insani, 2000) h, 219

**Gambar 2.1**  
**Perkembangan Komposisi Pembiayaan**



**Tabel 2.1**  
**Perbandingan Pembiayaan Per Akad**

Jenis Akad	Juni 2013	Juni 2014
Mudharabah	12,629	13,802
Musyarakah	35,057	42,830
Murabahah	102,588	112,288
Istishna	487	588
Ijarah	9,550	10,319
Qardh	10,917	8,057

Sumber: Statistik OJK (Juni 2014), Data diolah, 4/08/2016

## 2. Rukun dan syarat pembiayaan *Murabahah*

Rukun jual beli menurut Hanafi adalah ijab dan qabul yang menunjukkan adanya pertukaran atau kegiatan saling memberi yang menempati kedudukan ijab dan qabul itu. Rukun ini dengan ungkapan lain merupakan pekerjaan yang menunjukkan keridhaan dengan adanya pertukaran dua harta milik, baik berupa perkataan maupun perkataan. Menurut jumhur ulama ada empat rukun jual beli yaitu :

- a. Akad (*ijab qabul*)
- b. Orang-orang yang berakad (*subjek*)
- c. Ma'kud'alaih (*objek*)
- d. Ada nilai tukar pengganti barang

Ke-empat rukun tersebut telah disepakati oleh jumhur ulama untuk semua jenis akad.

## 3. Ketentuan Hukum Pembiayaan *Murabahah*

Ketentuan *Murabahah* dalam praktik pembiayaan syari'ah di Indonesia dijelaskan dalam fatwa dewan syari'ah Nasional No. 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang *Murabahah* sebagai berikut :

- a. Ketentuan Umum *Murabahah*
  - 1) Ba'i dan Musytri harus melakukan akad *Murabahah* yang bebas riba.
  - 2) Barang yang diperjual belikan tidak diharamkan oleh syari'ah Islam.

- 3) Ba'i mempunyai sebagian atau seluruh harga pembelian barang yang telah disepakati kualifikasinya.
  - 4) Ba'i membeli barang yang diperlukan musytari atas nama ba'i sendiri, dan pembelian ini harus sah dan bebas riba.
  - 5) Ba'i harus menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian, misalnya jika pembelian dilakukan secara hutang.
  - 6) Ba'i kemudian menjual barang tersebut kepada musytari ( pemesan ) dengan harga jual senilai harga beli plus keuntungannya. Ba'i harus memberi tahu secara jujur harga pokok barang kepada musytari berikut biaya yang diperlukan.
  - 7) Musytari membayar harga barang yang telah disepakati tersebut pada jangka waktu tertentu yang telah disepakati.
  - 8) Untuk mencegah terjadinya penyalahgunaan atau kerusakan akad tersebut, ba'i dapat mengadakan perjanjian khusus dengan musytari.
  - 9) Jika ba'i hendak mewakili kepada musytari untuk membeli barang dari pihak ketiga, akad jual beli *Murabahah* harus dilakukan setelah barang, secara prinsip menjadi milik ba'i.
- b. Ketentuan *Murabahah* kepada musytari
- 1) Musytari mengajukan permohonan dan perjanjian pembelian sesuatu barang atau aset kepada ba'i.
  - 2) Jika ba'i menerima permohonan tersebut, ia harus membeli terlebih dahulu aset yang dipesannya secara sah dengan pedagang.
  - 3) Ba'i kemudian menawarkan aset tersebut kepada musytari dan musytari harus menerima/membelinya sesuai dengan perjanjian yang telah disepakatinya, karena secara hukum perjanjian tersebut mengikat, kemudian kedua belah pihak harus membuat kontrak jual beli.
  - 4) Dalam jual beli ini ba'i dibolehkan meminta musytari untuk membayar uang muka saat menandatangani kesepakatan awal pemesanan.



- 5) Jika kemudian musytari menolak membeli barang tersebut, biaya rill ba'i harus dibayar dari uang muka tersebut.
- 6) Jika nilai uang muka kurang dari kerugian yang harus ditanggung oleh ba'i maka ba'i dapat meminta kembali sisa kerugiannya kepada musytari.
- 7) Jika uang muka memakai kontrak 'urbun sebagai alternatif dari uang muka, maka:
  - a) Jika musytari memutuskan untuk membeli barang tersebut, ia tinggal membayar sisa harga.
  - b) Jika musytari batal membeli, uang muka menjadi milik ba'i maksimal sebesar kerugian yang ditanggung oleh ba'i akibat pembatalan tersebut, dan jika uang muka tidak mencukupi, musytari wajib melunasi kekurangannya.

c. Jaminan dalam *Murabahah* :

- 1) Dhomman dalam *Murabahah* dibolehkan, agar musytari serius dengan pesannya.
- 2) Ba'i dapat meminta musytari untuk menyediakan Dhomman yang dapat dipegang.

d. Hutang dalam *Murabahah*

Hutang adalah suatu badan usaha/perusahaan kepada pihak ke tiga yang dibayar dengan cara menyerahkan aktiva atau jasa dalam jangka waktu tertentu sebagai akibat dari transaksi di masa lalu.

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

boleh memperlambat pembayaran angsuran atau meminta kerugian itu diperhitungkan.

4) Penundaan pembayaran dalam *Murabahah*

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

e. Al-Hawalah

1) Pengertian Al-Hawalah

Al-hawalah adalah pengalihan utang dari orang yang berutang kepada orang lain yang wajib menanggungnya. Dalam istilah para ulama, hal ini merupakan pemindahan beban utang dari menjadi tanggungan muhil (orang yang berutang) menjadi tanggungan *muhil alaih* atau orang yang berkewajiban membayar utang.

2) Landasan syari'ah

b) Asunnah

Imam Bukhari dan muslim meriwayatkan dari Abu Hurairah bahwa Rasulullah saw bersabda :

مطل المغني ظلم فإدا أ تبع أ حدكم على ملي فليتبّع

“Menunda bayaran bagi orang yang mampu adalah suatu kezhaliman. Dan jika salah seorang dari kamu dilakukan di-hawalahkan kepada orang yang mampu/kaya, terimalah hawalah itu.”<sup>20</sup>

Pada hadist tersebut, Rosulullah memberitahukan kepada orang yang mengutangkan, jika orang yang berutang menghawalahkan kepada orang kaya/mampu, hendaklah ia menerima hawalah tersebut dan hendaklah ia menagih kepada orang

<sup>20</sup> Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank Syari'ah dari Teori ke Praktik* (Gema Insani Press: Jakarta, 2001), h. 126.

yang dihawalahkan (*muhal alaih*). Dengan demikian, haknya dapat terpenuhi.

c) Ijma

Ulamah sepakat membolehkan hawalah. Hawalah dibolehkan pada orang utang yang tidak berbentuk barang/benda karena hawalah adalah perpindahan utang, oleh sebab itu harus pada uang atau kewajiban finansial.<sup>21</sup>

3) Aplikasi dalam perbankan

Kontrak hawalah dalam perbankan biasanya diterapkan pada hal-hal berikut:

- a) *Factoring* atau anjak piutang, dimana para nasabah yang memiliki piutang kepada pihak ke tiga memindahkan piutang itu kepada bank, bank lalu membayar piutang tersebut dan bank menagihnya dari pihak ke tiga itu.
- b) *Post-dated*, dimana bank bertindak sebagai juru tagih, tanpa membayarkan dulu piutang tersebut.
- c) *Bill discounting*. Secara prinsip *bill discounting* serupa dengan *hawalah*. Hanya saja, dalam *bill discounting*, nasabah harus membayar *fee*, sedangkan pembahasan *fee* tidak didapati dalam kontrak *hawalah*.

4) Manfaat Al-Hawalah

Seperti diuraikan diatas, akad hawalah dapat memberikan banyak sekali manfaat dan keuntungan, diantaranya:

- d) Memungkinkan penyelesaian utang dan piutang dengan cepat dan simultan.
- e) Tersedianya talangan dana untuk hibah bagi yang membutuhkan,
- f) Dapat Menjadi salah satu *fee-based income*/sumber pendapatan nonpembiayaan bagi bank syariah.

---

<sup>21</sup> Ibid, h. 127.

f. Bangkrut dalam *Murabahah*

Apabila musytari telah dinyatakan pailit dan gagal menyelesaikan hutangnya, ba'i harus menunda tagihan hutang sampai ia menjadi sanggup kembali, atau berdasarkan kesepakatan. Berdasarkan fatwa DSN No. 17/DSN-MUI/IX/2000, bahwa seorang nasabah yang mempunyai kemampuan ekonomis terkadang menunda-nunda kewajiban pembayaran, baik dalam akad jual beli maupun akd yang lain pada waktu yang telah ditentukan berdasarkan kesepakatan diantara kedua belah pihak. Dalam fatwa tersebut terdapat sanksi yaitu sanksi yang dikenakan oleh lembaga keuangan syari'ah kepada nasabah yang mampu membayar, tetapi menunda-nunda pembayaran dengan sengaja. Nasabah yang tidak atau belum mampu membayar disebabkan di luar kemampuan nasabah (*force majeure*) tidak boleh dikenakan sanksi. Bagi nasabah yang mampu namun menunda-nunda pembayaran dan atau tidak mempunyai kemauan dan itikad baik untuk membayar hutangnya boleh dikenakan sanksi. Sanksi didasarkan pada prinsip ta'zir yaitu bertujuan agar nasabah lebih disiplin dalam melaksanakan kewajibannya.

Sanksi dapat berupa denda sejumlah uang yang besarnya ditentukan berdasarkan kesepakatan dan dibuat saat akad ditandatangani. Untuk selanjutnya dana yang berasal dari denda dipergunakan untuk dana sosial dan bukan sebagai pendapatan dari lembaga keuangan syari'ah.

4. Prinsip-Prinsip Syariah dalam Pembiayaan Al *Murabahah*

Menurut Undang-Undang No. 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah, bab 1 Pasal 1 ayat 12, prinsip syariah adalah prinsip hukum Islam dalam kegiatan perbankan berdasarkan fatwa yang dikeluarkan oleh lembaga yang memiliki kewenangan dalam penetapan fatwa di bidang syariah. Prinsip-prinsip syariah dalam pembiayaan Al *Murabahah* diatur dalam beberapa Fatwa Dewan Syariah Nasional, yaitu: Fatwa Dewan Syari'ah Nasional No: 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang *Murabahah*,



memutuskan Ketentuan Umum *Murabahah* dalam Bank Syariah. Bank dan nasabah harus melakukan akad *Murabahah* yang bebas riba.

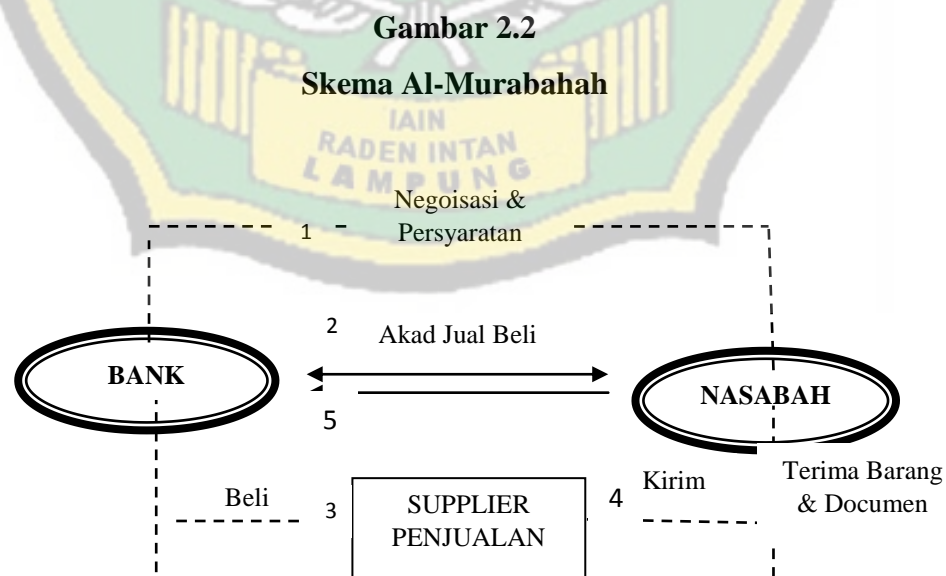
- a. Barang yang diperjualbelikan tidak diharamkan oleh syariah Islam.
- b. Bank membiayai sebagian atau seluruh harga pembelian barang yang telah disepakati kualifikasinya.
- c. Bank yang membeli barang yang diperlukan nasabah atas nama bank sendiri, dan pembelian ini harus sah dan bebas riba.
- d.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

#### 5. Manfaat Pembiayaan *Murabahah*

Sesuai dengan sifat bisnis/tijarah transaksi ba'i *al-murabahah* memiliki beberapa manfaat, demikian juga resiko yang harus diantisipasi. Ba'i *al Murabahah* memberi banyak manfaat kepada bank syari'ah. salah satunya adalah adanya keuntungan yang muncul dari selisih harga beli dari penjual dengan harga jual kepada nasabah. Delain itu, sistem ba'i *al-murabahah* juga sangat sederhana. Hal tersebut memudahkan penanganan administrasinya di bank syari'ah. Di antara kemungkinan resiko yang harus diantisipasi antara lain:

- a. Default atau kelalaian; nasabah sengaja tidak membayar angsuran.
- b. Fluktuasi harga komparatif; ini terjadi bila harga suatu barang di pasar naik setelah bank membelikannya untuk nasabah. Bank tidak bisa mengubah harga jual-beli tersebut.
- c. Penolakan nasabah; barang yang dikirim bisa saja ditolak oleh nasabah karena berbagai sebab. Bisa jadi karena rusak. Dalam perjalanan sehingga nasabah tidak mau menerimanya. Karena itu sebaliknya, dilindungi dengan asuransi. Kemungkinan lain karena nasabah merasa spesifikasi barang tersebut berbeda dengan yang ia pesan. Bila bank telah menanda tangani kontrak pembelian dengan penjualnya, barang tersebut akan menjadi milik bank. Dengan demikian bank mempunyai resiko untuk menjualnya kepada pihak lain.
- d. Dijual; karena ba'i al *Murabahah* bersifat jual beli dengan hutang, maka ketika kontrak ditandatangani, barang itu menjadi milik nasabah. Nasabah bebas melakukan apapun terhadap aset miliknya tersebut, termasuk untuk menjualnya. Jika terjadi demikian resiko untuk default sangat besar.

Secara umum aplikasi perbankan dari ba'i al-*Murabahah* dapat digambarkan dalam skema berikut ini:<sup>22</sup>



<sup>22</sup> Muhamad Syafii, Antonio, *Bank Syari'ah*, (Tazkia INSTITUT, 2000), h.152

## 6. Asas Akad

Sebagaimana dalam hukum perjanjian menurut KUHperdata yang mengenal asas kebebasan berkontrak asas personalitas sedangkan dalam hukum adat mengenal asas terang, tunai dan rill. Dalam hukum Islam juga mengenal asas-asas hukum perjanjian yaitu sebagai berikut:

### a. Al Hurriyah ( kebebasan )

Asas ini merupakan prinsip dasar dalam hukum perjanjian Islam, dalam artian para pihak bebas dalam membuat sesuatu perjanjian/akad ( *freedom of making contract* ). Bebas dalam menentukan obyek akad dan bebas menentukan dengan siapa ia akan membuat perjanjian, serta bebas menentukan bagaimana cara menentukan penyelesaian sengketa jika terjadi dikemudian hari. Asas kebebasan berkontrak dalam Islam dibatasi oleh ketentuan syari'ah Islam. Akad dibuat tidak boleh ada unsur paksaan dan penipuan. Dasar hukum mengenai asas ini tertuang dalam QS. Al Baqarah ayat 256

لا إِكْرَاهَ فِي الدِّينِ ط قَدْ تَيَّنَّ الرُّشْدُ مِنَ الْغَيِّ ج فَمَنْ يَكْفُرْ بِالطَّاغُوتِ  
وَيُؤْمِنْ بِاللَّهِ فَقَدِ اسْتَمْسَكَ بِالْعُرْوَةِ الْوُثْقَىٰ لَا انفِصَامَ لَهَا وَاللَّهُ  
سَمِيعٌ عَلِيمٌ ﴿٢٥٦﴾

“Tidak ada paksaan untuk (memasuki) agama (Islam); sesungguhnya telah jelas jalan yang benar daripada jalan yang sesat. Karena itu barangsiapa yang ingkar kepada Thaghut dan beriman kepada Allah, maka sesungguhnya ia telah berpegang kepada buhul tali yang amat kuat yang tidak akan putus. Dan Allah Maha Mendengar lagi Maha Mengetahui”. (QS. Al-Baqarah: 256)<sup>23</sup>

Adanya kata-kata tidak ada paksaan ini, berarti Islam menghendaki dalam hal perbuatan apapun harus didasari oleh kebebasan untuk

<sup>23</sup> Depag, Al-Qur'an dan Terjemahan (Bandung: Penerbit Diponegoro, 2005), h. 33

bertindak, sepanjang itu benar dan tidak bertentangan dengan nilai-nilai syari'ah.

b. *Al-Musawah* ( persamaan atau kesetaraan )

Asas ini mengandaung artian bahwa para pihak mempunyai kedudukan (*bargaining position*) yang sama, sehingga dalam menentukan term and kondition dari suatu akad setiap pihak mempunyai kesetaran atau kedudukan yang seimbang. Dasar hukum mengenai asas persamaan ini tertuang didalam ketentuan QS. Al Hujarat ayat 13, yaitu sebagai berikut :

يٰۤاَيُّهَا النَّاسُ اِنَّا خَلَقْنٰكُمْ مِّنْ ذَكَرٍ وَّاُنْثٰى وَجَعَلْنٰكُمْ شُعُوْبًا وَّقَبَاۤىِٕلَ  
لِّتَعَارَفُوْۤا اِنَّ اَكْرَمَكُمْ عِنْدَ اللّٰهِ اَتْقٰىكُمْ اِنَّ اللّٰهَ عَلِيْمٌ خَبِيْرٌ

*“Hai manusia, sesungguhnya kami menciptakan kamu dari seorang laki-laki dan seorang perempuan dan menjadikan kamu berbangsa-bangsa dan bersuku-suku supaya kamu saling mengenal. Sesungguhnya orang yang paling mulia diantara kamu disisi Allah SWT ialah orang yang apaling bertaqwa diantara kamu. Sesungguhnya Allah SWT Maha mengetahui lagi Maha penyayang “. (Q.S. Al-Hujurat: 13)<sup>24</sup>*

Berdasarka ketentuan tersebut, Islam menunjukkan bahwa semua orang mempunyai kedudukan yang sama di depan hukum ( *equality before the law* ), sedangkan yang membedakan kedudukan antara orang satu dengan yang lainnya disisi Allah SWT adalah tingkat ketaqwaannya.

c. *Al adalah* (keadilan)

Pelaksanaan akad ini dalam suatu akad menuntut para pihak untuk melakukan yang benar dalam pengungkapan kehendak dan keadaan, dan memenuhi kewajibannya. Akad senantiasa mendatangkan

<sup>24</sup> Depag, Al-Qur'an dan Terjemahan (Bandung: Penerbit Diponegoro, 2005), h. 412



keuntungan yang adil dan seimbang, serta tidak boleh mendatangkan kerugian bagi salah satu pihak.

d. *Al Ridha* (kerelaan)

Asas ini menyatakan bahwa segala transaksi yang dilakukan harus atas dasar kerelaan antara masing2 pihak, tidak boleh ada unsur paksaan, tekanan dan penipuan. Dasar hukum adanya asas kerelaan dalam pembuatan akad terdapat dalam QS. An nisaa' ayat 29

يَتَأَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ  
تَكُونَ تِجْرَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ إِنَّ اللَّهَ كَانَ  
بِكُمْ رَحِيمًا ﴿٢٩﴾

*“Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama suka diantara kamu. Dan janganlah kamu membunuh dirimu. Sesungguhnya Allah Maha penyayang kepadamu”. (QS. An-Nisa: 29)<sup>25</sup>*

Kata suka sama suka menunjukkan bahwa dalam hal membuat akad, khususnya dilapangan perniagaan harus senantiasa didasarkan pada asas kerelaan atau kesepakatan para pihak secara bebas.

e. *Ash Shidiq* (kebenaran atau kejujuran)

Agama Islam melarang manusia melakukan kebohongan dan penipuan, karena dengan adanya kebohongan atau penipuan sangat berpengaruh pada keabsahan akad. Akad yang didalamnya mengandung kebohongan atau penipuan memberikan hak pada pihak lain untuk menghentikan proses pelaksanaan akad tersebut.

<sup>25</sup> Depag, Al-Qur'an dan Terjemahan (Bandung: Penerbit Diponegoro, 2005), h. 65

f. *Al Kitabah* (tertulis)

Setiap akad hendaknya dibuat secara tertulis, karena demi kepentingan pembuktian jika dikemudian hari terjadi sengketa. Al Quran surat Al Baqarah ayat 282-283 mengisyaratka agar akad yang dilakukan benar2 berada dalam kebaikan bagi semua pihak., bahkan dalam pembuatan akad hendaknya juga disertai dengan adanya saksi-saksi (syahadah), rahn (gadai, untuk kasus tertentu) dan prinsip tanggungjawab individu.

7. Pembiayaan Bermasalah dalam Praktek Perbankan Syari'ah

Pembiayaan bermasalah adalah “ suatu kondisi pembiayaan dimana ada suatu penyimpangan utama dalam pembayaran kembali pembiayaan yang menyebabkan kelambatan dalam pengembalian atau diperlukan tindakan yuridis dalam pengembalian atau kemungkinan potensial loss ” sedangkan Sengketa adalah pertentangan antara dua pihak atau lebih yang berawal dari persepsi yang berbeda tentang suatu kepentingan atau hak milik yang dapat menimbulkan akibat hukum bagi keduanya.

8. Akad Pembiayaan

Akad pembiayaan berisikan kesepakatan antara kedua belah pihak. Namun pada prakteknya nasabah tidak sepenuhnya membaca dan mengerti isi akad hal ini terjadi karena latar belakang pendidikan yang rendah seperti tidak bisa membaca, menulis sehingga nasabah tidak mengetahui isi akad meskipun sudah menandatangani isi akad. Berdasarkan hasil dari analisis dapat ditarik kesimpulan secara umum harus melalui tahapan-tahapan pembiayaan meliputi melengkapi persyaratan pengajuan pembiayaan, Verifikasi Doument, Analisis Usaha Nasabah, perhitungan Pembiayaan, pelunasan pinjaman dan Akad Pembiayaan.

## 9. Klasifikasi Nasabah

- a. Klasifikasi nasabah dilakukan untuk merumuskan strategi yang tepat dalam menangani nasabah dengan parameter:
  - a) kejelasan sumber pembayaran;
  - b) kemampuan membayar kewajiban.
- b. Itikad
  - 1) kemauan membayar kewajiban;
  - 2) tingkat kerjasama (kooperatif).
- c. Hasil klasifikasi menetapkan posisi kuadran nasabah berikut rekomendasi strategi penanganan:



Menurut Robert H. Behrens, Commercial Problem Loan Bengkers Publishing Company Page 46, faktor penyebab pembiayaan bermasalah :

### 1) Adversity

Perubahan dari siklus usaha ( *Business Cycle* ) diluar kontrol Bank dan Nasabah, seperti : bencana alam, sakit dan kematian.

## 2) Mismanagement

Ketidakmampuan nasabah mengelola kegiatan usahanya dan menjaga kondisi keuangan sesuai dengan cara-cara kegiatan usaha yang sehat dari hari-hari.

## 3) Fraud

Ketidak jujuran debitor dalam memberikan informasi dan laporan-laporannya tentang kegiatan usahanya, posisi keuangan, hutang-piutang, persediaan dan lain-lain.

Secara garis besar, sengketa ekonomi syari'ah dapat diklasifikasikan menjadi tiga, yakni:

- 1) Sengketa di bidang ekonomi syari'ah antara lembaga keuangan dan lembaga pembiayaan syari'ah dengan nasabahnya,
- 2) Sengketa di bidang ekonomi syari'ah antara lembaga keuangan dan lembaga pembiayaan syari'ah,
- 3) Sengketa di bidang ekonomi syari'ah antara orang-orang yang beragama Islam, yang mana akad perjanjiannya disebutkan dengan tegas bahwa kegiatan usaha yang dilakukan adalah berdasarkan prinsip-prinsip syari'ah.

Sengketa ekonomi syari'ah juga bisa dalam bentuk perkara Permohonan Pernyataan Pailit (PPP) dan juga bisa berupa Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (PKPU) di bidang ekonomi syari'ah, di samping itu juga perkara derivatif kepailitan (perkara tidak murni sebagai perkara kepailitan).<sup>26</sup>

## 10. Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia

Dewan Syariah Nasional berperan secara pro-aktif dalam menanggapi perkembangan masyarakat Indonesia yang dinamis dalam bidang ekonomi dan keuangan. Tugas Dewan Syariah Nasional :

- a. Menumbuh-kembangkan penerapan nilai-nilai syariah dalam kegiatan perekonomian pada umumnya dan keuangan pada khususnya.

---

<sup>26</sup> Ibid, h. 41-43.



- b. Mengeluarkan fatwa atas jenis-jenis kegiatan keuangan.
- c. Mengeluarkan fatwa atas produk dan jasa keuangan syariah.
- d. Mengawasi penerapan fatwa yang telah dikeluarkan.

Wewenang Dewan Syariah Nasional meliputi:

- a. Mengeluarkan fatwa yang mengikat Dewan Pengawas Syariah dimasing masing lembaga keuangan syariah dan menjadi dasar tindakan hukum pihak terkait.
- b. Mengeluarkan fatwa yang menjadi landasan bagi ketentuan/peraturan yang dikeluarkan oleh instansi yang berwenang, seperti Departemen Keuangan dan Bank Indonesia.
- c. Memberikan rekomendasi dan/atau mencabut rekomendasi nama-nama yang akan duduk sebagai Dewan Pengawas Syariah pada suatu lembaga keuangan syariah.
- d. Mengundang para ahli untuk menjelaskan suatu masalah yang diperlukan dalam pembahasan ekonomi syariah, termasuk otoritas moneter/lembaga keuangan dalam maupun luar negeri.
- e. Memberikan peringatan kepada lembaga keuangan syariah untuk menghentikan penyimpangan dari fatwa yang telah dikeluarkan oleh Dewan Syariah Nasional.
- f. Mengusulkan kepada instansi yang berwenang untuk mengambil tindakan apabila peringatan tidak diindahkan.

#### 11. Mekanisme Kerja Dewan Syariah Nasional

- a. Dewan Syariah Nasional mengesahkan rancangan fatwa yang diusulkan oleh Badan Pelaksana Harian DSN.
- b. Dewan Syariah Nasional melakukan rapat pleno paling tidak satu kali dalam tiga bulan, atau bilamana diperlukan.
- c. Setiap tahunnya membuat suatu pernyataan yang dimuat dalam laporan tahunan (*annual report*) bahwa lembaga keuangan syariah yang bersangkutan telah/tidak memenuhi segenap ketentuan syariah sesuai dengan fatwa yang dikeluarkan oleh Dewan Syariah Nasional.

## 12. Dewan Pengawas Syariah

- a. Dewan Pengawas Syariah melakukan pengawasan secara periodik pada lembaga keuangan syariah yang berada di bawah pengawasannya.
- b. Dewan Pengawas Syariah berkewajiban mengajukan usul-usul pengembangan lembaga keuangan syariah kepada pimpinan lembaga yang bersangkutan dan kepada Dewan Syariah Nasional.
- c. Dewan Pengawas Syariah melaporkan perkembangan produk dan operasional lembaga keuangan syariah yang diawasinya kepada DewanSyariah Nasional sekurang-kurangnya dua kali dalam satu tahun anggaran.
- d. Dewan Pengawas Syariah merumuskan permasalahan-permasalahan yang memerlukan pembahasan Dewan Syariah Nasional.

Pembiayaan DSN meliputi:

- a. Dewan Syariah Nasional memperoleh dana operasional dari bantuan Pemerintah (Depkeu), Bank Indonesia, dan sumbangan masyarakat.
- b. Dewan Syariah Nasional menerima dana iuran bulanan dari setiap lembaga keuangan syariah yang ada.
- c. Dewan Syariah Nasional mempertanggung jawabkan keuangan/sumbangan tersebut kepada Majelis Ulama Indonesia.

## C. Landasan-Landasan Pembiayaan Bermasalah

### 1. Al Qur'an

Al Qur'an adalah kitab suci umat Islam yang berisi firman-firman Allah SWT, yang diwahyukan dalam bahasa Arab kepada Nabi Muhammad SAW dan membacanya bernilai ibadah. Al-Qur'an berfungsi sebagai petunjuk/pedoman bagi umat manusia dalam mencapai kebahagiaan hidup di dunia dan akhirat. Sebagai pedoman hidup, isi/kandungan Al-Qur'an terbagi menjadi tiga pembahasan pokok yaitu akidah, ibadah, dan prinsip-prinsip syariat.

إِنَّمَا الْمُؤْمِنُونَ إِخْوَةٌ فَأَصْلِحُوا بَيْنَ أَخَوَيْكُمْ<sup>ج</sup> وَاتَّقُوا اللَّهَ لَعَلَّكُمْ تُرْحَمُونَ ﴿١٠٦﴾

“orang-orang beriman itu Sesungguhnya bersaudara. sebab itu damaikanlah (perbaikilah hubungan) antara kedua saudaramu itu dan takutlah terhadap Allah, supaya kamu mendapat rahmat”.<sup>27</sup>

وَتَعَاوَنُوا عَلَى الْبِرِّ وَالتَّقْوَىٰ<sup>ط</sup> وَلَا تَعَاوَنُوا عَلَى الْإِثْمِ وَالْعُدْوَانِ<sup>ج</sup> وَاتَّقُوا اللَّهَ إِنَّ اللَّهَ شَدِيدُ الْعِقَابِ ﴿١٠٧﴾

“dan tolong-menolonglah kamu dalam (mengerjakan) kebajikan dan takwa, dan jangan tolong-menolong dalam berbuat dosa dan pelanggaran. dan bertakwalah kamu kepada Allah, Sesungguhnya Allah Amat berat siksa-Nya”.

## 2. Hadist

عَنْ ابْنِ عَبَّاسٍ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُمَا أَنَّ النَّبِيَّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ قَالَ: ( لَوْ يُعْطَى النَّاسُ يَدْعُواهُمْ، لَادَّعَى نَاسٌ دِمَاءَ رَجَالٍ، وَأَمْوَالَهُمْ، وَلَكِنِ الْيَمِينُ عَلَى الْمُدَّعَى عَلَيْهِ ) مُنْفَقٌ عَلَيْهِ

“Dari Ibnu Abbas Radliyallaahu 'anhu bahwa Nabi Shallallaahu 'alaihi wa Sallam bersabda: "Seandainya orang-orang selalu diberi (dikabulkan) dengan dakwaan mereka, niscaya orang-orang akan menuntut darah dan harta orang lain, namun bagi yang didakwa berhak bersumpah. (Muttafaq Alaihi)”.

<sup>27</sup> Depag, Al-Qur'an dan Terjemahan (Bandung: Penerbit Diponegoro, 2005), h. 412

### 3. UU (Undang-undang)<sup>28</sup>

- a. Pasal 1 angka 7 Peraturan Bank Indonesia No. 7/46/PBI/2005 tentang Akad Penghimpunan dan Penyaluran Dana Bagi Bank yang Melaksanakan Kegiatan Usaha Berdasarkan Prinsip Syariah.

*Murabahah* adalah jual beli barang sebesar harga pokok barang ditambah dengan margin keuntungan yang disepakati.

- b. Pasal 20 angka 6 Peraturan Mahkamah Agung No. 02 Tahun 2008 tentang Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah.

- c. *Murabahah* adalah pembiayaan saling menguntungkan yang dilakukan oleh shahib al-mal (pemilik modal) dengan pihak yang membutuhkan melalui transaksi jual beli dengan penjelasan bahwa harga pengadaan barang dan harga jual terdapat nilai lebih yang merupakan keuntungan atau laba bagi shahib al-mal dan pengembaliannya dilakukan secara tunai atau angsur.

- d. Pasal 55 UU No. 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah Mengatur tentang penyelesaian sengketa pada Bank Syari'ah sebagai berikut:

- 1) Penyelesaian sengketa Perbankan Syariah dilakukan oleh pengadilan dalam lingkungan Peradilan Agama.
- 2) Dalam hal para pihak telah memperjanjikan penyelesaian sengketa selain sebagaimana dimaksud pada ayat (1), penyelesaian sengketa dilakukan sesuai dengan isi Akad.
- 3) Penyelesaian sengketa sebagaimana dimaksud pada ayat (2) tidak boleh bertentangan dengan Prinsip Syariah.

Penyelesaian sengketa dilakukan sesuai dengan isi Akad adalah upaya sebagai berikut:

- 1) Musyawarah;
- 2) Mediasi perbankan;
- 3) Melalui badan arbitrase syariah nasional (basyarnas) atau lembaga arbitrase lain; dan/atau

---

<sup>28</sup> Zainudin, Ali, *Hukum Perbankan Syari'ah* (jakarta : Sinar Grafika, 2008), h.2



4) Melalui pengadilan dalam lingkungan Peradilan Umum.”

4. BI (Bank Indonesia)

Bank Indonesia adalah Bank Sentral Republik Indonesia dan merupakan badan hukum yang memiliki kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum. Bank Indonesia dipimpin oleh Dewan Gubernur dalam melaksanakan tugas dan wewenangnya. Peraturan BI (Bank Indonesia) :

- a. Peraturan Bank Indonesia (“BI”) No. 7/7/PBI/2005 tentang Penyelesaian Pengaduan Konsumen sebagaimana diubah dengan Peraturan Bank Indonesia No. 10/10/PBI/2008 (“PBI No. 7/2005”);
- b. Peraturan BI No. 8/5/PBI/2006 tentang Mediasi Perbankan sebagaimana diubah dengan Peraturan Bank Indonesia No. 10/1/PBI/2008;
- c. Surat Edaran BI No. 7/24/DPNP tanggal 18 Juli 2005 tentang Penyelesaian Pengaduan Konsumen sebagaimana diubah dengan Surat Edaran Bank Indonesia No. 10/13/DPNP tanggal 6 Maret 2008; dan
- d. Surat Edaran BI No. 8/14/DPNP tanggal 1 Juni 2006 tentang Mediasi Perbankan (“SEBI No. 8/2006”).

5. Fatwa MUI (Majelis Ulama Indonesia)

Bagian Ke-empat Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI) No. 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang *Murabahah*.

Mengatur tentang:

- a. Secara prinsip, penyelesaian utang nasabah dalam transaksi *Murabahah* tidak ada kaitannya dengan transaksi lain yang dilakukan nasabah dengan pihak ketiga atas barang tersebut. Jika nasabah menjual kembali barang tersebut dengan keuntungan atau kerugian, ia tetap berkewajiban untuk menyelesaikan utangnya kepada bank.
- b. Jika nasabah menjual barang tersebut sebelum masa angsuran berakhir, ia tidak wajib segera melunasi seluruh angsurannya.
- c. Jika penjualan barang tersebut menyebabkan kerugian, nasabah tetap harus menyelesaikan utangnya sesuai kesepakatan awal. Ia tidak boleh memperlambat pembayaran angsuran atau meminta kerugian itu diperhitungkan

6. OJK (Otoritas Jasa Keuangan)

Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 31/PoJK.05/2014.

#### D. Penyelesaian Sengketa dalam Ekonomi Syari'ah

Hubungan hukum antara nasabah dan bank syari'ah akan berjalan dengan baik dan lancar jika para pihak mentaati apa yang telah mereka sepakati dalam akad yang mereka buat. Namun jika salah satu pihak lalai atau melakukan kesalahan dalam pemenuhan kewajibannya maka pelaksanaan akad akan mengalami hambatan atau permasalahan bahkan dimungkinkan mengalami kemacetan sehingga mengakibatkan persengketaan antara kedua belah pihak. Untuk menyelesaikan sengketa yang terjadi diselesaikan dengan langkah-langkah sebagai berikut:

1. Penangguhan Utang

وَإِنْ كَانَ ذُو عُسْرَةٍ فَنَظِرَةٌ إِلَىٰ مَيْسَرَةٍ وَأَنْ تَصَدَّقُوا خَيْرٌ لَّكُمْ إِنْ كُنْتُمْ تَعْلَمُونَ

*“dan jika (orang yang berhutang itu) dalam kesukaran, Maka berilah tangguh sampai Dia berkelapangan. dan menyedekahkan (sebagian atau semua utang) itu, lebih baik bagimu, jika kamu mengetahui”.*<sup>29</sup>

2. Negosiasi

Negosiasi adalah cara penyelesaian sengketa yang paling dasar dan yang paling tua digunakan oleh umat manusia. Penyelesaian melalui negosiasi merupakan cara yang paling penting. Banyak sengketa diselesaikan setiap hari oleh negosiasi ini tanpa adanya publisitas atau menarik perhatian publik. Alasan utamanya adalah karena dengan cara ini, para pihak dapat mengawasi prosedur penyelesaian sengketanya dan setiap penyelesaiannya didasarkan pada kesepakatan atau konsensus para pihak.

<sup>29</sup> Depag, Al-Qur'an dan Terjemahan (Bandung: Penerbit Diponegoro, 2005), h. 47

### 3. Pencarian Fakta

Suatu sengketa kadangkala mempersoalkan konflik para pihak mengenai suatu fakta. Meskipun suatu sengketa berkaitan dengan hak dan kewajiban, namun acapkali permasalahannya bermula pada perbedaan pandangan para pihak terhadap fakta yang menentukan hak dan kewajiban tersebut. Penyelesaian sengketa demikian karenanya bergantung kepada penguraian fakta-fakta yang para pihak tidak disepakati. Oleh sebab itu dengan memastikan kedudukan fakta yang sebenarnya dianggap sebagai bagian penting dari prosedur penyelesaian sengketa. Dengan demikian para pihak dapat memperkecil masalah sengketa dengan menyelesaikannya melalui suatu Pencarian Fakta mengenai fakta-fakta yang menimbulkan persengketaan.

### 4. Jasa-jasa Baik

Jasa-jasa baik adalah cara penyelesaian sengketa melalui atau dengan bantuan pihak ketiga. Pihak ketiga ini berupaya agar para pihak menyelesaikan sengketa dengan negosiasi. Jadi fungsi utama jasa baik ini adalah mempertemukan para pihak sedemikian rupa sehingga mereka mau bertemu, duduk bersama dan bernegosiasi. Keikutsertaan pihak ketiga dalam suatu penyelesaian sengketa dapat dua macam: atas permintaan para pihak atau atas inisiatifnya menawarkan jasa-jasa baiknya guna menyelesaikan sengketa. Dalam kedua cara ini, syarat mutlak yang harus ada adalah kesepakatan para pihak.

### 5. Mediasi

Mediasi adalah suatu cara penyelesaian melalui pihak ketiga. Ia bisa negara, organisasi internasional (misalnya PBB) atau individu (politikus, ahli hukum atau ilmuwan). Ia ikut serta secara aktif dalam proses negosiasi. Biasanya ia dengan kapasitasnya sebagai pihak yang netral berupa mendamaikan para pihak dengan memberikan saran penyelesaian sengketa. Jika usulan tersebut tidak diterima, mediator masih dapat tetap melanjutkan fungsi mediasinya dengan membuat usulan-usulan baru. Karena itu, salah satu fungsi utama mediator adalah mencari berbagai solusi (penyelesaian),

mengidentifikasi hal-hal yang dapat disepakati para pihak serta membuat usul-usulan yang dapat mengakhiri sengketa.

#### 6. Konsiliasi

Konsiliasi adalah cara penyelesaian sengketa yang sifatnya lebih formal dibanding mediasi. Konsiliasi adalah suatu cara penyelesaian sengketa oleh pihak ketiga atau oleh suatu komisi konsiliasi yang dibentuk oleh para pihak. Komisi tersebut bisa yang sudah terlembaga atau *ad hoc* (sementara) yang berfungsi untuk menetapkan persyaratan-persyaratan penyelesaian yang diterima oleh para pihak. Namun putusannya tidaklah mengikat para pihak.

#### 7. Perdamaian (*Sulhu*)

Langkah pertama yang perlu diupayakan ketika hendak menyelesaikan perselisihan, ialah melalui cara damai. Untuk mencapai hakekat perdamaian, prinsip utama yang perlu dikedepankan adalah kesadaran para pihak untuk kembali kepada Allah (Al-Qur'an) dan RosulNya (Al-Sunnah) dalam menyelesaikan segala persoalan. Upaya damai tersebut biasanya ditempuh melalui musyawarah (*syuura*) untuk mencapai mufakat di antara para pihak yang berselisih. Dengan musyawarah yang mengedepankan prinsip-prinsip syari'at, diharapkan apa yang menjadi persoalan para pihak dapat diselesaikan.

#### 8. Arbitrase Syari'ah (*Tahkim*)

Untuk menyelesaikan perkara/ perselisihan secara damai dalam hal keperdataan, selain dapat dicapai melalui inisiatif sendiri dari para pihak, juga dapat dicapai melalui keterlibatan pihak ketiga sebagai wasit (*mediator*). Upaya ini biasanya akan ditempuh apabila para pihak yang berperkara itu sendiri ternyata tidak mampu mencapai kesepakatan damai. Institusi formal yang khusus dibentuk untuk menangani perselisihan/ sengketa disebut arbitrase, yaitu cara penyelesaian sengketa perdata di luar peradilan umum yang didasarkan pada perjanjian arbitrase yang dibuat secara tertulis oleh para pihak yang bersengketa.



## 9. Lembaga Peradilan Syari'ah (*Qadha*)

Dengan disahkannya UU No. 3 Th. 2006 tentang perubahan UU No. 7 Th. 1989 tentang Peradilan Agama telah membawa perubahan besar dalam eksistensi lembaga Peradilan Agama saat ini. Salah satu perubahan mendasar adalah penambahan wewenang lembaga Peradilan Agama antara lain di bidang perkawinan, waris, wasiat, hibah, wakaf, zakat, infaq, shadaqah, dan ekonomi syari'ah (pasal49). Dengan adanya kewenangan ini maka perkara yang timbul terkait dengan penyelesaian sengketa syari'ah selain dapat diselesaikan melalui cara damai (*sulhu*) dan arbitrase syari'ah (*tahkim*), juga dapat diselesaikan melalui lembaga peradilan (*qadha*).<sup>30</sup>

## 7. Pengadilan Internasional

Metode yang memungkinkan untuk menyelesaikan sengketa selain cara-cara tersebut di atas adalah melalui pengadilan. Penggunaan cara ini biasanya ditempuh apabila cara-cara penyelesaian yang ada ternyata tidak berhasil. Pengadilan dapat dibagi ke dalam dua kategori, yaitu pengadilan permanen dan pengadilan *ad hoc* atau pengadilan khusus. Sebagai contoh pengadilan internasional permanen adalah Mahkamah Internasional (*the International Court of Justice*).

## 8. Organisasi-Organisasi dan Badan-Badan Regional

Yaitu penyerahan sengketa ke badan-badan regional atau cara-cara lainnya yang menjadi pilihan para pihak, biasanya mengacu kepada badan-badan peradilan yang terdapat dan diatur oleh berbagai organisasi internasional, baik yang sifatnya global maupun regional.

Secara garis besar penyebab terjadinya permasalahan yang timbul dalam pelaksanaan akad adalah<sup>31</sup> :

### a. Adanya wan prestasi (*default*)

Wanprestasi adalah satu keadaan ketika debitur tidak dapat melaksanakan prestasinya karena kesalahannya dan si debitur telah

<sup>30</sup> Burhanuddin, *Hukum Bisnis Syari'ah* (Yogyakarta: UII Press, 2011), h. 243-264.

<sup>31</sup> Dewi nurul M dan Fadia Fitriyanti, 2008, *Hukum Perbankan Syari'ah dan Takaful*, Yogyakarta, Lab Hukum, UMY, hl. 60

ditegur (*disomatie*). Adapun bentuk-bentuk wan prestasi dapat dikelompokkan menjadi 5 kategori yaitu :

- 1) Debitur sama sekali tidak memenuhi prestasinya;
- 2) Debitur memenuhi sebagian prestasi;
- 3) Debitur terlambat didalam melakukan prestasi;
- 4) Debitur keliru didalam melaksanakan prestasinya;
- 5) Debitur melaksanakan sesuatu yang dilarang didalam akad.

Pelaksanaan akad pada praktik perbankan syariah, permasalahan yang sering muncul antara lain :

- 1) Komplain tidak sesuai dengan penawaran;
- 2) Komplain tidak sesuai sepesifikasinya;
- 3) Komplain tidak sesuai dengan waktunya;
- 4) Komplain tidak sesuai dengan aturan main yang diperjanjikan;
- 5) Komplain dengan layanan dan alur birokrasi yang tidak masuk dalam draf akad;
- 6) Komplain dengan lambatnya proses kerja.

b. Keadaan memaksa (*force majeure / copermacht*)

Keadaan memaksa (*force majeure / copermacht*) adalah suatu keadaan ketika debitur tidak dapat memenuhi atau melaksanakan prestasinya karena suatu keadaan diluar kemampuan manusia. Dalam praktik pelaksanaan akad, permasalahan yang sering muncul adalah bencana alam seperti gempa bumi, banjir, tanah longsor, angin puting beliung, kebakaran, dan peristiwa alam lainnya yang menyebabkan tujuan akad tidak dapat tercapai sesuai dengan tujuannya;

c. Perbuatan melawan hukum

Perbuatan melawan hukum adalah suatu perbuatan yang dilakukan oleh salah satu pihak dalam pelaksanaan akad yang tidak sesuai dengan undang-undang, ketertiban umum dan kesusilaan. Dalam hal terdapat permasalahan yang timbul dalam pelaksanaan akad, maka para pihak akan mencari penyelesaian terhadap permasalahan yang dihadapinya. Secara garis besar upaya penyelesaian permasalahan dalam pelaksanaan

akad disebut juga dengan dalam penanganan, yang dikelompokkan dalam dua tahapan<sup>32</sup>:

1) Upaya penyelamatan

Tahap pertama, disebut dengan upaya penyelamatan, dalam tahap ini cenderung dan lebih terfokus upaya tercapainya pembayaran kembali pembiayaan dengan semestinya dengan cara cash collection (penagihan secara intensif), rescheduling (penjadwalan kembali), reconditioning (persyaratan kembali) atau restructuring (penataan kembali) atau yang dikenal pula dengan tahapan pemanuan atas prestasinya. Adapun mekanismenya adalah :

- a) Penagihan secara intensif (*cash collection*) merupakan upaya penagihan secara intensif yang dilakukan oleh bank ke nasabah. Bank menghubungi nasabah dan menggunakan pendekatan persuasif dalam membicarakan masalah penyelesaian pembiayaannya.
- b) Penjadwalan kembali (*rescheduling*) penjelasan merupakan upaya penyelamatan pembiayaan yang hanya menyangkut perubahan jadwal pembayaran pokok margin dan atau tunggakan pembiayaan margin dan atau jangka waktu pembiayaan.
- c) Persyaratan kembali (*reconditioning*) merupakan upaya penyelamatan pembiayaan dengan cara mengubah sebagian atau seluruh persyaratan pembiayaan yang tidak terbatas pada perubahan jadwal pembiayaan jangka waktu atau persyaratan lainnya sepanjang tidak menyangkut maksimum pembiayaan.
- d) Penataan kembali (*restructuring*) merupakan upaya yang dilakukan bank untuk menata kembali atau merestrukturisasi pembiayaannya agar nasabah dapat memenuhi kewajibannya. Tindakan ini dapat diberikan kepada nasabah yang mempunyai itikat baik untuk melunasi kewajibannya, yang berdasarkan pembuktian secara kuantitatif merupakan alternatif terbaik.

---

<sup>32</sup> Dewi Nurul M dan Fadia, Op. Cit., hlm.134

## 2) Upaya Penyelesaian Pembiayaan

Tahap kedua, penyelesaian pembiayaan terfokus pada tindakan untuk mengupayakan pembayaran kembali pembiayaan dengan mengeksekusi agunan, baik dengan melakukan pencairan cash collateral, penagihan kepada penjamin, pengambilalihan agunan oleh bank sendiri, penjualan secara sukarela atau penjualan agunan melalui lelang. Upaya penyelesaian pembiayaan permasalahan dan macet dalam praktik perbankan syariah antara lain dengan cara yaitu :

- a) Diselesaikan melalui internal lembaga, dalam praktik diselesaikan oleh bagian account officer/remedial/dibentuk tim task force penyelesaian sengketa;
- b) Diselesaikan melalui mediasi perbankan;
- c) Diselesaikan melalui Arbitrase dan melalui badan Arbitrasi Syariah Nasional (BASYARNAS);
- d) Diselesaikan melalui pengadilan agama

Hal pertama yang sebaiknya dilakukan oleh bank syariah dalam penyelesaian piutang bermasalah adalah dengan proses musyawarah. Hal ini didasarkan pada pasal 4 PBI Nomor 9/19/PBI/2007 jo. PBI Nomor 10/16/PBI/2008 yang menyatakan bilamana musyawarah demi menyelesaikan sengketa/perselesihan tidak tercapai, maka penyelesaian selanjutnya melalui mediasi, dan apabila cara kedua ini belum tercapai kesepakatan maka diselesaikan melalui alternatif penyelesaian sengketa atau Badan Arbitrase Syariah Nasional (BASYARNAS).

Langkah ini dianggap lebih adil dan mewakili perkembangan yang terjadi dalam bidang penyelesaian sengketa saat ini dan kedepan. Selain jalan non litigasi tersebut bank juga dapat menyelesaikan melalui litigasi. Setelah keluarnya undang-undang No. 3 Tahun 2006 tentang perubahan atas undang-undang No. 7 Tahun 1989 tentang peradilan agama, maka bank syariah dapat menyelesaikan sengketa ekonomi syariahnya melalui pengadilan agama. Hal ini ditegaskan



dalam Pasal 49 Undang-undang No. 3 Tahun 2006 yang menyebutkan pengadilan agama bertugas dan berwenang memeriksa, memutus, dan menyelesaikan perkara ditingkat pertama antara orang-orang yang beragama Islam dibidang ekonomi syariah. Adapun yang dimaksud ekonomi syariah adalah kegiatan usaha yang dilaksanakan menurut prinsip syariah. Meliputi bank syariah, lembaga keuangan mikro syariah, asuransi syariah, reasuransi syariah, reksadana syariah, obligasi syariah dan surat berharga berjangka menengah syariah, sekuritas syariah, pembiayaan syariah, pegadaian syariah, dana pensiun lembaga keuangan syariah, dan bisnis.

Amandemen ini membawa implikasi baru dalam sejarah hukum ekonomi di Indonesia. Sebelum lahirnya undang-undang ini, wewenang untuk menangani perselisihan atau sengketa dalam bidang ekonomi syariah diselesaikan di Pengadilan Negeri. Dalam perkembangan selanjutnya, saat ini perbankan syariah sudah mempunyai undang-undang tersendiri sebagai *lex specialis* yaitu Undang-Undang No. 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah. Pada 55 undang-undang tersebut mengatur mengenai penyelesaian sengketa ekonomi syariah dimana salah satunya adalah sengketa yang terjadi dalam perbankan syariah dan lembaga yang berwenang menyelesaikannya. Pasal 55 tersebut berbunyi :

- a) Penyelesaian sengketa perbankan syariah dilakukan oleh pengadilan dalam lingkungan peradilan agama.
- b) Dalam hal para pihak telah memperjanjikan penyelesaian sengketa selain sebagai mana dimaksud pada ayat (1), penyelesaian sengketa dilakukan sesuai dengan isi akad.
- c) Penyelesaian sengketa sebagaimana dimaksud pada ayat (2), tidak boleh bertentangan dengan prinsip syariah.

Penyelesaian dari Pasal 55 tersebut yang dimaksud dengan “penyelesaian sengketa dilakukan sesuai dengan isi akad” adalah upaya sebagai berikut :

- a) Musyawarah;
- b) Mediasi Perbankan;
- c) Melalui badan arbitrase syariah nasional (BASYARNAS) atau lembaga syariah lainnya;
- d) Melalui pengadilan dalam lingkungan peradilan umum.

Jika pihak-pihak bersengketa adalah orang yang berbeda agama (muslim dan non muslim) maka undang-undang ini mengizinkan untuk menyelesaikan sengketa diperadilan umum, kecuali para pihak menentukan lain dalam akadnya. Jadi adanya alternatif peradilan umum untuk menyelesaikan sengketa didasarkan pada kemungkinan adanya nasabah bank syariah yang non muslim, mengingat bank syariah bukan saja milik umat muslim yang nasabahnya harusnya umat muslim, tetapi bank syariah adalah bank milik bersama tanpa harus mendiskriminasikan suku, agama dan ras.

#### **E. Implementasi Pembiayaan Perbankan syari'ah**

Tugas pokok Bank Syariah pada umumnya memberikan fasilitas atau *intermediary* dengan mengumpulkan dana dari masyarakat dan memberikan pembiayaan dana untuk memenuhi kebutuhan pihak-pihak yang memerlukan, maka sistem pembiayaan pada Bank Syariah merupakan suatu kerangka dari prosedur-prosedur yang berhubungan dengan proses penyediaan uang berdasarkan kesepakatan atau persetujuan dari kedua belah pihak. Selain itu, sebagai lembaga keuangan yang dipercaya oleh masyarakat untuk mengelola uang yang ditabung, bank tidak bisa berlaku spikulasi dalam menyalurkan dana simpanan nasabah pada pembiayaan, sehingga dalam menyalurkan dana pembiayaan bank syariah memiliki langkah atau prosedur yang meliputi:

##### **1. Perjanjian Pembiayaan**

Arti penting perjanjian pembiayaan yaitu:

- a. Perjanjian pembiayaan berfungsi sebagai dasar hukum bagi kedua belah pihak,
- b. Perjanjian pembiayaan merupakan dasar lahirnya perjanjian lainnya

- c. Perjanjian pembiayaan berfungsi untuk memperjelas hak dan kewajiban kedua belah pihak
- d. Perjanjian pembiayaan sebagai dasar lahirnya perjanjian asuransi<sup>33</sup>

## 2. Syarat-syarat Menjadi Debitur

- a. Persyaratan untuk menjadi debitur dalam perjanjian pembiayaan.

Untuk mendapatkan pembiayaan, calon debitur harus memenuhi persyaratan yang diajukan pihak bank yang dalam hal ini bertindak sebagai kreditur. BSM dalam menentukan persyaratan untuk menjadi debitur tergantung dari jenis usaha dan skim pembiayaan yang dibutuhkan calon debitur. Dalam memberikan pembiayaan, kreditur mempunyai suatu persyaratan yang standar atau baku, persyaratan untuk menjadi debitur biasanya disesuaikan dengan jenis usaha dan skim pembiayaan yang diberikan, karena setiap jenis pembiayaan dibedakan pula persyaratannya.

- b. Bentuk dan isi perjanjian pembiayaan antara bank dan nasabah.

Dalam praktek bentuk dan isi perjanjian pembiayaan antara suatu bank dengan bank yang lain berbeda, hal ini terjadi dalam rangka untuk menyesuaikan diri dengan kebutuhannya masing-masing. Sebelum perjanjian ditandatangani kedua belah pihak, calon debitur harus melalui beberapa tahap yang meliputi:

- 1) Calon debitur wajib membuat surat permohonan pemberian pembiayaan, kemudian diajukan kepada pihak bank,
- 2) Jika surat permohonan pembiayaan telah diterima bank, bank melakukan pemeriksaan yaitu dengan melihat apakah pembiayaan yang dimohonkan masuk dalam pasar sasaran dan KR (Kriteria Resiko yang Dapat Dilayani) serta apakah telah memenuhi kelengkapan administrasi yang dibutuhkan untuk mengajukan permohonan pembiayaan (seperti : untuk perorangan menyerahkan fotokopi KTP/SIM/PASPOR/Identitas Lainnya. Jika badan usaha menyerahkan fotokopi KTP/SIM/PASPOR/Identitas Lainnya

---

<sup>33</sup> Wawancara Staff Operasional Pembiayaan BSM Belitang pada tanggal 28 Mei 2016

ditambah menyerahkan NPWP, SIUP, Akte Perusahaan dan 50 legalitas, lainnya). Apabila surat permohonan pembiayaan yang diajukan masuk kategori diatas, maka bank akan melakukan penelitian dan analisis dengan cara melakukan kunjungan atau melihat secara langsung kegiatan usaha yang dijalankan calon debitur, kemudian bank melakukan wawancara dengan calon debitur. Calon debitur juga harus memenuhi kriteria 5C (*Character/penilaian terhadap kepribadian, Capital/modal, Capacity/kemampuan, Condition of Economy/kondisi ekonomi, dan Collateral/agunan*).

- 3) Bila penelitian dan analisis telah dilakukan oleh pihak bank, kemudian dilakukan keputusan pembiayaan oleh pejabat pembiayaan. Bank kemudian mengeluarkan Surat Penawaran Putusan Pembiayaan (SP3) yang berisi tentang persyaratan pembiayaan yaitu meliputi jumlah pembiayaan, jangka waktu pembiayaan dan lain-lain, surat ini kemudian diajukan kepada calon debitur, apabila calon debitur menyetujui maka dibuat perjanjian sesuai dengan persyaratan pembiayaan yang telah disepakati.

Dalam pemberian pembiayaan dilimpahkan tugas tersebut kepada:

- 1) Account Officer (A/O)

Di BSM ini, pejabat ini bertugas memprakarsai suatu pembiayaan. Selanjutnya membina debitur tersebut agar memenuhi kesanggupannya terutama dalam pembayaran kembali pinjamannya. Selain itu A/O juga merangkap sebagai bagian Support Pembiayaan, yaitu mengadakan penilaian keabsahannya, seperti kebenaran lampiran, kebenaran usaha maupun penggunaan pembiayaan, keabsahan jaminan, taksasi jaminan dan lain-lain. Setelah calon debitur menjadi debitur, maka A/O akan melakukan penanggulangan kemungkinan terjadinya masalah, sehingga tindakan *preventif* dapat dihindari sejauh mungkin.



## 2) Pemimpin Cabang

Pejabat ini berfungsi sebagai pemutus pembiayaan yang diprakarsai oleh A/O, nantinya pejabat ini akan memutuskan apakah pembiayaan tersebut disetujui atau tidak. Bentuk perjanjian dalam pembiayaan yang biasanya digunakan ada 2 (dua) macam, yaitu:

### a) Di bawah tangan (*onderhandsacte*)

Dalam praktik bentuk perjanjian ini dinamakan perjanjian standar atau baku. Maksudnya adalah bahwa perjanjian yang isinya sudah dibakukan oleh atau sudah dalam bentuk tertulis dan dibuat oleh pihak yang kuat yaitu pihak kreditur (pihak bank). Menurut Pasal 1874 BW (*Burgerlijk Wetboek* atau Kitab Undang-undang Perdata), perjanjian di bawah tangan adalah setiap akte yang tidak dibuat oleh atau dihadapan seorang pejabat/pegawai umum.<sup>34</sup>

### b) Dibuat Notariil / Akte Authentik

Dalam hal ini kedua belah pihak yaitu debitur dan kreditur membuat persetujuan atau kesepakatan di hadapan Notaris. Menurut Pasal 1868 BW, Akte Authentik adalah suatu akte yang dalam bentuk sebagaimana ditentukan oleh Undang-Undang, dibuat oleh atau dihadapan pegawai yang berwenang untuk itu di tempat dimana akte dibuat. Menurut Undang-Undang suatu akte autentik mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna, artinya apabila suatu pihak mengajukan suatu akte autentik, hakim harus menerimanya dan menganggap apa yang dituliskan di dalam akte sungguh-sungguh terjadi, sehingga hakim tidak boleh memerintahkan tambahan pembuktian lagi.

Praktik dalam perbankan tidak menentukan secara khusus surat perjanjian mana yang akan digunakan, apakah di bawah tangan atau dibuat Notariil dalam perjanjian pembiayaan, tetapi biasanya ditentukan oleh besar kecilnya jumlah pembiayaan dan besar kecilnya resiko. Apabila jumlah

---

<sup>34</sup> Solahuddin, *Kitab Undang-Undang Hukum Pidana, Acara Pidana & Perdata: KUHP, KUHP & KUHP*, (Jakarta: Tranmedia Pustaka, 2008). h. 573

pembiayaannya besar, maka biasanya surat perjanjiannya dibuat nota riil, tetapi jika jumlah pembiayaannya kecil, maka biasanya surat perjanjiannya dibuat di bawah tangan. Dalam praktek isi atau materi suatu perjanjian adalah berbeda, tetapi dalam menentukan isi perjanjian pembiayaan para pihak harus mengadakan kesepakatan yang nantinya tertuang dalam perjanjian. Berikut ini dijelaskan mengenai isi perjanjian, dalam hal ini diambil sampel perjanjian pembiayaan Mudharabah dalam hal penyediaan seluruh modal untuk membiayai sebuah proyek atau usaha yang dibuat dihadapan Notaris. Namun pada dasarnya isinya sama dengan jenis pembiayaan yang lain.<sup>35</sup> Hal-hal yang tertera dalam perjanjian pembiayaan tersebut diatas adalah sebagai berikut:

a. Klausul mengenai pengertian.

Klausul ini berisikan mengenai definisi dari istilah-istilah yang akan digunakan dalam perjanjian ini.

b. Klausul mengenai jumlah pembiayaan dan penggunaannya Klausul ini menerangkan secara jelas mengenai jumlah fasilitas pembiayaan dan penggunaan dana tersebut oleh pihak kedua.

c. Klausul mengenai penarikan pembiayaan

Penarikan pembiayaan dapat dilakukan apabila semua persyaratan yang diajukan oleh pihak bank telah dipenuhi oleh pihak kedua.

d. Klausul mengenai jangka waktu

Klausul ini menerangkan bahwa fasilitas pembiayaan tersebut haruslah dilunasi dalam jangka waktu yang telah dituangkan dalam akad, apabila mundur dari tanggal jatuh tempo maka akan dikenakan denda.

e. Klausul mengenai pembayaran angsuran dan denda

Tata cara pembayaran yaitu menurut angsuran tetap, yaitu jumlah angsuran pokok pembiayaan dan nisbah/bagi hasilnya dibayar dalam beberapa kali tiap bulan berturut-turut dengan jumlah tertentu. Batas pembayaran angsuran maksimal sampai akhir bulan angsuran. Adapun sanksi dari keterlambatan pembayaran angsuran dikenakan denda.

---

<sup>35</sup> Annual report BSM 2010

f. Klausul mengenai *force majeure*

Klausul ini mengenai pembebasan denda untuk pihak kedua jika keterlambatan pembayaran angsuran itu disebabkan oleh kejadian diluar kekuasaan dan kemampuan pihak kedua.

g. Klausul mengenai pengakuan hutang

Klausul ini berisikan tentang pernyataan dari pihak kedua yang mengaku secara sah dan sebenar-benarnya berhutang dan karenanya berkewajiban untuk melunasi hutang tersebut

h. Klausul mengenai jaminan dalam jaminan harus dijelaskan secara terperinci, mengenai jenis jaminan, dan pengikatan jaminannya.

i. Klausul mengenai asuransi

Didalam klausul ini pihak bank mengasuransikan barang dan jaminan lainnya dan jiwa pihak kedua agar tidak terjadi hal-hal yang tidak diinginkan.

j. Klausul mengenai syarat-syarat yang harus diperhatikan pihak kedua  
Klausul ini berisikan tentang:

- 1) Pernyataan menjamin dari pihak kedua bahwa dalam melakukan perjanjian tersebut tidak bertentangan dengan ketentuan dan peraturan yang berlaku di Indonesia serta tidak ada sengketa yang sedang terjadi, yang dapat berpengaruh merugikan akad pembiayaan,
- 2) Hal-hal yang harus dilakukan pihak kedua terkait dengan pembiayaannya,
- 3) Hal-hal yang tidak boleh dilakukan pihak kedua terkait dengan pembiayaannya,

k. Klausul mengenai kewajiban tambahan debitur

Kewajiban debitur untuk menandatangani akad pembiayaan dan/atau menyerahkan dokumen-dokumen lainnya yang terkait dengan pembiayaan ini.

l. Klausul pernyataan mengenai:

Tata cara eksekusi seluruh jaminan apabila pembiayaan tidak dilunasi pada waktu yang telah ditentukan.

m. Klausul mengenai biaya tambahan

Biaya tersebut meliputi: bea materai, biaya percetakan, biaya notaris, biaya Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan biaya lainnya.

n. Klausul mengenai penyelesaian perselisihan

Klausul ini menerangkan cara penyelesaian sengketa, bila suatu hari nanti pemberian pembiayaan ini bermasalah.

o. Klausul mengenai domisili

Klausul ini menerangkan tempat kedudukan hukum yang tetap. Penentuan domisili sebagai bentuk kepastian hukum apabila di kemudian hari pemberian pembiayaan bermasalah.

p. Klausul mengenai pemberitahuan

Klausul ini menerangkan bahwa semua pemberitahuan mengenai akad ini dianggap disampaikan secara baik dan sah, bila dikirim dengan surat tercatat

q. Klausul mengenai ketentuan tambahan

- 1) Mengatur hak-hak terhadap kuasa debitur,
- 2) Segala sesuatu yang belum diatur dalam perjanjian tunduk pada hukum positif yang berlaku di Indonesia,
- 3) Ketentuan pemberlakuan akad perjanjian sejak penandatanganan perjanjian pembiayaan<sup>36</sup>

3. Prinsip –Prinsip Syari'ah dalam Kegiatan Ekonomi dan Keuangan

Teori perusahaan yang dikembangkan selama ini di Indonesia menekankan pada prinsip memaksimalkan keuangan perusahaan. Namun teori ekonomi dimaksud bergeser pada sistem nilai yang lebih luas, yaitu manfaat yang didapatkan tidak lagi berfokus hanya kepada pemegang saham, melainkan pada semua pihak yang dapat merasakan manfaat kehadiran suatu unit kegiatan ekonomi keuangan. Sistem ekonomi syari'ah menekankan konsep manfaat kegiatan ekonomi yang lebih luas, yang bukan hanya manfaat pada setiap akhir kegiatan, melainkan pada setiap proses

---

<sup>36</sup> (Klausul Perjanjian Pembiayaan pada BSM), data diperoleh dari BSM Belitang



transaksi. Setiap kegiatan proses transaksi dimaksud, mengacu pada konsep masalah dan menjunjung tinggi asas-asas keadilan.

Selain itu, prinsip dimaksud menekankan bahwa para pelaku ekonomi untuk selalu menjunjung tinggi etika dan norma hukum dalam kegiatan ekonomi. Realisasi dari konsep syari'ah, pada dasarnya sistem ekonomi/perbankan syari'ah memiliki tiga ciri yang mendasar, yaitu:

- a. Prinsip keadilan,
- b. Menghindari kegiatan yang dilarang, dan
- c. Memperhatikan aspek kemanfaatan.

Ketiga ciri sistem perbankan syari'ah yang demikian, tidak hanya memfokuskan perhatian pada diri sendiri sendiri untuk menghindari bunga, tetapi juga kebutuhan untuk menerapkan semua prinsip syari'ah dalam sistem ekonomi secara seimbang. Oleh karena itu, keseimbangan antara memaksimalkan keuntungan dan pemenuhan prinsip syari'ah menjadi hal yang mendasar bagi kegiatan operasional bank syari'ah. Dalam hal pelaksanaan operasional sistem perbankan syari'ah akan tercermin prinsip ekonomi syari'ah dalam bentuk nilai-nilai yang secara umum dapat dibagi dalam dua perspektif yaitu mikro dan makro.

Nilai-nilai syari'ah dalam perspektif mikro menekankan aspek kompetensi/profesionalisme dan sikap amanah; sedangkan dalam perspektif makro nilai-nilai syari'ah menekankan aspek distribusi, pelarangan riba dan kegiatan ekonomi yang tidak memberikan manfaat secara nyata kepada sistem perekonomian. Oleh karena itu dapat dilihat secara jelas potensi manfaat keberadaan sistem perekonomian/perbankan syari'ah yang ditujukan kepada bukan hanya untuk warga masyarakat Islam, Melainkan kepada seluruh umat manusia (rahmat lil'alamin-rahmat bagi seluruh alam semesta). Dapat dilihat pada tabel berikut ini.<sup>37</sup>

---

<sup>37</sup> Prof. Dr. H. Zinudin Ali, M.A, *Hukum Perbankan Syari'ah*, (Jakarta : Sinar Grafika, 2008), h. 21

Tabel 2: Konsep Syari'ah

Keadilan	Menghindari Aktivitas Yang Terlarang	Kemanfaatan
Transparasi dan kejujuran	Larangan produk jasa dan proses yang merugikan dan berbahaya	Produktif dan tidak spekulatif
Transaksi yang fair	Tidak menggunakan SDM ilegal dan secara tidak adil	Menghindari penggunaan SDM yang tidak efisien
Persaingan yang sehat		Akses seluas-luasnya bagi masyarakat untuk memperoleh SDM
Perjanjian yang saling mendukung		

Sumber Data : *Hukum Perbankan Syariah 2008*

#### 4. Aspek Hukum Pembiayaan Perbankan Syariah<sup>38</sup>

Undang-undang tentang Perbankan (UUP) diatur dalam UU No. 7/1992 sebagaimana telah diubah dengan UU No. 10/1998 dan UU No. 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah (UUPS). Beberapa ketentuan UUPS dan UUP yang berkaitan dengan Pembiayaan Bank adalah :

- a. Pasal 1 ayat 12 UUPS, Prinsip Syariah adalah prinsip hukum Islam dalam kegiatan perbankan berdasarkan fatwa yang dikeluarkan oleh lembaga yang memiliki kewenangan dalam penetapan di bidang syariah.
- b. Pasal 1 ayat 13 UUPS, Akad adalah kesepakatan tertulis antara Bank Syariah atau Unit Usaha Syariah dan pihak lain yang memuat adanya hak dan kewajiban bagi masing-masing pihak sesuai dengan Prinsip Syariah.

<sup>38</sup>Aad Rusyad. Mkn, *Aspek Hukum Pekreditian Bank*, materi kuliah Hukum Perbankan di Fakultas Hukum Magister Kenotariatan Universitas Indonesia, (Depok: November 2009), h. 7

- c. Pasal 1 ayat 19 UUPS, Nasabah Penerima Fasilitas adalah Nasabah yang memperoleh fasilitas dana atau yang dipersamakan dengan itu, berdasarkan Prinsip Syariah.
- d. Pasal 1 ayat 25 UUPS, Pembiayaan adalah penyediaan dana atau tagihan yang dipersamakan dengan itu berupa:
- 1) Transaksi bagi hasil dalam bentuk *mudharabah* dan *Musyarakah*;
  - 2) Transaksi sewa menyewa dalam bentuk ijarah atau sewa beli dalam bentuk *ijarah muntahiya bittamlik*;
  - 3) Transaksi jual beli dalam bentuk *Murabahah*, *salam* dan *istishna*;
  - 4) Transaksi pinjam meminjam dalam bentuk piutang *qardh*; dan
  - 5) Transaksi sewa-menyewa jasa dalam bentuk *ijarah* untuk transaksi multijasa berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara Bank Syariah dan atau UUS dan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai dan atau diberi fasilitas dana untuk mengembalikan dana tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan ujah, tanpa imbalan, atau bagi hasil.
- e. Pasal 1 ayat 26 UUPS, Agunan adalah jaminan tambahan, baik berupa benda bergerak maupun benda tidak bergerak yang diserahkan oleh pemilik Agunan kepada Bank Syariah dan/atau UUS, guna menjamin pelunasan kewajiban Nasabah Penerima Fasilitas.
- f. Pasal 8 UUP, Dalam memberikan kredit atau pembiayaan berdasarkan Prinsip Syariah, Bank Umum wajib mempunyai keyakinan berdasarkan analisis yang mendalam atas itikad dan kemampuan serta kesanggupan Nasabah Debitur untuk melunasi utangnya atau mengembalikan pembiayaan dimaksud sesuai dengan yang diperjanjikan.

#### 5. Kegiatan Usaha Bank Umum Syariah

Kegiatan Usaha Bank Umum Syariah diatur dalam UU No. 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah, Pasal 19 dan Pasal 20 :

Pasal 19 :

a. Kegiatan usaha Bank Umum Syariah meliputi:

- 1) Menghimpun dana dalam bentuk Simpanan berupa Giro, Tabungan, atau bentuk lainnya yang dipersamakan dengan itu berdasarkan Akad *wadia'ah* atau Akad lain yang tidak bertentangan dengan Prinsip Syariah;
- 2) Menghimpun dana dalam bentuk Investasi berupa Deposito, Tabungan, atau bentuk lainnya yang dipersamakan dengan itu berdasarkan Akad *mudharabah* atau Akad lain yang tidak bertentangan dengan Prinsip Syariah;
- 3) Menyalurkan Pembiayaan bagi hasil berdasarkan Akad *mudharabah*, Akad *Musyarakah*, atau Akad lain yang tidak bertentangan dengan Prinsip Syariah;
- 4) Menyalurkan pembiayaan berdasarkan Akad *Murabahah*, Akad *salam*, Akad *istishna*, atau akad lain yang tidak bertentangan dengan Prinsip Syariah;
- 5) Menyalurkan Pembiayaan berdasarkan Akad *Qardh* atau akad lain yang tidak bertentangan dengan Prinsip Syariah;
- 6) Menyalurkan pembiayaan penyewaan barang bergerak atau tidak bergerak kepada nasabah berdasarkan Akad *ijarah muntahiya bittamlik* atau Akad lain yang tidak bertentangan dengan Prinsip Syariah;
- 7) Melakukan pengambilalihan utang berdasarkan Akad *hawalah* atau Akad lain yang tidak bertentangan dengan Prinsip Syariah;
- 8) Melakukan usaha kartu debit dan/atau kartu pembiayaan berdasarkan Prinsip Syariah;
- 9) Membeli, menjual, atau menjamin atas risiko sendiri surat berharga pihak ketiga yang diterbitkan atas dasar transaksi nyata berdasarkan Prinsip Syariah, antara lain seperti akad *ijarah*, *Musyarakah*, *mudharabah*, *Murabahah*, *kafalah*, atau *hawalah*;
- 10) Membeli surat berharga berdasarkan Prinsip Syariah yang diterbitkan oleh pemerintah dan/atau Bank Indonesia;



- 11) Menerima pembayaran dari tagihan atas surat berharga dan melakukan perhitungan dengan pihak ketiga atau antar pihak ketiga berdasarkan Prinsip Syariah;
- 12) Melakukan penitipan untuk kepentingan pihak lain berdasarkan suatu akad yang berdasarkan Prinsip Syariah;
- 13) Menyediakan tempat untuk menyimpan barang dan surat berharga berdasarkan Prinsip Syariah;
- 14) Memindahkan uang, baik untuk kepentingan sendiri maupun untuk kepentingan nasabah berdasarkan Prinsip Syariah;
- 15) Melakukan fungsi sebagai Wali Amanat berdasarkan Akad Wakalah;
- 16) Memberikan fasilitas *letter of credit* atau bank garansi berdasarkan Prinsip Syariah; dan
- 17) Melakukan kegiatan lain yang lazim dilakukan di bidang perbankan dan di bidang sosial sepanjang tidak bertentangan dengan Prinsip Syariah dan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

#### **F. Sanksi dan Denda**

1. Nasabah yang mampu akan tetapi menunda-nunda dan atau melalaikan pembayaran pembiayaannya kepada pihak bank dikenakan sanksi berupa denda untuk setiap hari keterlambatan.
2. Besarnya denda tersebut harus dibuat dan disepakati pada saat penandatanganan akad pembiayaan antara Nasabah dengan Bank.
3. Dana yang diperoleh dari denda tersebut dimasukkan dalam rekening khusus dan diperuntukkan untuk dana sosial-kebajikan.

Ketentuan tentang denda sudah sesuai dengan fatwa DSN MUI No. 17/DSN-MUI/IX/2000 Tentang sanksi atas nasabah mampu yang menunda-nunda pembayaran.

## G. Agunan (Jaminan)

### 1. Pengertian Agunan (Jaminan)

Pada dasarnya jaminan bukanlah satu rukun atau syarat yang mutlak yang dipenuhi dalam ba'i al *Murabahah*. Jaminan dimaksudkan untuk menjaga agar sipemesan tidak main-main dengan pesanan. Pembeli (penyedia pembiayaan/bank) dapat meminta si pemesan (pemohon/nasabah) suatu jaminan (rahn) untuk dipegangnya. Dalam teknis operasionalnya barang-barang yang dipesan dapat menjadi salah satu jaminan yang bisa diterima untuk pembayaran hutang.<sup>39</sup>

Menurut UU No. 7 tahun 1992 agunan adalah : “Jaminan tambahan diserahkan nasabah debitur kepada bank dalam rangka mendapatkan pembiayaan berdasarkan prinsip syari’ah.”<sup>40</sup> Sedangkan dalam undang-undang No. 21 Tahun 2008 tentang perbankan syari’ah yaitu “ Agunan adalah jaminan tambahan, baik berupa benda bergerak maupun benda tidak bergerak yang diserahkan oleh pemilik agunan kepada bank syari’ah dan atau UUS, guna meminjam pelunasan kewajiban nasabah penerima fasilitas “. Menurut hukum positif jaminan adalah sesuatu yang diberikan kepada kreditur yang diserahkan oleh debitur untuk menimbulkan keyakinan dan menjamin bahwa debitur akan memenuhi kewajiban yang dapat dinilai dengan uang yang timbul dari suatu perikatan.<sup>41</sup> Menurut hukum positif jaminan adalah sesuatu yang diberikan kepada kreditur yang diserahkan oleh debitur untuk menimbulkan keyakinan dan menjamin bahwa debitur akan memenuhi kewajiban yang dapat dinilai dengan uang yang timbul dari suatu perikatan.<sup>42</sup> Berdasarkan definisi diatas dapat ditarik suatu kesimpulan bahwa unsur-unsur jaminan antara lain<sup>43</sup>:

#### a. Difokuskan pada pemenuhan kewajiban kepada kreditor (bank)

<sup>39</sup> Muhammad, Syafei'i Antonio, *Bank Syari'ah*, (Jakarta:2000), h.149

<sup>40</sup> Salim HS, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, (Jakarta: Raja Grafindo,2004),

<sup>41</sup> Hartono Hadisoeparto, *Pokok-pokok hukum perikatan dan hukum jaminan*, (Yogyakarta: Liberty, 1984), h.50

<sup>42</sup> *Ibid.*

<sup>43</sup> Salim HS, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2004), h.2

- b. Wujud jaminan ini dapat dinilai dengan uang (jaminan material)
- c. Timbulnya jaminan karena adanya perikatan antara kreditor dengan debitor, sehingga dapat dikatakan bahwa perjanjian jaminan baru timbul setelah adanya perjanjian pokok seperti perjanjian hutang piutang, kredit. Sifat perjanjian jaminan merupakan perjanjian tambahan atau ikutan (accessoir) dari perjanjian pokok.<sup>44</sup>

Jaminan dalam pengertian yang lebih luas tidak hanya harta yang ditanggungkan saja, melainkan hal-hal lain seperti kemampuan hidup usaha yang dikelola oleh debitur. Untuk jaminan jenis ini, diperlukan kemampuan analisis dari officer pembiayaan untuk menganalisa *circle liveu* saham debitur serta penambahan keyakinan atas kemampuan debitur untuk mengembalikan pembiayaan yang telah diberikan berdasarkan prinsip-prinsip syariah.<sup>45</sup>

﴿ وَإِنْ كُنْتُمْ عَلَىٰ سَفَرٍ وَلَمْ تَجِدُوا كَاتِبًا فَرِهَيْنْ مَقْبُوضَةً فَإِنْ أَتَىٰ بَعْضُكُمْ بَعْضًا فَلْيُؤَدِّ الَّذِي أُؤْتِمِنَ أَمْنَتَهُ وَلْيَتَّقِ اللَّهَ رَبَّهُ وَلَا تَكْتُمُوا الشَّهَادَةَ وَمَنْ يَكْتُمْهَا فَإِنَّهُ آثِمٌ قَلْبُهُ وَاللَّهُ بِمَا تَعْمَلُونَ عَلِيمٌ ﴾

“Jika kamu dalam perjalanan (dan bermu'amalah tidak secara tunai) sedang kamu tidak memperoleh seorang penulis, Maka hendaklah ada barang tanggungan yang dipegang (oleh yang berpiutang). Akan tetapi jika sebagian kamu mempercayai sebagian yang lain, Maka hendaklah yang dipercayai itu menunaikan amanatnya (hutangnya) dan hendaklah ia bertakwa kepada Allah Tuhannya; dan janganlah kamu (parasaksi) menyembunyikan persaksian dan Barangsiapa yang menyembunyikannya, Maka Sesungguhnya ia adalah orang yang berdosa hatinya; dan Allah Mahamengetahuiapa yang kamukerjakan.”(Q.S Al-Baqarah: 283).<sup>46</sup>

<sup>44</sup> Ibid. h. 29-30

<sup>45</sup> Rachmadi Usman, *Aspek-Aspek Hukum Perbankan di Indonesia* (Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama, 2003), h. 281

<sup>46</sup> Depag, *Al-Qur'an Tajwidan Terjemah* (Surabaya: CV. Penerbit Fajar Mulya, 1998), h.

## 2. Kedudukan Hukum pada Bank Syariah

Hukum formal yang mengatur hubungan hukum antara Bank Syariah dengan nasabah (pembiayaan dan penyimpanan dana) diatur berdasarkan undang-undang hukum perdata. Termasuk didalamnya mengenai jaminan, dengan ketentuan-ketentuan yang berlaku di wilayah Indonesia berdasarkan Pancasila dan UUD 1945. Ketentuan hukum secara khusus berkaitan dengan bank syariah adalah undang-undang No. 21 Tahun 2008 tentang perbankan syariah. Dimana sebelum disyahrkannya undang-undang ini pada tanggal 16 Juli 2008, payung hukum perbankan syariah adalah undang-undang No. 10 Tahun 1998 tentang perubahan atas undang-undang No. 7 Tahun 1992 tentang perbankan.

Pasal 1 angka 26 mendefinisikan jaminan (agunan), yaitu "agunan adalah jaminan tambahan, baik berupa benda bergerak maupun benda tidak bergerak oleh pemilik agunan kepada bank syariah atau UUS, guna menjamin pelunasan kewajiban nasabah penerima fasilitas". Jaminan diperbankan syariah tidak berbeda dengan jaminan yang diterapkan di bank konvensional, karena jaminan yang digunakan pun berupa benda bergerak maupun tidak bergerak.

Keberadaan jaminan dalam pembiayaan adalah hal yang mutlak harus ada (syarat wajib) dan harus disediakan oleh pihak musytari / nasabah. Apabila nilai benda jaminan tersebut tidak mencukupi untuk men-cover (menutup) atas nilai yang dikeluarkan oleh pihak bank maka dipastikan permohonan pembiayaan musytari/nasabah tidak dikabulkan jika musytari tidak memenuhi kewajibannya, ba'i (bank) dapat membeli sebagian atau seluruh jaminan baik melalui pelelangan maupun diluar pelelangan penyerahan secara sukarela oleh pemilik benda jaminan untuk menjual dari pemilik benda jaminan dengan ketentuan jaminan yang dibeli tersebut wajib dicairkan selambat-lambatnya dalam jangka waktu 1 Tahun. Pembelian benda jaminan oleh ba'i melalui pelelangan dimaksudkan untuk membantu mempercepat penyelesaian kewajiban musytari/nasabah.