

**PENERAPAN PRINSIP KEHATI-HATIAN (*PRUDENTIAL
BANKING*) DALAM PEMBIAYAAN *MURABAHAH* DI BANK
BRI SYARI'AH CABANG JOGJAKARTA
TESIS**



Oleh:

ULIL USWAH

Nomor Mahasiswa : 05912171

BKU : Hukum Ekonomi Islam

Program Studi : Ilmu Hukum

**UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA
PROGRAM PASCASARJANA FAKULTAS HUKUM
2008**

PENERAPAN PRINSIP KEHATI-HATIAN (*PRUDENTIAL BANKING*) DALAM PEMBIAYAAN *MURABAHAH* DI BANK BRI SYARI'AH CABANG JOGJAKARTA

TESIS

Oleh:

ULIL USWAH

Nomor Mahasiswa : 05912171

BKU : Hukum Ekonomi Islam

Program Studi : Ilmu Hukum

TELAH DISETUJUI OLEH

Pembimbing I

Dr. Surach Winarni,SH.M.Hum _____ tanggal

Pembimbing II

Nurjihad,SH,MH _____ tanggal

Mengetahui

Direktur Program

Dr. Ridwan khairandy, SH. MH _____ tanggal

**PENERAPAN PRINSIP KEHATI-HATIAN (*PRUDENTIAL BANKING*) DALAM PEMBIAYAAN *MURABAHAH* DI BANK
BRI SYARI'AH CABANG JOGJAKARTA
TESIS**

Oleh:

ULIL USWAH

Nomor Mahasiswa : 05912171

BKU : Hukum Ekonomi Islam

Program Studi : Ilmu Hukum

**Telah dipertahankan di depan Dewan Penguji
Pada tanggal 12 Juni 2008 dan dinyatakan LULUS**

Tim Penguji

Ketua

Dr. Surach Winarni,SH.M.Hum _____ tanggal

Anggota

Nurjihad,SH,MH _____ tanggal

Anggota

Bagya Agung Prabawa, SH. M.Hum _____ tanggal

Mengetahui

Direktur Program

Dr. Ridwan Khairandy, SH. MH _____ tanggal

KATA PENGANTAR



Al-hamdu lillāhi rabbi al-‘ālamīn atas ridla dan ‘inayah-Nya penulis mampu menyelesaikan tesis dengan judul: Penerapan Prinsip Kehati-hatian (*Prudential Banking*) dalam Pembiayaan *Murabahah* di Bank BRI Syari’ah cabang Jogjakarta dengan baik dan penuh harapan. *Shalawāt* dan *salām* penulis hadiahkan kepada junjungan dan teladan terbaik umat manusia *Nabiyullāh* Muhammad *shallallāhu ‘alaihi wa sallam*, karena atas bimbingan dan ketulusannya penulis senantiasa dalam koridor yang penuh kasih dan sayang Allāh *subhanahu wa ta‘alā*.

Selanjutnya, penyusun sejujurnya menyatakan dengan tulus bahwa tesis ini tidak akan terwujud tanpa adanya bantuan dan dukungan dari banyak pihak. Atas kerelaan mereka pada kesempatan ini penulis mengucapkan terima kasih kepada:

1. Prof. Dr. H. Edy Suandi Hamid, M.Ec selaku Rektor Universitas Islam Indonesia.
2. Dr. Mustaqiem, SH. MSi selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia.
3. Dr. Ridwan Khairandy, SH., MH selaku Ketua Program Pasca Sarjana Magister Hukum Universitas Islam Indonesia.
4. Sri Hastuti, SH., MH., selaku Sekretaris Program Pasca Sarjana Magister Hukum Universitas Islam Indonesia beserta seluruh staff, yang telah memberi kesempatan kepada penulis untuk menyelesaikan studi.

5. Dr. Surach Winarni, SH., M.Hum dan H. Nurjihad, SH., MH selaku dosen pembimbing yang sekaligus juga dosen, yang dalam penyelesaian tugas akhir ini selalu berkenan meluangkan waktu untuk memberikan bimbingan, saran, dan masukan-masukan yang sangat berharga.
6. Seluruh Dosen yang telah menyampaikan materi kuliah di Program Pasca Sarjana Magister Hukum Universitas Islam Indonesia Konsentrasi Hukum Ekonomi Islam.
7. Ayahku K. Mukhson Khudhori Rosyad dan Ibu Zumaroh yang telah menanamkan nilai-nilai keuletan dan kegigihan dalam perjuangan hidup dengan ketulusan dan kasih sayang, serta adik-adik tersayang, Rip, Kah, Jatun, Bibik dan Konik dengan segala keterbatasan yang dimiliki telah memberikan semangat, dukungan dan inspirasi bagi penulis dalam mengayunkan langkah.
8. Bapak dan Ibu mertua, yang tiada bosan memberikan do'a restu penyusun, sehingga penyusun diberi kemudahan dalam kehidupan.
9. Suamiku tercinta Sugiyanto, atas restu dan ijin kesempatan yang diberikan, pengorbanan waktu, tenaga, perasaan untuk selalu bersama menemani, dan memberikan dorongan, masukan serta arahan dalam menyelesaikan tesis ini.
10. Anak-anakku tersayang Eka, Dwi, Aji, Arif/Madya atas kasih sayang dan berkurangnya waktu belajar, bermain dan bercanda ria bersama ibunya.
11. Terima kasih juga buat sahabat-sahabat yang tiada henti memberi semangat dan turut berbagi suka dan duka di saat masih kuliah dan juga rekan seperjuangan di kelas Hukum Ekonomi Islam, dengan rasa persaudaraan dan kebersamaan saling memberikan sport bersama dalam menyelesaikan studi.

Penulisan tidaklah berarti apa-apa tanpa bantuan mereka semua, mudah-mudahan Allah senantiasa memberikan bimbingan dan kebaikan dunia akhirat. Amin.

Jazākumullāh khairan kasīran, semoga tesis ini mampu memberikan sumbangsih yang positif bagi siapapun yang berdedikasi mengembangkan nilai-nilai Islam dalam segala aktivitas kehidupan, khususnya dalam Hukum ekonomi Islam di dunia.

Tiada gading yang tak retak kesempurnaan hanyalah milik Allah yang Maha Kamil, sehingga penulisan ini masih harus dikembangkan untuk penelitian yang lebih luas dan membawa manfaat yang lebih tinggi bagi banyak orang.

Yogyakarta, Juni 2008

Penulis

DAFTAR ISI

| | Halaman |
|--|---------|
| HALAMAN JUDUL ----- | i |
| HALAMAN PERSETUJUAN PEMBIMBING ----- | ii |
| HALAMAN PENGESAHAN ----- | iii |
| KATA PENGANTAR ----- | iv |
| DAFTAR ISI ----- | vii |
| MOTTO ----- | x |
| ABSTRAK ----- | xi |
| BAB I PENDAHULUAN ----- | 1 |
| A. Latar Belakang Masalah ----- | 1 |
| B. Rumusan Masalah ----- | 12 |
| C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian ----- | 13 |
| D. Telaah Pustaka ----- | 14 |
| E. Metode Penelitian ----- | 17 |
| F. Sistematika Pembahasan ----- | 18 |
| BAB II TINJAUAN UMUM TENTANG PRINSIP KEHATI- HATIAN (<i>PRUDENTIAL BANKING</i>) DAN PEMBIAYAAN <i>MURABAHAH</i> .----- | 20 |
| A. Tinjauan Umum Tentang Prinsip Kehati-hatian (<i>Prudential Banking</i>)----- | 20 |
| 1. Pengertian Prinsip Kehati-hatian (<i>Prudential Banking</i>)----- | 20 |

| | |
|--|----|
| 2. Pengaturan Prinsip Kehati-hatian (<i>Prudential Banking</i>) dalam Undang-Undang Perbankan ---- | 21 |
| 3. Pengaturan Prinsip Kehati-hatian (<i>Prudential Banking</i>) dalam Sistem Pembiayaan Syari'ah --- | 29 |
| B. Tinjauan Umum Tentang Pembiayaan Murabahah-- | 35 |
| 1. Pembiayaan pada umumnya----- | 35 |
| 2. Pengertian dan Dasar Hukum <i>Murabahah</i> ----- | 46 |
| 3. Jenis-jenis <i>Murabahah</i> ----- | 53 |
| 4. Perjanjian dalam Pembiayaan <i>Murabahah</i> ----- | 55 |
| 5. Agunan dalam pembiayaan <i>Murabahah</i> ----- | 58 |

BAB III PENERAPAN PRINSIP KEHATI-HATIAN

(*PRUDENTIAL BANKING*) DALAM PEMBIAYAAN *MURABAHAH* PADA BANK BRI SYARI'AH

CABANG JOGJAKARTA----- 65

A. Gambaran Umum Bank BRI Syari'ah Cabang

Jogjakarta ----- 65

1. Latar Belakang Pendirian ----- 65

2. Visi dan Misi dan Tujuan Perusahaan----- 69

3. Struktur Organisasi ----- 70

4. Jenis Produk Bank BRI Syari'ah ----- 70

5. Persamaan dan Perbedaan antara Bank

Konvensional dengan Bank Syari'ah ----- 75

B. Penerapan Prinsip Kehati-hatian (*Prudential*

| | |
|---|-----|
| <i>Banking</i>) dalam pembiayaan <i>Murabahah</i> ----- -- | 79 |
| 1. Prosedur pembiayaan <i>Murabahah</i> ----- | 79 |
| 2. Syarat-syarat----- | 81 |
| 3. Analisis Pembiayaan <i>Murabahah</i> ----- | 82 |
| 4. Perjanjian <i>Murabahah</i> ----- | 92 |
| 5. Agunan pada pembiayaan <i>Murabahah</i> ----- | 103 |
| C. Akibat Hukum atas tidak diterapkannya | |
| Prinsip Kehati-hatian (<i>Prudential Banking</i>) | |
| dalam pembiayaan <i>Murabahah</i> ----- | 105 |
| BAB IV PENUTUP----- | 121 |
| A. Kesimpulan----- | 121 |
| B. Saran-saran----- | 124 |
| DAFTAR PUSTAKA | |

MOTTO

Sesungguhnya beruntunglah orang-orang yang beriman, (yaitu) orang-orang yang khusyuk dalam shalatnya, dan orang-orang yang menjauhkan diri dari (perbuatan dan perkataan) yang tiada berguna, dan orang-orang yang menunaikan zakat, dan orang-orang yang menjaga kemaluannya kecuali terhadap isteri-isteri mereka atau budak yang mereka miliki, maka sesungguhnya mereka dalam hal ini tiada tercela; barang siapa yang mencari yang dibalik itu, maka mereka itulah orang-orang yang melampaui batas. Dan orang-orang yang memelihara amanat-amanat (yang dipikulnya) dan janjinya dan orang-orang yang memelihara sembahyangnya, mereka itulah orang-orang yang akan mewarisi (yakni) yang akan mewarisi surga firdaus mereka kekal di dalamnya” (Al-mukminun 1-11).

**PENERAPAN PRINSIP KEHATI-HATIAN (*PRUDENTIAL BANKING*)
DALAM PEMBIAYAAN *MURABAHAH* DI BANK BRI SYARI'AH
CABANG JOGJAKARTA**

ABSTRAK

Fungsi utama Perbankan Indonesia adalah sebagai penghimpun dan penyalur dana masyarakat, yakni bank sebagai perantara pihak-pihak yang memiliki kelebihan dana (*surplus of funds*) dengan pihak-pihak yang kekurangan dan memerlukan dana (*lacks of funds*), dalam hal fungsi penyaluran dana kepada nasabah salah satu wujudnya adalah pembiayaan *murabahah*, dimana dalam pembiayaan *murabahah* terdapat hubungan hukum antara penjual (*ba'I/ mustary al-wakalah*) dalam hal ini adalah bank dan nasabah sebagai pembeli (*mustary*).

Pembiayaan merupakan sumber pendapatan terbesar namun sekaligus merupakan sumber risiko operasi bisnis perbankan yang terbesar yang berakibat pada pembiayaan bermasalah bahkan macet yang akan mengganggu operasional dan likuiditas bank, maka untuk memperkecil risiko tersebut bank harus melakukan prinsip kehati-hatian agar bank tetap sehat untuk mempertahankan kelangsungan usahanya karena bank harus melindungi kepentingan dan kehendak nasabah penyimpan yang mengamanatkan dananya kepadanya, dan kehendak nasabah penyimpan tidak hanya menyimpan saja tetapi juga agar dana yang ditanamkan bisa memberikan keuntungan dan dapat diambil sewaktu-waktu apabila dibutuhkan.

Prinsip kehati-hatian salah satunya disebutkan pada penjelasan pasal 2 ayat (1) PBI No. 5/7/PBI/2003 bahwa dalam penanaman dana, yaitu penanaman dana dilakukan antara lain berdasarkan: a. Analisis kelayakan usaha dengan memperhatikan sekurang-kurangnya factor 5C (*Character, Capital, Capacity, Condition of Economy, dan Collateral*); b. Penilaian terhadap aspek prospek usaha, kondisi keuangan, dan kemampuan membayar, oleh karena pembiayaan merupakan sumber pendapatan terbesar dan batasan atas pelanggaran prinsip ini tidak jelas, maka kadang-kadang prinsip kehati-hatian tersebut cenderung diabaikan oleh bank, hal inilah yang menarik penulis untuk menelitinya.

Dalam penelitian ini penulis mengfokuskan penelitian pada Bagaimana Penerapan Prinsip Kehati-hatian (*Prudential Banking*) dalam Pembiayaan *Murabahah* di Bank BRI Syari'ah cabang Jogjakarta.

Jenis penelitian yang dilakukan oleh peneliti adalah penelitian lapangan (*field reseach*) dengan metode pendekatan yuridis normatif dan analisa data secara deskriptif kualitatif. Adapun sumber data primer penelitian ini adalah Penerapan Prinsip Kehati-hatian (*Prudential Banking*) dalam Pembiayaan *Murabahah* yang penulis lakukan dengan mengambil lokasi di Bank BRI Syari'ah cabang Jogjakarta..

Didalam mengadakan penelitian ini penulis berhasil mengungkap bahwa prinsip kehati-hatian tersebut belum sepenuhnya diterapkan oleh bank syari'ah dan juga belum adanya aturan hukum atau regulasi atau batasan-batasan yang tegas untuk memberikan batasan-batasan yang jelas mengenai prinsip kehati-hatian usaha perbankan sehingga pihak bank maupun mitra atau nasabah bisa lebih faham apa yang harus dilakukan.

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Berdasarkan ketentuan pasal 1 ayat (2) Undang-Undang Nomor 10 tahun 1998 tentang perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 tahun 1992 tentang perbankan dinyatakan bahwa bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan, dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan atau bentuk-bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak dan pada pasal 1 ayat (3)-nya menyatakan bahwa bank umum adalah bank yang melaksanakan kegiatan usaha secara konvensional dan atau berdasarkan prinsip syari'ah yang dalam kegiatannya memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran.

Prinsip syari'ah adalah aturan perjanjian berdasarkan hukum Islam antara bank dengan pihak lain untuk menyimpan dana dan atau pembiayaan kegiatan usaha, atau kegiatan lainnya yang dinyatakan sesuai dengan syari'ah, antara lain pembiayaan berdasarkan prinsip bagi hasil (*mudharabah*), pembiayaan berdasarkan prinsip penyertaan modal (*musyarakah*), prinsip jual beli barang dengan memperoleh keuntungan (*murabahah*), atau pembiayaan barang modal berdasarkan prinsip sewa murni tanpa pilihan (*ijarah*), atau dengan adanya pilihan pemindahan kepemilikan atas barang yang disewa dari pihak bank oleh pihak lain (*ijarah wa iqtina*').¹

¹. Pasal 1 Ayat (13) Undang-Undang No.10 tahun 1998 Tentang Perubahan atas Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 7 tahun 1992 Tentang Perbankan

Bank Syari'ah didirikan dengan tujuan untuk mempromosikan dan mengembangkan penerapan prinsip-prinsip Islam, syari'ah dan tradisinya ke dalam transaksi keuangan dan perbankan serta bisnis lain yang terkait.

Ciri khas perbankan Islam adalah tidak digunakannya sistem bunga, melainkan sistem bagi hasil. Ada empat prinsip utama yang mendasari jaringan kerja perbankan dengan sistem syariah, yaitu prinsip pertama adalah perbankan non riba, prinsip kedua adalah perniagaan halal dan tidak haram, prinsip ketiga adalah keridhaan pihak-pihak dalam berkontrak, dan prinsip yang keempat adalah prinsip penggunaan dana yang amanah, jujur, dan bertanggungjawab. Pembayaran dan penarikan bunga (riba) dalam semua bentuk transaksi dalam Islam dilarang.

Adanya pengadopsian perbankan syariah dalam sistem perbankan nasional, bukanlah semata-mata mengadopsi kepentingan penduduk Indonesia yang kebetulan mayoritas muslim, namun lebih pada faktor keunggulan atau manfaat lebih dari perbankan syariah dalam menjebatani ekonomi, terlihat dari teori perbankan syariah yang dapat memberi manfaat bagi; (a) Terpelihara aspek keadilan bagi pihak yang bertransaksi; (b) Lebih menguntungkan dibanding perbankan konvensional; (c) Dapat memelihara kestabilan nilai tukar uang karena selalu terkait dengan transaksi riil, bukan sebaliknya; (d) Transparan menjadi sifat yang melekat (*inheren*); dan memperluas aplikasi syariah dalam kehidupan masyarakat muslim.²

Bank syariah dalam penanaman dana tidak melakukan pemberian kredit seperti bank konvensional, namun memberikan pembiayaan dengan prinsip

² Jafri Khalil, "Prinsip Syariah Dalam Perbankan" Jurnal Hukum Bisnis, Edisi Nomor 20 Bulan Agustus-September, 2002, hlm. 9

mudharabah dan *musyarakah*, bertransaksi jual beli dengan prinsip *murabahah*, *salam* dan *istishah*, dan menyewakan aktiva dengan prinsip *ijarah*, disamping produk lainnya seperti *rahn* dan *qardhul hasan*.

Sebagaimana halnya dengan bank konvensional, bank syari'ah juga mempunyai peran sebagai lembaga perantara (*intermediary*) antara satuan-satuan kelompok masyarakat atau unit-unit ekonomi yang mengalami kelebihan dana (*surplus unit*) dengan unit-unit lain yang mengalami kekurangan dana (*deficit unit*), melalui bank dana-dana tersebut dapat disalurkan kepada pihak-pihak yang memerlukan dan memberikan manfaat kepada kedua belah pihak.

Bank Syariah dalam menanamkan dananya di berbagai aktiva juga menanggung resiko sebagaimana halnya penanaman dana dalam bank konvensional, hanya saja kegiatan di dalam perbankan konvensional yang dilarang syariah Islam, seperti menerima dan membayar bunga (*riba*), membiayai kegiatan produksi dan perdagangan barang-barang yang dilarang syariah, minuman keras tidak dilakukan dalam bank syari'ah.

Jadi perbedaan pokok antara perbankan Islam dengan perbankan konvensional adalah adanya larangan *riba* (*bunga*) bagi perbankan Islam. Karena bagi Islam, *riba* dilarang, sedang jual-beli (*al-bai'*) dihalalkan. Selain itu perbedaan juga terdapat atau menyangkut aspek legal, struktur organisasi, usaha yang dibiayai dan lingkungan kerja, dengan kata lain perbedaan terletak pada substansi dan bentuk operasionalnya.

Pada bahasan ini penulis akan memfokuskan bahasan tentang prinsip kehati-hatian (*prudential banking*) dalam pembiayaan *murabahah*.

Sebagaimana dijelaskan di atas bahwa bank syariah dalam penanaman dana tidak melakukan pemberian kredit, namun memberikan pembiayaan berdasarkan syari'ah yang salah satunya adalah bertransaksi jual-beli dengan prinsip *murabahah*, oleh karena itu dalam penanaman dana bank syari'ah disamping menanggung risiko sebagaimana halnya penanaman dana pada bank konvensional juga risiko berdasarkan syari'ah, maka bank syari'ah dalam menanamkan dananya harus memperhatikan ketentuan yang ada dalam Undang-Undang perbankan juga berdasarkan hukum Islam.

Berdasarkan ketentuan pasal 2 Undang-Undang Nomor 10 tahun 1998 tentang perbankan dinyatakan bahwa perbankan Indonesia dalam melakukan usahanya berasaskan demokrasi ekonomi dengan menggunakan prinsip kehati-hatian. Dari ketentuan ini menunjukkan bahwa prinsip kehati-hatian adalah salah satu asas terpenting yang wajib diterapkan atau dilaksanakan oleh bank dalam menjalankan kegiatan usahanya.

Prinsip kehati-hatian tersebut mengharuskan pihak bank untuk selalu berhati-hati dalam menjalankan kegiatan usahanya, dalam arti harus selalu konsisten dalam melaksanakan peraturan perundang-undangan dibidang perbankan berdasarkan profesionalisme dan iktikad baik.³

Pada penjelasan pasal 2 ayat (1) PBI No. 5/7/PBI/2003 bahwa yang dimaksud dengan prinsip kehati-hatian dalam penanaman dana, yaitu penanaman dana dilakukan antara lain berdasarkan: a. Analisis kelayakan usaha dengan memperhatikan sekurang-kurangnya factor 5C (*Character, Capital, Capacity,*

³ Chatamarrasjid, *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*, Cet.III, Edisi Revisi, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2007, hlm.135.

Condition of Economy, dan *Collateral*); b. Penilaian terhadap aspek prospek usaha, kondisi keuangan, dan kemampuan membayar.

Jadi beberapa hal yang perlu diperhatikan dalam analisis pembiayaan di Bank syariah sebagai berikut:

1. Pendekatan jaminan, artinya bank dalam memberikan pembiayaan selalu memperhatikan kuantitas dan kualitas jaminan yang dimiliki oleh peminjam
2. Pendekatan karakter, artinya bank mencermati secara sungguh-sungguh terkait dengan karakter nasabah.
3. Pendekatan kemampuan pelunasan, artinya bank menganalisis kemampuan nasabah untuk melunasi jumlah pembiayaan yang telah diambil.
4. Pendekatan dengan studi kelayakan, artinya bank memperhatikan kelayakan usaha yang dijalankan oleh nasabah peminjam.
5. Pendekatan fungsi-fungsi bank, artinya bank memperhatikan fungsinya sebagai lembaga *intermediary* keuangan, yaitu mengatur mekanisme dana yang dikumpulkan dengan dana yang disalurkan

Ketentuan lain mengenai prinsip ini yang harus juga diperhatikan oleh perbankan adalah Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia No. 31/177/KEP/DIR tanggal 31 Desember 1998 tentang batas Maksimum Pemberian Kredit Umum yakni suatu ketentuan yang membatasi bank untuk menyediakan sejumlah dana kepada pihak tertentu, baik terkait maupun tidak terkait baik secara kelompok maupun individual (perseorangan maupun perusahaan) yang secara total tidak melebihi rasio tertentu terhadap modal bank. Dalam hal ini penyediaan dana

untuk pihak terkait dengan dibatasi sebesar maksimum 10 % dari modal bank sedangkan untuk pihak tidak terkait dibatasi maksimum 30 % dari modal bank.

Berkaitan dengan prinsip kehati-hatian sebagaimana dimaksud dalam ketentuan pasal 2 di atas, kita dapat menemukan pasal lain di dalam Undang-Undang Nomor 10 tahun 1998 yang mempertegas kembali mengenai pentingnya prinsip kehati-hatian itu diterapkan dalam setiap kegiatan usaha bank yaitu pasal 29 ayat (2) mengemukakan bahwa bank wajib memelihara tingkat kesehatan bank sesuai dengan ketentuan kecukupan modal. Kualitas asset, kualitas manajemen, likuiditas, rentabilitas, solvabilitas, dan aspek lain yang berhubungan dengan usaha bank, dan wajib melakukan kegiatan usaha sesuai prinsip kehati-hatian.

Berdasarkan ketentuan pasal 29 ayat (2) di atas, maka tidak ada alasan apapun juga bagi pihak bank untuk tidak menerapkan prinsip kehati-hatian dalam menjalankan kegiatan usahanya dan wajib menjunjung tinggi prinsip kehati-hatian. Ini mengandung arti bahwa segala perbuatan dan kebijaksanaan yang dibuat dalam rangka melakukan kegiatan usahanya harus senantiasa berdasarkan kepada peraturan perundang-undangan yang berlaku sehingga dapat dipertanggungjawabkan secara hukum.⁴

Disamping peraturan tersebut bank syari'ah juga memperhatikan falsafah pembiayaan di bank syari'ah yakni dalam pelaksanaannya baik bank mupun nasabah harus melakukan akad yang bebas riba, dan barang yang diperjual belikan tidak diharamkan oleh syari'at Islam, jadi dalam hal *murabahah* kedudukan bank syari'ah adalah sebagai pembeli barang yang dipesan oleh nasabah dan sekaligus

⁴ *Ibid*

sebagai penjual kepada nasabah (*ba'I/ mustary al-wakalah*)), sedangkan nasabah adalah sebagai pembeli (*mustary*).

Sehubungan dengan jalinan antara (*ba'I/ mustary al-wakalah*)), dan (*mustary*) tersebut, dalam menjalankan pekerjaannya, bank syari'ah menggunakan berbagai tehnik dan metode kontrak yang disebut pembiayaan.

Pembiayaan berdasarkan prinsip syari'ah adalah penyediaan uang atau tagihan yang dipersamakan dengan itu berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai untuk mengembalikan uang atau tagihan tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil.⁵

Pembiayaan *murabahah* adalah penyediaan dana dan atau tagihan berdasarkan perjanjian jual beli antara bank dan nasabah dimana bank syari'ah membeli barang yang diperlukan oleh nasabah dan kemudian menjualnya kepada nasabah yang bersangkutan sebesar harga perolehan ditambah dengan margin/keuntungan yang disepakati antara bank syari'ah dan nasabah.⁶

Berdasarkan fatwa DSN No. 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang *Murabahah* disebutkan ketentuan umumnya adalah bank dan nasabah harus melakukan akad *murabahah* yang bebas riba, barang yang diperjual belikan tidak diharamkan oleh syari'at Islam, bank membiayai sebagian atau seluruh harga pembelian barang yang telah disepakati kualifikasinya, bank membeli barang yang diperlukan nasabah atas nama bank sendiri dan pembelian ini harus sah dan bebas riba, bank

⁵ Pasal 1 ayat 12 Undang-Undang No10 tahun 1998 Tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 tahun 1992 Tentang Perbankan.

⁶ Pasal 1 ayat (9) Peraturan Bank Indonesia No.5/7/PBI/2003 Tentang Kualitas Aktiva Produktif Bagi Bank Syari'ah.

harus menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian, misalnya jika pembelian dilakukan secara utang, bank kemudian menjual barang tersebut kepada nasabah (pemesan) dengan harga jual senilai harga beli plus keuntungannya. Dalam kaitan ini bank harus tahu secara jujur harga pokok barang kepada nasabah berikut biaya yang diperlukan, nasabah membayar harga barang yang telah disepakati tersebut pada jangka waktu tertentu yang telah disepakati, untuk mencegah terjadinya penyalahgunaan atau kerusakan akad tersebut pihak bank dapat mengadakan perjanjian khusus dengan nasabah, dan jika bank hendak mewakili kepada nasabah untuk membeli barang dari pihak ketiga, akad jual beli murabahah harus dilakukan setelah barang secara prinsip menjadi milik bank.

Murabahah adalah transaksi kepercayaan (*trustworthiness*), karena pembeli telah mempercayakan penjual untuk menentukan harga asal barang yang dibelinya, maka ketika bank menawarkan skim pembiayaan *murabahah*, sebenarnya bank menawarkan kepercayaan dan *good-will* yang tinggi kepada nasabah, dan sebaliknya nasabah juga memberikan kepercayaan yang penuh kepada pihak bank. Konsep amanah dan saling mempercayai inilah yang membedakan *murabahah* dengan pinjaman yang berbasis bunga tetap.⁷

Bank Syari'ah dalam pembiayaan *murabahah* berkewajiban memantau dan mengambil langkah-langkah antisipasi agar pembiayaan ini senantiasa dalam keadaan lancar⁸. Oleh karena itu dalam memberikan kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syari'ah dan melakukan kegiatan usaha lainnya, bank wajib

⁷ Penjelasan Fatwa No. 04/DSN-MUI/IV/2000 Tentang *murabahah*. Ahmad Kamil dan M. Fauzan, *Kitab Undang-Undang Hukum Perbankan dan Ekonomi Syari'ah*, Cet.I, Kencana, Jakarta, 2007, hlm. 306.

⁸ Pasal 2 ayat (1) Peraturan Bank Indonesia Nomor 5/7/PBI/2003 Tentang Kualitas Aktiva Produktif Bagi Bank Syari'ah.

menempuh cara-cara yang tidak merugikan bank dan kepentingan nasabah yang mempercayakan dananya kepada bank. Adapun salah satu cara tersebut adalah sebelum terjadinya kontrak antara bank syari'ah dengan nasabah (*mustary*), bank syari'ah harus menerapkan prinsip kehati-hatian (*prudential banking*), sebagaimana disebutkan pada pasal 2 Undang-Undang Nomor 10 tahun 1998, karena pertumbuhan setiap bank sangat dipengaruhi oleh perkembangan kemampuannya menghimpun dana masyarakat, baik berskala kecil maupun besar dengan masa pengendapan yang memadai, bank tidak dapat berbuat apa-apa atau dengan kata lain bank menjadi tidak berfungsi sama sekali tanpa dana. Sehubungan dengan hal tersebut kemampuan manajemen untuk melaksanakan fungsinya sebagai penyimpan harta, pengusaha dan pengelola investasi yang baik (*professional investment manager*) akan sangat menentukan kualitas usahanya sebagai lembaga *intermediary* dan kemampuannya menghasilkan laba dan untuk menghasilkan keuntungan atau laba, uang harus dikaitkan dengan kegiatan ekonomi dasar (*primary economic activities*), baik secara langsung melalui transaksi seperti perdagangan, industri manufaktur, sewa-menyewa dan lain-lain, atau secara tidak langsung melalui penyertaan modal guna melakukan salah satu atau seluruh kegiatan usaha tersebut.

Apabila diteliti sisi aktiva neraca bank umum dengan cermat, akan terlihat bahwa sebagian besar dana operasional setiap bank umum diputar dalam pembiayaan yang diberikan termasuk pembiayaan *murabahah*, kenyataan ini menggambarkan bahwa pembiayaan adalah sumber pendapatan terbesar karena bank akan mendapatkan keuntungan dari pembiayaan tersebut, namun

sekaligus merupakan sumber risiko operasi bisnis perbankan yang terbesar yang berakibat pada pembiayaan bermasalah bahkan macet yang akan mengganggu operasional dan likuiditas bank. Oleh karena itu dalam melaksanakan usahanya tidak ada alasan apapun juga bagi pihak bank untuk tidak menerapkan prinsip kehati-hatian dalam menjalankan kegiatan usahanya dan wajib menjunjung tinggi prinsip kehati-hatian. Ini mengandung arti bahwa segala perbuatan dan kebijaksanaan yang dibuat dalam rangka melakukan kegiatan usahanya harus senantiasa berdasarkan kepada peraturan perundang-undangan yang berlaku sehingga dapat dipertanggungjawabkan secara hukum.⁹

Kadang bank bagi pemilik modal lebih berfungsi sebagai fasilitator memobilisasi dana masyarakat untuk kepentingan usahanya. Para pemilik bank menuntut prestasi kerja yang tinggi untuk memberikan keuntungan atas biaya besar yang telah dikeluarkannya. Hal ini akan menimbulkan tekanan kerja yang tinggi bagi karyawan perbankan sehingga sikap agresif dan terburu-buru yang cenderung mengabaikan aspek ketelitian dan kehati-hatian.

Pada dasarnya kelangsungan usaha bank yang melakukan kegiatan usaha berdasarkan prinsip syari'ah tergantung pada kinerja, yang salah satu indikator utamanya adalah kualitas dari penanaman dana bank, kualitas penanaman dana yang baik akan menghasilkan keuntungan, sehingga kinerja bank yang melakukan kegiatan usaha berdasarkan prinsip syari'ah akan baik. Sebaliknya kualitas penanaman dana yang buruk akan membawa pengaruh menurunnya kinerja bank

⁹ *Ibid*

yang pada akhirnya dapat mengancam kelangsungan usaha bank yang melakukan kegiatan usaha berdasarkan prinsip syari'ah.¹⁰

Dengan menyadari pentingnya kualitas penanaman dana, maka pengurus bank yang melakukan kegiatan usaha berdasarkan prinsip syari'ah sebagai penerima amanat dari pemilik dana (investor) memiliki tanggung jawab atas pengelolaan dana tersebut, mulai dari persetujuan sampai dengan monitoring atas kualitas penanaman dana. monitoring atas kualitas penanaman dana ini dilakukan dengan cara selalu menilai kualitas penanaman dana tersebut berdasarkan pada prospek usaha, kondisi keuangan dan/atau kemampuan membayar nasabah.

Pada dasarnya Bank BRI Syari'ah cabang Jogjakarta dalam semua pembiayaan pada prinsipnya menerapkan prinsip kehati-hatian hanya saja dalam teknis pelaksanaannya belum sepenuhnya menerapkan prinsip kehati-hatian tersebut, hal ini karena berbagai alasan yang akan penulis pada bab-bab selanjutnya.

Dari uraian tersebut di atas penulis dapat menyimpulkan bahwa bank dalam menyalurkan dananya kepada masyarakat melalui pembiayaan *murabahah* idealnya menjalankan prinsip kehati-hatian agar bank tetap sehat karena bank harus melindungi kepentingan dan kehendak nasabah penyimpan yang mengamanatkan dananya kepadanya, dan kehendak nasabah penyimpan tidak hanya menyimpan saja tetapi juga agar dana yang ditanamkan bisa memberikan keuntungan dan dapat diambil sewaktu-waktu apabila dibutuhkan. Sementara bank juga harus mempertahankan kelangsungan usahanya, sehingga bank harus

¹⁰Penjelasan Peraturan Bank Indonesia No.5/7/PBI/2003 tentang Kualitas Aktiva Produktif bagi Bank Syari'ah

berusaha semaksimal mungkin agar dapat menarik dana nasabah sebesar-besarnya untuk kemudian disalurkan dananya kepada masyarakat yang membutuhkannya dana, oleh karena itu bank yang seharusnya melaksanakan prinsip kehati-hatian namun pada kenyataannya prinsip kehati-hatian ini belum sepenuhnya diterapkan oleh bank syari'ah.

Bahwa hal ini juga kemungkinan belum adanya aturan hukum atau regulasi atau batasan-batasan yang tegas untuk memberikan batasan-batasan tertentu mengenai prinsip kehati-hatian usaha perbankan sehingga pihak bank maupun nasabah bisa lebih faham apa yang harus dilakukan. Dan tindakan bankir maupun nasabah yang melanggar aturan tersebut dapat diartikan sebagai tindakan melawan hukum, namun kenyataannya belum ada aturan hukum atau regulasi atau batasan-batasan yang tegas tentang prinsip ini yang harus diikuti oleh semua pelaku usaha perbankan.

Dari permasalahan tersebut di atas penulis tertarik untuk mengamati serta membahas permasalahan tersebut yang selanjutnya akan penulis tuangkan dalam bentuk tesis dengan judul “PENERAPAN PRINSIP KEHATI-HATIAN (*PRUDENTIAL BANKING*) DALAM PEMBIAYAAN *MURABAHAH* DI BANK BRI SYARI'AH CABANG JOGJAKARTA”.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian yang telah dipaparkan dalam latar belakang di atas dapat dirumuskan permasalahan yang akan dikaji dalam penelitian ini sebagai berikut:

1. Bagaimanakah Penerapan Prinsip Kehati-hatian (*Prudential Banking*) dalam Pembiayaan *Murabahah* di Bank BRI Syari'ah cabang Jogjakarta ?
2. Bagaimanakah implikasi hukumnya atas tidak diterapkannya prinsip kehati-hatian bank dalam pembiayaan *Murabahah* di Bank BRI Syari'ah cabang Jogjakarta. ?

C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian

Tujuan yang akan diperoleh dalam penelitian ini adalah :

1. Mendiskripsikan secara mendetail aturan hukum tentang prinsip kehati-hatian (*prudential Banking*) dalam pembiayaan *murabahah*.
2. Untuk mengetahui bagaimanakah penerapan prinsip kehati-hatian (*Prudential Banking*) dalam pembiayaan *murabahah* di Bank BRI Syari'ah cabang Jogjakarta.
3. Untuk mengetahui bagaimanakah implikasi atas tidak diterapkannya prinsip kehati-hatian bank dalam pembiayaan *Murabahah* di Bank BRI Syari'ah cabang Jogjakarta.

Nilai guna yang diharapkan dapat diperoleh dalam kajian ini adalah :

1. Memperdalam kajian aturan hukum dan penerapannya tentang prinsip kehati-hatian (*prudential banking*) dalam pembiayaan *murabahah*.
2. Memberikan kontribusi pemikiran aturan hukum dan penerapannya tentang prinsip kehati-hatian (*prudential banking*) dalam

pembiayaan *murabahah* serta dapat memperkaya literatur mengenai perbankan syari'ah.

D. Telaah Pustaka

Bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan/atau bentuk-bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak.¹¹

Pada umumnya yang dimaksud dengan bank syari'ah adalah lembaga keuangan yang usaha pokoknya memberikan kredit dan jasa-jasa lain dalam lalu lintas pembayaran serta peredaran uang yang beroperasi disesuaikan dengan prinsip-prinsip syari'ah.¹²

Pembiayaan berdasarkan prinsip syari'ah adalah penyediaan uang atau tagihan yang dipersamakan dengan itu berdasarkan persetujuan dengan itu berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai untuk mengembalikan uang atau tagihan tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil¹³.

Setiap akad dalam perbankan syari'ah, baik dalam hal barang, pelaku transaksi, maupun ketentuan lainnya, harus memenuhi ketentuan akad yaitu rukun dan syarat akad.

Prinsip Syari'ah adalah aturan perjanjian berdasarkan hukum Islam antara bank dan pihak lain untuk penyimpanan dana dan/atau pembiayaan

¹¹ Pasal 1 ayat (2) UU No.7 tahun 1992 tentang Perbankan

¹² Heri Sudarsono, *Bank dan Lembaga keuangan Syari'ah Deskripsi dan ilusi*, Ekonisia, Kampus Fakultas Ekonomi UII Jogjakarta, 2005, hlm. 27

¹³ Pasal 1 ayat (12) UU No.7 tahun 1992 tentang Perbankan

kegiatan usaha, atau kegiatan lainnya yang dinyatakan sesuai dengan syari'ah, antara lain pembiayaan prinsip bagi hasil (*mudharabah*), pembiayaan berdasarkan prinsip penyertaan modal (*musyarakah*), prinsip jual-beli barang dengan memperoleh keuntungan (*murabahah*), atau pembiayaan barang modal berdasarkan prinsip sewa murni tanpa pilihan (*ijarah*), atau dengan adanya pilihan pemindahan kepemilikan atas barang yang disewa dari pihak bank oleh pihak lain (*ijarah wa iqtina*)¹⁴

Prinsip kehati-hatian (*Prudential Banking*) merupakan salah satu asas bisnis perbankan, yaitu dalam menjalankan fungsi dan kegiatan usahanya bank wajib menerapkan prinsip kehati-hatian dalam rangka melindungi dana masyarakat yang dipercayakan kepadanya oleh nasabah penyimpan dana. Tujuan diberlakukannya prinsip kehati-hatian ini agar bank dalam menjalankan usahanya secara baik dan benar dengan mematuhi ketentuan-ketentuan dan norma-norma hukum yang berlaku dalam dunia perbankan sehingga masyarakat semakin percaya kepada bank.¹⁵ hal ini di dasarkan pada pasal 29 UU No.7 tahun 1992 Jo. Undang-Undang No.10 tahun 1998 disebutkan bahwa “dalam menjalankan usahanya Bank wajib memelihara tingkat kesehatan bank dengan ketentuan kecukupan modal, kualitas asset, kualitas manajemen, likuiditas, rentabilitas, solvabilitas, dan aspek lain yang berubungan dengan usaha Bank, dan wajib melakukan kegiatan usaha sesuai dengan prinsip kehati-hatian”.

¹⁴ Pasal 1 ayat (13) UU No.7 tahun 1992 tentang Perbankan

¹⁵ Sutan Remy Sjahdeini, *Perbankan Islam*, Cet. II, PT.Kreatama, Jakarta, 2005, hlm. 13-14

Prinsip kehati-hatian ini menjadi pedoman usaha bank dalam setiap kegiatannya, mengingat nasabah telah mempercayakan dananya pada bank tersebut. Prinsip kehati-hatian ini adalah kunci keberhasilan industri perbankan dimanapun, seringkali prinsip ini hanya dikaitkan dalam fungsi sebagai dalam menyalurkan kredit, hal ini salah besar sebagai prinsip kehati-hatian seharusnya dimulai sejak orang mendirikan bank, menjalankan/mengoperasikan bank dalam segala lini transaksi.¹⁶

Dalam Undang-Undang tentang perbankan tidak disebutkan secara tegas mengenai pengertian dari prinsip kehati-hatian (*Prudential Banking*). Dari berbagai sumber dapat disimpulkan yaitu pengendalian resiko melalui penerapan peraturan perundang-undangan dan ketentuan yang berlaku secara konsisten.¹⁷

Pembiayaan *murabahah* adalah penyediaan dana dan atau tagihan berdasarkan perjanjian jual beli antara bank dan nasabah dimana bank syari'ah membeli barang yang diperlukan oleh nasabah dan kemudian menjualnya kepada nasabah yang bersangkutan sebesar harga perolehan ditambah dengan margin/keuntungan yang disepakati antara bank syari'ah dan nasabah.¹⁸ Pembiayaan ini juga merupakan kegiatan bank yang merupakan salah satu aktiva produktif, yang dalam hal penanaman dana bank syari'ah pada aktiva produktif ini, wajib dilaksanakan berdasarkan prinsip kehati-hatian.¹⁹

¹⁶ Surach winarni, *Hubungan Hukum antara issuing bank dengan pemohon yang tidak memiliki dana sebesar nilai letter of credit sebagai jaminan dan perlindungan hukumnya*, Disertasi, hlm. 422.

¹⁷ *Ibid*

¹⁸ Pasal 1 ayat (9) Peraturan Bank Indonesia No.5/7/PBI/2003 Tentang Kualitas Aktiva Produktif Bagi Bank Syari'ah.

¹⁹ Pasal 2 ayat (1) Peraturan Bank Indonesia No.5/7/PBI/2003 Tentang Kualitas Aktiva Produktif Bagi Bank Syari'ah.

Bank BRI Syari'ah Jogjakarta adalah lembaga perbankan yang bergerak dalam bisnis yang berprinsip syari'ah yang mendapat rekomendasi Dewan Syari'ah nasional yang berlokasi di daerah istimewa Jogjakarta

E. Metode penelitian

1. Obyek Penelitian

Obyek penelitian dalam tesis ini adalah penerapan prinsip kehati-hatian (*Prudential Banking*) dalam pembiayaan *murabahah* di Bank BRI Syari'ah Cabang Jogjakarta.

2. Subyek Penelitian

Subyek Penelitian dalam Tesis ini adalah pihak-pihak yang terkait yaitu Penjual (*Ba'i*) adalah Bank BRI Syari'ah Cabang Jogjakarta dan Pembeli (*Musytari*) adalah nasabah penerima pembiayaan *murabahah*, oleh karena itu subyek penelitian ini adalah:

- a. Pegawai Bank BRI Syari'ah Jogjakarta
- b. Nasabah Bank BRI Syari'ah Jogjakarta

3. Sumber Data

Karena tesis ini sifatnya penelitian lapangan maka sumber datanya ada dua yaitu:

- a. Data Primer yaitu data yang diperoleh langsung dari keterangan Pejual (*Ba'I*) dan Pembeli (*musytari*)
- b. Data Sekunder yaitu data yang diperoleh dari bahan pustaka, adapun data sekunder terdiri dari tiga bahan hukum yaitu

- 1) Bahan hukum Primer yaitu bahan-bahan hukum yang mengikat yaitu Undang-Undang atau regulasi, bahan yang dimaksud adalah Undang-Undang No.10 Tahun 1998 Tentang Perubahan atas Undang-Undang No.7 Tahun 1992 Tentang Perbankan.
- 2) Bahan Hukum Sekunder yaitu bahan-bahan hukum yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum Primer meliputi fatwa DSN, buku-buku literatur, makalah, artikel, jurnal yang berkaitan dengan obyek penelitian
- 3) Bahan Hukum tersier yaitu bahan-bahan yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder, meliputi kamus hukum, kamus umum bahasa Indonesia dan ensiklopedi

4. Tehnik Pengumpulan Data

- a. Studi Lapangan (*field research*) yaitu menggali data dengan wawancara, questioner
- b. Studi Kepustakaan (*library research*)

5.. Metode Pendekatan

Pendekatan Yuridis Normatif

6. Analisis Data

Secara Deskriptif Kualitatif

F. Sistematika Pembahasan

Bab pertama, merupakan pendahuluan yang memberikan gambaran secara umum dan komprehensif tentang berbagai aspek yang mendasari tulisan

ini. Dari sini pembaca dapat memahami latar belakang, rumusan masalah, tujuan dan kegunaan, metode penelitian, telaah pustaka dan sistematika pembahasan.

Bab kedua, tentang tinjauan umum tentang prinsip kehati-hatian bank (*Prudential Banking*) dan pembiayaan *murabahah*, pada bagian ini penulis menguraikan tentang pengertian, dan dasar hukum prinsip kehati-hatian (*Prudential Banking*) pembiayaan dalam Undang-Undang perbankan pada umumnya dan prinsip kehati-hatian (*Prudential Banking*) dalam sistem pembiayaan syari'ah, serta pembiayaan pada umumnya dan pembiayaan *Murabahah*.

Bab ketiga berisi tentang hasil penelitian, pada bab ini penulis menguraikan hasil penelitian yang terdiri dari latar belakang pendirian, visi, misi, organisasi, manajemen, produk-produk bank BRI Syari'ah Cabang Jogjakarta, dan persamaan dan perbedaan antara bank konvensional dengan bank syariah serta penerapan prinsip kehati-hatian dalam pembiayaan *murabahah* yang terdiri dari prosedur, syarat-syarat, analisis pembiayaan, perjanjian, agunan dalam pembiayaan *murabahah*, penanganan pembiayaan bermasalah serta implikasi hukum atas tidak diterapkannya prinsip kehati-hatian (*prudential banking*) dalam pembiayaan *murabahah*

Bab keempat adalah penutup yang berisi kesimpulan dan saran-saran.

BAB II
TINJAUAN UMUM
TENTANG PRINSIP KEHATI-HATIAN (*PRUDENTIAL BANKING*)
DAN PEMBIAYAAN *MURABAHAH*

A. Tinjauan Tentang Prinsip Kehati-hatian (*Prudential Banking*)

1. Pengertian Prinsip Kehati-hatian (*Prudential Banking*)

Bahwa prinsip kehati-hatian adalah salah satu asas terpenting yang wajib diterapkan atau dilaksanakan oleh bank dalam menjalankan kegiatan usahanya, walaupun dalam Undang-Undang perbankan tidak disebutkan secara tegas mengenai pengertian dari prinsip kehati-hatian (*Prudential Banking*). Ada beberapa pendapat yang antara lain bahwa bank dalam kegiatan usahanya harus selalu konsisten dalam melaksanakan peraturan perundang-undangan dibidang perbankan berdasarkan profesionalisme dan iktikad baik.²⁰ Ada juga yang menyebutkan bahwa segala perbuatan dan kebijaksanaan yang dibuat dalam rangka melakukan kegiatan usahanya harus senantiasa berdasarkan kepada peraturan Perundang-undangan yang berlaku sehingga dapat dipertanggungjawabkan secara hukum.²¹ kemudian ada juga yang menyimpulkan bahwa yang dimaksud dengan prinsip kehati-hatian (*Prudential Banking*) adalah pengendalian resiko melalui penerapan peraturan perundang-undangan dan ketentuan yang berlaku secara konsisten²²

²⁰ Chatamarrasjid, *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*, Cet.III, Edisi Revisi, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2007, hlm.135.

²¹ *Ibid*

²² Surach winarni, *Hubungan Hukum antara issuing bank dengan pemohon yang tidak memiliki dana sebesar nilai letter of credit sebagai jaminan dan perlindungan hukumnya*, Disertasi, hlm. 422-427

Dalam bahasa Inggris yang dimaksud dengan kehati-hatian (*Prudence*) adalah “*Prudence is care fullness, precaution attentiveness and good judgement, as applied to action or conduct, that degree of care required by the exigencies or circum stances under which it is to be exercised (Black’s law Distionary)*”²³

Prinsip kehati-hatian akan sulit diterapkan apabila bank tidak didukung dengan sumber daya manusia yang moralnya tangguh, tidak mudah terpengaruh atas bujukan apapun serta memiliki kesadaran yang tinggi bahwa yang dikelola bank tersebut adalah dana masyarakat yang telah mempercayakan dananya untuk disimpan di bank, kepercayaan dari masyarakat ini harus selalu diingat dan diamankan sehingga dalam segala lini kegiatan perbankan prinsip kehati-hatian ini diterapkan.

2. Pengaturan Prinsip Kehati-hatian (*Prudential Banking*) Dalam Undang-Undang Perbankan.

Pengaturan prinsip kehati-hatian (*prudential banking*) dalam Undang-Undang perbankan adalah sebagai berikut:

- a. Pasal 2 UU No.7 tahun 1992 tentang perbankan sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 10 tahun 1998 menyebutkan:

“Bahwa perbankan Indonesia dalam melakukan usahanya berasaskan demokrasi ekonomi dengan menggunakan prinsip kehati-hatian” lebih lanjut dalam penjelasan umumnya menyatakan bahwa prinsip kehati-hatian harus dipegang teguh, khusus kegiatan menyalurkan dana masyarakat berupa kredit disempurnakan terutama yang berkaitan dengan

²³ *Ibid*

dengan penyaluran dana termasuk didalamnya peningkatan peranan analisis mengenai dampak lingkungan disertai dengan AMDAL.

- b. Pasal 3 menyatakan bahwa fungsi utama perbankan Indonesia adalah sebagai penghimpun dan penyalur dana masyarakat
- c. Pasal 4 menyatakan bahwa perbankan Indonesia bertujuan menunjang pelaksanaan pembangunan nasional dalam rangka meningkatkan pemerataan, pertumbuhan ekonomi dan stabilitas nasional kearah peningkatan kesejahteraan rakyat banyak
- d. Pasal 8 ayat (1) bahwa bank syari'ah dalam memberikan pembiayaan wajib mempunyai keyakinan berdasarkan analisis yang mendalam atas iktikad dan kemampuan serta kesanggupan nasabah untuk mengembalikan pembiayaan dimaksud sesuai dengan perjanjian antara bank sebagai *ba'i* dan nasabah sebagai *musytari* dalam hubungan itu, dalam hal ini bank harus melakukan analisis yang mendalam agar bank yakin akan kemampuan *musytari* dalam membayar kewajibannya dan pada ayat (2)-nya bank syari'ah wajib memiliki dan menerapkan pedaman pembiayaan berdasarkan prinsip syari'ah sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan oleh bank Indonesia.
- e. Pasal 10 menyatakan bahwa bank umum dilarang (a) melakukan penyertaan modal, kecuali melakukan kegiatan penyertaan modal pada bank atau perusahaan lain dibidang keuangan seperti sewa guna usaha, modal ventura, perusahaan efek, asuransi, serta lembaga kliring penyelesaian dan penyimpanan, dengan memenuhi ketentuan yang

ditetapkan oleh bank Indonesia; dan melakukan penyertaan modal sementara untuk mengatasi akibat kegagalan kredit dengan syarat harus menarik kembali penyertaannya, dengan memenuhi ketentuan yang ditetapkan oleh bank Indonesia; (b) melakukan usaha peransuransian;(c) melakukan usaha lain diluar kegiatan usaha bank umum

- f. Pasal 11 ayat (1) Bank Indonesia menetapkan ketentuan mengenai batas maksimum pemberian kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syari'ah, pemberian jaminan, penempatan investasi surat berharga atau hal lain yang serupa yang dapat dilakukan oleh bank kepada peminjam atau sekelompok peminjam yang terkait, termasuk kepada perusahaan-perusahaan dalam kelompok yang sama dengan bank yang bersangkutan; kemudian pada ayat (2) menyatakan bahwa batas maksimum sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) tidak boleh melebihi 30 %(tiga puluh perseratus) dari modal bank yang sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan oleh bank Indonesia; ayat (3) Bank Indonesia menetapkan ketentuan mengenai batas maksimum pemberian kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syari'ah, pemberian jaminan, penempatan investasi surat berharga, atau hal lain yang serupa yang dapat dilakukan oleh bank kepada:

- 1) Pemegang saham yang memiliki saham 10 % (sepuluh perseratus)atau lebih dari modal disetor bank
- 2) Anggota Dewan komisaris;
- 3) Anggota Direksi;
- 4) Keluarga bagi pihak sebagaimana dimaksud dalam angka 1, 2, dan 3

- 5) Pejabat bank lainnya; dan
- 6) Perusahaan-perusahaan yang didalamnya terdapat kepentingan pihak-pihak sebagaimana dimaksud dalam angka 1, 2, 3, 4 dan 5 ayat (4) batas maksimum sebagaimana dimaksud dalam ayat (3) tidak boleh melebihi 10% (sepuluh perseratus dari modal bank yang sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan oleh bank Indonesia

Dan kemudian pada pasal 11 ayat (4A) menentukan bahwa dalam memberikan pembiayaan berdasarkan prinsip syari'ah, bank dilarang melampaui BMPK berdasarkan prinsip syari'ah sebagaimana dimaksud di atas.; ayat (5) pelaksanaan ketentuan sebagaimana dimaksud dalam ayat(1) dan ayat (3) wajib dilaporkan sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan oleh bank Indonesia

- g. Pasal 29 ayat (2) mengemukakan bahwa "bank wajib memelihara tingkat kesehatan bank sesuai dengan ketentuan kecukupan modal, kualitas asset, kualitas manajemen, likuiditas, rentabilitas, solvabilitas, dan aspek lain yang berhubungan dengan usaha bank, dan wajib melakukan kegiatan usaha sesuai prinsip kehati-hatian." Dan ayat (3) menentukan bahwa dalam memberikan kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syari'ah dan melakukan kegiatan usaha lainnya, bank wajib menempuh cara-cara yang tidak merugikan bank dan kepentingan nasabah yang mempercayakan dananya kepada bank. Agar tidak sampai merugikan bank dan kepentingan nasabah yang mempercayakan dananya kepada bank itu, Undang-Undang perbankan memberikan pedoman yang harus dipatuhi

oleh bank dalam rangka pemberian kredit atau pembiayaan., pedoman tersebut dicantumkan dalam pasal 8 ayat (1)

Ketentuan mengenai BMPK bank umum terakhir diatur oleh bank Indonesia dengan SK DIR Bank Indonesia Nomor.31/177/KEP/DIR tanggal 31 Desember 1998. menurut pasal 20 Direksi bank Indonesia tersebut, ketentuan dalam surat keputusan ini berlaku pula bagi bank berdasarkan prinsip syari'ah. Pada pasal 7 disebutkan BMPK bagi peminjam atau kelompok peminjam yang merupakan pihak tidak terkait ditetapkan setinggi-tingginya: 1) 30 % (tiga puluh perseratus) dari modal sejak diberlakukannya surat keputusan ini sampai dengan akhir tahun 2001; 2) 25 % (dua puluh lima perseratus) dari modal selama tahun 2002; 3) 20 % (dua puluh perseratus) dari modal sejak tanggal 1 januari 2003; dan BMPK bagi pihak terkait, baik sebagai satu peminjam atau kelompok peminjam, ditetapkan setinggi-tingginya sebesar 10 % (sepuluh perseratus) dari modal. BMPK untuk jumlah seluruh pihak terkait ditetapkan setinggi-tingginya sebesar 10 % (sepuluh perseratus) dari modal.

- h. Surat Edaran Bank Indonesia Nomor.26/5/BPPP tanggal 29 Mei 1993, bahwa besarnya Loan to deposit ratio²⁴ ditetapkan oleh bank Indonesia tidak boleh melebihi 110 % (seratus sepuluh perseratus) dengan ketentuan itu berarti bank boleh memberikan kredit atau pembiayaan melebihi jumlah dana pihak ketiga asalkan tidak melebihi 110 % (seratus sepuluh perseratus).

²⁴ Loan to deposit ratio (disingkat LDR) adalah perbandingan antara pembiayaan yang diberikan oleh bank dengan dana pihak ketiga yang berhasil dikerahkan oleh bank

- i. Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia No.26/20/KEP/DIR tanggal 29 Mei 1993, tentang kewajiban penyediaan modal minimum bank, bank Indonesia menetapkan CAR sebesar 8 % dari aktiva tertimbang menurut risiko (ATMR) . mengingat terjadinya krisis perbankan sebagai akibat terjadinya krisis moneter yang telah mengakibatkan banyak bank mengalami CAR yang negative, maka ketentuan minimum CAR berdasarkan Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia tersebut telah diubah dengan Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia No.31/146/KEP/DIR tanggal 12 Nopember 1998 menjadi sebesar 4 % dari ATMR.
- j. Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia No.31/178/KEP/DIR tanggal 31 Desember 1998, besarnya posisi devisa neto²⁵ yang wajib dipelihara oleh bank pada setiap akhir hari kerja setinggi-tingginya 20 % (dua puluh perseratus) dari modal. posisi devisa neto yang harus dipelihara oleh bank itu dihitung secara konsolidasi, yaitu mencakup seluruh kantor cabang di dalam negeri maupun diluar negeri. Ketentuan Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia tersebut mulai berlaku tanggal 31 Maret 1999.

Ditentukan oleh pasal 9 Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia tersebut bahwa ketentuan dalam surat keputusan itu berlaku pula bagi bank berdasarkan prinsip syari'ah.

²⁵ Posisi devisa neto (PDN), yang dalam bahasa inggris disebut *net open position* (NOP), adalah angka yang merupakan penjumlahan dari nilai absolute untuk jumlah dari selisish bersih aktiva dan pasiva dalam neraca untuk setiap valuta asing, ditambah dengan ,selisish bersih tagihan dan kewajiban baik yang merupakan komitmen maupun kontinjensi dalam rekening administrative untuk setiap valuta asing, yang semuanya dinyatakan dalam rupiah.

k. Peraturan Bank Indonesia No.5/7/PBI/2003 tentang kualitas aktiva produktif bagi bank syari'ah pasal 2 ayat (1) dinyatakan bahwa penanaman dana bank syari'ah pada aktiva produktif wajib dilaksanakan berdasarkan prinsip kehati-hatian. Pada penjelasannya disebutkan bahwa yang dimaksud dengan prinsip kehati-hatian dalam penanaman dana, yaitu penanaman dana dilakukan antara lain berdasarkan: a. Analisis kelayakan usaha dengan memperhatikan sekurang-kurangnya factor 5C (*Character, Capital, Capacity, Condition of Economy, dan Collateral*); b. Penilaian terhadap aspek prospek usaha, kondisi keuangan, dan kemampuan membayar. Dan yang dimaksud dengan Aktiva Produktif adalah penanaman dana bank syari'ah baik dalam rupiah maupun valuta asing dalam bentuk pembiayaan, piutang, *qardh*, surat berharga syari'ah, penempatan, penyertaan modal sementara, komitmen, dan kontinjensi pada transaksi rekening administratif serta sertifikat wadiah Bank Indonesia, serta pada ayat (5)-nya bahwa pembiayaan adalah penyediaan dana dan/atau tagihan berdasarkan akad *mudharabah* dan/atau *musyarakah* dan/atau pembiayaan lainnya berdasarkan prinsip bagi hasil. Pada ayat (9)-nya bahwa *murabahah* adalah perjanjian jual beli antara bank dan nasabah dimana bank syari'ah membeli barang yang diperlukan oleh nasabah dan kemudian menjualnya kepada nasabah yang bersangkutan sebesar harga perolehan di tambah dengan margin/keuntungan yang disepakati antara Bank Syari'ah dan nasabah.

- l. Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia No.31/148/KEP/DIR tanggal 12 November 1998 tentang Pembentukan Penyisihan Penghapusan Aktiva Produktif yaitu besarnya sebagai berikut: 1) Cadangan umum sekurang-kurangnya sebesar 1% dari total aktiva produktif; 2) Cadangan khusus untuk pembiayaan yang diberikan sekurang-kurangnya sebesar: a) 5% dari pembiayaan yang digolongkan dalam perhatian khusus (*spcial mention*); b) 15 % dari pembiayaan yang digolongkan kurang lancar (*substandard*); c) 50% dari pembiayaan yang digolongkan diragukan (*doubtfull*) dan d) 100% dari pembiayaan yang digolongkan macet (*loss*) yang masih tercatat dalam pembukuan bank, masing-masing persentase tersebut setelah dikurangi dengan nilai agunan yaitu yang berupa giro, deposito, atau tabungan yang diblokir bank.
- m. Pasal 10 ayat 1b Undang-Undang No.23 tahun 1999 Jo Undang-Undang No.3 tahun 2004 tentang Bank Indonesia menyebutkan bahwa : “Bank Indonesia melakukan pengendalian moneter dengan menggunakan cara yang termasuk tetapi tidak terbatas pada operasi pasar terbuka di pasar uang baik rupiah maupun valuta asing, penetapan diskonto, penetapan cadangan wajib minimum serta pengaturan kredit atau pembiayaan”
Dari ketentuan tersebut dapat disimpulkan bahwa Bank Indonesia mempunyai kewenangan dalam menetapkan pertumbuhan penyaluran kredit atau pembiayaan oleh bank secara keseluruhan berkaitan dengan pengendalian moneter

3. Pengaturan Prinsip Kehati-hatian (*Prudential Banking*) Dalam Sistem Pembiayaan Syari'ah.

Perbedaan pokok antara perbankan syari'ah atau bank Islam dengan perbankan konvensional adalah adanya larangan riba (*bunga*) bagi perbankan Islam. Bagi Islam, riba dilarang, sedang jual-beli (*al-bai'*) dihalalkan. Selain itu perbedaan juga terdapat atau menyangkut aspek legal, struktur organisasi, usaha yang dibiayai dan lingkungan kerja, dengan kata lain perbedaan terletak pada substansi dan bentuk operasionalnya. Namun demikian regulator dunia perbankan di Indonesia adalah Bank Indonesia, oleh karena itu bank syari'ah disamping berdasarkan hukum Islam juga harus tunduk pada peraturan dan regulasi yang dikeluarkan oleh bank Indonesia, adapun dasar hukum mengenai prinsip kehati-hatian bank (*Prudential Banking*) pada perbankan syari'ah pada pembiayaan *murabahah* adalah:

a. Al-Qur'an

- 1) Surat al-Baqarah (2) ayat 283 : "...Maka jika sebagian kamu mempercayai sebagian yang lain, hendaklah yang dipercayai itu menunaikan amanatnya dan hendaklah ia bertakwa kepada Allah Tuhannya..."
- 2) Surat al-Baqarah (2) ayat 235: "Ketahuilah bahwa Allah Maha mengetahui apa yang ada di dalam hatimu masing-masing, maka dari itu berhati-hatilah terhadap Allah itu.
- 3) Surat al-Ma'idah (5) :1; artinya : "Hai orang-orang yang beriman, penuhilah akad-akad itu..."

- 4) Surat al-Baqarah (2) ayat 282: “Hai orang-orang yang beriman jika kamu bermuamalah tidak secara tunai sampai waktu tertentu, buatlah secara tertulis...”.

b. Hadits

- 1) Hadits Riwayat Tirmidzi dai ‘Amr bin ‘Auf: bahwa perdamaian dapat dilakukan diantara kaum muslimin kecuali perdamaian yang mengharamkan yang halal atau menghalalkan yang haram; dan kaum muslimin terikat dengan syarat-syarat mereka kecuali syarat yang mengharamkan yang halal atau mengharamkan yang halal.
- 2) Hadits Nabi riwayat Ibnu Majah dari ‘Ubadah bin Shamit, riwayat Ahmad dari Ibnu ‘Abbas, dan Malik dari Yahya: ”Tidak boleh membahayakan diri sendiri dan tidak boleh pula membahayakan orang lain.”
- 3) Hadits Nabi riwayat Bukhori dan Muslim: “Hanyasanya segala amalan itu harus disertai dengan niat dan tiap seseorang itu pasti menurut keniatannya...”
- 4) Hadits Nabi “Setiap orang adalah pengembala dan akan dimintai pertanggung jawaban atas perbuatannya.”
- 5) Kemaslahatan dan *‘uruf* dalam lembaga keuangan menghendaki adanya pencadangan sebagai salah satu upaya mengurangi risiko kerugian yang mungkin terjadi.
- 6) Kaidah fikih: “Pada dasarnya, semua bentuk muamalah boleh dilakukan kecuali ada dalil yang mengharamkannya; Bahaya (beban

berat, kerugian) harus dihilangkan; Dimana terdapat kemaslahatan, disana terdapat hukum Allah”.

- 7) Fatwa Dewan Syari’ah Nasional (DSN) No.18/DSN-MUI/IX/2000 tentang Pencadangan Penghapusan Aktiva Produktif Dalam Lembaga Keuangan Syari’ah menetapkan bahwa: Pencadangan Penghapusan Aktiva Produktif boleh dilakukan oleh lembaga keuangan syari’ah. Dana yang digunakan untuk kegiatan tersebut adalah diambil dari bagian keuntungan yang menjadi hak lembaga keuangan syari’ah sehingga tidak merugikan nasabah dan dalam perhitungan pajak, lembaga keuangan syari’ah boleh mencadangkan dari seluruh keuntungan, sedangkan dalam kaitannya dengan pembagian keuntungan, pencadangan hanya boleh berasal dari bagian keuntungan yang menjadi hak lembaga keuangan syari’ah.

Dalam penjelasannya, DSN menetapkan bahwa bank syari’ah diperbolehkan melakukan aktivitas Pencadangan Penghapusan Aktiva Produktif dalam rangka menerapkan prinsip kehati-hatian dalam operasional perbankan (*prudential banking*), hal ini juga bertujuan untuk mengantisipasi adanya kemungkinan timbulnya risiko yang dapat menyebabkan kerugian

- 8) Pasal 2 ayat (1) PBI No.5/7/PBI/2003 Tentang Kualitas Aktiva Produktif Bagi Bank Syari’ah bahwa penanaman dana bank syari’ah pada aktiva produktif wajib dilaksanakan berdasarkan prinsip kehati-hatian dan pada penjelasannya disebutkan bahwa yang dimaksud

dengan prinsip kehati-hatian dalam penanaman dana, yaitu penanaman dana dilakukan antara lain berdasarkan: a. Analisis kelayakan usaha dengan memperhatikan sekurang-kurangnya factor 5C (*Character, Capital, Capacity, Condition of Economy, dan Collateral*); b. Penilaian terhadap aspek prospek usaha, kondisi keuangan, dan kemampuan membayar. Kemudian pada ayat 2-nya disebutkan bahwa pengurus bank syari'ah wajib memantau dan mengambil langkah-langkah antisipasi agar kualitas aktiva produktif senantiasa dalam keadaan lancar; pada penjelasan pasal tersebut disebutkan bahwa yang dimaksud dengan memantau adalah mengawasi perkembangan kinerja usaha nasabah dari waktu ke waktu. Yang dimaksud dengan mengambil langkah-langkah antisipasi adalah melakukan tindakan dan upaya pencegahan atas kemungkinan timbulnya kegagalan dalam penanaman dana dan pasal 4 ayat (4) disebutkan bahwa bank syari'ah wajib mencantumkan PP (Proyeksi Pendapatan) dan perubahan PP dalam perjanjian pembiayaan antara bank syari'ah dengan nasabah dan harus terdokumentasi secara lengkap. Pada penjelasannya disebutkan bahwa yang dimaksud dengan terdokumentasi secara lengkap yaitu sekurang-kurangnya tersedianya dokumentasi pembiayaan yang meliputi aplikasi, analisa, keputusan dan pemantauan atas pembiayaan serta file lain yang terkait dengan PP beserta perubahannya.

Pada bank syari'ah nilai-nilai syari'ah dalam perspektif mikro menghendaki bahwa semua dana yang diperoleh dalam sistem perbankan syari'ah dikelola dengan integritas tinggi dan sangat hati-hati, nilai-nilai itu meliputi:²⁶

- a. *Shidiq*, yakni memastikan bahwa pengelolaan bank syari'ah dilakukan dengan moralitas yang menjunjung tinggi nilai kejujuran. Nilai ini mencerminkan bahwa pengelolaan dana masyarakat akan dilakukan dengan mengedepankan cara-cara yang diperkenankan (halal) serta menjauhi cara-cara yang meragukan (subhat) terlebih lagi yang bersifat dilarang (haram).
- b. *Tabligh*, yakni secara berkesinambungan melakukan sosialisasi dan mengedukasi masyarakat mengenai prinsip-prinsip, produk dan jasa perbankan syari'ah. Dalam melakukan sosialisasi sebaiknya tidak hanya mengedepankan pemenuhan prinsip syari'ah semata, tetapi juga harus mampu mengedukasi masyarakat mengenai manfaat bagi pengguna jasa perbankan syari'ah.
- c. *Amanah*, yakni menjaga dengan ketat prinsip kehati-hatian dan kejujuran dalam mengelola dana yang diperoleh dari pemilik dana (*shohibul maal*) sehingga timbul rasa saling percaya antara pihak pemilik dana dan pihak pengelola dana (*mudharib*).
- d. *Fathanah*, yakni memastikan bahwa pengelolaan bank dilakukan secara profesional dan kompetitif sehingga menghasilkan

²⁶ Abdul Ghofur, *Perbankan Syari'ah Di Indonesia*, Gajah Mada University Press, Jogjakarta, 2007, hlm. 170.

keuntungan maksimum dalam tingkat risiko yang ditetapkan oleh bank, termasuk di dalamnya adalah pelayanan yang penuh dengan kecermatan dan kesantunan (*ri'ayah*) serta penuh rasa tanggungjawab (*mas-uliyah*)

Dari uraian di atas penulis menyimpulkan bahwa yang dimaksud dengan prinsip kehati-hatian adalah pengendalian resiko melalui penerapan peraturan perundang-undangan dan ketentuan lain yang berlaku dibidang perbankan secara konsisten dan dalam melaksanakan aturan tersebut berdasarkan profesionalisme dan iktikad baik, sehingga segala perbuatan dan kebijaksanaan yang dibuat dalam rangka melakukan kegiatan usahanya senantiasa berdasarkan kepada peraturan yang berlaku dan dapat dipertanggungjawabkan secara hukum, atau dengan kata lain bank dalam melakukan kegiatannya harus melaksanakan perintah Undang-Undang dan peraturan lain yang berlaku dan tidak melaksanakan larangannya secara profesional dan iktikad baik

Bahwa yang dimaksud dengan professional adalah profesi atau pekerjaan seseorang itu memerlukan kepandaian khusus untuk menjalankannya dan mengharuskan adanya pembayaran untuk melakukannya.²⁷ dan dalam dunia perbankan arti Profesionalitas ialah suatu nilai praktis berujud keandalan dalam mengelola organisasi dan kecekatan dalam menjalankan kegiatan. Lembaga keuangan syari'ah yang profesional berarti organisasi kelembagaannya terkelola dengan baik meliputi:²⁸

²⁷ Departemen Pendidikan dan Kebudayaan, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Cet. IV, Edisi II, Balai Pustaka, 1995, hlm. 789

²⁸ Muhammad, *Manajemen Pembiayaan Bank Syari'ah*, Akademi Manajemen Perusahaan YKPN, Jogjakarta, 2005, hlm.28-29.

- a. Kerapian pengelolaan organisasi dan lembaga yang bersangkutan
- b. Kesepadanan struktur organisasi dalam kegiatan yang dijalankan
- c. Kepakaran dalam menangani kegiatan usaha yang dijalankan
- d. Ketersediaan system dalam mekanisme kerja lembaga
- e. Kesigapan dalam menangani dan menanggapi nasabah
- f. Ketersediaan sumber daya manusia yang memadai
 - 1) Kepakaran jajaran pemimpin dan pengelola lembaga
 - 2) Ketrampilan para tenaga pelaksana operasional (karyawan)
- g. Ketersediaan sarana dan prasarana pendukung kegiatannya.

Bahwa yang dimaksud dengan iktikad baik adalah ada dua macam yaitu iktikad baik mengarah kepada makna kejujuran dan obyektif adalah iktikad baik sebagai kerasionalan dan kepatutan.²⁹ Adapun iktikad baik dalam prakontrak adalah tetap mengacu kepada iktikad baik yang bersifat subyektif yakni iktikad baik yang bersifat subyektif ini digantungkan pada kejujuran para pihak dalam proses negosiasi dan penyusunan kontrak, pihak kreditur memiliki kewajiban untuk menjelaskan fakta materiil yang berkaitan dengan pokok yang dinegosiasikan, sedangkan debitur memiliki kewajiban untuk meneliti fakta materiil tersebut.³⁰

B. Tinjauan Tentang Pembiayaan *Murabahah*

1. Pembiayaan pada umumnya

²⁹ Ridwan Khairandy, *Iktikad baik dalam Kebebasan Berkontrak Studi mengenai putusan-putusan Pengadilan*, Disertasi, Fakultas Hukum Pascasarjana Universitas Indonesia, 2003, hlm. 418.

³⁰ *Ibid*

Pengertian pembiayaan adalah penyediaan dana dan/atau tagihan berdasarkan akad *mudharabah* dan/atau *musyarakah* dan/atau pembiayaan lainnya berdasarkan prinsip bagi hasil³¹.

Sebelum memberikan pembiayaan, bank akan melakukan analisis atas permohonan pembiayaan tersebut, antara lain untuk mengevaluasi kemampuan dan kesediaan calon nasabah membayar kembali pembiayaan. Apabila kita teliti sisi aktiva neraca bank umum dengan cermat, akan terlihat bahwa sebagian besar dana operasional setiap bank umum diputar dalam pembiayaan yang diberikan. Kenyataan ini menggambarkan bahwa pembiayaan adalah sumber pendapatan terbesar, namun sekaligus merupakan sumber risiko operasi perbankan yang terbesar yang berakibat pada kredit/pembiayaan bermasalah bahkan macet, yang akan mengganggu operasional dan likuiditas bank.

Risiko pembiayaan bermasalah bahkan kemudian macet dapat diperkecil dengan melakukan analisa pembiayaan, yang tujuan utamanya adalah menilai seberapa besar kemampuan dan kesediaan debitur mengembalikan pembiayaan yang mereka pinjam dan membayar margin keuntungan dan bagi hasil sesuai dengan isi perjanjian pembiayaan. Berdasarkan penilaian ini bank dapat memperkirakan tinggi rendahnya resiko yang akan ditanggung. Oleh karena itu sebelum bank mengabulkan permohonan pembiayaan *murabahah* termasuk juga pembiayaan yang lain, bank akan menganalisis lebih dahulu tentang permohonan pembiayaan yang diajukan oleh nasabah, hal ini didasarkan pada ketentuan pasal 8 ayat (1) bahwa bank syari'ah dalam memberikan pembiayaan wajib mempunyai

³¹ Pasal 2 ayat (5) PBI No. 5/7/PBI/2003 tentang Kualitas Aktiva Produktif Bagi Bank Syari'ah.

keyakinan berdasarkan analisis yang mendalam atas iktikad dan kemampuan serta kesanggupan nasabah untuk mengembalikan pembiayaan dimaksud sesuai dengan perjanjian antara bank sebagai shahib al-mal dan nasabah sebagai mudharib dalam hubungan itu, dan pasal 8 ayat (2) disebutkan bahwa bank syari'ah wajib memiliki dan menerapkan pedoman pembiayaan berdasarkan prinsip syari'ah sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan oleh bank Indonesia dan dalam penjelasannya dinyatakan bahwa untuk memperoleh keyakinan tersebut, sebelum memberikan kredit bank harus melakukan penilaian yang seksama terhadap watak, kemampuan, modal, agunan, dan prospek usaha dari nasabah debitur.

Beberapa hal yang perlu diperhatikan dalam analisis pembiayaan di Bank syari'ah sebagai berikut:

- a. Pendekatan analisis pembiayaan:³²
 - 1) Pendekatan jaminan, artinya bank dalam memberikan pembiayaan selalu memperhatikan kuantitas dan kualitas jaminan yang dimiliki oleh peminjam
 - 2) Pendekatan karakter, artinya bank mencermati secara sungguh-sungguh terkait dengan karakter nasabah.
 - 3) Pendekatan kemampuan pelunasan, artinya bank menganalisis kemampuan nasabah untuk melunasi jumlah pembiayaan yang telah diambil.
 - 4) Pendekatan dengan studi kelayakan, artinya bank memperhatikan kelayakan usaha yang dijalankan oleh nasabah peminjam.

³² Muhammad, 2005, *Manajemen Pembiayaan Bank Syari'ah*, UPP AMP YKPN, Jogjakarta, hlm.60.

- 5) Pendekatan fungsi-fungsi bank, artinya bank memperhatikan fungsinya sebagai lembaga *intermediary* keuangan, yaitu mengatur mekanisme dana yang dikumpulkan dengan dana yang disalurkan

b. Prinsip-Prinsip Analisis Pembiayaan

Prinsip ini didasarkan pada rumus 5 C yaitu:³³

- 1) *Character* artinya sifat atau karakter nasabah pengambil pinjaman
- 2) *Capacity* artinya kemampuan nasabah untuk menjalankan usaha dan mengembalikan pinjaman yang diambil.
- 3) *Capital* artinya besarnya modal yang diperlukan peminjam
- 4) *Colateral* artinya jaminan yang telah dimiliki yang diberikan peminjam kepada bank.
- 5) *Condition* artinya keadaan usaha atau nasabah prospek atau tidak

Prinsip 5 C tersebut terkadang ditambahkan dengan 1C yaitu *Constraint* artinya hambatan-hambatan yang mungkin mengganggu proses usaha

c. Tujuan Analisis Pembiayaan

Analisis pembiayaan memiliki dua tujuan yaitu tujuan umum yaitu pemenuhan jasa pelayanan terhadap kebutuhan masyarakat dalam rangka mendorong dan melancarkan perdagangan, produksi jasa-jasa, bahkan konsumsi yang kesemuanya ditujukan untuk meningkatkan taraf hidup masyarakat. dan tujuan khususnya yaitu : untuk menilai kelayakan usaha calon peminjam, untuk menekan risiko akibat tidak terbayarnya pembiayaan serta untuk menghitung kebutuhan pembiayaan yang layak.

³³ *Ibid*

d. Prosedur Analisis Pembiayaan

Aspek-aspek penting dalam analisis pembiayaan yang perlu dipahami oleh pengelola bank syari'ah³⁴

- 1) Berkas dan pencatatan
- 2) Data pokok dan analisis pendahuluan
- 3) Realisasi pembelian, produksi dan penjualan
- 4) Rencana pembelian, produksi dan penjualan
- 5) Jaminan
- 6) laporan keuangan
- 7) Data kualitatif dari calon debitur
- 8) Penelitian data
- 9) Penelitian atas realisasi usaha
- 10) Penelitian atas rencana usaha
- 11) Penelitian dan penilaian barang jaminan
- 12) Laporan keuangan dan penelitiannya

e. Keputusan permohonan pembiayaan

- 1) Bahan pertimbangan pengambilan keputusan
- 2) Wewenang pengambilan keputusan

F. Aspek-Aspek analisis Pembiayaan

Ada beberapa aspek yang perlu diperhatikan oleh pejabat bank dalam melakukan analisis pembiayaan, diantaranya adalah.³⁵

³⁴ *Ibid*

³⁵ Anonimous, *Pedoman Pengelolaan Bank Syari'ah*, Jakarta, LPPBS, 1993, hlm.58, Muhammad, *Manajemen Bank Syariah*, 2005. Edisi Revisi, Yogyakarta: UPP AMP YKPN,, hlm.306.

1) Evaluasi Pasar dan Pemasaran Hasil Produksi

Kemampuan perusahaan menciptakan dana untuk mengembalikan pembiayaan sangat dipengaruhi oleh keberhasilan pemasaran hasil produksi mereka. Semakin maju dan berhasil pemasaran hasil produksi akan semakin besar kemampuan perusahaan meningkatkan jumlah penjualan dan keuntungan mereka.

2) Evaluasi Manajemen Perusahaan Debitur

Manajemen merupakan factor produksi yang paling menentukan dalam memelihara kelangsungan dan perkembangan hidup perusahaan

3). Analisis Kondisi Keuangan.

Seorang analis pembiayaan juga harus melihat: Aspek Yuridis, calon debitur cakap hukum, usahanya tidak liar, aspek pemasaran, siklus hidup produk, produk substitusi, perusahaan pesaing, tingkat kemampuan daya beli masyarakat, program promosi, daerah pemasarannya, faktor musim, manajemen pemasaran, kontrak penjualan, aspek teknis, lokasi usaha, fasilitas gedung bangunan usaha, mesin-mesin yang dipakai, proses produksi, aspek keuangan, kemampuan memperoleh untung, sisa-sisa pinjaman dengan pihak lain, beban rutin diluar kegiatan usaha, arus kas (*cash flow*), aspek jaminan, syarat-syarat jaminan, syarat ekonomis, syarat yuridis

g. Alat Analisis pembiayaan dapat berupa angket

h. Rumusan Hasil Analisis

Beberapa hal yang perlu diperhatikan dalam perumusan hasil analisis pembiayaan .³⁶

- 1) Identitas pemohon
- 2) Umur calon antara 22-50 tahun
- 3) Alamat rumah jelas, jika kontrak: masih berapa tahun calon kontrak
- 4) Tempat calon usaha berada didekat wilayah kerja bank syari'ah yang bersangkutan
- 5) Identitas usaha
- 6) Pengalaman usaha minimal 2 tahun
- 7) Lokasi usaha strategis
- 8) Status usaha bukan sambilan
- 9) Status tempat usaha diprioritaskan milik sendiri
- 10) Aspek pasar
- 11) Barang yang dijual/diproduksi tidak terlalu banyak pesaing dan memang dibutuhkan banyak orang. Upaya kreatif dan inovatif perlu dimiliki agar dapat melihat peluang-peluang pasar yang dapat dimasuki sekaligus dapat memperoleh untung
- 12) Sumber bahan baku
- 13) Sumber bahan baku yang dipakai mudah diperoleh, cukup murah, dan jika memungkinkan dapat didaur ulang
- 14) Aspek pengelola
- 15) Mempunyai perencanaan usaha ke depan yang detail

³⁶ *Ibid*

- 16) Mempunyai pengalaman dan tenaga terampil
- 17) Mempunyai catatan usaha, seperti: buku jurnal, laporan transaksi, catatan laba /rugi, dll.
- 18) Aspek ekonomi
- 19) Produk yang diproduksi dan dijual tidak merusak lingkungan, baik barang jadi maupun limbahnya
- 20) Produk yang dibuat tidak dilarang oleh agama maupun Negara.
- 21) Permodalan
- 22) Peminjam harus mempunyai modal minimal 30% dari pembiayaan yang diajukan ke bank syari'ah
- 23) Data keuangan
- 24) Korelasi persentase kemampuan membayar anggota pembiayaan harus 30 % dari kemampuan menabungnya.

I . Rekomendasi Analisis

Gambaran kesimpulan rekomendasi analisis pembiayaan di bank syari'ah dapat disimpulkan sebagai berikut:

Form Rekomendasi Pembiayaan ³⁷

Petugas Penganalisis

tanggal:

| ASPEK | KONDISI |
|--|----------------|
| A. KARAKTER ANGGOTA | |
| 1. Apakah bersikap tenang dan terbuka ? | Ya/Tidak |
| 2. Apakah rumah tangganya rukun dan tenteram ? | Ya/Tidak |
| 3. Apakah dikenal baik oleh RT/Ulama ? | Ya/Tidak |
| 4. Apakah kondisinya ekonominya baik/meningkat ? | Ya/Tidak |
| 5. Apakah tepat janji ? | Ya/Tidak |

³⁷ *Ibid*

| | |
|--|----------|
| 6. Apakah anggota pengajian ? | Ya/Tidak |
| B. ASPEK KELAYAKAN USAHA | |
| 1. Apakah merupakan usaha pokok ? | Ya/Tidak |
| 2. Telah memiliki pengalaman usaha yang sama ? | Ya/Tidak |
| 3. Apakah bahan mudah diperoleh ? | Ya/Tidak |
| 4. Apakah prospek pasar bagus? | Ya/Tidak |
| 5. Telah memiliki pelanggan tetap? | Ya/Tidak |
| 6. Apakah usaha sejenis disekitar tidak banyak? | Ya/Tidak |
| 7. Apakah omsetnya stabil? | Ya/Tidak |
| 8. Persentasi keuntungan di atas 20 %? | Ya/Tidak |
| 9. Apakah pemohon mengalami kendala dalam usaha? | Ya/Tidak |
| C. KEMAMPUAN MENGEMBALIKAN PINJAMAN | Ya/Tidak |
| 1. Apakah kewajiban angsuran < 1/3 penerimaan kas? | Ya/Tidak |
| 2. Aset usaha > pinjaman ? | Ya/Tidak |
| 3. Tingkat keuntungan layak dibanding <i>mark-up</i> ? | |
| D. MODAL USAHA | Ya/Tidak |
| 1. Modal sendiri < 30 % dari nilai pinjaman ? | Ya/Tidak |
| 2. Tidak memiliki pinjaman lain ? | Ya/Tidak |
| 3. Pinjaman akan dipakai usaha ? | |
| E. JAMINAN | Ya/Tidak |
| 1. Suami/isteri/anak bersedia ikut akad ? | Ya/Tidak |
| 2. Bersedia menyerahkan jaminan ? | Ya/Tidak |
| 3. Nilai jaminan lebih tinggi dari pinjaman ? | Ya/Tidak |
| 4. Ada penjamin ? | Ya/Tidak |
| 5. Bersedia infaq? | |
| F. KONDISI EKONOMI | Ya/Tidak |
| 1. Pasang surut harga tidak membahayakan usaha? | Ya/Tidak |
| 2. Tidak ada larangan pemerintah tentang produk? | Ya/Tidak |
| 3. Tidak ada larangan pemerintah tentang tempat? | Ya/Tidak |
| 4. Pemasaran produk tersebut tidak sporadic ? | Ya/Tidak |
| 5. Tidak ditentang adapt istiadat setempat? | Ya/Tidak |
| 6. Usaha tidak mengganggu kesehatan dan lingkungan ? | |
| KESIMPULAN | |
| Kesimpulan dari data kuesioner analisis harus menunjukkan Jawaban positif “Ya” (untuk seluruh pertanyaan). Jika ada salah satu dijawab “ Tidak” maka harus dipertimbangkan lagi dengan sebaik-baiknya dengan data-data tambahan lain yang mungkin dapat diperoleh | Ya/Tidak |

Sumber: Anonimous, *Pedoman Pengelolaan Bank Syari'ah*, Jakarta, LPPBS, 1993, hlm. 62-64 dengan modifikasi penulisnya (Muhammad, *Manajemen Bank Syariah*, 2005. Edisi Revisi, Yogyakarta: UPP AMP YKPN., hlm.309)

j. Pedoman Memorandum Pembiayaan

Memorandum pembiayaan adalah suatu bentuk proposal yang berisi analisa dari suatu usulan pembiayaan. Penyusunan memorandum pembiayaan merupakan salah satu syarat dalam pengajuan pembiayaan, secara garis besar berisi:

1) Tujuan pembiayaan

Tujuan dari usulan pembiayaan harus dijabarkan dengan jelas sejak awal agar pendekatan logis terhadap data yang akan dikaji dapat tercapai, tujuan pembiayaan menguraikan tentang:

- a) Besarnya kebutuhan fasilitas pembiayaan yang diajukan
- b) Kegunaan fasilitas pembiayaan yang diajukan, untuk kebutuhan investasi atau keperluan modal kerja
- c) Jangka waktu dari fasilitas pembiayaan yang diajukan
- d) Penjelasan atas ulasan perubahan-perubahan yang ada bila ada perubahan terhadap fasilitas pembiayaan terdahulu

2) Latar belakang calon nasabah

Latar belakang berisikan informasi kualitatif mengenai nasabah dan manajemen nasabah meliputi:

- a) Identitas nasabah: status usaha yang dijalankan nasabah, pemegang sahamnya, riwayat singkat historis nasabah dan prestasinya dalam memenuhi kewajiban-kewajiban, hubungan nasabah dengan pemberi pembiayaan lainnya.

- b) Karakter nasabah meliputi: Reputasi nasabah dalam memenuhi komitmen-komitmennya, pandangan nasabah atas pentingnya memelihara integritas, sikap nasabah dalam memberikan informasi nya kepada bank
- c) Mutu manajemen nasabah meliputi: pengalaman dan ketangguhan nasabah dalam mengendalikan usahanya, risiko kontinuitas nasabah akibat dikendalikannya usaha oleh segelintir individu pemegang peran kunci dalam organisasi nasabah, status kesehatan dan umur para pemegang kunci dalam manajemen perusahaan, kelemahan dan kelebihan utama dari manajemen nasabah.

3) Kondisi Usaha

Kondisi usaha merupakan gambaran tentang kesehatan usaha yang dijalankan nasabah meliputi: posisi nasabah dalam persaingan pasar, identifikasi pemasok utama kebutuhan persediaan barang, pelanggan-pelanggan utama nasabah, prospek masa depan usaha yang dijalankan, kondisi persaingan, jenis risiko primer yang ada dalam usaha yang dijalankan nasabah.

4) Analisis Keuangan

Ditujukan untuk mencermati laporan keuangan perusahaan nasabah, mulai dari neraca, laba rugi sampai pada arus kasw. Analisis keuangan ini menunjukkan apa dan mengapa yang terjadi. Hal-hal pendukungnya adalah: sejarah keuangan perusahaan, hal ini sangat dipengaruhi oleh posisi auditor,

neraca, laba-rugi, dan arus kas, proyeksi keuangan perusahaan, dapat dilihat dari analisis proyeksi *cash flow*.

5) Analisis Agunan

Pada analisis agunan atau barang jaminan yang dijaminakan nasabah harus memperhatikan hal-hal sebagai berikut: marketability dan nilai agunan, ciri khusus dari barang agunan, cover asuransi yang memadai dari barang agunan baik dari segi jenis risiko, nilai penutupan maupun bonafiditas perusahaan asuransi

6) Analisis Risiko Pembiayaan

- a) Risiko Makro: menurunnya daya beli konsumen, berkurangnya anggaran belanja pemerintah, gejolak valuta asing, deregulasi pasar, pembatasan impor/ekspor
- b) Risiko mikro: hilangnya atau berkurangnya pangsa pasar, pengurangan/atau penghentian fasilitas pembiayaan dari supplier, kekurangan bahan baku, usangnya persediaan barang dagangan, meninggalnya para pengelola kunci

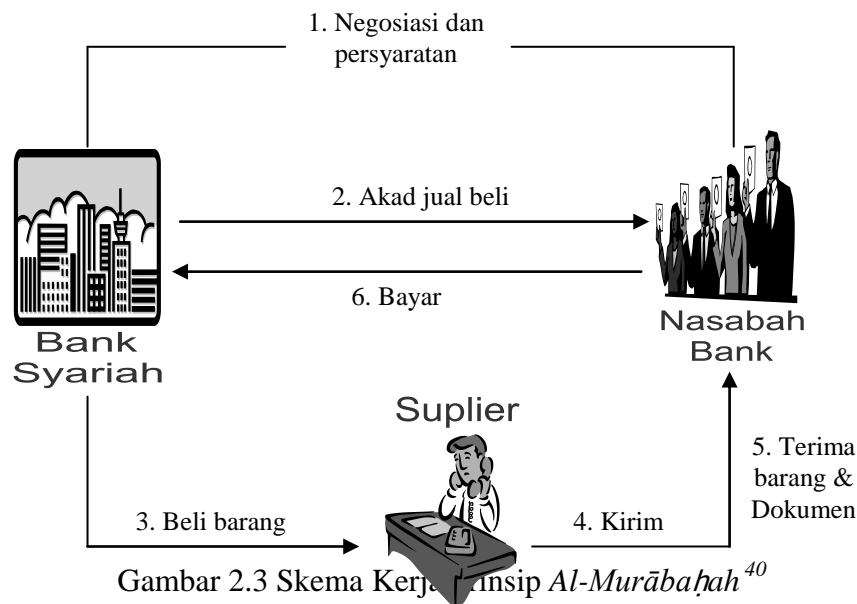
2. Pengertian dan Dasar Hukum *Murabahah*

a. Pengertian *Murabahah*

Murabahah adalah perjanjian jual beli antara bank dan nasabah dimana bank syari'ah membeli barang yang diperlukan oleh nasabah dan kemudian menjualnya kepada nasabah yang bersangkutan sebesar harga

perolehan di tambah dengan margin/keuntungan yang disepakati antara bank syari'ah dan nasabah.³⁸

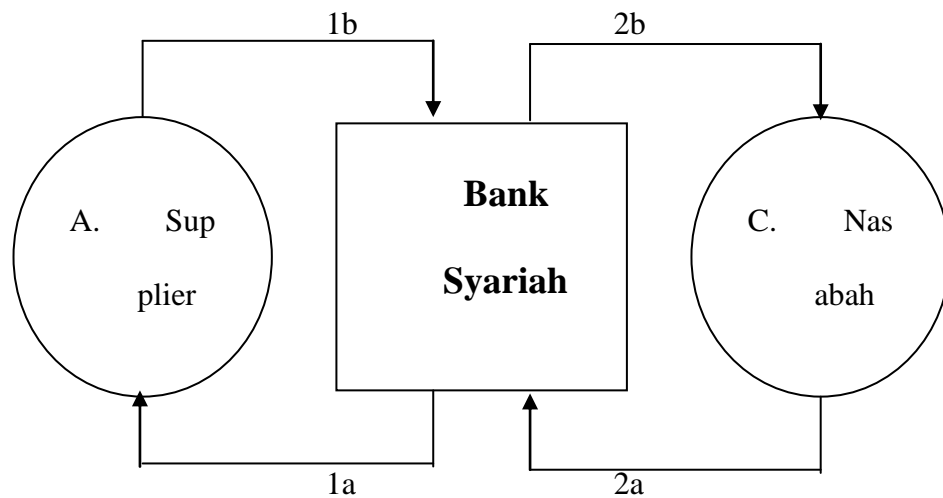
Dalam praktek perbankan syariah, *murābahah* selalu menggunakan jenis *bai' bi as-šaman al-ājil* atau *mu'ajjal* (jenis pembayaran secara tangguh atau cicilan), kemudian lebih dikenal sebagai *murābahah*. *Murābahah* berasal dari kata *ribhu* yang berarti keuntungan adalah transaksi jual beli, dimana bank sebagai penjual dan nasabah sebagai pembeli dengan harga perolehan atau harga asal ditambah keuntungan yang telah disepakati bersama.³⁹ Akad jenis ini adalah salah satu bentuk akad bisnis yang mencari keuntungan yang bersifat pasti yang keuntungannya telah diketahui dimuka. Untuk lebih jelasnya lihat gambar yang menjelaskan skema pembiayaan *murābahah*.



³⁸ Pasal 2 ayat (9) PBI No. 5/7/PBI/2003 Tentang Kualitas Aktiva Produktif Bagi Bank Syari'ah.

³⁹ Bahaudin, "Evaluasi", hal. 26.

⁴⁰ Muhammad, *Manajemen Bank Syariah* (Yogyakarta: UPP AMP YKPN, 2002), hal. 91.



Gambar 2.4 Skema Pembiayaan *Murābaḥah*⁴¹

Keterangan:

1a. Suplier menjual kepada bank secara tunai

1b. Bank Syariah membeli kepada *supplier* secara tunai

2a. Bank menjual barang sebesar harga pokok/asal ditambah keuntungan yang disepakati bersama kepada nasabah/pembeli secara tangguh/secara angsuran.

2b. Nasabah membeli kepada bank secara angsuran.

b. Dasar Hukum *Murabahah*

1) Al-Qur'ān

a) QS. *An-Nisā'* (4) ayat 29:

يا أيها الذين آمنوا لا تأكلوا أموالكم بينكم بالباطل إلا أن تكون تجارة عن تراض منكم ولا تقتلوا
أنفسكم إن الله كان بكم رحيماً

⁴¹ Adiwarmān A. Karim, *Bank.*, hal. 160.

“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”.

b) QS. *Al-Māidah* (5) ayat 1:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ أُحِلَّتْ لَكُمْ بَهِيمَةُ الْأَنْعَامِ إِلَّا مَا يُتْلَى عَلَيْكُمْ غَيْرِ مُحْطِي الصَّيْدِ وَأَنْتُمْ حَرَمٌ إِنْ لَمْ يَكُنْ مِنْكُمْ مَن يُرِيدُ

“Hai orang-orang yang beriman, penuhilah aqad-aqad itu. Dihalalkan bagimu binatang ternak, kecuali yang akan dibacakan kepadamu dengan tidak menghalalkan berburu ketika kamu sedang mengerjakan haji. Sesungguhnya Allah menetapkan hukum-hukum menurut yang dikehendaki-Nya”.

c) QS. *Al-Baqarah* (2) ayat 280:

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

“Dan jika dalam kesukaran, maka berilah tangguh sampai dia berkelapangan. Dan menyedekahkan itu, lebih baik bagimu, jika kamu mengetahui.”

2) Hadits

a) Hadits Nabi riwayat Shuhaib:

“Tiga yang di dalamnya terdapat keberkahan yaitu pertama jual beli secara tangguh, kedua *muḍārabah* dan yang ketiga

mencampurkan gandum dengan tepung untuk keperluan rumah tangga bukan untuk diperjual belikan” (HR. Ibnu Majah dari Shuhaib).

b) Hadits Nabi riwayat Al-Baihaqi:

“Sesungguhnya jual beli itu harus dilakukan secara suka sama suka.”

c) Hadits Nabi riwayat Jamaah:

“Menunda-nunda pembayaran yang dilakukan oleh orang mampu adalah kezaliman.”

d) Hadis Nabi riwayat Nasa’i, Abu Dawud, Ibnu Majah, Ahmad:

“Menunda-nunda (pembayaran) yang dilalukan oleh orang mampu menghalalkan harga diri dan memberikan sanksi kepadanya”.

3) Kaidah Fikih

“Pada dasarnya, semua bentuk muamalah boleh dilakukan kecuali ada dalil yang mengharamkannya”.

4) Ijma’

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

5) landasan hukum positif murabahah

Murabahah diatur pada pasal 1 angka 13 UU No.10 tahun 1998 tentang perubahan atas UU No.7 tahun 1992 tentang perbankan dan ketentuan secara teknisnya dalam pasal 36 huruf b PBI No. 6/24/PBI/2004 tentang bank umum yang melaksanakan Kegiatan Usaha Berdasarkan Prinsip Syari'ah, yang intinya menyatakan bahwa bank wajib menerapkan prinsip syari'ah dan prinsip kehati-hatian dalam kegiatan usahanya yang meliputi penyaluran dana melalui prinsip jual beli berdasarkan akad *murabahah*.

Disamping itu *murabahah* juga diatur dalam fatwa DSN No.04/DSN-MUI/IV/2000 pada tanggal 1 April 2000 yang intinya menyatakan bahwa dalam rangka membantu masyarakat guna melangsungkan dan meningkatkan kesejahteraan dan berbagai kegiatan, bank syari'ah perlu memiliki fasilitas *murabahah* bagi yang memerlukannya, yaitu menjual suatu barang dengan menegaskan harga belinya kepada pembayarnya dengan harga yang lebih sebagai laba.⁴²

b. Rukun dan Syarat *Murābahah*

1) Rukun murabahah menurut fikih dan jika dianalogikan dengan praktek perbankan syariah sebagai berikut: ⁴³

a) Penjual (*ba'i*) = Bank Syariah

⁴² Abdul Ghofur Anshori, 2007, *Pebankan Syari'ah di Indonesia*, cet.I, Gajah Mada University Press, Yogyakarta, 2007, hlm. 102-103

⁴³Tazkia Institute, *Prinsip-Prinsip Perbankan Syari'ah*, Makalah disampaikan pada lokakarya Perbankan Syari'ah, 14 Mei 1999, hlm. 24-25

- b) Pembeli (*musytari*) = Nasabah
 - c) Barang (*mabi'*)
 - d) Harga jual/keuntungan/*pricing* (tsaman)
 - e) Ijab Qobul (*Siqat*) = dituangkan dalam bentuk akad pembiayaan.
- 2) Syarat-syarat adalah:⁴⁴
- a) Penjual memberi tahu biaya modal kepada nasabah.
 - b) Kontrak pertama haruslah sesuai dengan hukum yang ditetapkan.
 - c) Kontrak harus bebas dari riba.
 - d) Penjual harus menjelaskan kepada pembeli bila terjadi cacat barang sesudah pembelian.
 - e) Penjual harus menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian, misalnya jika pembelian dilakukan secara hutang.

Secara prinsip jika syarat a, d, c tidak dipenuhi, pembeli memiliki pilihan yaitu:

- 1) Melanjutkan pembelian seperti apa adanya.
- 2) Kembali kepada penjual dan menyatakan ketidaksetujuan atas barang yang dijual
- 3) Membatalkan kontrak.

Adapun ketentuan umum *murābahah* dalam bank syariah sebagaimana disebutkan dalam Fatwa DSN NO: 4/DSN-MUI/IV/2000 adalah sebagai berikut:

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

⁴⁴ Muhammad Syafi'I Antonio, 1994, *Perkembangan Lembaga Keuangan Islam, dalam buku Arbitrase Islam di Indonesia*, BMI-BAMUI, Tazkia Institute, hlm. 102

- b. Barang yang diperjualbelikan tidak diharamkan oleh syariat Islam.
- c. Bank membiayai sebagian atau seluruh harga pembelian barang yang telah disepakati kualifikasinya.
- d. Bank membeli barang yang diperlukan nasabah atas nama bank sendiri dan pembelian ini harus sah dan bebas riba.
- e. Bank harus menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian, misalnya jika pembelian dilakukan secara hutang.
- f. Bank kemudian menjual barang tersebut kepada nasabah (pemesan) dengan harga jual senilai harga beli ditambah keuntungannya dalam kaitan ini bank harus memberitahu secara jujur harga pokok barang kepada nasabah berikut biaya yang diperlukan.
- g. Nasabah membayar harga barang yang telah disepakati tersebut pada jangka waktu tertentu.
- h. Untuk mencegah terjadinya penyalahgunaan atau kerusakan akad tersebut pihak bank dapat mengadakan perjanjian khusus dengan nasabah.
- i. Jika bank hendak mewakilkan kepada nasabah untuk membeli barang dari pihak ketiga akad jual beli *murābahah* harus dilakukan setelah barang secara prinsip menjadi milik bank.

3 Jenis-jenis *Murābahah*

Murābahah dapat dibedakan menjadi dua macam yaitu:⁴⁵

- a. *Murābahah* tanpa pesanan; maksudnya ada yang pesan atau tidak, ada yang beli atau tidak, bank syariah menyediakan barang dagangannya. Penyediaan barang pada *murābahah* ini tidak terpengaruh atau terikat langsung dengan ada tidaknya pesanan atau pembeli.
- b. *Murābahah* berdasarkan pesanan; maksudnya bank syariah baru akan melakukan transaksi *murābahah* atau jual beli apabila ada nasabah yang memesan barang sehingga penyediaan barang baru dilakukan jika ada pesanan. Pada *murābahah* ini pengadaan barang sangat tergantung atau terkait langsung dengan pesanan atau pembelian barang tersebut.

Murābahah berdasarkan pesanan dapat dibedakan menjadi dua yaitu:⁴⁶

⁴⁵ Wiroso, *Jual beli Murabahah*, UII Press, Yogyakarta, 2005, hlm. 37-38

- 1) *Murābahah* berdasarkan pesanan dan bersifat mengikat, maksudnya apabila telah dipesan harus dibeli.
- 2) *Murābahah* berdasarkan pesanan dan bersifat tidak mengikat, maksudnya walaupun nasabah telah memesan barang tetapi nasabah tidak terikat. Nasabah dapat menerima atau membatalkan barang tersebut.

Dalam *murābahah* yang berdasarkan pesanan, bank syariah akan melakukan pengadaan barang dan melakukan transaksi jual beli *murābahah* setelah ada nasabah yang memesan untuk membeli.

Tahapan *murābahah* berdasarkan pesanan dapat dijelaskan sebagai berikut:

- a. Nasabah melakukan pemesanan barang yang akan dibeli kepada bank syariah, dan dilakukan negosiasi terhadap harga barang dan keuntungan, syarat penyerahan barang dan syarat pembayaran barang.
- b. Setelah diperoleh kesepakatan dengan nasabah bank syariah mencari barang yang dipesan kepada pemasok. Dalam hal ini bank syariah juga melakukan negosiasi terhadap harga barang, syarat penyerahan dan syarat pembayaran.
- c. Setelah diperoleh kesepakatan antara bank dan pemasok dilakukan proses jual beli barang dan penyerahan barang dari pemasok ke bank syariah. Bank syariah sebagai penjual harus memberitahukan harga perolehan barang beserta keadaan barang.

⁴⁶ *Ibid*

- d. Setelah barang secara prinsip menjadi milik bank syariah, kemudian dilakukan proses akad jual beli *murābahah*.
- e. Tahap berikutnya adalah penyerahan barang dari penjual yaitu bank syariah kepada pembeli yaitu nasabah. Dalam penyerahan barang ini harus diperhatikan syarat penyerahan barangnya, misal penyerahan sampai tempat pembeli atau sampai tempat penjual saja karena hal ini mempengaruhi terhadap biaya yang dikeluarkan yang akhirnya mempengaruhi harga perolehan barang.
- f. Tahap akhir adalah dilakukan pembayaran yang dapat dilakukan dengan tunai atau tangguh sesuai kesepakatan antara bank syariah dan nasabah. Kewajiban nasabah adalah sebesar harga jual yang meliputi harga pokok ditambah dengan keuntungan yang disepakati dan dikurangi dengan uang muka (jika ada).⁴⁷

Jadi pembiayaan *Murabahah* adalah pembiayaan yang didasarkan pada perjanjian jual beli antara bank dan nasabah dimana bank syari'ah membeli barang yang diperlukan oleh nasabah dan kemudian menjualnya kepada nasabah yang bersangkutan sebesar harga perolehan di tambah dengan margin/keuntungan yang disepakati antara bank syari'ah dan nasabah sesuai dengan syarat dan rukunnya.

4. Perjanjian dalam Pembiayaan *Murabahah*

Pasal 1 ayat 13 Undang-Undang tersebut menyatakan bahwa prinsip syari'ah adalah aturan perjanjian berdasarkan hukum Islam dalam penjelasan

⁴⁷ *Ibid*, hlm. 37-43.

pasal tersebut tidak disebutkan, tetapi dalam peraturan bank Indonesia Nomor 7/46/PBI/2005 Tentang Akad Penghimpunan dan Penyaluran Dana Bagi Bank yang melaksanakan Kegiatan Usaha Berdasarkan Prinsip Syari'ah dalam pasal 1 ayat (3) disebutkan bahwa akad adalah perjanjian tertulis yang memuat *ijab* (penawaran) dan *kabul* (penerimaan) antara bank dengan pihak lain yang berisi hak dan kewajiban masing-masing pihak sesuai dengan prinsip syari'ah.

Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa akad adalah perjanjian yang menimbulkan kewajiban berprestasi pada salah satu pihak dan hak bagi pihak lain atas prestasi tersebut secara timbal balik. Perbankan syari'ah sebagai lembaga intermediasai keuangan dengan kegiatan utamanya menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kembali dalam bentuk pembiayaan senantiasa mendasarkan pada perjanjian (kontrak), sehingga hukum perjanjian Islam yang rukun dan syaratnya telah diatur dalam Al-Qur'an, Hadits, Ijmak dan Qiyas.

Perjanjin *Murabahah* adalah perjanjian jual beli barang dimana pihak bank membiayai pembelian barang yang dibutuhkan oleh nasabah, harga jual kepada nasabah adalah sebesar harga pokok barang ditambah margin keuntungan yang telah disepakati antara bank dan nasabah. Prinsip *murabahah* ini dalam perbankan merupakan suatu sistem yang menerapkan tatacara jual beli, dimana bank akan membeli barang yang dibutuhkan oleh nasabah atau mengangkat nasabah sebagai agen bank atau sebagai kuasa bank untuk membeli barang tersebut.⁴⁸

⁴⁸ Muhammad, *Lembaga Keuangan Umat Kontemporer*, UII Press, Jogjakarta, 2000, hlm.52

Transaksi *murabahah* sekalipun menyangkut jual beli barang akan tetapi pada hakekatnya adalah transaksi pembiayaan, hanya dengan diciptakannya hubungan-hubungan hukum dalam satu dokumen perjanjian antara para pihak dalam transaksi *murabahah*. Fungsi bank sebagai lembaga pembiayaan dapat terjaga dan tidak beralih menjadi berfungsi sebagai pedagang barang, dalam transaksi *murabahah* harus dimungkinkan terjadinya hubungan-hubungan hukum sebagai berikut:⁴⁹

- a. Hubungan hukum antara bank dan pemasok barang
- b. Hubungan hukum antara bank dan nasabah pembeli barang
- c. Hubungan hukum antara nasabah pembeli barang dan pemasok barang.

Bahwa untuk pemberian fasilitas pembiayaan hubungan hukum antara bank dan para nasabahnya selalu dituangkan dalam perjanjian tertulis, apabila hubungan antara bank dan nasabahnya dituangkan dalam suatu perjanjian, maka bagi hubungan hukum itu berlaku ketentuan-ketentuan dan syarat-syarat yang dituangkan dalam perjanjian itu.

Pasal 1320 KUH Perdata menyatakan bahwa suatu perjanjian yang dibuat oleh para pihak hanya sah apabila perjanjian itu dibuat oleh pihak-pihak yang oleh hukum dianggap cakap untuk membuat suatu perjanjian, dan dibuat berdasarkan kesepakatan diantara para pihak yang membuatnya, di samping itu hukum perjanjian juga menentukan bahwa isi perjanjian akan menjadi sah apabila tidak bertentangan dengan Undang-Undang, dengan kepatutan dan dengan ketertiban

⁴⁹ Sutan Remi Syahdeini, 1994, *Sudah memudahkah Perlindungan yang diberikan oleh Hukum kepada Nasabah Penyimpan dana*, Orasi Ilmiah Dies Natalis XL/Lustrum VIII UNAIR Surabaya, hlm. 67

umum serta dibuat dan dilaksanakan dengan iktikad baik oleh para pihak yang membuatnya.

Pasal 1347 KUH Perdata menentukan bahwa hal-hal yang menurut kebiasaan selamanya diperjanjikan secara diam-diam dianggap telah dimasukkan pula ke dalam perjanjian itu, meskipun hal itu tidak secara tegas dinyatakan dalam perjanjian. Berdasar pasal tersebut maka ketentuan syari'ah berkedudukan sebagai hukum kebiasaan sebagaimana dimaksud oleh pasal 1347 KUH Perdata.

5. Agunan dalam pembiayaan *Murabahah*

Dalam melakukan kegiatan penanaman dana, bank yang melakukan kegiatan usaha berdasarkan prinsip syari'ah mempunyai risiko kerugian atas kegagalan penanaman dananya, untuk menjaga agar bank yang melakukan kegiatan usaha berdasarkan prinsip syari'ah mampu dan siap menanggung risiko kerugian dari penanaman dana tersebut dan untuk menjaga kelangsungan usahanya, maka bank yang melakukan kegiatan usaha berdasarkan prinsip syari'ah wajib membentuk penyisihan penghapusan Aktiva Produktif, hal ini sesuai dengan ketentuan PBI No: 5/9/PBI/2003 beserta penjelasannya.

Dalam pembentukan penyisihan penghapusan Aktiva Produktif, agunan memegang peranan yang penting sebagai unsur pengurang dari risiko kegagalan pengembalian penanaman dana (*credit risk exposure*), untuk memperoleh nilai wajar, agunan harus dinilai secara periodik oleh penilai independent.⁵⁰

⁵⁰ Penjelasan PBI Nomor 5/9/PBI/2003, Ahmad Kamil dan M.Fauzan, Kencana, Jakarta, 2007, kitab *Undang-Undang Hukum Perbankan dan Ekonomi Syari'ah*, hlm.254

Berdasarkan fatwa DSN No. 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang *Murabahah* disebutkan bahwa jaminan dalam murabahah.⁵¹ Jaminan dalam *murabahah* dibolehkan, agar nasabah serius dalam pesannya dan bank dapat meminta nasabah untuk menyediakan jaminan yang dapat di pegang.

Agunan adalah jaminan tambahan yang diserahkan nasabah debitur kepada bank dalam rangka pemberian fasilitas kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syari'ah⁵². Dan pasal I ayat (16)-nya dinyatakan bahwa nasabah adalah pihak yang menggunakan jasa bank.

Menurut obyeknya jenis jaminan dapat dibagi menjadi tiga yaitu jaminan barang, jaminan orang (*personal guarantee*), dan perusahaan (*Public guarantee*). Jaminan berupa barang dapat dibagi menjadi dua yaitu jaminan barang tidak bergerak seperti tanah dan bangunan dengan diikat Akta Pendirian Hak Tanggungan (APHT) atau Surat Kuasa Memegang Hak Tanggungan (SKMHT) dan barang bergerak seperti peralatan, mesin, kendaraan dan persediaan dengan diikat secara Fidusia⁵³

Penilaian agunan yang dapat diperhitungkan sebagai pengurang dalam pembentukan penyisihan penghapusan Aktiva produktif terdiri dari:⁵⁴

- a. Giro dan atau tabungan *wadi'ah*, tabungan dan atau deposito *mudharabah* dan setoran jaminan dalam mata uang rupiah dan valuta asing yang diblokir disertai dengan surat kuasa pencairan

⁵¹ *Ibid* hlm.299

⁵² pasal 1 ayat (20) Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 tahun 1992 tentang perbankan

⁵³ Sutan Remi Sjahdeini, *Perbankan Islam*, 1999, Pustaka Utama Grafiti, Jakarta, hlm 126

⁵⁴ pasal 3 PBI No.5/9/PBI/2003 tentang penyisihan penghapusan Aktiva Produktif Bagi bank Syari'ah

- b. Sertifikat *wadi'ah* Bank Indonesia dan atau surat utang pemerintah
- c. Surat berharga syari'ah yang berkualitas tinggi dan mudah dicairkan dan aktif diperdagangkan dipasar modal
- d. Tanah, gedung, rumah tinggal, pesawat udara dan kapal laut dengan ukuran di atas 20 (dua puluh) meter kubik

Bahwa nilai agunan yang dapat diperhitungkan sebagai pengurang dalam Pembentukan Penyisihan Penghapusan Aktiva produktif ditetapkan:

- a. Giro dan atau tabungan *wadi'ah*, tabungan dan atau deposito *mudharabah* dan setoran jaminan dalam mata uang rupiah dan valuta asing yang diblokir disertai dengan surat kuasa pencairan setinggi-tingginya sebesar 100%(seratus persen).
- b. Sertifikat *wadi'ah* Bank Indonesia dan atau surat utang pemerintah setinggi-tingginya sebesar 100%(seratus persen)
- c. Surat berharga syari'ah yang berkualitas tinggi dan mudah dicairkan dan aktif diperdagangkan dipasar modal setinggi-tingginya sebesar 50% (lima puluh persen)
- d. Tanah, gedung, rumah tinggal, pesawat udara dan kapal laut dengan ukuran di atas 20 (dua puluh) meter kubik setinggi-tingginya sebesar 70% dari nilai taksiran untuk penilaian yang dilakukan sebelum 6 bulan

Bahwa dasar penilaian agunan adalah untuk surat berharga syari'ah dinilai dengan menggunakan nilai pasar yang tercatat dipasar modal syari'ah pada akhir bulan dan untuk tanah dan rumah tinggal dinilai berdasarkan nilai pasar wajar serta untuk gedung, pesawat udara dan kapal laut dinilai berdasarkan nilai

pasar wajar, adapun penilaian agunan dapat dilakukan oleh penilai intern bank syari'ah bagi pembiayaan, piutang dan atau *qardh* dengan jumlah lebih kecil dari Rp 1.500.000.000,-(satu milyar lima ratus juta rupiah)

Dalam fikih jaminan selain barang dikenal dengan istilah *kafalah*, yang merupakan bentuk jaminan yang diberikan oleh penanggung (*kafil*) kepada orang yang dijamin (*makful bihi*) untuk memenuhi kewajiban kepada pihak yang dijamin (*makful*)⁵⁵. Jaminan dalam bentuk barang dikenal dengan gadai (*rahn*). Gadai adalah menahan salah satu harta peminjam sebagai jaminan atas pinjaman yang diterimanya. setatus gadai terbentuk saat terjadinya akad hutang-piutang yang dibarengi dengan penyerahan jaminan, misalnya ketika seorang penjual meminta pembeli menyerahkan jaminan seharga tertentu untuk pembelian suatu barang dengan kredit.⁵⁶

Pada dasarnya jaminan bukan suatu rukun dan syarat mutlak dalam produk pembiayaan *murabahah*. Jaminan atau agunan (*collateral*) dimaksud untuk menjaga agar calon pembeli tidak main-main atau serius dalam memesan barang.⁵⁷ jaminan juga sebagai bentuk komitmen atau ikatan antara nasabah atau pembeli dengan bank syari'ah selaku penjual karena pada prakteknya pengembalian kewajiban pembeli kepada bank syari'ah secara angsuran memerlukan waktu yang relatif lama.⁵⁸ juga jaminan merupakan salah satu cara untuk mengurangi risiko apabila debitur tidak memenuhi kewajibannya. Jaminan

⁵⁵ Adiwarmanto A.Karim, *Ekonomi Islam Suatu Kajian Kontemporer*, 2001, Gema Insani press, Jakarta, hlm. 106

⁵⁶ Muhammad Syafi'I Antonio, *Bank Syari'ah Wacana Ulama & Cendekiawan*, 1999, Bank Indonesia, Jakarta, hlm.215

⁵⁷ Majelis Ulama Indonesia, *Himpunan Fatwa-Fatwa Dewan Syari'ah Nasional*, hlm.16

⁵⁸ Muhammad Syafi'I Antonio, *Bank Syari'ah Wacana Ulama & Cendekiawan*, 1999, Bank Indonesia, Jakarta, hlm. 125

tersebut merupakan *second way out*, apabila nasabah tidak dapat menyelesaikan kewajibannya dengan cara menjual jaminan tersebut untuk memenuhi kewajibannya.⁵⁹

Bank Syari'ah selaku pihak penjual dapat meminta kepada nasabah atau pembeli suatu jaminan untuk dipegangnya.

Landasan dibolehkannya pembiayaan *Murabahah* memintakan jaminan dalam Al-Qur'an surat al-Baqarah ayat 283 yang berbunyi:

“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 dia bertakwa kepada Allah, Tuhannya”.

Hadits dari Aisyah bahwasannya Nabi SAW pernah membeli bahan makanan dari seorang yahudi dengan hutang dan beliau memberikan baju besinya sebagai jaminan (HR. Bukhari, Muslim dan Nasa'i)

Dari Abu Hurairah r.a bahwa rasulullah SAW bersabda: “ Siapapun yang bangkrut (*muflis*) lalu krediturnya mendapatkan barangnya sendiri pada si bangkrut, maka kreditur itu lebih berhak untuk menarik kembali barangnya itu dari pada lainnya” (HR.Bukhari, Muslim, tirmidzi, Nasa'I dan Ibnu majah.

Berdasarkan Peraturan Bank Indonesia Nomor 5/3/PBI/2003 Tentang Fasilitas Jangka Pendek Bagi Bank Syari'ah, bahwa dalam pertimbangannya pada huruf b bahwa untuk mengatasi kesulitan pendanaan jangka pendek tersebut bank Indonesia sebagai *The Lender of Last resort* dapat memberikan pembiayaan

⁵⁹ Wiroso, *jual beli Murabahah*, 2005, UII Press, Jogjakarta, hlm.142.

kepada bank syari'ah yang dijamin dengan agunan berkualitas tinggi dan mudah dicairkan.

Dari uraian tersebut di atas bahwa pembiayaan *murabahah* adalah termasuk aktiva produktif, oleh karena itu pembiayaan *murabahah* diatur pada pasal 2 ayat (1) PBI No.5/7/PBI/2003 Tentang Kualitas Aktiva Produktif Bagi Bank Syari'ah bahwa penanaman dana bank syari'ah pada aktiva produktif wajib dilaksanakan berdasarkan prinsip kehati-hatian dan yang dimaksud dengan prinsip kehati-hatian dalam penanaman dana, yaitu penanaman dana dilakukan antara lain berdasarkan: a. Analisis kelayakan usaha dengan memperhatikan sekurang-kurangnya factor 5C (*Character, Capital, Capacity, Condition of Economy, dan Collateral*); b. Penilaian terhadap aspek prospek usaha, kondisi keuangan, dan kemampuan membayar. Pada ayat 2 bahwa pengurus bank syari'ah wajib memantau dan mengambil langkah-langkah antisipasi agar kualitas aktiva produktif seantiasa dalam keadaan lancar, dan pada penjelasannya bahwa yang dimaksud dengan memantau adalah mengawasi perkembangan kinerja usaha nasabah dari waktu ke waktu. Yang dimaksud dengan mengambil langkah-langkah antisipasi adalah melakukan tindakan dan upaya pencegahan atas kemungkinan timbulnya kegagalan dalam penanaman dana serta bank syari'ah wajib mencantumkan PP (Proyeksi Pendapatan) dan perubahan PP dalam perjanjian pembiayaan antara bank syari'ah dengan nasabah dan harus terdokumentasi secara lengkap yaitu terdokumentasi secara lengkap sekurang-kurangnya tersedianya dokumentasi pembiayaan yang meliputi aplikasi, analisa, keputusan dan pemantauan atas pembiayaan serta file lain yang terkait dengan PP

beserta perubahannya. Dan juga dalam setiap usahanya dilakukan dengan *shidiq*, *tabligh*, *amanah*, dan *fathanah*.

BAB III
PENERAPAN PRINSIP KEHATI-HATIAN
(PRUDENTIAL BANKING) DALAM PEMBIAYAAN MURABAHAH
PADA BANK BRI SYARI'AH CABANG JOGJAKARTA

A. Gambaran Umum Bank BRI Syari'ah Jogjakarta

1 Latar Belakang Pendirian Bank BRI Syari'ah Jogjakarta

Pada awalnya Bank Rakyat Indonesia (BRI) didirikan oleh Raden Aria Wira atmadja di Purwokerto Jawa Tengah dengan nama *Hulp-en spaarbank der Islandsche Bestuurs Abtenaren* (Bank bantuan dan simpanan milik kaum priyayi yang berkebangsaan Indonesia/pribumi), yang didirikan pada tanggal 16 Desember 1895 yang selanjutnya diperingati sebagai hari lahirnya BRI.

Pada periode setelah kemerdekaan Republik Indonesia, pemerintah mengeluarkan peraturan Nomor 01 tahun 1946 pasal 1 disebutkan bahwa Bank Rakyat Indonesia adalah sebagai Bank pemerintah pertama di Republik Indonesia. Dengan adanya situasi perang mempertahankan kemerdekaan pada tahun 1948 kegiatan BRI sempat terhenti untuk sementara waktu dan mulai aktif kembali setelah perjanjian *Renville* pada tahun 1949 yang kemudian berubah nama menjadi Bank Rakyat Indonesia Serikat. Pada masa itu melalui PERPU Nomor 41 tahun 1960 dibentuk Bank Koperasi Tani dan Nelayan (BKTN) yang merupakan leburan dari BRI, dan Bank tani Nelayan dan *Nederlandsche Maatschappij* (NHM). Kemudian berdasarkan penetapan Presiden (Penpres) Nomor 9 tahun 1965

BKTN diintegrasikan ke dalam Bank Indonesia dengan nama Bank Indonesia Urusan Tani Koperasi dan Nelayan.

Setelah berjalan selama satu bulan keluarlah Perpres Nomor 17 tahun 1965 tentang pembentukan bank tunggal dengan nama Bank Negara Indonesia (BNI). Dalam ketentuan baru ini Bank Indonesia Urusan Tani dan Nelayan (BKTN) diintegrasikan dengan nama Bank Negara Indonesia Unit II bidang Rural, sedang NHM menjadi Bank Negara Indonesia Unit II bidang Ekspor Impor (Exim).

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 14 tahun 1967 tentang Undang-Undang Pokok Perbankan dan Undang-Undang Nomor 13 tahun 1968 tentang Undang-Undang Bank Sentral, yang intinya mengembalikan fungsi Bank Indonesia sebagai Bank Sentral dan Bank Negara Indonesia Unit II Bidang Rural dan Ekspor impor dipisahkan masing-masing menjadi dua Bank yaitu Bank Rakyat Indonesia dan Bank Ekspor Impor Indonesia, selanjutnya berdasarkan Undang-Undang Nomor 21 tahun 1992 status Bank Rakyat Indonesia berubah menjadi PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) yang kepemilikannya 100 % ditangan pemerintah sejak 1 Agustus 1992.

PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) yang berdiri sejak tahun 1895 yang didasarkan pelayanan pada masyarakat kecil sampai sekarang masih tetap konsisten, fokus dengan pemberian fasilitas kredit kepada golongan pengusaha kecil. Hal ini tercermin pada perkembangan penyaluran dana Kredit Usaha Kecil (KUK) pada tahun 1994 sebesar Rp 6.419,8 milyar

yang meningkat menjadi Rp 8.231,1 milyar pada tahun 1995 kemudian pada tahun 1999 sampai dengan bulan September mencapai Rp 20.466 milyar. Seiring dengan perkembangan di dunia perbankan yang semakin pesat Bank Rakyat Indonesia memiliki dua unit usaha (*dual system*) artinya suatu sistem yang menjalankan dua sistem secara bersamaan, berdampingan dan saling sinergis yakni dengan sistem bunga dan sistem bagi hasil (*profit sharing*). Hal ini dilakukan untuk melayani nasabah yang menginginkan sistem perbankan berdasarkan *syari'ah*.

Pada tanggal 7 Desember 2001 sesuai SK Nokep: S 74 Dir/PPP/12/2001 maka lahirlah Bank BRI Syari'ah yang mempunyai legalitas di bawah Bank Rakyat Indonesia. Bank BRI syari'ah lahir dalam rangka memenuhi kebutuhan masyarakat yang ingin bertransaksi di perbankan yang berdasarkan pada nilai-nilai syari'ah, sehingga pendirian Bank BRI syari'ah mengacu dan berdasarkan aturan-aturan hukum sebagai berikut:

- a. Undang-Undang Nomor 7 tahun 1992 yang telah diubah menjadi Undang-Undang Nomor 10 tahun 1998
- b. Undang-Undang Nomor 23 tahun 1992 tentang Bank Indonesia
- c. Peraturan Bank Indonesia (PBI) Nomor 4/I/PBI/2002 tanggal 27 Maret 2002 tentang perubahan kegiatan usaha bank umum konvensional menjadi bank umum berdasarkan prinsip syari'ah dan pembukaan kantor bank berdasarkan prinsip syari'ah oleh bank umum konvensional.

- d. Rapat Umum Pemegang Saham (RUPS) luar biasa PT.BRI (Persero) tanggal 27 Juni 2001 tentang Pembentukan Unit/Divisi Usaha Syari'ah untuk seluruh Indonesia.
- e. SK DIR BRI Nomor Kep: S.74 DIR/PPP/12/2001 tanggal 7 Desember 2001 tentang organisasi unit usaha syari'ah PT.BRI (Persero)
- f. SK DIR BRI Nomor Kep: S.75 DIR/PPP/12/2001 tanggal 7 Desember 2001

Dengan lahirnya Bank BRI syari'ah yang pertama maka Bank BRI Syari'ah terus melakukan gerak cepat dengan melakukan ekspansi dengan membuka cabang di beberapa kota besar di Indonesia yakni Jakarta, Serang, Bandung, Semarang, Malang dan Cirebon. Selanjutnya pada tanggal 3 Pebruari 2003 Bank BRI Syari'ah membuka Cabang yang ke- 8 di Jogjakarta dengan lokasi di Jalan KH. Ahmad Dahlan 89 Kelurahan Notoprajan, Kecamatan Ngampilan, Daerah Istimewa Jogjakarta 55262 dengan motto” *Mitra Bisnis yang Amanah dan Maslahah*” sejak dibuka hingga Desember 2006 Bank BRI Syari'ah cabang Jogjakarta telah mengalami perkembangan yang meningkat, hal ini dapat dilihat dari assetnya hingga bulan Desember 2006 nilainya lebih dari Rp 40.000.000.000,00

Bank BRI Syari'ah adalah salah satu usaha Bank BRI untuk melayani nasabah yang menginginkan sistem perbankan berdasarkan *Syari,ah*. Sistem yang dijalankan Bank BRI Syari'ah saat ini adalah *dual*

banking system artinya suatu sistem yang menjalankan dua system secara bersamaan, berdampingan dan saling sinergis.

2 Visi, Misi, dan Tujuan Perusahaan

a. Visi

Melaksanakan bisnis perbankan syari'ah secara kaffah

b. Misi

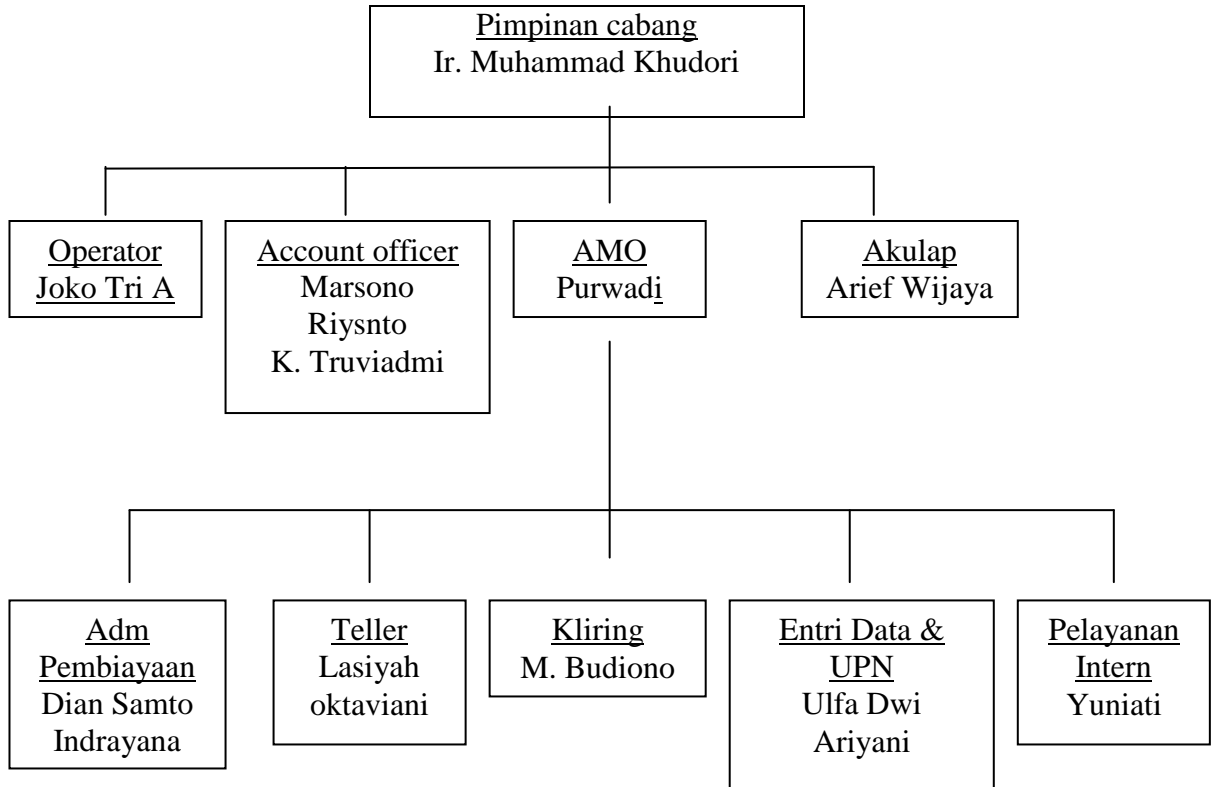
- 1) Pemberdayaan ekonomi umat dengan melaksanakan bisnis perbankan syari'ah yang mengutamakan pelayanan kepada usaha mikro, kecil dan menengah.
- 2) Memberikan keuntungan dan manfaat yang optimal kepada pihak-pihak yang berkepentingan (*stake holder*)
- 3) Memberikan pelayanan prima kepada nasabah melalui jaringan kerja yang tersebar luas dan profesional dengan melaksanakan praktek *good corporate governance*.

c. Tujuan

- 1) Memenuhi kebutuhan jasa perbankan bagi masyarakat yang tidak dapat menerima konsep bunga
- 2) Terciptanya "*Dual Banking System*" di Indonesia yang mengakomodasi baik perbankan konvensional maupun perbankan syari'ah yang melahirkan kompetisi yang sehat dan perilaku bisnis berdasarkan nilai-nilai moral, meningkatkan *market disciplines* dan pelayanan bagi masyarakat.

- 3) Mengurangi risiko sistematis dari kegagalan sistem keuangan di Indonesia, karena pengembangan bank syariah sebagai alternatif dari bank konvensional akan memberikan penyebaran risiko.

3. Struktur Organisasi



Sumber: BRI Syariah Cabang Jogjakarta 2008

Gambar
Struktur Organisasi
BRI Syariah Cabang Jogjakarta

4. Jenis Produk Bank BRI Syariah Jogjakarta

a. Produk Penghimpunan Dana Masyarakat

- 1) Produk penghimpunan dana dengan akad *Wadi'ah*

Giro *Wadi'ah* adalah sarana penyimpanan dana dengan pengelolaan berdasarkan prinsip *al-wadi'ah yad Dhamanah* yang penarikannya dapat dilakukan setiap saat dengan menggunakan cek atau bilyet giro.

Setoran pertama untuk perorangan adalah sebesar Rp 100.000,-(seratus ribu rupiah) sedangkan untuk lembaga atau perusahaan sebesar Rp 2.500.000,- (dua juta lima ratus ribu rupiah). Nasabah akan mendapatkan fasilitas berupa cek, bilyet giro, bonus dan rekening koran tiap bulan

2) Produk Penghimpunan dana dengan akad *Syirkah*

a) Tabungan *Mudharabah*

Tabungan *Mudharabah* merupakan produk simpanan dana dimana nasabah dapat menarik dan menyetorkan uangnya sewaktu-waktu sesuai dengan ketentuan dan syarat yang telah ditentukan oleh bank dengan mendapatkan bagi hasil atas ketentuan bank.

Setoran pertama minimal Rp 25.000,00 (dua puluh lima ribu rupiah) dengan nisbah bagi hasil 44 : 56 (nasabah : Bank) kelebihanannya adalah tidak ada biaya administrasi bulanan.

b) Tabungan Haji *Mudharabah*

Tabungan Haji *Mudharabah* merupakan produk simpanan dana yang dikhususkan untuk membantu masyarakat muslim dalam merencanakan ibadah haji.

Nasabah akan memperoleh bagi hasil yang menguntungkan dengan nisbah 16: 84 (nasabah: bank) dengan setoran awal Rp 500.000,00 (lima ratus ribu rupiah). Kelebihannya yaitu tidak ada biaya administrasi bulanan dan ketika saldo mencapai Rp 20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah) nasabah akan didaftarkan di Depag sebagai calon haji

c) *Deposito Mudharabah*

Deposito Mudharabah merupakan produk simpanan berjangka dimana penarikannya dilakukan pada waktu tertentu sesuai dengan jangka waktu deposito yang telah disepakati dengan bagi hasil atas keuntungan bank berdasarkan kesepakatan bersama.

Setoran pertama minimal Rp 2.500.000,00 (dua juta lima ratus ribu rupiah) . kelebihannya adalah tidak ada biaya administrasi.

b. Produk Pembiayaan atau Penyaluran Dana Masyarakat.

Pembiayaan adalah fasilitas penyediaan dana dari bank untuk memenuhi kebutuhan umat, baik yang bersifat produktif (modal kerja dan investasi) maupun konsumtif.

1) Produk pembiayaan dengan akad jual beli/*Tijarah*

Jual beli /*Tijarah* adalah proses pemindahan hak milik barang/asset dengan mempergunakan uang sebagai alat tukar yang meliputi:

a) *Ba'I Al-Murabahah* adalah pembiayaan dengan system jual beli barang pada harga asal dengan tambahan keuntungan yang disepakati antara nasabah dengan bank. Dalam *Ba'I Al-Murabahah* penjual harus memberi tahu harga produk yang ia beli dan menentukan tingkat keuntungan sebagai tambahannya. Jenis pemberian pembiayaan dalam sistem murabahah berdasarkan peruntukannya ada 3 yaitu :

(1) Modal kerja

(2) Investasi

(3) konsumtif

b) *Ba'I As-Salam* adalah proses jual beli yang pembayarannya dilakukan di muka/awal transaksi sedang barangnya diserahkan dikemudian hari' apabila bank bertindak sebagai pembeli kemudian memesan kepada pihak lain untuk menyediakan barang maka disebut salam *paralel*

c) *Ba'I Al-Istishna* adalah pembiayaan dengan akad jual beli antara nasabah dengan bank melalui sistem pesanan dengan spesifikasi (jenis, macam, ukuran, mutu dan jumlah) sedangkan harga barang pesanan dan pembayaran disepakati di awal akad (dimuka, cicilan dibelakang). Apabila bank bertindak sebagai pembeli kemudian memesan kepada pihak lain untuk menyediakan barang maka disebut *Istishna paralel*

2) Produk Pembiayaan dengan akad *Al-Ijarah*

Al-Ijarah adalah pemindahan hak guna barang atau jasa melalui pembayaran upah sewa tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan (*ownership/milikiyah*) atas barang itu sendiri.

3) Produk Pembiayaan dengan akad *Syirkah*

a) Pembiayaan *Al-Musyarakah* adalah pembiayaan dengan sistem bagi hasil yakni dengan menggabungkan modal dan melakukan usaha secara bersama dalam suatu kemitraan dengan pembagian keuntungan sesuai dengan kesepakatan sedangkan kerugian ditanggung secara proporsional sesuai dengan kontribusi modal.

b) Pembiayaan *Al-Mudharabah* adalah pembiayaan dengan system bagi hasil dimana modal keseluruhan (100%) berasal dari pihak bank. Adapun proporsi bagi hasilnya sesuai dengan kesepakatan bersama.

c. Jasa Perbankan

1) *Al-Wakalah* adalah pelimpahan kekuasaan oleh seorang pihak pertama kepada orang lain sebagai pihak kedua dalam hal-hal yang diwakilkan. *Wakalah* dalam aplikasi perbankan adalah pembukaan L/C, inkaso, dan transfer uang antar cabang, kliring antar bank, dan RTGS (*Real Time Gross Settlement*).

2) *Al-Kafalah* merupakan jaminan yang diberikan oleh penanggung (*kafil*) kepada pihak ketiga untuk memenuhi kewajiban pihak

kedua atau yang ditanggung. Transaksi yang masuk dalam kafalah adalah bank garansi.

- 3) *Al-Hiwalah* adalah pengalihan hutang kepada orang yang berhutang kepada orang lain yang wajib menanggungnya. Dalam praktek perbankan syari'ah *Hiwalah* lazimnya untuk membantu *supplier* mendapatkan modal tunai agar dapat dilanjutkan usahanya. Bank mendapatkan ganti biaya atau jasa pemindahan piutang.
- 4) *A-Rahn* adalah semacam jaminan hutang atau gadai. *Rahn* bertujuan untuk memberikan jaminan pembayaran kembali kepada bank dalam memberikan pembayaran.
- 5) Penyaluran zakat, infaq, dan shadaqah.
- 6) Bank BRI Syari'ah Cabang Jogjakarta juga telah bekerjasama dengan STIKES "Aisyiyah" Jogjakarta dalam penggajian pegawai.

5. Persamaan dan Perbedaan antara Bank Konvensional dengan Bank Syariah

Persamaannya terletak pada salah satu tujuannya dalam mencari keuntungan dan pelayanan masyarakat dalam lalu lintas uang dan dalam persaingan antarbank tanpa memandang bank syariah atau bank konvensional, masyarakat cenderung memilih bank dengan pelayanan yang paling baik. Pada akhirnya bank yang terbaik dalam memberikan pelayanan yang akan memenangkan persaingan.

Perbedaan antara bank konvensional dengan bank syariah adalah menyangkut aspek legal, struktural organisasi, usaha yang dibiayai, dan lingkungan kerja.²⁸

a. Akad dan Aspek Legalitas

Pada bank syari'ah, akad yang dilakukan memiliki konsekuensi duniawi dan ukhrawi, karena akad yang dilakukan berdasarkan hukum Islam, oleh karena itu setiap akad dalam perbankan syari'ah, baik dalam hal barang, pelaku transaksi, maupun ketentuan lainnya harus memenuhi ketentuan akad, seperti rukun dan syarat.

b. Lembaga Penyelesai Sengketa

Berbeda dengan perbankan konvensional, pada perbankan syariah jika terdapat perbedaan atau perselisihan antar bank dengan nasabahnya, maka kedua belah pihak tidak menyelesaikannya dengan peradilan negeri, tetapi menyelesaikannya sesuai dengan tata cara dan hukum syari'ah.

Lembaga yang mengatur hukum materiil dan atau berdasarkan prinsip syari'ah di Indonesia dikenal dengan nama Badan Arbitrase Syariah Nasional (BASYARNAS). Dan berdasarkan UU No. 3 tahun 2006 Tentang Amendemen UU No. 7 tahun 1989 Tentang Pengadilan Agama, maka sengketa nya bisa diselesaikan melalui pengadilan Agama.

c. Struktur Organisasi

²⁸ Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank Syariah dari Teori dan Praktek* (Jakarta : Gema Insani Press, 2001), hal 29-34

Bank Syari'ah dapat memiliki struktur yang sama dengan bank konvensional, misalnya dalam hal Komisaris dan Direksi, tetapi unsur yang amat membedakan antar bank syari'ah dengan bank konvensional adalah keharusan adanya Dewan Pengawas Syari'ah yang bertugas mengawasi operasional bank dan produk-produknya agar sesuai dengan garis-garis syari'ah.

Dewan Pengawas Syari'ah diletakkan pada posisinya setingkat Dewan Komisaris pada setiap bank, hal ini untuk menjamin efektivitas dari setiap opini yang diucapkan oleh Dewan Pengawas Syari'ah, oleh karena itu biasanya penetapan Anggota Dewan Pengawas Syari'ah dilakukan oleh Rapat Umum Pemegang Saham, setelah para Anggota Dewan Syari'ah itu mendapat rekomendasi dari Dewan Syari'ah Nasional.

d. Bisnis dan Usaha yang Dibiayai

Dalam bank syari'ah, bisnis dan usaha yang dilaksanakan tidak terlepas dari syari'ah, oleh karena itu bank syari'ah tidak akan mungkin membiayai usaha yang terkandung didalamnya hal-hal yang diharamkan.

Pada perbankan syari'ah suatu pembiayaan tidak akan disetujui sebelum dipastikan beberapa hal pokok, yang diantaranya adalah :

- 1). Apakah objek pembiayaan halal atau haram ?
- 2). Apakah proyek menimbulkan kemudharatan bagi masyarakat?
- 3). Apakah proyek berkaitan dengan perbuatan mesum/asusila?

- 4). Apakah proyek berkaitan dengan perjudian ?
- 5). Apakah usaha itu berkaitan dengan industri senjata ilegal atau berorientasi pada pengembangan senjata pembunuh massal?
- 6). Apakah proyek dapat merugikan syi'ar Islam, baik secara langsung atau tidak langsung ?

e. Lingkungan Kerja dan *Corporate Culture*

Bank syari'ah pada lingkungan kerjanya memiliki hal yang sejalan dengan syari'ah. Dalam hal etika, seperti sifat amanah dan shiddiq harus melandasi setiap karyawan sehingga tercermin integritas eksekutif muslim yang baik. Di samping itu karyawan bank syari'ah harus skillful dan profesional (*Fathonah*) dan mampu melaksanakan tugas secara team-work dimana informasi merata di seluruh fungsional organisasi (*tabligh*). Demikian pula dalam hal *reward* dan *punishment*, diperlukan prinsip keadilan yang sesuai dengan syari'ah.

Selain itu cara berpakaian dan tingkah laku dari para karyawan merupakan cerminan bahwa mereka bekerja dalam sebuah lembaga keuangan yang membawa nama besar Islam, sehingga tidak ada aurat yang terbuka dan tingkah laku yang kasar. Demikian pula dalam menghadapi nasabah, akhlaq harus

senantiasa terjaga. Nabi Muhammad SAW, mengatakan bahwa senyum adalah shadaqah.³⁰

Hal-hal sebagaimana tersebut di atas telah diterapkan oleh Bank BRI Syari'ah Cabang Jogjakarta dalam melaksanakan tugas-tugasnya.

B. Penerapan Prinsip Kehati-hatian (*Prudential Banking*) dalam Pembiayaan *murabahah*

1. Prosedur Pembiayaan *Murabahah*

- a. Nasabah datang sendiri ke *customer service* untuk dilayani keperluannya, setelah itu *customer service* menanyakan apa keperluannya, kegunaan *customer service* menanyakan hal tersebut adalah untuk mengetahui pembiayaan yang akan dilakukan oleh nasabah. Dalam hal pembiayaan *murabahah* maka hal-hal yang diperhatikan adalah: apa barang yang akan dibeli/dibiayai, berapa harga barang tersebut, berapa uang muka (modal nasabah peminjam), jangka waktu yaitu berapa lama pengembalian pembiayaannya, apakah nasabah punya penghasilan tetap atau tidak
- b. *Customer service* setelah mengetahui kelima hal ini kemudian memberikan blangko Surat Pemohonan Pembiayaan yang harus dilengkapi data dan kelengkapan admistrasinya oleh calon nasabah, kemudian nasabah membawa lagi blangko yang telah lengkap tersebut kepada *customer service* untuk dicek kelengkapannya.

³⁰ Didin Hafidhudin. "Pengawasan Ekonomi Syariah". Dalam Suara Uldilag Vol. 3 Nomor IX September 2006. hal 150

- c. Berkas permohonan tersebut setelah lengkap dimasukkan ke bagian administrasi untuk dimasukkan ke agenda surat masuk/diregester dan dibagian administrasi ini diagendakan dalam rangka pengawasan, yaitu untuk mengetahui kepastian pemohon pembiayaan ditolak atau dikabulkan. Dan dalam praktek di BRI Cabang Jogjakarta paling lama dua minggu
- d. Setelah itu berkas dimasukkan ke AO (*account officer*) atau analisis pembiayaan untuk dianalisa permohonan pembiayaan tersebut oleh AO, kemudian setelah disetujui oleh AO berkas tersebut dimasukkan ke ADP (administrasi pembiayaan), ADP akan menyiapkan hal-hal sebagai berikut: 1) akad dan 2) membayar biaya-biaya yang harus dibayar oleh nasabah yaitu : a) biaya notaries yakni biaya akad $\frac{1}{2}$ % dari pembiayaan dan pengikatan agunan $\frac{1}{2}$ % dari pembiayaan, b) biaya bank yakni biaya administrasi 1%, meterai 3X 6.000 serta c) biaya asuransi sesuai ketentuan dalam aturan asuransi, yakni untuk pembelian rumah, maka nasabah pembiayaan harus membayar asuransi kebakaran, untuk pembelian sepeda motor, mobil, maka nasabah pembiayaan harus membayar asuransi kehilangan, untuk pegawai negeri/pegawai yang berpenghasilan tetap, maka nasabah pembiayaan harus membayar asuransi jiwa yang besarnya sesuai tabel yang telah ditentukan oleh PT asuransi, contoh nasabah pembiayaan berumur 40-42 tahun dan mengangsur selama 2 tahun maka biaya asuransi yang harus dibayar oleh nasabah pembiayaan adalah 2,35

permil, untuk pengusaha, nasabah pembiayaan dianjurkan membayar asuransi jiwa.

- f. ADP melakukan pengecekan ulang dari seluruh berkas permohonan pembiayaan sebelum realisasi, baik mengenai legalitas maupun administrasinya dan pada saat ini juga antara pimpinan cabang dan AO mengadakan kordinasi apakah permohonan pemohon pembiayaan dikabulkan atau tidak. Setelah permohonan pembiayaan dikabulkan maka nasabah pembiayaan merealisasikan permohonan pembiayaannya di Teller

2. Syarat-syarat

Persyaratan pengajuan pembiayaan *Murabahah* juga sama dengan persyaratan pada pembiayaan lainnya, persyaratan itu dibagi dua kelompok yaitu :

a. Untuk Pegawai Berpenghasilan Tetap

Untuk pegawai yang berpenghasilan tetap syarat-syarat yang harus dipenuhi adalah:

- 1) Surat Perjanjian Kerjasama antara BRI Syari'ah dengan instansi yang bersangkutan (Form dari BRI Syari'ah)
- 2) Kolektif minimal 5 orang (untuk sepeda motor).
- 3) Asli SK Pertama, Terakhir, taspen beserta copinya 2 lembar.
- 4) Surat permohonan Pembiayaan (Form dari BRI Syari'ah).
- 5) Fotocopy KTP, Surat Nikah, Kartu Keluarga(suami/isteri) 2 lembar, dana sendiri /uang muka minimal 30 %.

- 6) Slip gaji bulanan, NPWP (pembiayaan 100 juta atau lebih).
- 7) Foto suami dan isteri (4X6) cm 2 lembar.
- 8) Memiliki Agunan/Jaminan dan fotocopinya 2 lembar, disertai denah rumah dan lokasi agunan.

b. Untuk Wiraswasta

Untuk wiraswasta syarat-syarat yang harus dipenuhi adalah:

- 1) Memiliki usaha yang sudah jalan minimal selama 2 tahun.
- 2) Memiliki agunan/jaminan dan fotocopinya 2 lembar, disertai denah rumah dan lokasi agunan.
- 3) Sharing dana sendiri (uang muka) minimal 30 %.
- 4) Surat Permohonan Pembiayaan (Form dari BRI Syari'ah).
- 5) Surat Keterangan Usaha (pembiayaan Rp 50-99 juta).
- 6) SIUP, TDP, HO, NPWP (Pembiayaan 100 juta atau lebih).
- 7) Fotocopi KTP, Surat Nikah, Kartu Keluarga (suami dan isteri) 2 lembar dan foto suami dan isteri (4X6)cm 2 lembar.

3. Analisis Pembiayaan *Murabahah*

Dalam analisa pembiayaan ini penganalis bertugas memastikan kebenaran permohonan pembiayaan yang diajukan oleh calon nasabah dan juga memastikan kebenaran data-data dan kelengkapan administrasi yang diajukan oleh nasabah meliputi benarkah nasabah mengajukan pembiayaan, untuk apa pembiayaan tersebut , seandainya untuk berdagang mengapa tidak

memakai modal sendiri dan harus mengambil modal dari bank, serta berapa sebenarnya kebutuhan pembiayaan itu (netnya), dan apa agunannya.⁶⁰

Petugas analisa bank syari'ah yang dilaksanakan oleh AO (*Account officer*) yaitu Marsono, Riyanto, K. Truviadmi, adalah menganalisa tentang .⁶¹

a. *Carakter* (watak nasabah)

Tujuannya adalah untuk memberikan keyakinan kepada bank bahwa watak dari orang yang akan diberikan pembiayaan tersebut benar-benar dapat dipercaya .

Dalam hal ini salah satu penganalis dari pihak bank mengsurvai kepada calon nasabah untuk menilai karakter calon nasabah yang pada dasarnya tidak ada standar khusus untuk menilai karakter seseorang, penganalis memakai standart fillingnya sendiri dalam menilai watak seseorang, dan mengenai karakter ini juga tidak bisa ditanyakan langsung kepada nasabah, akan tetapi melalui hasil wawancara pihak bank dengan nasabah hal ini dilakukan bagi pihak swasta perorangan tetapi untuk badan hukum dilihat struktur organisasinya dan pimpinannya, karena untuk mencari karakter itu sendiri sulit karena berkaitan dengan tingkat kejujuran masing-masing orang berbeda-beda, yang paling tidak bisa dimanipulasi itu biasanya informasi dari langkungan sekitar seperti

⁶⁰ Hasil wawancara (dengan pegawai bank BRI Syari'ah Jogjakarta "Marsana" tanggal 6 Pebruari 2008.

⁶¹. *Ibid*

tetangga, rekan bisnis dan mengadakan kunjungan yang tidak diketahui dahulu oleh calon nasabah.

Penulis berpendapat bahwa hal ini akan sangat rawan karena kondisi seseorang (penganalis) yang hanya seorang tidak selalu stabil padahal pada dasarnya kunjungan kepada calon nasabah adalah untuk mengetahui kemauan nasabah dalam membayar pembiayaan yang nantinya akan dikeluarkan oleh bank, bagaimana penganalis bisa mengetahui karakter nasabah secara pasti apabila pihak bank hanya seorang saja dan hanya memakai standart penilaian dengan fillingnya sendiri tanpa ada standart khusus untuk penialaian karakter ini

Bank syari'ah Jogjakarta yang menilai calon nasabah dari pegawai yang hanya dengan menelfon bendaharawawan gaji juga akan sangat rawan karena pihak bank tidak akan bisa melihat bagaimana sebenarnya karakter calon nasabah, karena bank tidak melihat langsung atau mencari informasi yang lebih detail tentang karakter nasabah pegawai dan/atau yang berpenghasilan tetap, bahkan bisa saja mungkin terjadi kerja sama yang tidak baik antara pihak bendaharawan gaji dengan calon nasabah, dan mungkin bisa saja terjadi calon nasabah yang diajukan itu bukan yang dimaksud dalam permohonan pembiayaan tetapi untuk orang lain, bahkan mungkin untuk bendaharawan yang nakal bisa saja permohonan pembiayaan itu untuk dirinya sendiri, oleh karena itu penulis menilai bahwa syari'ah Cabang Jogjakarta masih kurang hati-hati dalam penilaian mengenai karakter ini serta belum memberikan

standart khusus untuk penilaian karakter ini agar siapapun petugasnya ada acuan atau dasar penilaian karakter ini.

Pegawai penganalis akan mempertanggungjawabkan perbuatannya baik secara pribadi maupun kelembagaan apabila pembiayaan yang dikeluarkan oleh bank menjadi masalah dikemudian hari pegawai ini akan menjadi saksi bahwa apa yang dilakukan akan dipertanggung jawabkan secara hukum mewakili bank dan dirinya sendiri, bagaimana apabila petugas penganalis hanya seorang saja, maka jelas kesaksian seseorang tidak bisa dipakai sebagai alat bukti untuk menguatkan apa yang dilakukan mengenai apa yang dilakukan tentang menganalisa karakter ini, kalau saja apa yang dilakukan sudah sesuai prosedur itupun kesaksiannya tidak bisa dijadikan alat bukti karena unus testis nulus testis.

Pada Bank BRI Syari'ah Cabang Jogjakarta, penulis juga tidak menemukan ada bukti atau lampiran kapan sebenarnya petugas bank meninjau calon nasabah yang dibuktikan dengan blanko/berkas yang ditanda tangani siapa yang ditemuinya, kapan dilakukan dan bagaimana kondisi calon nasabah saat itu, karena hal ini akan sangat berguna bagi bank untuk memastikan siapa calon nasabah pembiayaan yang sebenarnya agar tidak error impersona, dan juga berguna bagi atasanya untuk penialaian lebih lanjut mengenai karakter calon nasabah.

Bank BRI Syari'ah cabang jogjakarta pada pembiayaan *murabahah* ini juga telah menggunakan analisis 3 R yaitu *Returns*, *Repayment* dan *Risk Bearing Ability*

1) *Returns* (hasil yang diperoleh)

Bank akan melakukan analisis atas hasil yang diperoleh nasabah pembiayaan apabila pembiayaan diberikan dan dimanfaatkan oleh nasabah, artinya bank akan melihat apakah perolehannya setelah pembiayaan diberikan tersebut dapat digunakan untuk mencukupi kebutuhan nasabah termasuk untuk membayar angsuran serta kebutuhan yang lain

2) *Repayment* (pembayaran kembali)

Kemampuan membayar kewajiban angsuran akan menjadi perhatian bank yaitu apakah kemampuan bayar tersebut match dengan schedule pembayaran kembali dari pembiayaan yang akan diberikan

3) *Risk Bearing Ability* (kemampuan menanggung risiko)

Hal lain yang diperhatikan adalah sejauh mana kemampuan calon nasabah untuk menanggung risiko apabila terjadi hal-hal diluar antisipasi bank maupun nasabah pembiayaan, terutama jika hal-hal tersebut dapat menyebabkan timbulnya pembiayaan menjadi macet.

Tujuannya untuk mendapatkan kepastian kemauan untuk membayar oleh calon nasabah, adapun metode yang digunakan adalah wawancara, minimal ada interaksi antara bank (AO) dengan calon nasabah, misalkan melihat tipe calon nasabah terbuka, jujur, atau seperti menutup-nutupi

atas dirinya, hal ini tergantung kepada keprofesionalan AO dilapangan dan AO ini juga mempunyai kewenangan atas kesimpulan yang dilihatnya dari fakta dilapangan mengenai penilai terhadap karakter calon nasabah dan mempunyai kewenangan permohonan pembiayaan ditolak atau dikabulkan

b. *Capital* (modal)

Tujuannya untuk menggambarkan kemampuan penyediaan dana dari nasabah, misalnya nasabah 50 % dan bank 50 % atau 100 % semua dari bank bahwasannya setiap calon penerima pembiayaan harus memiliki modal sendiri dan di bank BRI syari'ah Jogjakarta 90,8% memiliki modal sendiri minimal 30% bahkan lebih sedangkan yang 9,2 % tidak memiliki modal sendiri minimal 30%.⁶²

Bahwa sesuai dengan fungsinya bahwasannya setiap calon nasabah pembiayaan harus memiliki modal sendiri, bertujuan untuk mendorong calon nasabah pembiayaan juga turut bertanggung jawab atas pembiayaan yang telah diperolehnya karena di dalamnya terdapat pula modal yang dimilikinya, dalam hal ini bank syari'ah tidak memberikan informasi dalam berita acara bahwa sebenarnya dana sendiri itu dalam bentuk apa, apakah memang dalam bentuk uang tunai atau barang atau asset dan dimana ditempatkan. Hal ini akan berguna bagi bank untuk mengetahui sejauhmana keikutsertaan nasabah mempertanggungjawabkan atas pembiayaan yang ia terima.

⁶² Wiwi Nurina, *Prediksi Kemampuan Nasabah Dalam Mengembalikan Pembiayaan Murabahah Dengan Menggunakan Model Chaid (pada BRI Syari'ah Cabang Jogjakarta, Skripsi, Sekolah Tinggi Ekonomi Islam Jogjakarta, 2007, hlm. 61*

c. *Capacity*

Tujuannya untuk menggambarkan kemampuan untuk membayar dilihat dari aspek keuangan (financial nasabah), yakni bank akan melakukan analisis apakah permohonan pembiayaan rasional atau tidak dibandingkan dengan kemampuan yang dimiliki calon nasabah, Bank BRI syari'ah dalam hal ini menetapkan bahwa untuk pegawai 50 % dari gaji home pay (maksimal cicilan) dengan asumsi bahwa 50 % untuk hidup nasabah sehari-hari dan untuk swasta 75 % dari laba bersih. Dan dalam hal pegawai apakah hal ini memang sebenarnya gaji bersih yang sebenarnya di bawa pulang oleh calon nasabah atautkah hanya pengertian home pay pada daftar penggajian karena jelas akan berbeda, begitu juga untuk perusahaan swasta harus juga dilihat seberapa keuntungan bersih secara senyatanya dan besarnya juga harus ada batasan. Karena dalam hal ini batasannya belum ada sehingga dapat ditafsirkan sesuai kebijakan bank sendiri.

d. *Condition*

Tujuannya untuk menggambarkan kondisi usaha/pekerjaan nasabah dengan kondisi ekonomi sekarang artinya bank dalam melakukan analisis pembiayaan akan melakukan penilaian terhadap kondisi ekonomi saat sekarang maupun yang akan datang disesuaikan dengan tujuan pembiayaan

Bank BRI Syari'ah saat ini tidak memberikan pembiayaan atas usaha perhotelan, kafe, klup malam/PUB, peternakan babi, peternakan

ayam dipemukiman penduduk kaitannya dengan maraknya flu burung, jual-beli kayu potongan untuk bangunan kaitannya dengan illegal logging, pokoknya bank mempertimbangkan manfaat dan madlorotnya. Dalam hal ini penulis menilai bank syari'ah telah melakukan prinsip-prinsip syari'ah yaitu *Shidiq*, yakni mengedepankan cara-cara yang diperkenankan (halal) serta menjauhi cara-cara yang meragukan (*subhat*) terlebih lagi yang bersifat dilarang (haram); *Tabligh*, yakni melakukan sosialisasi tidak hanya mengedepankan pemenuhan prinsip syari'ah semata, tetapi juga mengedukasi masyarakat mengenai manfaat bagi pengguna jasa perbankan syari'ah. *Amanah*, yakni menjaga dengan ketat prinsip kehati-hatian dan kejujuran serta *Fathanah*, yakni pengelolaan bank dilakukan secara professional dan kompetitif. Penulis menghimbau hal ini terus dilakukan karena disamping akan menentramkan masyarakat pengguna bank syari'ah cabang Jogjakarta karena sesuai dengan prinsip syari'ah juga akan membantu pemerintah untuk memberantas tindak pidana kejahatan dan mengedukasi masyarakat untuk bertindak sesuai dengan aturan agama dan hukum positif. namun demikian penulis belum menemukan catatan/berita acara tentang apa manfaatnya bila pembiayaan hal ini dikabulkan dan apa madlaratnya bila tidak dikabulkan, sehingga nasabah pembiayaan jelas, mengapa permohonan pembiayaannya dikabulkan atau ditolak oleh bank, dan setelah nasabah pembiayaan mengetahui tentang alasan mengapa permohonannya dikabulkan atau ditolak, tidak menutup kemungkinan

pengalamannya akan disebarluaskan kepada masyarakat tentang karakteristik pembiayaan di Bank BRI Syari'ah Cabang Jogjakarta, bahkan masyarakat akan mengetahui secara jelas perbedaan bank syari'ah dan bank konvensional..

e. *Collateral* (agunan)

Berupa bukti kepemilikan barang yang dibeli misalnya BPKB, sertifikat dan lain-lain, dalam hal ini akan menuangkan lebih lanjut dalam bab agunan.

Bank BRI Syari'ah Jogjakarta juga menganalisa kelayakan usaha disamping 5C di atas bank syari'ah cabang Jogjakarta juga memperhatikan Kriteria Jenis Usaha (KRD) yakni usaha yang diharamkan menurut hukum Islam (tidak diperbolehkan menurut hukum Islam), dan juga memperhatikan tentang AMDAL, tidak dibiayai oleh bank syari'ah seperti usaha perhotelan, kafe, klup malam/PUB, peternakan babi, peternakan ayam dipemukiman penduduk (kaitannya dengan maraknya flu burung), jual-beli kayu potongan untuk bangunan (kaitannya dengan illegal logging), pokoknya bank mempertimbangkan manfaat dan madlorotnya

Penilaian terhadap aspek prospek usaha, kondisi keuangan, dan kemampuan membayar yaitu:

a. Aspek prospek usaha

Untuk bank syari'ah tugas ini dilaksanakan oleh Bpk. Marsono, Riyanto, K. Truviadmi sebagai Account Officer

Pengalis akan menganalisa prospek usaha peminjam selama 5 tahun ke depan., Adapun biaya ke lapangan adalah bank syari'ah sendiri

b. Aspek kondisi keuangan

Untuk perusahaan yang sudah berjalan maka bank akan melihat neraca pembukuan dan untuk pegawai negeri akan dilihat berapa gaji home pay nya dan dimana nasabah mempunyai hutang, disamping itu petugas bank harus juga mencari sendiri data-data lain yang mendukung tentang analisisnya.

c. Aspek kemampuan membayar (RPC/Repayment Capacity)

Untuk pegawai 50 % dari gaji home pay (maksimal cicilan) dan untuk swasta 75 % dari laba bersih⁶³, adapun pembiayaan untuk modal kerja bank tidak memperhatikan RPC dan lama angsuran pembiayaan 3 tahun sedangkan untuk investasi 5 tahun.

Kemudian 5 C tersebut di atas dituangkan dalam bentuk format MAP (memorandum analisis pembiayaan), hasil dari AMP diajukan ke pimpinan cabang apakah pembiayaan ini diterima atau ditolak⁶⁴.

Dari hasil wawancara penulis dengan pegawai bank syari'ah Jogjakarta bapak warsono, bahwa apabila permohonan pembiayaan ditolak dengan alasan pihak pemohon pembiayaan mempunyai pinjaman di bank lain akan diberitahukan kepada pihak pemohon mengenai alasan mengapa permohonannya ditolak, tetapi tentang lainnya misalnya karakter pemohon

⁶³ *Ibid*

⁶⁴ Hasil wawancara (dengan pegawai bank BRI Syari'ah Jogjakarta "Arief Wijaya" tanggal 18-1-08

yang tidak jujur akan menjadi pengetahuan sendiri bagi bank. Mengenai hal ini penulis berpendapat bahwa bank telah bersikap mulia terhadap calon nasabah pembiayaan dengan cara menutupi aib seseorang sebagaimana diajarkan oleh syari'at Islam bahwa kita diperintahkan untuk menutup aib orang lain, tetapi perlu dipertimbangkan oleh bank syari'ah apakah tindakan ini bisa mengedukasi masyarakat untuk berbuat baik sesuai dengan syari'at dengan mengambil kaidah fikih “ Menolak kerusakan didahulukan daripada mendapatkan kemaslahatan.” oleh karena itu penulis berpendapat bahwa apakah tidak lebih bijaksana apabila pihak bank transparan atas hal ini, karena ke depan akan dapat mengedukasi masyarakat tentang karakteristik bank syari'ah.

Bank Syari'ah Cabang Jogjakarta tidak mencantumkan dalam persyaratan syarat-syarat permohonan pembiayaan yang menyangkut tentang permohonan pembiayaan yang tidak diperkenankan mendapatkan pembiayaan, seperti bank mencantumkan bahwa peruntukan pembiayaan tidak boleh untuk hal-hal yang diharamkan atau dilarang oleh agama, hal ini penting menurut penulis, agar masyarakat lebih tahu tentang spersifik atau karakteristik dari bank syari'ah cabang Jogjakarta yang mempunyai semboyan “*Mitra Bisnis yang Amanah dan Maslahah*”.

4. Perjanjian *murabahah*

Setelah permohonan pembiayaan disetujui maka kemudian diadakan perjanjian antara pihak pemohon pembiayaan dan bank BRI syari'ah

sebagai pihak-pihak dalam perjanjiannya, perjanjian tersebut berisi klausula-klausula sebagai berikut:

a. Pengertian yang berkaitan dengan Pembiayaan *Murabahah*

- 1) Pembiayaan *Murabahah* adalah perjanjian jual beli antara bank dan penerima pembiayaan di mana bank membeli barang yang diperlukan oleh penerima pembiayaan dan kemudian menjualnya kepada penerima pembiayaan yang bersangkutan sebesar harga perolehan ditambah dengan margin keuntungan yang disepakati antara bank dan penerima pembiayaan.
- 2) Pembiayaan adalah sejumlah dana yang disediakan bank yang akan digunakan untuk membeli barang yang dipesan oleh penerima pembiayaan
- 3) Syari'ah adalah Hukum Islam yang bersumber dari Al-Qur'an, Sunnah, Hadits, Ijma', Qiyas dan Fatwa Dewan Syari'ah Nasional yang mengatur segala hal yang mencakup bidang ibadah *mahdhah* dan ibadah *muamalah*
- 4) Barang adalah barang yang dihalalkan dan dapat dijadikan obyek jual beli menurut syari'ah Islam yang dibeli oleh bank sesuai pesanan penerima pembiayaan
- 5) Pemasok adalah pihak ketiga yang ditunjuk atau setidaknya disetujui dan dikuasakan oleh bank untuk menyediakan barang yang dibeli oleh penerima pembiayaan untuk dan atas nama bank .

- 6) Uang muka adalah dana yang disediakan oleh penerima pembiayaan sebagai tanda keseriusan atas pemesanan barang.
- 7) Harga beli adalah sejumlah uang yang disediakan bank kepada penerima pembiayaan untuk membeli barang dari pemasok atas permintaan penerima pembiayaan yang disetujui bank berdasar surat persetujuan prinsip dari bank kepada penerima pembiayaan.
- 8) Margin keuntungan adalah sejumlah uang sebagai keuntungan bank atas terjadinya jual beli yang ditetapkan dalam perjanjian ini yang harus dibayar oleh penerima pembiayaan kepada bank sesuai dengan jadwal pembayaran yang telah disepakati penerima pembiayaan dan bank
- 9) Total pembiayaan adalah keseluruhan dana yang digunakan bank untuk membeli barang yang dipesan oleh penerima pembiayaan
- 10) Dokumen jaminan adalah segala macam dan bentuk surat bukti tentang kepemilikan atau hak-hak lainnya atas barang yang dijadikan jaminan guna menjamin terlaksananya kewajiban penerima pembiayaan terhadap bank berdasarkan perjanjian ini
- 11) Jangka waktu perjanjian adalah masa berlakunya perjanjian sesuai yang ditentukan dalam perjanjian .
- 12) Hari kerja Bank adalah hari kerja bank Indonesia
- 13) Pembukuan pembiayaan adalah pembukuan atas nama penerima pembiayaan pada bank yang khusus mencatat seluruh transaksi penerima pembiayaan sehubungan dengan pembiayaan yang

merupakan bukti sah dan mengikat penerima pembiayaan atas segala kewajiban pembayaran sepanjang tidak dapat dibuktikan sebaliknya dengan cara yang sah menurut hukum

14) Cidera janji adalah peristiwa atau peristiwa-peristiwa sebagaimana yang tercantum dalam perjanjian ini yang menyebabkan bank dapat menghentikan seluruh atau sebagian pembiayaan dan menagih dengan seketika dan sekaligus jumlah kewajiban penerima pembiayaan kepada bank sebelum jangka waktu perjanjian berakhir.

15) Jumlah, jenis dan kegunaan barang sesuai kesepakatan

16) Potongan harga/Diskon atas barang yang dibeli yang diberikan oleh pemasok baik yang terjadi sebelum perjanjian maupun sesudah perjanjian merupakan hak penerima pembiayaan

17) Kepemilikan dan jaminan atas barang :

a) Setelah disepakati perjanjiannya maka bank menyerahkan dan mengalihkan kepemilikan barang kepada penerima pembiayaan dalam keadaan baik, layak, tidak rusak, dan apa adanya yang diketahui oleh para pihak tanpa diterangkan lebih lanjut dalam akta ini, sehingga dengan demikian mulai hari ini penerima pembiayaan adalah sebagai pemilik yang sah atas barang tersebut

b) Bank menjamin bahwa barang yang diserahkan adalah benar milik bank, tidak dalam sengketa, tidak dalam sitaan,

tidak dalam tuntutan dari pihak manapun ataupun tidak dalam jaminan suatu pembiayaan

- c) Pajak-pajak, biaya-biaya yang timbul dalam rangka pemindahan hak kepemilikan atas barang menjadi beban dan harus dibayar oleh penerima pembiayaan.

18) Jangka waktu dan cara pembayaran

- a) Jangka waktu pembayaran sesuai kesepakatan
- b) Cara pembayaran dengan angsuran sesuai kesepakatan
- c) Apabila terjadi keterlambatan pada saat tanggal pembiayaan (per tanggal angsuran) maka penerima angsuran membayar biaya keterlambatan (denda) pada bank sesuai dengan yang ditentukan oleh bank, setiap keterlambatan satu bulan dihitung sejak saat kewajiban pembayaran tersebut jatuh tempo sampai dengan bulan dilaksanakannya pembayaran kembali

19) Biaya, potongan dan pajak yaitu penerima pembiayaan menanggung segala biaya yang diperlukan berkenaan dengan pelaksanaan perjanjian ini, termasuk jasa notaris dan jasa Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) serta biaya jasa lainnya sepanjang itu diberitahukan bank dan setiap pembayaran kembali/pelunasan pembiayaan sehubungan dengan perjanjian ini dan perjanjian lainnya yang mengikat penerima pembiayaan dan bank, dilakukan oleh penerima pembiayaan kepada bank tanpa

potongan, pungutan, bea pajak dan/atau biaya-biaya lainnya, kecuali jika potongan tersebut diharuskan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku

- 20) Tempat pembayaran, bahwa untuk setiap pembayaran kembali/pelunasan pembiayaan oleh penerima pembiayaan kepada bank dilakukan di kantor bank atau ditempat lain yang ditunjuk bank atau dilakukan melalui rekening yang dibuka oleh dan atas nama penerima pembiayaan di bank dan dalam hal pembayaran dilakukan melalui rekening penerima pembiayaan di bank, maka dengan ini penerima pembiayaan memberi kuasa yang tidak dapat berakhir karena sebab-sebab yang ditentukan dalam pasal 1813 KUH Perdata kepada bank, untuk mendebet rekening penerima pembiayaan guna membayar/melunasi pembiayaan penerima pembiayaan.
- 21) Kewajiban angsuran penerima pembiayaan yaitu penerima pembiayaan berkewajiban mengangsur kepada bank atas pembelian barang yang timbul dari perjanjian pembiayaan.
- 22) Pernyataan cidera janji, bahwa menyimpang dari perjanjian tentang jangka waktu dan cara pembayaran, bank berhak menuntut/menagih pembayaran dari penerima pembiayaan atau siapapun juga yang memperoleh hak darinya atas bagian atau seluruh jumlah pembiayaan, penerima pembiayaan kepada bank berdasarkan perjanjiannya, untuk dibayar dengan seketika dan

sekaligus, tanpa diperlukan adanya surat pemberitahuan, surat teguran, atau surat lainnya, apabila terjadi salah satu hal atau peristiwa sebagai berikut: a) Penerima pembiayaan tidak melaksanakan kewajiban pembayaran/pelunasan tepat pada waktu yang diperjanjikan; b) Dokumen atau keterangan yang diserahkan/diberikan penerima pembiayaan kepada bank sebagaimana yang disebutkan dalam perjanjian ini (agunan /jaminan) palsu, tidak sah atau tidak benar; c) Penerima pembiayaan tidak memenuhi dan/atau melanggar ketentuan dalam perjanjian; d) Apabila berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku atau kemudian berlaku, penerima pembiayaan tidak dapat/berhak menjadi penerima pembiayaan; e) Penerima pembiayaan dinyatakan dalam keadaan pailit ditaruh dibawah kemampuan; f) Apabila karena suatu sebab, sebagian atau seluruh akta jaminan dinyatakan batal berdasarkan putusan pengadilan atau badan arbitrase; g) Apabila pihak penerima pembiayaan dalam perjanjian menjadi pemboros, pemabok atau dihukum berdasarkan Putusan Pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap dan pasti (*in kracht van gewijde*) karena perbuatan kejahatan yang dilakukannya yang diancam dengan hukuman penjara atau kurungan satu tahun atau lebih

23) Akibat Cidera janji, yaitu: a) Apabila penerima pembiayaan tidak melaksanakan pembayaran seketika dan sekaligus karena sesuatu

hal atau peristiwa tersebut dalam perjanjian ini, maka bank berhak menjual seluruh barang jaminan, baik secara di bawah tangan maupun pelelangan dimuka umum, untuk dan atas nama permintaan bank dan atas keihlasan sendiri tanpa paksaan, dan uang hasil penjualan barang jaminan tersebut digunakan bank untuk membayar/melunasi pembiayaan pembiayaan atau sisa pembiayaan penerima pembiayaan kepada bank; b) Apabila penjualan barang jaminan dilakukan bank melalui pelelangan dimuka umum, maka penerima pembiayaan dan bank berjanji dan dengan ini mengikatkan diri untuk menerima harga yang terjadi setelah dikurangi biaya-biaya, sebagai harga jual barang jaminan; c) Jika penjualan jaminan tidak mencukupi untuk membayar pembiayaan penerima pembiayaan kepada bank, maka penerima pembiayaan berjanji dan dengan ini mengikatkan diri untuk tetap bertanggung jawab melunasi sisa pembayarannya yang belum di bayar sampai dengan lunas, dan sebaliknya apabila hasil penjualan barang jaminan melebihi jumlah pembiayaan atau sisa pembiayaan penerima pembiayaan kepada bank maka bank berjanji dan dengan ini mengikatkan diri untuk menyerahkan kelebihan tersebut kepada penerima pembiayaan

24) Asuransi terhadap barang, jaminan lainnya dan jiwa penerima pembiayaan adalah bahwa penerima pembiayaan berjanji mengikatkan diri untuk menutup asuransi berdasarkan syari'ah atas

bebannya terhadap seluruh jaminan dan jiwa penerima pembiayaan bagi pembiayaan berdasarkan perjanjian ini, pada perusahaan asuransi yang ditunjuk oleh bank, dengan menunjuk dan menetapkan bank sebagai pihak yang berhak menerima pembayaran claim asuransi tersebut (*banker's clause*)

25) Kewajiban lain penerima pembiayaan, bahwa perjanjian pembiayaan *al-murabahah* dapat dilaksanakan apabila: a) Penerima pembiayaan telah membuka rekening di PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. Kantor Cabang Syari'ah Jogjakarta; b) perjanjian pembiayaan dan pengikatan barang-barang jaminan telah dibuat, ditandatangani dan atau dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan oleh bank serta perundang-undangan yang berlaku yang dilaksanakan sepenuhnya dengan benar; c) Telah membayar biaya administrasi pembiayaan dan biaya-biaya lainnya yang mungkin timbul dari perjanjian ini

26) Pada ketentuan-ketentuan lain yaitu: a) Kuasa-kuasa yang diberikan oleh penerima pembiayaan kepada bank dalam perjanjian ini diberikan dengan hak substitusi dan tidak dapat ditarik kembali/diakhiri baik oleh ketentuan Undang-Undang yang mengakhiri pemberian kuasa (sebagaimana ditentukan dalam pasal 1813 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata) maupun oleh sebab apapun juga dan kuasa-kuasa tersebut merupakan bagian yang tidak dapat dipisahkan dari perjanjian pembiayaan ini, yang tanpa

adanya kuasa-kuasa tersebut perjanjian ini tidak akan dibuat; b) Segala sesuatu yang belum diatur dalam perjanjian ini tunduk pada hukum positif yang berlaku di Indonesia dan akan dituangkan dalam surat menyurat dan kertas-kertas lain yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari perjanjian ini; c) Akta perjanjian mulai berlaku sejak ditandatangani oleh para pihak.

27) Penyelesaian sengketa, yaitu apabila terjadi perbedaan pendapat dalam memahami atau menafsirkan bagian-bagian dari isi atau terjadi perselisihan dalam melaksanakan perjanjian ini, maka penerima pembiayaan dan bank akan: a) Berusaha untuk menyelesaikan secara musyawarah dan mufakat; b) Apabila penyelesaian secara musyawarah dan mufakat tidak menghasilkan keputusan yang disepakati oleh kedua belah pihak, maka dengan ini penerima pembiayaan dan bank sepakat untuk menunjuk dan menetapkan serta memberi kuasa kepada BADAN ARBITRASE SYARI'AH NASIONAL untuk memberikan putusannya, menurut tatacara dan prosedur berarbitrase yang ditetapkan oleh dan berlaku di badan tersebut; c) Apabila kedua hal ini tidak tercapai mufakat maka telah memilih tempat tinggal yang umum dan tetap di kantor kepaniteraan pengadilan negeri di Jogjakarta dan/atau pengadilan Agama di Jogjakarta .dan setiap pemberitahuan dan komunikasi sehubungan dengan perjanjian ini dianggap telah disampaikan secara baik dan sah, apabila dikirim dengan surat

tercatat atau disampaikan secara pribadi dengan tanda terima ke alamat penerima pembiayaan.

Dari uraian tentang perjanjian tersebut bahwa pajak-pajak, biaya-biaya yang timbul dalam rangka pemindahan hak kepemilikan atas barang menjadi beban dan harus dibayar oleh penerima pembiayaan, hal ini perlu kejelasan berapa sebenarnya yang harus ditanggung oleh nasabah sehingga nasabah dan bank sama-sama tahu hak dan kewajibannya sesuai dengan yang diperjanjikan.

Bahwa baik bank maupun nasabah harus sama-sama beriktikat baik mengenai pelaksanaan perjanjian ini dalam arti bank harus mengetahui secara pasti dan meneliti apakah barang yang dijual kepada nasabah benar-benar layak dan pihak nasabah juga harus mengetahui bahwa pada saat penyerahan barang benar-benar dalam kondisi baik dan apa adanya, hal ini penting apabila dikemudian hari ada komplain dari pihak pembeli/nasabah, bank/penjual dapat menentukan sikap, hanya saja pembebanan biaya untuk meneliti barang itu dibebankan kepada siapa, apakah kepada bank atau kepada nasabah. Menurut penulis bahwa biaya pembebanan tersebut dibebankan kepada kedua belah pihak yaitu kepada nasabah dan kepada bank karena keduanya berkepentingan untuk itu.

Bahwa dalam perjanjian ada klausula tentang apabila kedua hal ini tidak tercapai mufakat maka telah memilih tempat tinggal yang umum dan tetap di kantor kepaniteraan pengadilan negeri di Jogjakarta

dan/atau pengadilan Agama di Jogjakarta, dalam hal ini akan menjadi bumerang bagi kedua belah pihak karena jelas akan rancu bagi pihak untuk menentukan sikapnya, oleh karena itu penulis berpendapat bahwa klausula tersebut bisa disesuaikan dengan ketentuan Undang-Undang Nomor 3 tahun 2006 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 tahun 1989 tentang Peradilan Agama, bahwa pengadilan Agama berwenang untuk menyelesaikan perkara perdata termasuk sengketa bank syari'ah.

5. Agunan pada pembiayaan *Murabahah*

Pada dasarnya semua pembiayaan di Bank BRI Syari'ah Jogjakarta mensyaratkan adanya agunan atau jaminan termasuk pembiayaan *murabahah*, khusus mengenai pembiayaan *murabahah*, jaminannya adalah bukti kepemilikan barang yang dibeli oleh nasabah antara lain STNK, Sertifikat tanah.

Kebijakan persyaratan jaminan pada BRI Syari'ah Yogyakarta dengan pertimbangan sebagai komitmen (pengikat) bersama antara pihak Bank BRI Syari'ah dengan nasabah pembiayaan, agar BRI syari'ah dapat terhindar dari etika bisnis yang tidak baik dari nasabah dan sebagai upaya untuk dapat mengurangi risiko bisnis perbankan, dan nasabah akan serius dalam pembeliannya karena pada dasarnya dana yang disalurkan bank tersebut milik nasabah dana yang telah diamanahkan ke bank syari'ah untuk dapat mengelolanya.

Besarnya nilai jaminan pembiayaan *murabahah* tersebut sebagai salah satu dasar untuk menentukan besarnya pembiayaan *murabahah* dan bank syari'ah Jogjakarta dalam pemberian pembiayaan paling tinggi satu milyar dan dalam penilaian agunan dinilai secara pasar wajar untuk mobil selain mobil produksi cina dinilai paling tinggi 80 % dan untuk mobil produksi cina dinilai paling tinggi 70 % dari harga pasar wajar, sedangkan untuk sepeda motor baru dinilai paling tinggi 80%, bangunan rumah 80% dan tanah 90% serta untuk giro dan Deposito dinilai paling tinggi 100 % sedangkan untuk sertifikat wadi'ah Bank Indonesia dan atau surat utang pemerintah dan surat berharga syari'ah yang berkualitas tinggi dan mudah dicairkan dan aktif diperdagangkan dipasar modal, bank BRI Syari'ah belum pernah.

Bank BRI Syari'ah tidak mempunyai tujuan untuk mengeksekusi jaminan, namun jika nasabah benar-benar tidak mempunyai iktikad baik untuk mengembalikan kewajibannya padahal nasabah sebenarnya mampu, maka dengan sangat terpaksa dan sebagai jalan alternative terakhir BRI syari'ah mengeksekusi jaminan tersebut.

Bentuk-bentuk jaminan yang dimintakan BRI syari'ah yaitu :

- a. Jaminan pokok atau utama berupa barang atau obyek yang dibiayai atau yang dibeli dan diikat dengan cara jaminan *Fiducia*. Jika jaminan berupa persediaan, mesin, dan akta hak tanggungan. Jika jaminan berupa tanah dan bangunan baik untuk pembiayaan produktif maupun konsumtif yang besarnya pembiayaan di atas Rp 10.000.000,-

- b. Jaminan tambahan berupa tanah Sertifikat Hak Milik, Sertifikat Hak Guna Bangunan, bangunan (Ijin Mendirikan Bangunan) atau kendaraan. pengikatannya dengan cara SKMHT (Surat Kuasa Memasang Hak Tanggungan) atau Hak Tanggungan serta jaminan selain barang dalam bentuk jaminan perorangan (*personal guarantee*) dan jaminan badan hukum atau perusahaan (*Company guarantee*).

Jaminan selain barang tersebut sebagai penguat informasi atau sebatas rekomendasi karena pada dasarnya jaminan tersebut secara material tidak mempunyai nilai atau harga, hanya berupa tanggung jawab moril dari pemberi jaminan. Jika jaminan pokok masih kurang maka Bank BRI syari'ah memintakan jaminan tambahan.

Jaminan memang tidak disyaratkan dalam Islam mengenai pembiayaan *murabahah* ini, hanya saja untuk kehati-hatian maka menurut pendapat penulis adalah diperlukan, hal ini akan menolong nasabah apabila nasabah tidak dapat melaksanakan perjanjian yang telah disepakati dengan bank serta bank tidak akan dirugikan tindakan nasabah yang tidak beriktikah baik untuk melaksanakan kewajibannya sesuai dengan yang diperjanjikan.

C. Akibat Hukum atas tidak diterapkannya Prinsip Kehati-hatian (*Prudential Banking*) dalam pembiayaan *Murabahah*

Pada bank syari'ah nilai-nilai syari'ah dalam perspektif mikro menghendaki bahwa semua dana yang diperoleh dalam sistem perbankan syari'ah dikelola dengan integritas tinggi dan sangat hati-hati, nilai-nilai itu meliputi:⁶⁵

1. *Shidiq*, yakni memastikan bahwa pengelolaan bank syari'ah dilakukan dengan moralitas yang menjunjung tinggi nilai kejujuran. Nilai ini mencerminkan bahwa pengelolaan dana masyarakat akan dilakukan dengan mengedepankan cara-cara yang diperkenankan (halal) serta menjauhi cara-cara yang meragukan (subhat) terlebih lagi yang bersifat dilarang (haram).
2. *Tabligh*, yakni secara berkesinambungan melakukan sosialisasi dan mengedukasi masyarakat mengenai prinsip-prinsip, produk dan jasa perbankan syari'ah. Dalam melakukan sosialisasi sebaiknya tidak hanya mengedepankan pemenuhan prinsip syari'ah semata, tetapi juga harus mampu mengedukasi masyarakat mengenai manfaat bagi pengguna jasa perbankan syari'ah.
3. *Amanah*, yakni menjaga dengan ketat prinsip kehati-hatian dan kejujuran dalam mengelola dana yang diperoleh dari pemilik dana (*shohibul maal*) sehingga timbul rasa saling percaya antara pihak pemilik dana dan pihak pengelola dana (*mudharib*).
4. *Fathanah*, yakni memastikan bahwa pengelolaan bank dilakukan secara professional dan kompetitif sehingga menghasilkan keuntungan maksimum dalam tingkat risiko yang ditetapkan oleh bank, termasuk di

⁶⁵. Abdul Ghofur, *Perbankan Syari'ah Di Indonesia*, Gajah Mada University Press, Jogjakarta, 2007, hlm. 170.

dalamnya adalah pelayanan yang penuh dengan kecermatan dan kesantunan (*ri'ayah*) serta penuh rasa tanggungjawab (*mas-uliyah*)

Bank sebagai sebuah lembaga penyalur kredit dan atau pembiayaan kadang dilanda kredit bermasalah, begitu juga bank BRI syari'ah Jogjakarta, hal ini terjadi memang semata-mata karena fungsi utama perbankan adalah sebagai penghimpun dan penyalur dana masyarakat, yakni bank sebagai perantara pihak-pihak yang memiliki kelebihan dana (*surplus of funds*) dengan pihak-pihak yang kekurangan dan memerlukan dana (*lacks of funds*), dalam hal fungsi penyaluran dana kepada nasabah salah satu wujudnya adalah pembiayaan *murabahah*, dimana dalam *murabahah* terdapat hubungan hukum antara Ba'I dan Musytari, oleh karena bank sebagai lembaga yang diamanati oleh nasabah penyimpan dana maka bank seharusnya dapat menjaga amanat tersebut, tetapi disisi lain bank juga harus dapat memberikan sebagian keuntungannya kepada nasabah penyimpan dan dapat menjaga kelangsungan hidup bank karena tidak semua nasabah penyimpan hanya berkeinginan semata-mata untuk menyimpan dananya saja, tetapi juga nasabah penyimpan menginginkan bagi hasil dari dana yang telah dititipkan, oleh karena itu bank harus selalu menjaga kesehatannya agar masyarakat tetap percaya kepadanya, untuk hal tersebut maka salah satunya adalah menyalurkan sebagian dananya kepada nasabah pemohon pembiayaan dengan memperhatikan prinsip kehati-hatian agar bank dapat menjaga amanat tersebut dan sekaligus dapat memberikan sebagian keuntungannya kepada nasabah penyimpan dan dapat menjaga kelangsungan hidup bank.

Pemberian pembiayaan oleh bank memiliki risiko pembiayaan bermasalah walaupun bank telah melakukan analisis secara seksama, karena analisis pembiayaan yang merupakan pegawai bank tidak dapat atau sangat sulit memprediksikan apakah pembiayaan yang akan diberikan tersebut nantinya menjadi pembiayaan bermasalah atau tidak, apalagi bila tidak atau kurang dalam menerapkan prinsip kehati-hatian maka jelas pembiayaan ini cenderung berakibat pada pembiayaan bermasalah.

Bahwa yang dimaksud pembiayaan bermasalah adalah ketidakmampuan nasabah pembiayaan untuk memenuhi kewajiban pembayaran sesuai dengan akad karena berbagai hal¹⁴⁵ dan atau nasabah pembiayaan tidak membayar kewajibannya sesuai dengan yang diperjanjikan, adapun salah satu penyebabnya karena usaha nasabah yang kurang lancar dan atau bangkrut, bencana alam dan atau bank tidak atau kurang memperhatikan prinsip-prinsip kehati-hatian dalam hal pembiayaan.

Undang-undang nomor 7 tahun 1992 tentang perbankan memang belum secara eksplisit menentukan bahwa kegiatan-kegiatan usaha bank bagi hasil harus pula memperhatikan prinsip kehati-hatian (*prudential banking*), kemudian pada Undang-Undang Nomor 10 tahun 1998 yang merupakan perubahan terhadap beberapa ketentuan dalam Undang-Undang nomor 7 tahun 1992 itu telah dengan tegas menentukan bahwa prinsip kehati-hatian harus diperhatikan dan dipatuhi oleh bank-bank yang melakukan kegiatannya berdasarkan prinsip syari'ah. kemudian ditegaskan pula dalam surat-surat keputusan direksi bank Indonesia

¹⁴⁵ Hasil wawancara dengan Arief Wijaya, pegawai Bank BRI cabang Jogjakarta, Arief Wijaya, tanggal 18 Januari 2008.

yang merupakan ketentuan-ketentuan pelaksanaan dari Undang-Undang Nomor 10 tahun 1998 tersebut.

Pada pasal 29 ayat (3) itu menegaskan bahwa dalam memberikan kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syari'ah dan melakukan kegiatan usaha lainnya, bank wajib menempuh cara-cara yang tidak merugikan bank dan kepentingan nasabah yang mempercayakan dananya kepada bank. Pasal 29 ayat (3) itu secara khusus meminta perhatian mengenai kepentingan nasabah penyimpan dana harus dijaga yang mungkin dibahayakan sebagai akibat bank tidak memperhatikan prinsip kehati-hatian dalam memberikan pembiayaan dan kegiatan usaha lainnya.

Bank Indonesia mempunyai wewenang untuk mengawasi bank-bank di Indonesia termasuk bank syari'ah, hal ini berdasarkan ketentuan pasal 7 dan pasal 8 Undang-Undang Nomor 23 tahun 1999 tentang Bank Indonesia, yang pada pasal tersebut disebutkan bahwa tujuan Bank Indonesia adalah mencapai dan memelihara kesetabilan nilai rupiah, oleh karena itu tugas Bank Indonesia adalah menetapkan dan melaksanakan kebijakan moneter, mengatur dan menjaga kelancaran sistem pembayaran, serta mengatur dan mengawasi bank. Dalam rangka melaksanakan tugas mengatur bank, bank Indonesia berwenang menetapkan ketentuan-ketentuan perbankan yang memuat prinsip kehati-hatian, sedangkan dalam hal pengawasan, bank Indonesia melakukan pengawasan langsung yaitu dalam bentuk pemeriksaan yang disusul dengan tindakan-tindakan perbaikan, dan pengawasan tidak langsung yaitu melalui penelitian, analisis, dan evaluasi laporan bank.

Bahwa berdasarkan hal tersebut di atas dalam rangka melindungi kepentingan nasabah penyimpan dana, maka pelanggaran terhadap penerapan prinsip kehati-hatian (*prudentialBanking*) pada pembiayaan *murabahah* adalah:

1. Sanksi pidana

Pasal 49 ayat (2) huruf b Undang-Undang perbankan menentukan bahwa anggota Dewan komisaris, Direksi, atau pegawai bank yang dengan sengaja tidak melaksanakan langkah-langkah yang diperlukan untuk memastikan ketaatan bank terhadap ketentuan dalam undang-undang Undang-Undang Nomor 7 tahun 1992 jo Undang-Undang Nomor 10 tahun 1998 dan ketentuan perundang-undangan lainnya yang berlaku bagi bank, diancam dengan pidana penjara sekurang-kurangnya 3 (tiga) tahun dan paling lama 8 (delapan) tahun serta denda sekurang-kurangnya Rp 5.000.000.000,- (lima milyar rupiah) dan paling banyak Rp 100.000.000,- (seratus milyar rupiah).

Sehubungan dengan berlakunya ketentuan pasal 49 ayat (2) huruf b tersebut, maka pelanggaran-pelanggaran terhadap prinsip kehati-hatian, baik yang ditetapkan dalam Undang-Undang perbankan maupun yang ditetapkan dalam peraturan-peraturan yang dikeluarkan oleh bank Indonesia, baik yang telah ada maupun yang baru akan ada dikemudian hari, dapat dikenai sanksi pidana yang sangat berat kepada pelanggarnya . sanksi pidana itu adalah pidana penjara dan pidana denda yang dijatuhkan secara kumulatif, bukan secara alternative. Berbeda dengan Undang-Undang Nomor 7 tahun 1992 yang hanya menentukan maksimum dari sanksi pidana itu tetapi tidak

menentukan minimumnya, ternyata Undang-Undang Nomor 10 tahun 1998 bukan saja menentukan maksimum dari sanksi pidananya, tetapi juga menentukan minimum dari sanksi pidana itu. Dengan demikian setelah berlakunya Undang-Undang Nomor 10 tahun 1998 tersebut, tidak mungkin lagi bagi hakim yang memeriksa perkara pidana yang ditentukan dalam Undang-Undang perbankan hanya menjatuhkan pidana yang ringan (hanya beberapa bulan) seperti yang terjadi sebelumnya dan yang sering dikecam oleh masyarakat sebagai sikap pengadilan yang tidak sejalan dengan rasa keadilan masyarakat dan tidak memperlihatkan keprihatinan masyarakat terhadap sikap dan perbuatan tercela dari bankir-bankir yang merusak kehidupan perbankan dan perekonomian nasional, hanya sayangnya dalam pasal atau dalam penjelasan pasal tersebut tidak dijelaskan secara rinci perbuatan mana yang bisa dijerat dengan pasal ini, hal ini juga akan menimbulkan banyak tafsiran bagi para praktisi hukum, oleh karena itu menurut penulis masih diperlukan kejelasan batasan minimal dalam penjelasan pasal disebutkan agar penafsiran hukum mengenai hal ini bisa diminimalisir.

2. Sanksi administratif

Berdasarkan ketentuan pasal 52 ayat (2) bahwa bank yang tidak melakukan prinsip kehati-hatian dikenakan sanksi administrative berupa :

- a. Denda uang
- b. Teguran tertulis
- c. Penurunan tingkat kesehatan bank

- d. Larangan untuk turut serta dalam kegiatan kliring
- e. Pembekuan kegiatan usaha tertentu, baik untuk kantor cabang tertentu maupun untuk bank secara keseluruhan.
- f. Pemberhentian pengurus bank dan selanjutnya menunjuk dan mengangkat pengganti sementara sampai rapat umum pemegang saham atau rapat anggota koperasi mengangkat pengganti yang tetap dengan persetujuan bank Indonesia.
- g. Pencantuman anggota pengurus, pegawai bank, pemegang saham dalam daftar orang tercela dibidang perbankan.

Sebagaimana ketentuan pasal 7 dan pasal 8 Undang-Undang Nomor 23 tahun 1999 tentang Bank Indonesia, bahwa Bank Indonesia menetapkan dan melaksanakan kebijakan moneter, mengatur dan menjaga kelancaran sistem pembayaran, serta mengatur dan mengawasi bank yakni menetapkan ketentuan-ketentuan perbankan yang memuat prinsip kehati-hatian dan pemeriksaan yang disusul dengan tindakan-tindakan perbaikan, dan pengawasan tidak langsung yaitu melalui penelitian, analisis, dan evaluasi laporan bank, oleh karena itu bank Indonesia dapat mengambil sikap atas bank-bank yang ada di Indonesia termasuk bank syariah apabila bank telah melanggar prinsip kehati-hatian sebagaimana tersebut di atas.

3. Sanksi Perdata

Menurut pasal 97 ayat (1) dan (2) Undang-Undang Nomor 40 tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas, setiap anggota direksi wajib dengan iktikad baik dan penuh tanggung jawab menjalankan tugas untuk

kepentingan dan usaha perseroan. Pelanggaran terhadap ketentuan pasal tersebut bukan tanpa konsekwensi apabila anggota direksi menjalankan tugasnya tanpa iktikad baik dan penuh tanggung jawab. Pasal 97 ayat (3) menentukan bahwa setiap anggota Direksi bertanggung jawab penuh secara pribadi apabila yang bersangkutan bersalah atau lalai menjalankan tugasnya sesuai dengan ketentuan sebagaimana dimaksud dalam pasal 97 ayat (1) dan (2) itu.

Dalam kaitannya dengan kemungkinan anggota direksi perseroan untuk digugat karena melanggar pasal 97 ayat (1) dan (2) tersebut, Undang-Undang perseroan terbatas memberikan hak kepada pemegang saham minoritas, yaitu pemegang saham yang mewakili paling sedikit 1/10 (satu persepuluh) bagian dari seluruh jumlah saham dengan hak suara yang sah, untuk dapat mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri terhadap anggota direksi yang karena kesalahan atau kelalaiannya menimbulkan kerugian pada perseroan. demikian ditentukan oleh pasal 97 ayat (6).

Ketentuan yang serupa dengan bunyi pasal 97 ayat (1) dan (2) adalah pasal 114 ayat (1) dan (2) bahwa Dewan Komisaris bertanggung jawab atas pengawasan perseroan dan wajib dengan dengan iktikad baik dan bertanggung jawab dalam menjalankan tugas pengawasan dan pemberian nasehat kepada Direksi untuk kepentingan dan usaha perseroan. Namun sayangnya tidak secara eksplisit ditentukan oleh Undang-undang perseroan terbatas bahwa anggota komisaris harus bertanggung jawab penuh secara pribadi, seperti yang hal itu ditentukan bagi anggota direksi apabila yang

bersangkutan bersalah atau lalai menjalankan tugasnya sebagaimana dimaksudkan dalam pasal 114 ayat (3) itu, namun dari ketentuan pasal 98 ayat (2) dapat disimpulkan bahwa anggota komisaris bertanggung jawab secara pribadi dalam hal yang bersangkutan tidak menjalankan tugasnya sesuai dengan ketentuan pasal 98 ayat(1).

Pasal 1365 KUH Perdata dapat pula merupakan dasar bagi pihak-pihak yang dirugikan untuk menggugat anggota komisaris yang bersangkutan secara pribadi melalui Pengadilan Negeri karena telah tidak menjalankan tugasnya sesuai dengan ketentuan pasal 98 ayat (1) undang-undang perseroan terbatas . sudah barang tentu pasal 1365 KUH Perdata itu dapat pula dijadikan dasar bagi pihak-pihak yang dirugikan untuk menggugat anggota Direksi karena telah tidak menjalankan tugasnya.

Berkaitan dengan pelanggaran rambu-rambu *prudential banking* dan dikaitkan dengan ketentuan pasal 97 ayat (1) dan (2) serta pasal 114 ayat (1) dan (2) itu, terjadinya pelanggaran dengan sengaja rambu-rambu *prudential banking* itu saja telah cukup bagi hakim untuk dijadikan bukti bahwa direksi dan komisaris bank yang bersangkutan telah tidak dapat menjalankan untuk kepentingan dan usaha perseroan dengan penuh tanggung jawab dan dengan iktikad baik. Apabila sampai ada pihak yang dirugikan sebagai akibat bank tersebut mengalami misalnya kerugian, maka pihak yang dirugikan berdasarkan pasal 1365 KUH Perdata dapat mengajukan gugatan melalui pengadilan terhadap anggota direksi bank yang bersangkutan. Apabila terbukti bahwa direksi telah melanggar prinsip kehati-hatian bank

sehingga mengakibatkan kepentingan dan usaha bank dirugikan, maka sesuai dengan ketentuan undang-undang perseroan terbatas, direksi dan komisaris bank yang bersangkutan secara pribadi dapat diwajibkan untuk mengganti kerugian pihak tersebut.

Wujud kerugian bagi kepentingan dan usaha perseroan dapat berupa menurunnya harga saham dalam hal bank itu telah merupakan perusahaan publik yang saham-sahamnya telah terdaftar di bursa efek, apabila turunnya harga saham bank tersebut sebagai akibat memburuknya kinerja bank tersebut karena pengelolaan bank yang tidak baik oleh direksi atau dewan komisaris bank tersebut.

Undang-undang perseroan terbatas secara eksplisit menentukan mengenai tanggung jawab pribadi anggota direksi suatu perseroan terbatas yang dinyatakan pailit. Bila dalam hal kepailitan perseroan terjadi karena kesalahan atau kelalaian direksi dan kekayaan perseroan tidak cukup untuk menutup kerugian akibat kepailitan tersebut, maka setiap anggota direksi secara tanggung renteng bertanggung jawab atas kerugian itu. Ketentuan tersebut tentunya berlaku pula bagi bank syari'ah yang berbentuk perseroan terbatas, sudah barang tentu bagi anggota direksi yang dapat membuktikan bahwa kepailitan tersebut bukan karena kesalahan atau kelalaiannya anggota direksi tersebut tidak berkewajiban secara tanggung renteng atas kerugian tersebut.

Berdasarkan ketentuan pasal 49 Undang-Undang Nomor 3 tahun 2006 disebutkan bahwa Pengadilan Agama bertugas dan berwenang

memeriksa, memutus, dan menyelesaikan perkara ditingkat pertama antara orang-orang yang beragama dibidang : a). Perkawinan; b). Waris; c). Wasiat; d).Hibah; e).Wakaf; f) Zakat; g) Infak; h) Shadaqah; dan i) Ekonomi syari'ah. Dan yang dimaksud dengan Ekonomi Syariah dalam penjelasan pasal 49 (i) Undang-Undang Nomor 3 tahun 2003 disebutkan bahwa yang dimaksud dengan Ekonomi Syariah adalah perbuatan atau kegiatan usaha yang dilaksanakan menurut prinsip syari'ah antara lain meliputi : a) Bank syari'ah; b). Lembaga keuangan mikro syari'ah; c). Asuransi syari'ah; d) Reasuransi syari'ah; e) Reksa dana syari'ah; f) Obligasi syari'ah dan surat berharga berjangka menengah syari'ah; g) Sekuritas syari'ah; h) Pembiayaan syari'ah; i) Pegadaian syari'ah; j) Dana pensiun lembaga keuangan syari'ah; k) Bisnis syari'ah⁶⁶

Berdasarkan ketentuan pasal tersebut bahwa penyelesaian sengketa tidak hanya dibatasi di bidang perbankan syari'ah, melainkan juga di bidang ekonomi syari'ah lainnya. Dan yang dimaksud dengan '*antara orang-orang yang beragama islam*' adalah termasuk orang atau badan hukum yang dengan sendirinya menundukkan diri dengan sukarela kepada hukum islam mengenai hal-hal yang menjadi kewenangan peradilan agama sesuai dengan ketentuan pasal ini, maka penulis berpendapat bahwa gugatan bagi pihak-pihak yang dirugikan oleh bank yang berprinsip syari'ah adalah ke

⁶⁶ Undang-Undang No 3 tahun 2006 tentang perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 tahun 1989 tentang Peradilan Agama.

Pengadilan Agama karena secara absolut perkara tersebut menjadi kewenangan Pengadilan Agama.

4. Tidak membatalkan akad pembiayaan *murabahah*

Akad batal adalah akad yang tidak memenuhi rukun dan syarat terbentuknya akad.⁶⁷ adapun rukun akad itu ada 3 (tiga) yaitu:

- 1) Para pihak yang membuat akad (*al-'aqidain*)
- 2) Pernyataan kehendak dari para pihak (*sigatul-'aqd*)
- 3) Obyek akad (*mahallul-'aqd*)
- 4) Tujuan akad (*maudu'ul-'aqd*)

Dan syarat nya adalah:

- 1) Kecakapan minimal (*tamyiz*)
- 2) Berbilang pihak (*at-ta'adud*)
- 3) Persesuaian ijab dan qabul
- 4) Kesatuan majelis akad
- 5) Obyek akad dapat diserahkan
- 6) Obyek akad tertentu atau dapat ditentukan
- 7) Obyek akad dapat ditransaksikan (artinya berupa benda bernilai dan dimiliki/ *mutaqawwim dan mamluk*)
- 8) Tidak bertentangan dengan syari'ah⁶⁸

⁶⁷ Syamsul Anwar, *Bahan kuliah Hukum kontrak Islam*, Program pasca Sarjana Magister Hukum Islam Universitas Islam Indonesia, 2006, hlm.23

⁶⁸ *Ibid*

Bahwa rukun dan syarat *Murābahah*

1) Rukun murabahah menurut fikih dan jika dianalogikan dengan praktek perbankan syariah sebagai berikut:⁶⁹

- a) Penjual (*ba'i*) = Bank Syariah
- b) Pembeli (*musytari*) = Nasabah
- c) Barang (*mabi'*)
- d) Harga jual/keuntungan/*pricing* (tsaman)
- e) Ijab Qobul (*Ṣiqat*) = dituangkan dalam bentuk akad pembiayaan.

2) Syarat-syarat adalah:⁷⁰

- a) Penjual memberi tahu biaya modal kepada nasabah.
- b) Kontrak pertama haruslah sesuai dengan hukum yang ditetapkan.
- c) Kontrak harus bebas dari riba.
- d) Penjual harus menjelaskan kepada pembeli bila terjadi cacat barang sesudah pembelian.
- e) Penjual harus menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian, misalnya jika pembelian dilakukan secara hutang.

Secara prinsip jika syarat a, d, c tidak dipenuhi, pembeli memiliki pilihan yaitu:

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

⁶⁹Tazkia Institute, *Prinsip-Prinsip Perbankan Syari'ah*, Makalah disampaikan pada lokakarya Perbankan Syari'ah, 14 Mei 1999, hlm. 24-25

⁷⁰ Muhammad Syafi'I Antonio, 1994, *Perkembangan Lembaga Keuangan Islam, dalam buku Arbitrase Islam di Indonesia*, BMI-BAMUI, Tazkia Institute, hlm. 102

c) Membatalkan kontrak.

Bahwa oleh karena prinsip kehati-hatian tidak menjadi rukun dan syarat akad, maka pelanggaran atas prinsip ini tidak membatalkan akad pembiayaan *murabahah*.

Dari uraian tersebut di atas, penulis berpendapat bahwa baik pihak bank sebagai penjual (*ba'i/mustary al-wakalah*) maupun nasabah pembiayaan sebagai pembeli (*musytary*) berkewajiban menjaga amanah dengan iktikad baik yakni pihak bank sebagai penjual (*ba'i/mustary al-wakalah*) yang merupakan sebuah badan hukum perseroan terbatas termasuk didalamnya adalah para pegawainya harus menjaga amanah dari pihak yang mempercayakan dananya kepada bank syari'ah dan kepada pembeli (*musytary*) sebelum maupun setelah terjadinya kontrak. Adapun salah satu cara menjaga amanah tersebut adalah bank dan para pegawainya harus menjalankan prinsip kehati-hatian dengan iktikad baik pada pembiayaan *murabahah* agar kondisi bank senantiasa dalam keadaan sehat, sedangkan kewajiban pembeli (*musytary*) menjaga amanah adalah nasabah pembiayaan harus memenuhi kewajibannya dengan iktikad baik sebelum terjadinya kontrak yaitu dengan memberikan informasi yang benar kepada bank atas dirinya dan setelah terjadinya kontrak yaitu memenuhi kewajibannya sebagaimana yang telah disepakati antara nasabah pembiayaan dengan bank yang dituangkan dalam surat perjanjian. Dan agar pihak-pihak bisa melaksanakan kewajibannya secara efektif, maka pihak-pihak harus menjalankan ketentuan-ketentuan perundang-undangan maupun aturan lainnya yang mengatur tentang hal tersebut.

Bahwa Bank BRI Syari'ah cabang Jogjakarta belum pernah mendapatkan sanksi baik sanksi pidana, sanksi administratif maupun sanksi perdata sebagaimana tersebut di atas, namun demikian dalam rangka menjalankan prinsip kehati-hatian ini, bank BRI Syari'ah cabang Jogjakarta telah memberikan sanksi dan atau hadiah kepada para pegawainya melalui penilaian setiap tahun dari atasannya termasuk juga kepada pegawai yang menjalankan tugas menganalisa prinsip kehati-hatian (*prudential banking*) dalam pembiayaan *murabahah*, walaupun hal ini akan bersifat subyektif dari atasan yang menilai karena belum ada batasan-batasan yang tegas dalam regulasi maupun aturan lain termasuk juga mengenai batasan sanksi baik terhadap pimpinan maupun kepada para pegawainya sehingga pihak bank dan para pegawainya bisa lebih faham apa yang harus dilakukan.

Bahwa Bank BRI Syari'ah cabang Jogjakarta juga belum pernah mendapatkan komplain dari nasabah tentang permohonan pembatalan akad pembiayaan *murabahah* atas kelalai dan atau tidak diterapkannya Prinsip Kehati-hatian (*Prudential Banking*) dalam pembiayaan *Murabahah*, Sedangkan mengenai pembiayaan yang bermasalah Bank BRI Syari'ah cabang Jogjakarta juga belum pernah mengajukan masalahnya kepada Pengadilan Agama, karena selama ini apabila terjadi pembiayaan *murabahah* yang bermasalah selalu dapat diselesaikan sendiri antara bank dan nasabah.

BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

Dari uraian di atas penulis menyimpulkan bahwa:

1. Bank Syari'ah Cabang Jogjakarta menerapkan prinsip kehati-hatian bank (*prudential banking*) dalam pembiayaan *murabahah* meliputi seluruh aturan pembiayaan pada umumnya yang ditentukan oleh Bank Indonesia antara lain memenuhi ketentuan BMPK, CAR, LDR dan menganalisis kelayakan usaha *musytari* dengan memperhatikan *Character, Capital, Capacity; Condition, Collateral* dan menganalisis prospek usaha, kondisi keuangan, dan kemampuan membayar *musytari* serta menerapkan konsep Islam yaitu *Shidiq*, yakni mengedepankan cara-cara yang diperkenankan (halal) serta menjauhi cara-cara yang meragukan (*subhat*) terlebih lagi yang bersifat dilarang (haram) yakni bank syari'ah cabang Jogjakarta tidak membiayai usaha perhotelan, kafe, klup malam/PUB, peternakan babi, peternakan ayam dipemukiman penduduk kaitannya dengan maraknya flu burung, jual-beli kayu potongan untuk bangunan kaitannya dengan illegal logging, pokoknya bank mempertimbangkan manfaat dan madlorotnya; *Tabligh*, yakni melakukan sosialisasi tidak hanya mengedepankan pemenuhan prinsip syari'ah semata, tetapi juga mengedukasi masyarakat mengenai manfaat bagi pengguna jasa perbankan syari'ah. *Amanah*, yakni menjaga dengan ketat prinsip kehati-hatian dan kejujuran serta *Fathanah*, yakni pengelolaan bank dilakukan secara professional dan kompetitif,

hanya saja bank syari'ah Jogjakarta belum optimal dalam melaksanakan pengamatan yang mendalam mengenai *Character* nasabah karena dalam mengamati calon nasabah pembiayaan bank tidak selalu melihat lebih dekat dengan calon nasabah serta belum adanya standar khusus sebagai acuan petugas yang melaksanakan tugas analisa ini..

2. Bahwa implikasi atau akibat hukum Bank Syari'ah yang tidak menerapkan prinsip kehati-hatian akan dikenakan:
 - a. Sanksi administratif berupa teguran tertulis, penurunan tingkat kesehatan, dan/atau penggantian pengurus oleh Bank Indonesia.
 - b. Sanksi perdata bagi setiap anggota direksi yang tidak beriktikad baik dan penuh tanggung jawab menjalankan tugas untuk kepentingan dan usaha perseroan yang karena kesalahan atau kelalaiannya menimbulkan kerugian pada perseroan.
 - c. Sanksi pidana, bagi anggota Dewan komisaris, Direksi, atau pegawai bank yang dengan sengaja tidak melaksanakan prinsip-prinsip kehati-hatian bank, sanksi pidana itu adalah pidana penjara dan pidana denda yang dijatuhkan secara kumulatif, bukan secara alternatif.
 - d. Tidak membatalkan akad pembiayaan *murabahah* karena prinsip kehati-hatian ini tidak merupakan sarat dan rukun akad pembiayaan *murabahah* dan juga analisis pembiayaan *murabahah* ini dilakukan sebelum kontrak yang masing-masing pihak baik *ba'I* maupun *mustari* harus sama-sama beriktikad baik yakni pihak bank memiliki

kewajiban untuk menjelaskan fakta materiil yang berkaitan dengan pokok yang dinegosiasikan, sedangkan nasabah memiliki kewajiban untuk meneliti fakta materiil tersebut

Bahwa Bank BRI Syari'ah cabang Jogjakarta belum pernah mendapatkan sanksi baik sanksi pidana, sanksi administratif maupun sanksi perdata sebagaimana tersebut di atas, namun demikian dalam rangka menjalankan prinsip kehati-hatian ini, bank BRI Syari'ah cabang Jogjakarta telah memberikan sanksi dan atau hadiah kepada para pegawainya melalui penilaian setiap tahun dari atasannya termasuk juga kepada pegawai yang menjalankan tugas menganalisa prinsip kehati-hatian (*prudential banking*) dalam pembiayaan *murabahah*, walaupun hal ini akan bersifat subyektif dari atasan yang menilai karena belum ada batasan-batasan yang tegas dalam regulasi maupun aturan lain termasuk juga mengenai batasan sanksi baik terhadap pimpinan maupun kepada para pegawainya sehingga pihak bank dan para pegawainya bisa lebih faham apa yang harus dilakukan. Dan juga belum pernah mendapatkan komplain dari nasabah tentang permohonan pembatalan akad pembiayaan *murabahah* atas kelalain dan atau tidak diterapkannya Prinsip Kehati-hatian (*Prudential Banking*) dalam pembiayaan *Murabahah*, Sedangkan mengenai pembiayaan yang bermasalah Bank BRI Syari'ah cabang Jogjakarta juga belum pernah mengajukan masalahnya kepada Pengadilan Agama, karena selama ini apabila terjadi pembiayaan *murabahah* yang bermasalah selalu dapat diselesaikan sendiri antara bank dan nasabah.

B. Saran-saran

1. Agar Bank Syari'ah cabang Jogjakarta mengkaji lebih mendalam mengenai *carakter* nasabah tanpa mengabaikan prinsip kehati-hatian lainnya serta selektif artinya dapat memilah-milah permohonan pembiayaan mana yang harus dikabulkan.
2. Diperlukan adanya penyempurnaan regulasi atau batasan-batasan atau kejelasan tentang prinsip kehati-hatian ini agar pihak bank maupun nasabah bisa lebih faham apa yang harus dilakukan.

PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN

1. Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 tahun 1992 tentang perbankan
2. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 1999 Tentang Bank Indonesia
3. Undang-Undang No 3 tahun 2006 tentang perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 tahun 1989 tentang Peradilan Agama.
4. Undang-Undang No 40 tahun 2007 Tentang Perseroan Terbatas
5. Peraturan Bank Indonesia No. 7/46/PBI/2004 tentang Bank Umum yang melaksanakan kegiatan usaha berdasarkan prinsip syari'ah
6. Peraturan Bank Indonesia No. 5/7/PBI/2003 Tentang Kualitas Aktiva Produktif Bagi Bank Syari'ah dan penjelasannya
7. Peraturan Bank Indonesia No.5/9/PBI/2003 tentang penyisihan penghapusan Aktiva Produktif Bagi bank Syari'ah dan penjelasannya
8. Fatwa DSN NO: 4/DSN-MUI/IV/2000 tentang *murabahah*