

**KEBEBASAN BERKONTRAK DALAM AKAD PEMBIAYAAN
MURABAHAH
(STUDI PADA BANK MUAMALAT INDONESIA CABANG SOLO)**

TESIS



OLEH :

NAMA MHS : ULIN NAJIHAH, SH
NO. POKOK MHS : 09912433
BKU : HUKUM EKONOMI ISLAM

**PROGRAM MAGISTER ILMU HUKUM
PROGRAM PASCASARJANA FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA
2016**



KEBEBASAN BERKONTRAK DALAM AKAD PEMBIAYAAN MURABAHAH
(STUDI PADA BANK MUAMALAT INDONESIA CABANG SOLO)

Oleh :

Nama Mhs. : Ulin Najihah, SH
No. Pokok Mhs. : 09912433
BKU : Hukum Ekonomi Islam

Telah diujikan dihadapan Tim Penguji dalam Ujian Akhir/Tesis
dan dinyatakan LULUS pada Jumat 19 Februari 2016
Program Magister (S-2) Ilmu Hukum

Pembimbing,

Drs. Agus Triyanta, M.A., M.H., Ph.D

Yogyakarta, 21 Maret 2016

Anggota Penguji I,

Dr. Aunur Rohim Faqih, S.H., M.Hum

Yogyakarta, 21 Maret 2016

Anggota Penguji II

Dr. Drs. Rohidin, M.Ag

Yogyakarta, 21 Maret 2016

Mengetahui
Ketua Program Pascasarjana Fakultas Hukum
Universitas Islam Indonesia

Drs. Agus Triyanta, M.A., M.H., Ph.D.

**ORISINALITAS KARYA TULIS ILMIAH
BERUPA TESIS MAHASISWA S2 MAGISTER ILMU HUKUM FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA
*Bismillahirrohmanirrohim***

Yang bertanda tangan di bawah ini, Saya :

Nama : Ulin Najihah

Nim : 09912433

Adalah benar-benar mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia yang telah melakukan penulisan Karya Tulis Ilmiah (Tugas Akhir) berupa Skripsi dengan judul : **KEBEBASAN BERKONTRAK DALAM AKAD PEMBIAYAAN MURABAHAH (STUDI PADA BANK MUAMALAT INDONESIA CABANG SOLO)**

Karya Ilmiah ini saya ajukan kepada Tim Penguji dalam ujian Tesis yang diselenggarakan oleh Magister Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia.

Sehubungan dengan hal tersebut dengan ini saya menyatakan :

1. Bahwa karya tulis ilmiah ini adalah benar-benar hasil karya saya sendiri yang dalam penyusunan tunduk dan patuh terhadap kaidah, etika dan norma-norma penulisan sebuah karya tulis ilmiah sesuai dengan ketentuan yang berlaku.
2. Bahwa saya menjamin hasil yang dapat dikategorikan sebagai melakukan perbuatan karya ilmiah ini benar-benar Asli (orisinil), bebas dari unsur-unsur "penjiplakan karya ilmiah (plagiat)".
3. Bahwa meskipun secara prinsip hak milik atas karya ilmiah ini ada pada saya, namun demi kepentingan-kepentingan yang bersifat akademik dan pengembangannya, saya memberikan kewenangan kepada Perpustakaan Magister Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia dan Perpustakaan di Lingkungan Universitas Islam Indonesia untuk mempergunakan karya tulis ini.

Selanjutnya berkaitan dengan hal di atas (terutama pernyataan butir no.1 dan no.2), saya sanggup menerima sanksi baik administratif, akademik, bahkan sanksi pidana, jika saya terbukti secara kuat dan meyakinkan telah melakukan perbuatan yang menyimpang dari pernyataan tersebut. Saya juga akan bersifat kooperatif untuk hadir, menjawab, membuktikan, melakukan terhadap pembelaan hak-hak dan kewajiban saya, di depan majelis atau tim Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia yang ditunjuk oleh pimpinan fakultas, apabila tanda-tanda plagiat disinyalir/terjadi pada karya ilmiah saya ini oleh pihak Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia.

Demikian surat pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya, dalam kondisi sehat jasmani dan rohani, dengan sadar dan tidak ada tekanan dalam bentuk apapun dan oleh siapapun.

Yogyakarta, 21 Maret 2016

nembuat pernyataan



ULIN NAJIHAH

Kata Pengantar

Alhamdulillah segala puji bagi Allah Tuhan semesta atas seluruh limpahan rahmad, hidayah, dan nikmatNya. Sholawat dan salam semoga senantiasa tercurah kepada Rosulullah Muhammad SAW hingga akhir jaman.

Perkembangan perbankan syariah di Indonesia berkembang pesat. Munculnya bank syariah, merupakan pelaksanaan dari ajaran agama Islam dan respon dunia Islam terhadap perkembangan perbankan secara keseluruhan yang dinilai kurang bersesuaian dengan ajaran Islam. Untuk itu tujuan didirikannya Perbankan Syariah selain untuk mencegah riba juga untuk meningkatkan taraf hidup rakyat guna membantu keluar dari kemiskinan. Seharusnya produk pembiayaan MUDHARABAH dan MUSYARAKAH yang bersifat bagi hasil bisa lebih menonjol dibanding produk yang lain, namun hingga sekarang ternyata produk-produk tersebut masih kalah bersaing dibanding produk pembiayaan MURABAHAH yang bersifat jual beli dan cenderung konsumtif.

Menurut data dari Statistik Perbankan Syariah tahun 2015 jenis pembiayaan dalam perbankan syariah masih didominasi oleh pembiayaan Murabahah. Kemudian disusul oleh pembiayaan musyarakah, pembiayaan mudharabah, pembiayaan ijarah, pembiayaan qardh dan pembiayaan istishna. Dalam terjadinya berbagai transaksi di perbankan syariah – termasuk dalam murabahah – akan selalu diawali dengan adanya akad. Hal ini menunjukkan bahwa akad memiliki peranan yang sangat penting dalam aktifitas perbankan. Melalui akad inilah kesepakatan kedua belah pihak (kreditur dan debitur) tercipta dan keseluruhan hak dan kewajiban yang timbul akan senantiasa merujuk pada akad yang telah dibuat dan disetujui oleh kedua belah pihak.

Idealnya salah satu aspek penting dalam terjadinya akad (kontrak) adalah asas kebebasan berkontrak. Artinya, pihak-pihak bebas untuk membuat perjanjian apa saja, baik yang sudah ada pengaturannya maupun yang belum ada pengaturannya dan bebas menentukan sendiri isi perjanjian. Namun faktanya perbankan syariah juga masih banyak yang menggunakan kontrak baku, dan hampir bisa dipastikan tidak ada perbedaan yang mendasar antara pembuatan

kontrak di perbankan syariah dengan di perbankan umum. Hal ini yang menarik penulis untuk meneliti lebih lanjut dalam tesis ini.

Penulis menyadari bahwa tesis ini tidak akan pernah ada tanpa bantuan beberapa pihak. Walaupun tidak mungkin semua pihak, penulis sebutkan satu persatu, namun beberapa diantaranya wajib penulis eksplisitkan namanya. Pertama sekali penulis ingin mengucapkan terimakasih yang tak terhingga kepada bapak Drs. Agus Triyanta, M.A., M.H., Ph.D selaku direktur program pascasarjana FH UII yang sekaligus menjadi pembimbing penulis dalam pengerjaan tesis ini yang telah banyak memberikan ilmu, masukan, doa, dan dorongan semangat bagi penulis dalam menyelesaikan studi S2 khususnya dalam penyelesaian pembuatan tesis ini. Kepada Bapak Dr. Aunur Rohim Faqih, S.H., M.Hum dan Bapak Dr. Drs. Rohidin, M.Ag selaku anggota penguji yang telah memberikan catatan kritis dan masukan yang konstruktif, penulis juga menghaturkan banyak terimakasih. Atas masukan-masukan beliau berdua tesis ini menjadi jauh lebih baik dibanding sebelumnya. Tak lupa penulis haturkan terimakasih kepada ibu Dr. Ni'matul Huda, SH., M.Hum atas dorongan motifasi dan mengingatkan penulis untuk segera menyelesaikan tesis ini.

Ucapan terimakasih juga penulis sampaikan kepada suamiku tercinta sekaligus mentorku yang selalu mendorong memotifasi penulis dan bapak ibu yang terhormat (Bapak Wiyoto dan Bapak Mustofa serta Ibu Siti Muhsinah dan Ibu Ummi Kulsum) atas dukungan moral, doa, finansial dan seluruh kasih sayang yang telah kalian berikan selama ini. Semua itu begitu sangat berarti bagi penulis melebihi segalanya.

Kepada seluruh teman-teman yang bertugas di Pascasarjana atas bantuan dan kemaklumannya selama ini. Semoga kita semua menjadi orang sukses dengan cita-cita kita masing-masing *fiddun yaa wal aakhirah*. Amien

Ucapan terimakasih juga diucapkan kepada seluruh dosen atas ilmu yang diberikan. Mudah-mudahan apa yang penulis pelajari selama mengikuti perkuliahan di magister FH UII ini akan menjadi ilmu yang barokah dan bermanfaat sehingga menjadi amal jariyah bapak ibu dosen sekalian.

Penulis menyadari bahwa karya ini jauh dari kesempurnaan. Oleh karena itu, saran dan kritik yang konstruktif demi perbaikannya sangat penulis harapkan dari siapa saja yang membaca tesis ini.

Akhirnya, semoga karya kecil yang masih mengandung banyak ketidaksempurnaan ini akan memberikan manfaat bagi perkembangan ilmu pengetahuan hukum khususnya hukum perbankan islam..semoga!!!

Yogyakarta, Maret 2016

Penulis

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PENGESAHAN	ii
KETERANGAN ORISINALITAS TESIS.....	iii
KATA PENGANTAR	iv
DAFTAR ISI.....	vi
ABSTRAK.....	ix

BAB I PENDAHULUAN

1.1.Latar Belakang Masalah.....	1
1.2.Rumusan Masalah	10
1.3.Tujuan Penelitian	10
1.4.Manfaat penelitian	11
1.5.Kerangka Teori	11
1.5.1. Teori Perjanjian.....	11
a. Perjanjian (Akad) Menurut KUHPerdata	11
b. Perjanjian (Akad) Menurut Hukum Islam	16
1.5.2. Teori Kebebasan Berkontrak	21
a. Teori Kebebasan berkontrak dalam KUHPerdata.....	21
b. Teori Kebebasan berkontrak dalam Hukum Islam	23
1.6.Metode Penelitian	26

BAB II TINJAUAN UMUM TENTANG PERBANKAN SYARIAH DAN PEMBIAYAAN MURABAHAH

2.1. Perbankan Syariah	29
------------------------------	----

2.2. Pembiayaan Murabahah	48
---------------------------------	----

**BAB III ANALISIS PEMBIAYAAN MURABAHAH DI BANK
MUAMALAT INDONESIA CABANG SOLO DITINJAU DARI
AKAD KEBEBASAN BERKONTRAK**

3.1. Profile Bank Muamalat Indonesia	61
3.2.Mekanisme Kontrak dalam Transaksi Murabahah di Bank Muamalat Indonesia Cabang Solo	72
3.3.Kebebasan Berkontrak dalam Transaksi Murabahah di Bank Muamalat Indonesia Cabang Solo dalam perspektif hukum Islam	92

BAB IV KESIMPULAN DAN SARAN

4.1.Kesimpulan	106
4.2.Saran	107

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

ABSTRAK

Salah satu asas dalam perjanjian islam adalah asas kebebasan berkontrak yaitu suatu prinsip hukum yang menyatakan bahwa setiap orang dapat membuat akad jenis apa pun tanpa terikat kepada nama-nama yang telah ditentukan dalam undang-undang syariah dan memasukkan klausul apa saja ke dalam akad yang dibuatnya itu sesuai dengan kepentingannya sejauh tidak berakibat makan harta sesama dengan jalan batil. Bank Muamalat Indonesia sebagai bank syariah seharusnya dapat mengimplementasikan asas ini dalam semua transaksi produknya – tidak terkecuali dalam pembiayaan murabahah yang paling banyak diminati oleh masyarakat dibandingkan produk-produk lainnya. Namun demikian, tidak mudah untuk mengimplementasikan asas kebebasan berkontrak ini karena semua kontrak perbankan (termasuk di Bank Muamalat Indonesia) menggunakan kontrak baku di mana hampir seluruh klausul-klausulnya sudah dibakukan oleh pemakainya dan pihak yang lain pada dasarnya tidak mempunyai peluang untuk merundingkan atau meminta perubahan. Berdasarkan latar belakang tersebut penelitian tesis ini dilakukan dengan dua rumusan masalah yaitu: (1) Bagaimanakah mekanisme terjadinya akad (kontrak) pembiayaan Murabahah di Bank Muamalat Indonesia Cabang Solo? (2) Apakah mekanisme akad (kontrak) Murabahah di Bank Muamalat Indonesia Cabang Solo tersebut telah memenuhi asas kebebasan berkontrak? Metode pendekatan dalam penelitian ini menggunakan pendekatan undang-undang (*statute approach*) dan pendekatan konseptual. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa: (1) proses/mekanisme terjadinya akad Murabahah di Bank Muamalat Indonesia Cabang Solo di mulai dari negosiasi antara calon nasabah dengan pihak bank. Jika terjadi kesepakatan dari proses negosiasi tersebut maka akan berlanjut pada penandatanganan akad murabahah oleh nasabah yang ditindaklanjuti dengan pembayaran uang muka sesuai kesepakatan. Berikutnya bank akan membelikan barang sesuai dengan keinginan nasabah dari pihak ketiga dan akan menjualnya kepada nasabah. Setelah nasabah mendapatkan barang yang diinginkan, maka nasabah berkewajiban untuk membayar harga barang tersebut kepada pihak bank dengan cara mengansur yang besaran dan lama waktunya sesuai. Tahap terakhir adalah ketika nasabah telah melunasi semua kewajibannya kepada bank, maka bank akan menyerahkan semua surat-surat tanda kepemilikan atas barang nasabah tersebut. (2) Akad Murabahah di Muamalat Indonesia Cabang Solo telah mengimplementasi asas kebebasan berkontrak, hal ini terlihat dari sebelum menandatangani kontrak/akad murabahah, calon nasabah diberikan kebebasan untuk melakukan negosiasi dengan bank muamalat mengenai hal apa saja seperti; spesifikasi barang yang akan dibeli, harga dasar barang dan berapa besar keuntungan yang akan diperoleh oleh bank, tatacara pembelian barang apakah akan dilakukan langsung oleh nasabah atau nasabah akan meminta bantuan pihak bank. Selain itu, nasabah diberikan kebebasan untuk memilih berapa lama angsuran yang akan dia bayar ke bank. Jika nasabah dan bank sudah saling sepakat mengenai semua hal yang berkaitan dengan rencana pembiayaan murabahah tersebut, maka nasabah akan menandatangani kontrak yang telah disediakan oleh bank sesuai dengan kesepakatan-kesepakatan yang telah dicapai bersama.

KEBEBASAN BERKONTRAK DALAM AKAD PEMBIAYAAN

MURABAHAH

(Studi pada Bank Muamalat Indonesia Cabang Solo)

A. Latar Belakang

Bank Syariah (*Islamic Banking*) adalah bank yang menjalankan usahanya sesuai dengan syariat Islam. Munculnya bank syariah, merupakan pelaksanaan dari ajaran agama Islam dan respon dunia Islam terhadap perkembangan perbankan secara keseluruhan yang dinilai kurang bersesuaian dengan ajaran Islam. Dalam konteks Indonesia, kelahiran bank yang berkonsep syariah dipelopori oleh Bank Muamalat Indonesia (BMI) yang diinisiasi oleh Majelis Ulama Indonesia (MUI).

Bank Islam atau bank syariah, secara teknis mempunyai persamaan pengertian. Menurut Karnaen A. Perwaatmaja, bank Islam adalah bank yang beroperasi sesuai dengan prinsip Islam, yakni bank dengan tata cara dan operasinya mengikuti ketentuan-ketentuan syariah Islam.¹ Warkum Sumitro mengartikan bank Islam berarti bank yang tata cara operasinya didasarkan pada tata cara bermuamalah secara Islami, yakni mengacu kepada ketentuan AL -Qur'an dan hadis.² Sedangkan Amin Azis berpendapat bank Islam adalah lembaga perbankan yang menggunakan sistem dan operasi berdasarkan syariah Islam.³

¹ Muhammad Firdaus, dkk, *Konsep dan Implementasi Bank Syariah*, Renaisan, Jakarta, 2007, hlm. 18

² *Ibid*, hlm. 19

³ *Ibid*

Berdasarkan beberapa pengertian di atas dapat disimpulkan bahwa yang dimaksud dengan bank Islam adalah sebuah lembaga keuangan yang berfungsi sebagai penghimpun dana dan menyalurkannya kepada masyarakat di mana sistem, tata cara, dan mekanisme kegiatan usahanya berdasarkan pada syariat Islam, yaitu Al-Qur-'an dan hadis.⁴

Dalam operasionalnya, secara umum bank syariah melaksanakan dua kegiatan yang bersesuaian dengan syariah yaitu:⁵ *Pertama*, Pendanaan/Penghimpunan dana yang terdiri atas *Wadiah* (titipan)⁶ dan *mudharabah* (investasi)⁷. *Kedua*, Pembiayaan/Penyaluran dana yang terdiri atas: *Murabahah*⁸, *ijarah*⁹, *istishna*¹⁰, *mudharabah*¹¹, *musyarakah*¹² dsb. *Ketiga*, Jasa yang terdiri atas: *Wakalah*¹³, *rahn*¹⁴, *kafalah*¹⁵, *sharf*¹⁶ dsb.

⁴ *Ibid*

⁵ <http://www.syariahmandiri.co.id/2010/10/perbankan-syariah-perkembangan-dan-penjelasan/>, diakses tanggal 25 Mei 2015

⁶ Nasabah menitipkan dananya kepada bank syariah. Nasabah memperkenankan dananya dimanfaatkan oleh bank syariah untuk beragam keperluan (yang sesuai syariah). Namun bila nasabah hendak menarik dana, bank syariah berkewajiban untuk menyediakan dana tersebut. Umumnya skema wadiah digunakan dalam produk giro dan sebagian jenis tabungan. *ibid*

⁷ Nasabah menginvestasikan dananya kepada bank syariah untuk dikelola. Dalam skema ini, bank syariah berfungsi sebagai manajer investasi bagi nasabah dana. Nasabah mempercayakan pengelolaan dana tersebut untuk keperluan bisnis yang menguntungkan (dan sesuai syariah). Hasil keuntungan dari bisnis tersebut akan dibagi dihasilkan antara nasabah dana dengan bank syariah sesuai nisbah yang telah disepakati di muka. *ibid*

⁸ Merupakan akad jual beli antara nasabah dengan bank syariah. Bank syariah akan membeli barang kebutuhan nasabah untuk kemudian menjual barang tersebut kepada nasabah dengan margin yang telah disepakati. Harga jual (pokok pembiayaan + margin) tersebut akan dicicil setiap bulan selama jangka waktu yang disepakati antara nasabah dengan bank syariah. Karena harga jual sudah disepakati di muka, maka angsuran nasabah bersifat tetap selama jangka waktu pembiayaan. *ibid*

⁹ Merupakan akad sewa antara nasabah dengan bank syariah. Bank syariah membiayai kebutuhan jasa atau manfaat suatu barang untuk kemudian disewakan kepada nasabah. Umumnya, nasabah membayar sewa ke bank syariah setiap bulan dengan besaran yang telah disepakati di muka. *ibid*

¹⁰ Merupakan akad jual beli antara nasabah dengan bank syariah, namun barang yang hendak dibeli sedang dalam proses pembuatan. Bank syariah membiayai pembuatan barang tersebut dan mendapatkan pembayaran dari nasabah sebesar pembiayaan barang ditambah dengan margin keuntungan. Pembayaran angsuran pokok dan margin kepada bank syariah tidak sekaligus pada akhir periode, melainkan dicicil sesuai dengan kesepakatan. Umumnya bank syariah memanfaatkan skema ini untuk pembiayaan konstruksi. *Ibid*.

Akad murabahah merupakan akad yang paling luas penggunaannya karena mudah diterapkan dan berisiko kecil, sehingga tidak mengherankan jika porsi terbesar portfolio bank syariah menggunakan akad *murabahah*.¹⁷ Data menunjukkan bahwa jumlah penyaluran pembiayaan perbankan syariah selalu mengalami kenaikan, dari 2007 sejumlah 27,94 triliun menjadi 199,33 triliun pada 2014. Untuk jenis pembiayaannya masih didominasi oleh pembiayaan Murabahah, dari tahun ke tahun pun mengalami peningkatan yaitu tahun 2007 tercatat sejumlah 16,553 triliun dan 2014 tercatat mencapai angka 117,37 triliun kemudian disusul oleh pembiayaan musyarakah, pembiayaan mudharabah, pembiayaan ijarah, pembiayaan qardh dan pembiayaan istishna.

¹¹ Merupakan akad berbasis bagi hasil, dimana bank syariah menanggung sepenuhnya kebutuhan modal usaha/investasi. *ibid*

¹² Merupakan akad berbasis bagi hasil, dimana bank syariah tidak menanggung sepenuhnya kebutuhan modal usaha/investasi (biasanya sekitar 70 s.d. 80%). *ibid*

¹³ Wakalah berarti perwalian/perwakilan. Artinya bank syariah bekerja untuk mewakili nasabah dalam melakukan suatu hal. Bank syariah mengaplikasikan skema ini pada beragam layanannya semisal transfer uang, L/C, SKBDN dsb. *ibid*

¹⁴ *Rahn* bermakna gadai. Artinya bank syariah meminjamkan uang (*qardh*) kepada nasabah dengan jaminan yang dititipkan nasabah ke bank syariah. Bank syariah memungut biaya penitipan jaminan tersebut untuk menutup biaya dan keuntungan bank syariah. *ibid*

¹⁵ Dengan skema *kafalah*, bank syariah menjamin nasabahnya. Bila terjadi sesuatu dengan nasabah, bank syariah akan bertanggung jawab kepada pihak ke-3 sesuai kesepakatan awal. *ibid*

¹⁶ Merupakan jasa penukaran uang. *ibid*

¹⁷ Ascarya, *Akad dan Produk Bank Syariah: Konsep dan Praktek di Beberapa Negara*, bank Indonesia, Jakarta, 2006, hlm. 128

Tabel 1
Komposisi Pembiayaan Bank Umum Syariah dan Unit Usaha
Syariah Tahun 2007-2014 (Triliun Rupiah)

Pembiayaan	Tahun							
	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Pemb. Mudharabah	5,578	7,411	10,412	8,631	10,229	12,023	13,625	14,354
Pemb. Musyarakah	4,406	6,205	6,597	14,624	18,96	27,667	39,874	49,387
Pemb. Murabahah	16,553	22,486	26,321	37,508	56,365	88,004	110,57	117,37
Pemb. Salam	0	0	0	0	0	0	0	0
Pemb. Istishna	0,351	0,369	0,423	0,347	0,326	0,376	0,582	0,633
Pemb. Ijarah	-	0,765	1,305	2,341	3,839	7,345	10,481	11,62
Pemb. Qardh	-	0,959	1,829	4,731	12,937	12,09	8,995	5,965
Lainnya	1,056	0	0	0	0	0	0	0
TOTAL	27,94	38,20	46,89	68,18	102,66	147,51	184,13	199,33

Sumber : Statistik Perbankan Syariah, 2015

Fenomena ini juga terjadi pada Bank umum syariah pertama di Indonesia yaitu PT. Bank Muamalat Indonesia Tbk. Komposisi Pembiayaan Murabahah PT. Bank Muamalat Indonesia, Tbk Periode Triwulan Maret 2004- Juni 2015 selalu mengalami kenaikan sebagaimana tergambar dalam table berikut:

Tabel 2
Komposisi Pembiayaan Murabahah PT. Bank Muamalat Indonesia, Tbk
Periode Triwulan Maret 2004- Juni 2015

Tahun/ Bulan		Pembiayaan Murabahah (Juta Rupiah)
2004	Maret	1.358.007
	Juni	1,608,451
	September	1,821,290
	Desember	1,898,484
2005	Maret	2,664,167
	Juni	3,104,567
	September	3,613,293
	Desember	3,824,720
2006	Maret	3,819,270
	Juni	4,187,814
	September	4,190,864
	Desember	4,014,624
2007	Maret	3,914,045
	Juni	4,699,464
	September	5,281,593
	Desember	5,281,594
2008	Maret	5,182,961
	Juni	5,906,135
	September	6,334,642
	Desember	6,409,319
2009	Maret	6,059,593
	Juni	5,961,587
	September	5,961,588
	Desember	6,005,391
2010	Maret	6,471,239
	Juni	6,978,378
	September	7,474,754
	Desember	8,530,159
2011	Maret	9,969,013
	Juni	11,597,752
	September	12,350,287
	Desember	13,258,947
2012	Maret	13,539,401
	Juni	15,706,215
	September	17,548,858
	Desember	21,264,177

2013	Maret	23,187,325
	Juni	24,464,903
	September	25,106,888
	Desember	26,233,376
2014	Maret	26,921,209
	Juni	28,328,708
	September	28,783,605
	Desember	27,764,410
2015	Maret	26,314,655
	Juni	25,782,711

Sumber: Laporan Keuangan PT. Bank Muamalat Indonesia, 2015

Hal ini tentu merupakan sebuah ironi mengingat tujuan didirikannya perbankan syariah selain untuk mencegah riba juga untuk meningkatkan taraf hidup rakyat guna membantu masyarakat keluar dari kemiskinan. Seharusnya produk pembiayaan mudharabah dan musyarakah yang bersifat bagi hasil bisa lebih menonjol dibanding produk yang lain, namun hingga sekarang ternyata produk-produk tersebut masih kalah bersaing dibanding produk pembiayaan lainnya yaitu murabahah yang bersifat jual beli dan cenderung konsumtif.

Secara operasional, terjadinya berbagai transaksi di perbankan syariah – termasuk dalam murabahah – akan selalu diawali dengan adanya akad. Hal ini menunjukkan bahwa akad memiliki peranan yang sangat penting dalam aktifitas perbankan. Melalui akad inilah kesepakatan kedua belah pihak (kreditur dan debitur) tercipta dan keseluruhan hak dan kewajiban yang timbul akan senantiasa merujuk pada akad yang telah dibuat dan disetujui oleh kedua belah pihak.

Salah satu aspek penting dalam terjadinya akad (kontrak) adalah asas kebebasan berkontrak. Artinya, pihak-pihak bebas untuk membuat perjanjian

apa saja, baik yang sudah ada pengaturannya maupun yang belum ada pengaturannya dan bebas menentukan sendiri isi perjanjian.¹⁸ Namun, kebebasan tersebut tidak mutlak karena terdapat pembatasannya. Menurut KUHPerdata, batasannya yaitu tidak boleh bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum, dan kesusilaan.¹⁹ Sementara dalam hukum Islam, batasannya adalah larangan makan harta sesama dengan jalan batil (Q.S. 4:29) yaitu makan harta orang lain dengan cara yang tidak dibenarkan dan tidak sah menurut hukum syariah, baik yang dilarang secara langsung dalam nas maupun berdasarkan ijtihad atas nas. Menurut Syamsul Anwar, larangan makan harta sesama dengan jalan batil dikarenakan hal ini bertentangan dengan ketertiban umum dan kesusilaan. Walaupun, ketertiban umum dan kesusilaan dalam hukum Islam lebih luas cakupannya, karena mencakup larangan riba, garar dan syarat penyerta akad yang fasid.²⁰ Pengabaian atas asas ini bisa berdampak pada tidak sahnya atau batalnya sebuah akad.

Kontrak atau perjanjian pada dasarnya harus dibuat berlandaskan pada asas kebebasan berkontrak di antara dua pihak yang memiliki kedudukan seimbang dan kedua pihak berusaha mencapai kata sepakat melalui proses negosiasi. Dalam perkembangannya, banyak perjanjian dalam transaksi bisnis bukan terjadi melalui negosiasi yang seimbang di antara para pihak. Salah satu pihak telah menyiapkan syarat-syarat baku pada formulir perjanjian yang sudah ada kemudian disodorkan kepada pihak lain untuk disetujui dengan

¹⁸ Pasal 1338 ayat (1) *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*

¹⁹ *Ibid*

²⁰ Syamsul Anwar, *Hukum Perjanjian Syariah: Studi Tentang Teori Akad Dalam Fikih Muamalat*, RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2007, hlm. 86-87

hampir tidak memberikan kebebasan sama sekali kepada pihak lainnya untuk melakukan negosiasi atas suatu syarat-syarat yang disodorkan. Perjanjian yang demikian disebut sebagai perjanjian baku atau perjanjian standar atau juga perjanjian *adhesi*.²¹

Oleh karenanya, sekalipun kebebasan berkontrak merupakan salah satu asas penting dalam perjanjian – terlebih perjanjian dalam Islam – asas ini nampaknya mudah diucapkan namun sulit diaplikasikan. Hal ini tidak terlepas dari kenyataan bahwa semua kontrak di perbankan syariah selalu berbentuk kontrak baku yang sudah dipersiapkan oleh pihak perbankan, sehingga nasabah yang akan melakukan transaksi tidak memiliki kebebasan untuk menegosiasikan kepentingan-kepentingan dirinya. Nasabah penerima fasilitas pembiayaan tidak diberikan kesempatan untuk bernegosiasi tentang klausula yang ada dalam akad pembiayaan murabahah. Nasabah tidak memiliki pilihan lain kecuali menandatangani atau tidak menandatangani akad dimaksud.

Menurut Alamsyah, kontrak baku dalam dunia bisnis dalam praktiknya tidak hanya dilakukan dalam transaksi konvensional tetapi juga banyak dilakukan dalam transaksi yang berlandaskan pada prinsip syariah oleh lembaga keuangan bank ataupun lembaga non-bank. Hal ini menunjukkan bahwa keberlakuan kontrak baku memang sudah menjadi suatu keniscayaan bisnis yang mana dapat diterima keberadaannya oleh masyarakat dengan segala kelebihan dan kekurangannya. Penggunaan kontrak baku

²¹ [Sutan Remy Sjahdeini](#), *Perbankan Islam dan Kedudukannya Dalam Tata Hukum Perbankan Indonesia*, Pustaka Utama Grafiti, Jakarta, 1999, hlm. 65

sebagai wujud efisiensi bisnis oleh para pelaku usaha terutama pihak yang memiliki posisi dominan dalam melakukan transaksi ternyata juga dipakai untuk memperoleh keuntungan atau *benefits* dengan cara mencantumkan klausula *eksemsi* yang mana memberatkan salah satu pihak.²²

Kebebasan untuk melakukan kontrak seharusnya dimaknai bahwa kedua-dua pihak dapat menegosiasikan segala sesuatu yang berkaitan dengan isi kontrak sehingga tidak ada salah satu pihak yang dirugikan dengan lahirnya kontrak tersebut. Namun demikian, kenyataan yang ada menunjukkan bahwa seluruh akad perjanjian di perbankan syariah – termasuk di Bank Muamalat Indonesia – telah bersifat baku dan tidak dimungkinkan lagi untuk dinegosiasikan. Para pihak, terutama nasabah hanya diberi satu opsi/pilihan yaitu menandatangani/menyetujui seluruh ketentuan yang berlaku di perbankan syariah atau tidak melakukan perikatan/kontrak sama sekali. Hal ini mengindikasikan bahwa nasabah tidak memiliki kebebasan dalam menentukan isi kontrak yang ingin dia buat dengan bank.

Jika demikian adanya, maka hampir bisa dipastikan bahwa dari aspek kebebasan berkontrak, tidak ada perbedaan yang mendasar antara pembuatan kontrak di perbankan syariah dengan di perbankan umum. Selain bahwa di perbankan syariah menggunakan sistem bagi hasil sementara di perbankan umum menggunakan sistem bunga.

Padahal menurut Muhammad Syafi'i Antonio, salah satu perbedaan antara bank konvensional dengan bank syaria'ah adalah akad dan aspek

²² <http://www.badilag.net/data/artikel>, diakses tanggal 1 Mei 2015

legalitas. Akad yang dilakukan oleh para pihak dalam transaksi dengan bank syariah didasarkan pada kesadaran nilai-nilai religious Islam sehingga memiliki konsekuensi duniawi dan ukhrowi. Akad dalam perbankan syariah baik dalam hal barang, pelaku transaksi, maupun ketentuan lainnya harus memenuhi ketentuan akad seperti rukun (penjual, pembeli, barang, harga, ijab kobl) dan syarat (barang harus halal, tempat penyerahan, harga jelas, dan lainnya).²³

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan permasalahan yang telah diuraikan di atas, peneliti tertarik untuk meneliti lebih jauh asas kebebasan berkontrak dalam akad murabahah di Bank Muamalat Indonesia Cabang Solo dengan rumusan masalah sebagai berikut:

1. Bagaimanakah mekanisme terjadinya akad (kontrak) pembiayaan Murabahah di Bank Muamalat Indonesia Cabang Solo?
2. Apakah akad Murabahah di Bank Muamalat Indonesia Cabang Solo tersebut telah memenuhi asas kebebasan berkontrak dalam perspektif hukum Islam?

C. Tujuan Penelitian

1. Untuk mengetahui mekanisme terjadinya akad (kontrak) pembiayaan Murabahah di Bank Muamalat Indonesia Cabang Solo.

²³ Muhammad Syafi'I Antonio, *Bank Syari'ah Suatu Pengenalan Umum*, Jakarta, Tazkia Institute, 1995, hlm. 49-51

2. Untuk menganalisis kebebasan berkontrak dalam akad (kontrak) pembiayaan Murabahah di Bank Muamalat Indonesia Cabang Solo dalam perspektif hukum Islam.

D. Manfaat Penelitian

(a)Manfaat Akademis

Secara akademis, penelitian diharapkan dapat bermanfaat bagi pengembangan ilmu hukum, khususnya ilmu hukum ekonomi syariah, lebih khusus lagi terkait dengan perbankan syariah.

(b)Manfaat Praktis

Secara praktis, penelitian ini diharapkan membawa manfaat sebagai berikut:

1. Sebagai bahan masukan bagi para pihak yang berkepentingan dalam menyusun dan merumuskan akad murabahah yang memenuhi kriteria dan jaminan kebebasan berkontrak baik bagi nasabah maupun perbankan itu sendiri khususnya di Bank Muamalat Indonesia.
2. Memberikan pemahaman yang tepat kepada masyarakat mengenai arti kebebasan berkontrak dalam perspektif hukum Islam dan implementasinya dalam akad Murabahah di perbankan syariah khususnya di Bank Muamalat Indonesia.

E. Kerangka Teori

1. Teori Perjanjian

1) Perjanjian (Akad) Menurut KUHPerdara

Pengertian tentang perjanjian dapat ditemui dalam Buku III Bab II Pasal 1313 KUHPerdara, yang menyatakan bahwa : “Suatu perjanjian adalah

suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih". Menurut R. Setiawan, perjanjian adalah suatu perbuatan hukum dimana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya atau saling mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih.²⁴ Sedangkan menurut R. Wirjono Prodjodikoro, perjanjian adalah suatu perhubungan hukum mengenai harta benda antara dua belah pihak, dalam mana suatu pihak berjanji untuk melakukan suatu hal atau tidak melakukan suatu hal, sedangkan pihak lain berhak untuk menuntut pelaksanaan perjanjian.²⁵

Menurut Subekti, perjanjian cakupannya lebih luas daripada perikatan karena perjanjian menerbitkan perikatan.²⁶ Perikatan adalah suatu perhubungan hukum antara dua orang atau dua pihak, berdasarkan mana pihak yang satu berhak menuntut sesuatu dari pihak yang lain (kreditur), dan pihak yang lain berkewajiban untuk memenuhi tuntutan itu (debitur).²⁷ Perjanjian adalah suatu peristiwa di mana seorang berjanji kepada seorang lain atau di mana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal. ...dalam bentuknya, perjanjian itu berupa suatu rangkaian perkataan yang mengandung janji-janji atau kesanggupan yang diucapkan atau ditulis.²⁸

Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara secara tegas mengatur bahwa perjanjian yang mengikat hanyalah perjanjian yang sah. Supaya sah

²⁴ R. Setiawan, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, Bina Cipta, Bandung, 1979, hlm. 49

²⁵ R. Wirjono Prodjodikoro, *Asas-Asas Hukum Perjanjian*, Cet. Ketujuh, Sumur, Bandung, 1987, hlm. 7.

²⁶ Subekti, *Hukum Perjanjian*, ctk. Kesebelas, PT Intermedia, Jakarta, 1987, hlm. 1

²⁷ *Ibid*

²⁸ *Ibid*

pembuatan perjanjian harus berpedoman pada Pasal 1320 KUH Perdata. Pasal 1320 KUH Perdata menentukan empat syarat sahnya perjanjian, yaitu:

1. Kesepakatan Mereka yang Mengikatkan Dirinya

Yang dimaksud dengan kesepakatan di sini adalah adanya rasa ikhlas atau saling memberi dan menerima atau sukarela di antara pihak-pihak yang membuat perjanjian tersebut. Kesepakatan tidak ada apabila perjanjian dibuat atas dasar paksaan, penipuan atau kekhilafan.

Menurut J. Satrio sebagaimana dikutip oleh Ridwan Khairandy, pada dasarnya kata sepakat adalah pertemuan atau persesuaian kehendak antara para pihak di dalam perjanjian. Seseorang dikatakan memberikan persetujuannya atau kesepakatannya jika ia memang menghendaki apa yang disepakati.²⁹ Di dalam pembentukan kata sepakat (*toesteming*) terdapat unsur penawaran (*offer, offerte*) dan penerimaan (*acceptance, acceptatie*). Kata sepakat pada prinsipnya adalah terjadinya persesuaian antara penawaran dan penerimaan. Kata sepakat itu sendiri pada dasarnya adalah pertemuan antara dua kehendak.³⁰

2. Kecakapan untuk Membuat Suatu Perikatan

Kecakapan di sini artinya para pihak yang membuat perjanjian haruslah orang-orang yang oleh hukum dinyatakan sebagai subyek hukum. Pada dasarnya semua orang menurut hukum cakap untuk membuat perjanjian. Yang tidak cakap adalah orang-orang yang ditentukan hukum, yaitu anak-

²⁹Ridwan Khairandy, *Hukum Kontrak Indonesia Dalam Perspektif Perbandingan (Bagian Pertama)*, FH UII Press, Yogyakarta, 2013, hlm. 168

³⁰*Ibid*, hlm. 168-169

anak, orang dewasa yang ditempatkan di bawah pengawasan (*curatele*), dan orang sakit jiwa.

Anak-anak adalah mereka yang belum dewasa yang menurut Pasal 330 KUH Perdata belum berumur 21 (dua puluh satu) tahun. Meskipun belum berumur 21 (dua puluh satu) tahun, apabila seseorang telah atau pernah kawin dianggap sudah dewasa, berarti cakap untuk membuat perjanjian.

3. Suatu Hal Tertentu

Hal tertentu maksudnya obyek yang diatur perjanjian tersebut harus jelas, setidaknya-tidaknya dapat ditentukan. Jadi, tidak boleh samar-samar. Hal ini penting untuk memberikan jaminan atau kepastian kepada para pihak dan mencegah timbulnya kontrak fiktif, misalnya jual beli sebuah mobil, harus jelas merek apa, buatan tahun berapa, warna apa, nomor mesinnya berapa, dan sebagainya. Semakin jelas semakin baik. Tidak boleh misalnya jual beli sebuah mobil saja, tanpa penjelasan lebih lanjut.

4. Suatu Sebab yang Halal

Maksudnya isi perjanjian tidak boleh bertentangan dengan perundang-undangan yang sifatnya memaksa, ketertiban umum, dan atau kesusilaan, misalnya jual beli bayi adalah tidak sah karena bertentangan dengan norma-norma tersebut.

Dari keempat persyaratan di atas, persyaratan yang pertama dan kedua yang berkaitan dengan kesepakatan dan kecakapan untuk membuat perjanjian disebut persyaratan subjektif karena ini berkaitan dengan subjek yang

membuat/ mengadakan perjanjian atau kontrak. Ketidaklengkapan terhadap salah satu syarat subjektif ini akan berakibat pada kontrak itu data dibatalkan.

Persyaratan ketiga dan keempat, yakni objek tertentu dan kausa hukum yang halal disebut persyaratan objektif karena berkaitan dengan objek perjanjian. Konsekwensi atas tidak terpenuhinya salah satu syarat objektif ini akan berakibat pada perjanjian batal demi hukum. Ini berarti bahwa perjanjian sejak pertama kali dibuat dianggap tidak sah, sehingga hukum menganggap bahwa perjanjian tersebut tidak pernah ada sebelumnya.

Jika sebuah kontrak/ perjanjian telah memenuhi syarat-syarat di atas maka sebuah kontrak akan dianggap sah dan mengikat para pihak. Menurut keabsahannya, kontrak/ perjanjian dikategorikan menjadi tiga macam, yaitu:³¹

1. Perjanjian / akad sah, *sahih (valid contract)*, yaitu perjanjian / akad yang memenuhi semua unsur / rukun dan syarat yang sudah ditentukan. Akibat hukumnya mengikat kedua pihak dan wajib dilaksanakan.
2. Perjanjian / akad yang dapat dibatalkan, *fasid, (voidable contract)*, yaitu perjanjian / akad yang semua unsur / rukun dipenuhi, tapi ada syarat yang tidak dipenuhi. Akibat hukumnya belum mengikat kedua pihak dan pelaksanaannya tertunda sampai syaratnya dipenuhi. Jika sudah dilaksanakan diancam pembatalan karena ada cacat hukum.
3. Perjanjian / akad yang batal (*void contract*), yaitu perjanjian / akad yang salah satu unsur / rukun tidak dipenuhi dan otomatis syaratnya juga tidak terpenuhi. Akibat hukumnya tidak ada sama sekali dan tidak ada pula

³¹ T.M. Hasbi Ash Shiddieqy, *Pengantar Fiqh Mu'amalah*, Bulan Bintang, Jakarta, 1974, hlm. 18-19

pelaksanaan bagi kedua pihak. Jika ada pihak yang melaksanakannya, wajib dipulihkan kembali seperti semula.

2) Perjanjian (Akad) Menurut Hukum Islam

Dalam bahasa Arab ada beberapa istilah yang berkaitan dengan janji atau perjanjian/kontrak, yaitu kata *wa'ad* (*alwa'du*), akad (*al-'aqdu*), dan *'ahd* (*al-'ahdu*). Secara umum kata-kata tersebut bisa dikatakan sama tetapi dari penggunaan praktis hukum memiliki maksud dan pengaruh yang berbeda. Terma pertama *wa'ad*, yang berarti janji, yaitu "keinginan yang dikemukakan oleh seseorang untuk melakukan sesuatu, baik perbuatan maupun ucapan, dalam rangka memberi harapan bagi pihak lain". Janji ini hanya bersifat penyampaian suatu keinginan (*ikhbar*) dan tidak mengikat secara hukum namun hanya mengikat secara moral.³²

Terma kedua adalah akad (*a/-'Aqdu*). Kata *al-'aqdu* merupakan bentuk masdar dari *'aqada*, *ya'qidu*, *'aqdan*. Dari kata asal tersebut terjadilah perkembangan dan perluasan arti sesuai dengan konteks pemakaiannya. Misalnya, *'aqada* dengan arti "menyimpul, membuhul dan mengikat, atau dengan arti mengikat janji". Menurut al-Jurjani, bertitik tolak dari kata *'aqd* atau *'uqdah* yang berarti "simpul atau buhul" seperti yang terdapat pada benang atau tali, maka terjadilah perluasan pemakaian kata *'aqd* pada semua yang dapat diikat dan ikatan itu dapat dikukuhkan. Karena itu, menanamkan ikatan syar'i antara suami-istri disebut dengan *'uqdatun nikah* sedangkan

³² Fathurrahman Djamil, Kontrak Keuangan Pada Bank Syariah, *Makalah* disampaikan pada Seminar Perbankan Syariah Sebagai Sarana Pemberdayaan Ekonomi Kerakyatan diselenggarakan oleh BPHN Departemen Kehakiman dan HAM RI bekerjasama dengan FH Universitas Andalas Padang, dan Kanwil Departemen Kehakiman dan HAM Provinsi Sumatera Barat tanggal 29-30 Juni 2004, hlm. 4

melakukan ikatan antara satu dengan yang lain dalam rangka kegiatan usaha seperti transaksi jual-beli dinamakan '*aqdu al-buyu*' dengan menggunakan kata '*aqad* atau '*uqdah*'.³³

Adapun kata *al-ahdu* dengan berbagai bentuknya terdapat dalam al-Quran lebih dari 40 kali, yang secara kebahasaan berarti masa, pesan, perintah, penyempumaan dan janji atau perjanjian.³⁴

Perjanjian dalam bahasa arab diistilahkan dengan *Mu'ahadah Ittifa'*, atau akad. Dalam bahasa Indonesia dikenal dengan kontrak, perjanjian atau persetujuan yang artinya adalah suatu perbuatan di mana seseorang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap seseorang lain atau lebih.³⁵

Kontrak disebut juga akad atau perjanjian yaitu bertemunya ijab yang diberikan oleh salah satu pihak dengan kabul yang diberikan oleh pihak lainnya secara sah menurut hukum syar'i dan menimbulkan akibat pada subyek dan obyeknya.³⁶ Ijab adalah suatu pernyataan dari seseorang (pihak pertama) untuk menawarkan sesuatu. Qabul adalah suatu pernyataan dari seseorang (pihak kedua) untuk menerima atau mengabulkan tawaran dari pihak pertama. Apabila antara ijab dan qabul yang dilakukan kedua belah pihak saling berhubungan dan bersesuaian, maka terjadilah akad diantara mereka.

³³ *Ibid*, hlm. 5

³⁴ *Ibid*, hlm. 6

³⁵ Chairuman Pasaribu dan Suhrawadi K. Lubis, *Hukum Perjanjian dalam Islam*, Sinar Grafika, Jakarta, 2004, hlm. 1

³⁶ Rahmani Timorita Yulianti Asas-Asas Perjanjian (Akad) dalam Hukum Kontrak Syari'ah, *Jurnal La Raiba*, Vol. II, No. 1, Juli 2008 hlm. 93

Hal yang penting bagi terjadinya akad adalah adanya *ijab* dan *qabul*. *Ijab qabul* adalah suatu perbuatan atau pernyataan untuk menunjukkan suatu keridlaan dalam berakad di antara dua orang atau lebih, sehingga terhindar atau keluar dari suatu ikatan yang tidak berdasarkan syara'. Oleh karena itu, dalam Islam tidak semua kesepakatan atau perjanjian dapat dikategorikan sebagai akad, terutama kesepakatan yang tidak didasarkan pada keridlaan dan syari'at Islam.³⁷

Ijab dan kabul dapat berupa perkataan, perbuatan, isyarat dan tulisan (biasanya transaksi yang besar nilainya). Semua bentuk ijab dan kabul tersebut mempunyai nilai kekuatan yang sama.³⁸

Berdasarkan pengertian di atas, dalam perjanjian Islam, rukun akad yang utama adalah ijab dan qabul. Adapun syarat-syarat yang harus dipenuhi agar agar ijab dan qabul mempunyai akibat hukum menurut Fathurrahman Djamil adalah:³⁹

1. Ijab dan qabul harus dinyatakan oleh orang yang sekurang-kurangnya telah mencapai umur tamyiz yang menyadari dan mengetahui isi perkataan yang diucapkan hingga ucapannya itu benar-benar menyatakan keinginan hatinya. Dengan kata lain dilakukan oleh orang yang cakap melakukan tindakan hukum
2. Ijab dan qabul harus berhubungan langsung dalam suatu maejlis apabila dua belah pihak sama-sama hadir.

³⁷ Rachmad Syafe'I, *op. cit.*, hlm. 44.

³⁸ M. Ali Hasan, *Berbagai Macam Transaksi dalam Islam*, Raja Grafindo Persada, Jakarta 2003, hlm. 101.

³⁹ Abdul Ghofur Anshori, *Pokok-Pokok Hukum Perjanjian Islam di Indonesia*, Citra Media, Yogyakarta, 2006, hlm. 21

Secara etimologi, akad berarti:⁴⁰ (i) Ikatan, yaitu: ikatan antara ujung sesuatu (dua perkara), baik ikatan secara nyata maupun ikatan secara abstrak, dari satu sisi atau dari dua sisi; (ii) Sambungan, yaitu sambungan yang memegang kedua tepi itu dan mengikatnya; dan (iii) Janji sebagaimana dijelaskan Q.S. Almaidah ayat (1), “*Hai orang-orang yang beriman, penuhilah janji-janjimu.*”

Secara terminologis, akad dapat ditinjau dari dua segi, yaitu secara umum dan secara khusus.⁴¹

1. Pengertian secara umum

Secara umum, pengertian akad dalam arti luas hampir sama dengan pengertian akad dari segi bahasa. Menurut pendapat ulama syafi’iyah, Malikiyah, dan Hanabilah, akad adalah segala sesuatu yang dikerjakan seseorang berdasarkan keinginannya sendiri, seperti wakaf, talak, pembebasan atau sesuatu yang pembentukannya membutuhkan keinginan dua orang seperti jual beli, sewa menyewa, perwakilan, dan gadai.

2. Pengertian khusus

Perikatan (yang ditetapkan dengan) ijab dan qobul berdasarkan ketentuan syara’ yang berdampak pada objeknya.

Syarat-syarat umum yang harus terdapat dalam segala macam syarat, ialah:⁴²

1) *Ahliyatul ‘qidaini* (kedua belah pihak cakap berbuat)

⁴⁰ Muhammad Firdaus, dkk, *Op., Cit.*, hlm. 12

⁴¹ *Ibid*, hlm. 13

⁴² Teungku Muhammad Hasbi Ash Shiddieqy, *Pengantar Fiqh Muamalah*, PT. Pustaka Rizki Putra, Semarang, 1997, hlm, 34

- 2) *Qabiliyatul mahallil aqdi li hukmihi* (yang dijadikan obyek akad, dapat menerima hukumnya)
- 3) *Al wilyatus syari'iyah fi maudlu'il 'aqdi* (akad itu diijinkan oleh syara', dilakukan oleh orang yang mempunyai hak melakukannya dan melaksanakannya, walaupun dia bukan si aqid sendiri)
- 4) *Alla yakunal 'aqdu au maudlu'uhu mamnu'an binashshin syar'iyin* (janganlah akad itu akad yang dilarang syara')
- 5) *Kaunul 'aqdi mufidan* (akad itu memberi faedah)
- 6) *Baqaul ijbabi shalihan ila mauqu'il qabul* (ijab itu berjalan terus, tidak dicabut, sebelum terjadi kabul) maka apabila si mujib menarik kembali ijabnya sebelum qabul batallah ijab.
- 7) *Ittihadu majlisil 'aqdi* (bertemu di majlis akad), karenanya, ijab menjadi batal apabila sampai kepada berpisahnya seorang dengan yang lain. Syarat yang ketujuh ini disyaratkan oleh mazhab Asy Syafi'i, tidak terdapat dalam mazhab-mazhab yang lain.

Kontrak/ akad sah menurut hukum Islam, apabila terbentuknya akad itu memenuhi 4 (empat) rukun dengan syarat-syarat yang menyertainya.⁴³

- a. Ada dua pihak (*aqidain*) sebagai subjek akad. Dua pihak itu dapat berupa manusia pribadi atau badan hukum pendukung hak dan kewajiban. Manusia pribadi mampu berbuat karena sudah dewasa (*baligh*), sehat akal (*aqil*). Badan hukum sebagai persekutuan (*syirkah*)

⁴³ Trisadini Prasastinah Usanti, Akad Baku Pada Pembiayaan Murabahah Di Bank Syariah, *Jurnal PERSPEKTIF*, Volume XVIII No. 1 Tahun 2013 Edisi Januari, FH Universitas Wijaya Kusuma, Surabaya, hlm. 48

mampu berbuat karena status pendiriannya sah menurut hukum yang diwakili pengurusnya.

- b. Ada benda yang menjadi objek akad (*ma "qud alaihi*). Benda itu harus halal dan bersih dari najis dan maksiat, misalnya barang perdangan umumnya, antara lain : beras, gula, utang dengan jaminan. Barang tidak halal antara lain : lukisan wanita telanjang, buku ilmu hitam (santet), narkoba.
- c. Ada tujuan yang dikehendaki sebagai prestasi yang dilakukan (*consideration*). Tujuan sesuai dengan jenis akad, misalnya tujuan jual beli penyerahan barang dan pembayaran harga. Ada pernyataan saling mengikatkan diri sebagai bentuk akad (*formation*).

2. Teori Kebebasan berkontrak dalam Hukum Islam dan KUHPerdata.

1) Teori Kebebasan berkontrak dalam KUHPerdata.

Kebebasan berkontrak adalah adanya kebebasan seluas-luasnya yang oleh undang-undang di berikan kepada masyarakat untuk mengadakan perjanjian tentang apa saja, asalkan tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan, kepatutan dan ketertiban umum. (Pasal 1338 Jo 1337 KUH Perdata).

Aspek-aspek kebebasan berkontrak dalam Pasal 1338 KUH Perdata menyiratkan adanya 3 (tiga) asas yang seyogyanya ada dalam perjanjian:

- 1) Mengenai terjadinya perjanjian

Asas yang disebut konsensualisme, artinya menurut KUH Perdata perjanjian hanya terjadi apabila telah adanya persetujuan kehendak antara para pihak (*consensus, consensualisme*).

2) Tentang akibat perjanjian

Bahwa perjanjian mempunyai kekuatan yang mengikat antara pihak-pihak itu sendiri. Asas ini ditegaskan dalam Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata yang menegaskan bahwa perjanjian dibuat secara sah di antara para pihak, berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak yang melakukan perjanjian tersebut.

3) Tentang isi perjanjian

Sepenuhnya diserahkan kepada para pihak (*contracts-vrijheid* atau *partijautonomie*) yang bersangkutan

Sutan Remy Sjahdeini menyimpulkan ruang lingkup asas kebebasan berkontrak sebagai berikut:⁴⁴

- a. Kebebasan untuk membuat atau tidak membuat perjanjian
- b. Kebebasan untuk memilih dengan pihak siapa ia ingin membuat perjanjian
- c. Kebebasan untuk memilih causa perjanjian yang akan dibuatnya
- d. Kebebasan untuk menentukan objek suatu perjanjian
- e. Kebebasan untuk menentukan bentuk suatu perjanjian; dan
- f. Kebebasan untuk menerima atau menyimpangi ketentuan undang-undang yang bersifat opsional

⁴⁴ Sutan Remy Sjahdeini, *Kebebasan Berkontrak dan Perlindungan Yang Seimbang Bagi Para Pihak Dalam Perjanjian Kredit di Indonesia*, Institut Bankir Indonesia, Jakarta, 1993, hlm. 47

KUH Perdata memberikan kebebasan berkontrak kepada pihak-pihak untuk membuat perjanjian secara tertulis maupun secara lisan. Baik tertulis maupun lisan mengikat, asalkan memenuhi syarat-syarat yang diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata. Jadi, perjanjian tidak harus dibuat secara tertulis.

2) Teori Kebebasan berkontrak dalam Hukum Islam

Menurut Faturrahman Djamil bahwa, Syari'ah Islam memberikan kebebasan kepada setiap orang yang melakukan akad sesuai dengan yang diinginkan, tetapi yang menentukan syarat sahnya adalah ajaran agama.⁴⁵ Oleh karenanya, pandangan hukum Islam terhadap akad (perjanjian) berbeda dengan pandangan hukum positif yang sekular. Tanpa memperhatikan nilai-nilai agama, suatu akad dipandang sah menurut hukum positif bila terjadi atas dasar sukarela antara pihak-pihak yang bersangkutan, meskipun harus dalam batas kepatutan. Berbeda dengan hukum Islam yang masih menekankan nilai-nilai agama. Maka, kemerdekaan orang dalam membuat akad dan syarat-syarat tidak dapat menyimpang dari ketentuan-ketentuan ajaran agama, meskipun pihak-pihak bersangkutan telah menyatakan sukarela.

Hukum Islam mengakui kebebasan berakad, yaitu suatu prinsip hukum yang menyatakan bahwa setiap orang dapat membuat akad jenis apa pun tanpa terikat kepada nama-nama yang telah ditentukan dalam undang-undang ataupun secara syariah dan memasukkan klausul apa saja ke dalam akad yang dibuatnya itu sesuai dengan kepentingannya sejauh tidak berakibat makan harta sesama dengan jalan batil. Namun demikian, di lingkungan mazhab-

⁴⁵ Faturrahman Djamil, *Penerapan Hukum Perjanjian dalam Transaksi di Lembaga Keuangan Syariah*, Sinar Grafika, Jakarta, 2012, hlm. 249

mazhab yang berbeda terdapat perbedaan pendapat mengenai luas- sempitnya kebebasan tersebut. Nas-nas Al-Quran dan Sunnah Nabi Saw serta kaidah-kaidah hukum Islam menunjukkan bahwa hukum Islam menganut asas kebebasan berakad. Asas kebebasan berakad ini merupakan konkritisasi lebih jauh dan spesifikasi yang lebih tegas lagi terhadap asas ibahah dalam muamalat.⁴⁶

Setiap manusia mempunyai kebebasan untuk mengikatkan diri pada suatu akad, dan sebagai akibatnya wajib memenuhi ketentuan hukum yang ditimbulkan oleh akad tersebut sebagaimana firman Allah Surat Al Maidah ayat 1: *“Hai orang-orang yang beriman, penuhilah akad-akad itu...”*

Menurut Syamsul Anwar, adanya asas kebebasan berakad dalam hukum Islam didasarkan kepada beberapa dalil antara lain adalah:

- 1) Firman Allah, *“Wahai orang-orang beriman, penuhilah akad-akad (perjanjian-perjanjian)”* QS. 5: 11. Menurut kaidah usul fikih (metodologi penemuan hukum Islam), perintah dalam ayat ini menunjukkan wajib. Artinya memenuhi akad itu hukumnya wajib. Dalam ayat ini akad disebutkan dalam bentuk jamak yang diberi kata sandang “al” (al-uqud). Menurut kaidah usul fikih, jamak yang diberi kata “al” menunjukkan keumuman. Dengan demikian, dari ayat tersebut dapat disimpulkan bahwa orang dapat membuat akad apa saja baik yang bernama maupun yang tidak bernama dan akad itu wajib dipenuhi.
- 2) Sabda Nabi Saw., *“Orang-orang Muslim itu senantiasa setia kepada syarat-syarat (janji-janji) mereka”*. Terhadap hadis ini Al-Kasani (w 587/1190) memberi penjelasan, Zahir hadis ini menyatakan wajibnya memenuhi setiap perjanjian selain yang dikecualikan oleh suatu dalil, karena hadis ini menuntut setiap orang untuk setia kepada janjinya, dan kesetiaan kepada janji itu adalah dengan memenuhi janji tersebut ... Asasnya adalah bahwa setiap tindakan hukum seseorang terjadi menurut yang ia kehendaki apabila ia adalah orang yang cakap untuk melakukan tindakan tersebut, objeknya dapat menerima tindakan

⁴⁶ Syamsul Anwar, *Op., Cit*, hlm. 84

dimaksud, dan orang bersangkutan mempunyai kewenangan dalam tindakan itu.”

- 3) Sabda Nabi Saw., “*Barangsiapa menjual pohon korma yang sudah dikawinkan, maka buahnya adalah untuk penjual [tidak ikut terjual], kecuali, apabila pembeli mensyaratkan lain*”. Hadist ini menjelaskan bahwa para pihak dapat menyimpang dari ketentuan hukum perjanjian yang bersifat pelengkap. Sebagai contoh adalah hadis di atas yang menegaskan bahwa dasarnya adalah bahwa buah hasil pengawinan yang dilakukan oleh penjual tidak termasuk dalam kontrak jual beli. Namun, para pihak dapat menentukan lain, misalnya memasukkan buah tersebut ke dalam perjanjian jual beli.
- 4) Kaidah hukum Islam yang menyatakan bahwa pada dasarnya akad itu adalah kesepakatan para pihak dan akibat hukumnya adalah apa yang mereka tetapkan atas diri mereka melalui janji. Kaidah hukum Islam ini jelas menunjukkan kebebasan berakad karena perjanjian itu dinyatakan sebagai berdasarkan kata sepakat para pihak dan akibat hukumnya adalah apa yang mereka tetapkan melalui janji.

Namun demikian, kebebasan membuat akad dalam hukum Islam tidaklah mutlak, melainkan dibatasi. Dalam hukum Islam, pembatasan itu dikaitkan dengan “larangan makan harta sesama dengan jalan batil” sebagaimana dinyatakan dalam QS. 4: 29. Yang dimaksud dengan makan harta sesama dengan jalan batil adalah makan harta orang lain dengan cara yang tidak dibenarkan dan tidak sah menurut hukum Syariah, baik yang dilarang secara langsung di dalam nas maupun berdasarkan ijtihad atas nas. Secara umum, dapat dikatakan bahwa makan harta dengan jalan batil adalah bertentangan dengan ketertiban umum dan kesusilaan. Hanya saja, ketertiban umum dan kesusilaan dalam hukum Islam lebih luas cakupannya, karena mencakup larangan riba, garar dan syarat penyerta akad yang fasid.⁴⁷

⁴⁷ *Ibid*, hlm. 86-87

F. Metode Penelitian

1. Objek Penelitian

Kebebasan berkontrak dalam Perjanjian (akad) Pembiayaan Murabahah pada Bank Muamalat Indonesia Cabang Solo.

2. Metode Pendekatan

Penelitian ini menggunakan pendekatan undang-undang (*statute approach*) dengan menelaah semua undang-undang dan regulasi yang bersangkutan paut dengan isu hukum dengan penelitian ini⁴⁸. Selain itu juga digunakan pendekatan konseptual, yaitu pendekatan yang beranjak dari pandangan-pandangan dan doktrin-doktrin. Dengan berangkat dari pemahaman terhadap teori, asas, doktrin yang ada maka dapat membimbing peneliti untuk dapat mengaitkan antara praktik yang ada dengan teori yang relevan, sehingga selanjutnya peneliti dapat menganalisis dalam rangka mencari alternatif solusi terbaik untuk memecahkan permasalahan hukum yang dikaji.

3. Bahan Hukum

Dalam penelitian ini akan menggunakan bahan hukum primer (*primary sources of authorities*) yaitu seluruh hukum perundang-undangan yang berlaku dan/atau pernah berlaku⁴⁹ yang berkaitan dengan penelitian ini yaitu: (a) Undang-undang Nomor 10 Tahun 1980 tentang Perbankan; (b) Undang-undang No. 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah; (c) Peraturan Bank

⁴⁸ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Edisi Pertama, Ctk. Kelima, Kencana Prenada Media, Jakarta, 2009, hlm. 93.

⁴⁹ Soetandyo Wignjosoebroto, *Penelitian Hukum dan Hakikatnya sebagai Penelitian Ilmiah*, dalam Sulityowati Irianto dan Shidarta (edt), *Metode Penelitian Hukum: Konstelasi dan Refleksi*, Yayasan Obor Indonesia, Jakarta, 2009, hlm. 90

Indonesia Nomor. 9/19/PBI/2007 Jo. PBI No. 10/16/PBI/2008 tentang Pelaksanaan Prinsip Syariah dan Kegiatan Penghimpunan Dana dan Penyaluran Dana serta Pelayanan Jasa Bank Syariah; (d) Peraturan Bank Indonesia Nomor 10/17/PBI/2008 tentang Produk Bank Syariah dan Unit Usaha Syariah; (e) Fatwa Dewan Syariah Nasional (DSN) No. 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang *Murabahah*; dan (f) Surat Edaran Bank Indonesia (SEBI) No. 10/14/DPbS/tertanggal 17 Maret 2008 tentang Pelaksanaan Prinsip Syariah dalam Kegiatan Penghimpunan Dana dan Penyaluran Dana serta Pelayanan Jasa Bank Syariah. Selain itu juga digunakan bahan hukum sekunder (*secondary sources of authorities*), yaitu seluruh karya akademik – mulai dari yang deskriptif sampai yang berupa komentar-komentar penuh kritik – yang akan dapat memperkaya pengetahuan orang tentang hukum positif yang tengah berlaku (*ius constitutum*), dan/atau yang seharusnya (demi dipenuhi rasa keadilan) juga dipositifkan (*ius constituendum*).⁵⁰ Dan bahan hukum tersier yaitu bahan-bahan yang memberikan petunjuk terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder.⁵¹

4. Teknik Pengumpulan Bahan Hukum

Pengumpulan bahan hukum dilakukan dengan studi kepustakaan yaitu mengkaji berbagai peraturan perundang-undangan dan literatur-literatur atau dokumen yang berhubungan dengan permasalahan yang diteliti, yang dibagi dalam tiga bahan hukum, yaitu: bahan hukum primer, bahan hukum sekunder,

⁵⁰ *Ibid.*

⁵¹ Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif: Suatu Tinjauan Singkat*, PT. RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2007, hlm. 33.

dan bahan hukum tersier.⁵² Selain itu juga akan menggunakan wawancara dengan nara sumber yang berkompeten.

5. Pengolahan dan Analisis Bahan Hukum

Prosedur analisis bahan hukum ditempuh melalui dua cara, *pertama*, pemilahan bahan hukum. *Kedua*, pengelompokan bahan hukum. *Ketiga*, bahan-bahan hukum yang telah diklasifikasikan tersebut diinterpretasikan dengan suatu alur berfikir logis.

⁵² *Ibid.*

BAB II

TINJAUAN UMUM TENTANG PERBANKAN SYARIAH DAN PEMBIAYAAN MURABAHAH

A. Perbankan Syariah

Manusia adalah makhluk yang memerlukan banyak sekali kebutuhan hidup baik jasmani maupun rohani. Kebutuhan jasmani dimaksud dapat berupa pemenuhan sandang, pangan, dan papan. Dalam rangka itulah manusia melaksanakan aktifitas ekonomi. Manusia dapat dengan bebas melaksanakan kegiatan ekonomi apapun sepanjang tidak bertentangan dengan peraturan yang ada baik peraturan negara maupun peraturan agama. Dalam konteks islam, aktifitas/ kegiatan perekonomian yang didasarkan pada syariat islam biasa/sering disebut dengan ekonomi islam (ekonomi syariah).

Agar aktifitas perekonomian sesuai dengan aturan dan norma islam, lima unsur keagamaan harus diterapkan dalam perilaku ekonomi, yaitu:⁵³ *Pertama*, tidak ada transaksi keuangan berbasis bunga (*riba*), *kedua*, pengenalan pajak religius atau pemberian sedekah, *ketiga*, zakat, *keempat*, pelarangan produksi barang dan jasa yang bertentangan dengan hukum islam (*haram*), dan *kelima*, penghindaran aktifitas ekonomi yang melibatkan *maysir* (*judi*) dan *gharar* (*transaksi yang tidak jelas*).

Model ekonomi syariah dibangun atas dasar filosofi *religiusitas*, dan institusi *keadilan*, serta instrument *kemaslahatan* (Q.S. at-Takaatsur:1-2, al-

⁵³ Subhan Subrata, *Perbankan Syariah*, PT Serambi Ilmu Semesta, Jakarta, 2007, hlm. 46

Munaafiqun: 9, an-Nuur: 37, al-Hasyr: 7, al-Baqarah: 188, 273– 281, al-Maidah:38, 90-91, al-Muthaffifin:1-6). Filosofi religiusitas melahirkan basis ekonomi dengan atribut pelarangan riba/bunga. Institusi keadilan melahirkan basis teori *profit and loss sharing* (PLS) dengan atribut nisbah bagi hasil. Instrumen *kemaslahatan* melahirkan kebijakan pelembagaan zakat, pelarangan *israf*, dan pembiayaan (bisnis) halal, yang semuanya itu dituntun oleh nilai *falah* (bukan *utilitarianisme* dan *rasionalisme*). Ketiga dasar di atas, yakni filosofi *religijsitas*, institusi *keadilan*, dan instrumen *kemaslahatan* merupakan aspek dasar yang membedakan dengan *mainstream* ekonomi konvensional.⁵⁴

Menurut Zainuddin Ali⁵⁵, ekonomi syariah dapat diartikan sebagai: *pertama*, ekonomi ilahiyah yaitu manusia diciptakan oleh Allah untuk memenuhi perintahnya, yakni beribadah, dan dalam mencari kebutuhan hidupnya, manusia harus berdasarkan aturan-aturan (syariat) dengan tujuan utama untuk mencari ridho Allah. *Kedua*, ekonomi akhlaq yaitu kesatuan antara ekonomi dan akhlak dalam keseluruhan aktifitas perekonomian yang dilakukannya sehingga manusia tidak bisa bebas mengerjakan apa saja yang diinginkan tanpa mempedulikan orang lain. *Ketiga*, ekonomi kemanusiaan, yang mengandung arti Allah memberikan predikat “khalifah” hanya kepada manusia, karena manusia diberi kemampuan dan perasaan yang memungkinkan ia melaksanakan tugasnya. Melalui perannya sebagai khalifah

⁵⁴ Muchlis Yahya dan Edy Yusuf Agunggunanto, *Jurnal Dinamika Ekonomi Pembangunan*, Juli 2011, Volume 1, Nomor 1, Jurusan Ilmu Ekonomi dan Studi Pembangunan (IESP) Fakultas Ekonomika dan Bisnis Universitas Diponegoro, Semarang, hlm. 65

⁵⁵ Zainuddin Ali, *Hukum Ekonomi Syariah*, Sinar Grafika, Jakarta, 2008, hlm. 2

manusia wajib beramal, bekerja keras, berkreasi, dan berinovasi. *Keempat*, ekonomi keseimbangan yaitu antara hak individu dan masyarakat diletakkan dalam neraca keseimbangan yang adil tentang dunia dan akhirat, jiwa dan raga, akal dan hati.

Salah satu aktifitas ekonomi yang dilakukan manusia adalah kegiatan perbankan. Sistem perbankan di Indonesia diatur dalam UU Nomor 7 Tahun 1992 (diubah dengan UU Nomor 10 Tahun 1998) tentang Perbankan bahwa perbankan di Indonesia terdiri dari 2 (dua) jenis, yaitu bank umum dan bank perkreditan rakyat. Kedua jenis bank tersebut melaksanakan kegiatan konvensional atau syariah. Hal ini berarti bahwa Indonesia menganut sistem perbankan ganda (*dual banking system*), yaitu ketika bank konvensional dan bank syariah beroperasi berdampingan.

Gagasan pendirian Bank syariah di Indonesia muncul sejak pertengahan dekade 1970-an. Gagasan ini dibicarakan pada seminar nasional tentang “Hubungan Indonesia-Timur Tengah” (1974) dan seminar internasional yang diselenggarakan oleh Lembaga Studi Ilmu-ilmu Kemasyarakatan (LSIK) dan Yayasan Bhineka Tunggal Ika (1976). Akan tetapi, ide ini belum bisa diwujudkan karena beberapa persoalan, yaitu:⁵⁶

1. Alasan peraturan, yaitu bahwa operasi Bank Syariah yang bebas bunga tetapi mempergunakan prinsip bagi hasil belum memiliki payung hukum, dan karena itu, bertentangan dengan peraturan perundang-

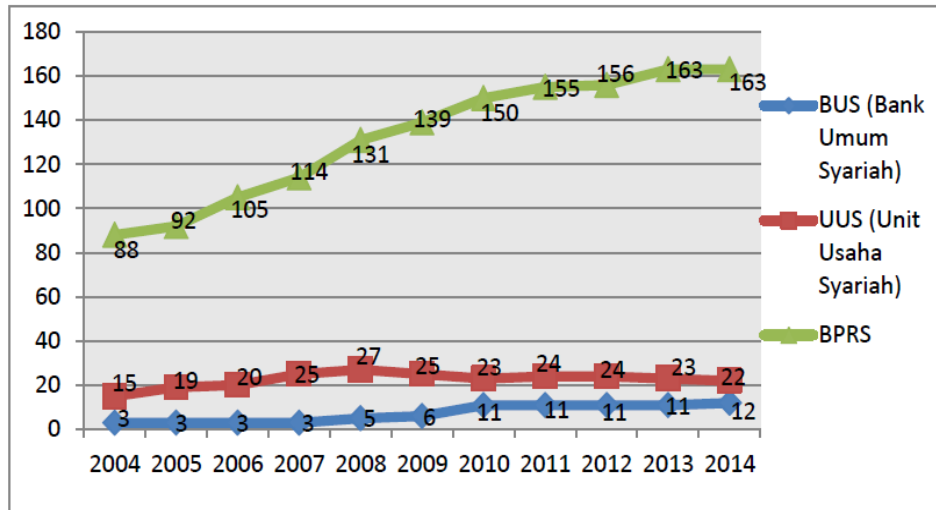
⁵⁶ M. Dawam Rahardjo, *Islam dan Transformasi Sosial Ekonomi*, Lembaga Studi Agama dan Filsafat, Jakarta, 1999, hlm. 406.

undangan yang berlaku, yakni UU No. 14 Tahun 1967 tentang Pokok Perbankan;

2. Aspek politik, artinya bahwa konsep Bank Syariah secara politis berkonotasi ideologis. Ia merupakan bagian dan atau berkaitan dengan konsep negara Islam, dan karena itu tidak dikehendaki oleh pemerintah;
3. Aspek permodalan. Ini menyangkut siapa yang bersedia menaruh modal di bank tersebut, sementara pendirian bank baru dari Timur Tengah masih dicegah berkaitan dengan kebijakan pemerintah tentang pembatasan bank asing yang ingin membuka kantornya di Indonesia.

Keinginan Umat Islam di Indonesia untuk memiliki bank yang berbasis syariah akhirnya terwujud dengan didirikannya Bank Muamalat Indonesia (BMI) pada tahun 1991. Sampai saat ini, pertumbuhan perbankan syariah di Indonesia mengalami pertumbuhan yang sangat signifikan. Berikut adalah tabel perkembangan perbankan syariah di Indonesia selama tahun 2004 sampai dengan tahun 2014:

Tabel 3
Perkembangan Perbankan Syariah di Indonesia selama tahun 2004 sampai dengan tahun 2014



Sumber: Statistik Perbankan Syariah, 2015

Berdasarkan gambar tersebut terlihat bahwa jumlah perbankan syariah selalu meningkat dan memiliki tren positif dalam pertumbuhannya. Jika pada tahun 2004 hanya ada 3 Bank Umum Syariah, 15 Unit Usaha Syariah dan 88 Bank Perkreditan Rakyat Syariah, maka pada tahun 2014 jumlah perbankan syariah telah mencapai 197 dengan jumlah BUS 12, UUS 22 dan jumlah BPRS 163 atau naik 85,85%.

Sebenarnya secara fungsi antara bank syariah atau bank islam tidak ada perbedaan dengan bank konvensional yaitu sama-sama berfungsi sebagai suatu lembaga intermediasi (*intermediary institution*), yaitu mengerahkan dana dari masyarakat dan menyalurkan kembali dana-dana tersebut kepada masyarakat yang membutuhkannya dalam bentuk fasilitas pembiayaan. Bedanya hanyalah bahwa bank syariah melakukan kegiatannya tidak berdasarkan bunga (*interest fee*), tetapi berdasarkan prinsip syariah, yaitu prinsip pembagian keuntungan dan kerugian (*profit and lost sharin principle*

atau PLS prinsip).⁵⁷ *Profit-loss sharing* berarti keuntungan dan atau kerugian yang mungkin timbul dari kegiatan ekonomi/bisnis ditanggung bersama-sama. Dalam atribut nisbah bagi hasil tidak terdapat suatu *fixed and certain return* sebagaimana bunga, tetapi dilakukan *profit and loss sharing* berdasarkan produktifitas nyata dari produk tersebut.⁵⁸

Jika ditelusuri dan membaca dari berbagai pendapat pakar mengenai bank syariah, maka sebenarnya ide dasar pendirian bank syariah ini adalah untuk menghindari adanya unsur riba dalam penyelenggaraan perbankan di mana secara eksplisit baik Al-Qur'an maupun hadis memang melarang keras praktik riba. Di dalam Al-Qur'an larangan riba terdapat dalam empat ayat yang berlainan; *pertama* Q.S. Ar Rum: 39 (*dan sesuatu riba (tambahan) yang kamu berikan agar harta manusia bertambah, maka tidak bertambah dalam pandangan Allah*); *kedua*, Q.S. An-Nisa 161 (*...dan disebabkan mereka memakan riba, padahal sesungguhnya mereka telah dilarang daripadanya, dan karena mereka memakan harta benda orang dengan jalan yang batil. Kami telah menyediakan untuk orang-orang yang kafir di antara mereka itu siksa yang pedih*), *ketiga*, Q.S. Ali Imran 130 (*Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu memakan Riba dengan berlipat ganda dan bertakwalah kamu kepada Allah supaya kamu mendapat keberuntungan*); dan *keempat*, Q.S. Al-Baqarah: 278-279 (*orang-orang yang makan [mengambil] riba tidak dapat berdiri melainkan seperti berdirinya orang yang kemasukan syetan lantaran [tekanan] penyakit gila. keadaan mereka yang demikian itu*

⁵⁷ Sutan Remy Sjahdeini, *Perbankan Islam Dan Kedudukannya Dalam Tata Hukum Perbankan Di Indonesia*, ctk. Kedua, PT. Pustaka Utama Grafiti, Jakarta, 2005, hlm. 1

⁵⁸ Muchlis Yahya dan Edy Yusuf Agunggunanto, *Op., Cit.* hlm. 67

adalah disebabkan mereka berkata [berpendapat] sesungguhnya jual beli itu sama dengan riba. padahal Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba. orang-orang yang telah sampai kepadanya larangan dari Rabbnya lalu terus berhenti [dari mengambil riba] maka baginya apa yang telah diambilnya dahulu [sebelum datang larangan] dan urusannya [terserah] kepada Allah. orang yang kembali [mengambil riba], maka orang itu adalah penghuni-penghuni neraka. mereka kekal didalamnya. Allah memusnakan riba dan menyuburkan orang yang tetap dalam kekafiran dan selalu berbuat dosa). Bahkan Riba bukan saja dilarang oleh islam, tetapi juga dilarang oleh agama-agama samawi. Setidaknya itulah yang ditulis dalam taurat dan injil.

Sampai dengan abad ke -13 ketika kekuasaan gereja di Eropa masih dominan, riba dilarang oleh gereja atau hukum *canon*. Namun, pada akhir abad ke- 13 pengaruh Gereja Ortodok mulai melemah dan orang mulai berkompromi dengan riba. Bacom, seorang tokoh saat itu, menulis dalam buku *Discourse On Usury*: karena kebutuhannya, manusia harus meminjam uang dan pada dasarnya manusia enggan hatinya untuk meminjamkan uang, kecuali dia akan menerima suatu mamfaat dari pinjaman itu, maka bunga harus diperbolehkan.⁵⁹

Jika demikian adanya, maka keberadaan bank syariah yang terbebas dari riba bukan hanya kebutuhan bagi umat islam tetapi merupakan kebutuhan seluruh manusia yang beragama. Oleh karenanya, adalah kerilu

⁵⁹ *Ibid*, hlm. 9

apabila ada yang memiliki persepsi bahwa jasa-jasa perbankan islam berkaitan erat dengan ritual keagamaan dari agama islam. Jasa-jasa perbankan islam sama sekali tidak ada kaitannya dengan ritual keagamaan. Oleh karena itu, bank syariah boleh memberikan fasilitas pembiayaan atau jasa-jasa perbankan syariah yang lain kepada nasabah yang tidak beragama islam (nasabah non muslim). Juga bank islam boleh dimiliki dan atau dikelola oleh mereka yang non muslim.⁶⁰

Kesepakatan ulama tentang haramnya riba dalam transaksi keuangan ternyata tidak diikuti oleh kesatuan pendapat para ulama mengenai apakah bunga bank termasuk riba atau tidak. Terdapat perbedaan pendapat mengenai ruang lingkup larangan riba, hal ini disebabkan karena ayat tentang larangan riba di dalam Al-Qur'an diperkirakan turun menjelang Rosulullah wafat. Beliau tidak sempat menjelaskan secara terperinci tentang larangan riba itu. Ketiga bunga bank dikaitkan dengan larangan riba, dan karena Rosulullah tidak pernah membicarakan mengenai masalah bunga bank itu, maka hukum mengenai bunga bank harus dipecahkan melalui ijtihad oleh para cendekiawan muslim.⁶¹

Dari hasil ijtihad para ulama tentang riba, menurut Sutan Remy Sjahdeini setidaknya ada tiga pandangan tentang hal ini, yaitu:

1. Pandangan Pragmatis

Menurut pandangan yang pragmatis, Al-Qur'an melarang *usury* yang berlaku selama sebelum era islam, tetapi tidak melarang bunga (*interest*)

⁶⁰ *Ibid*, hlm. 3

⁶¹ *Ibid*, hlm. 10

dalam sistem keuangan modern. Pendapat ini di dasarkan pada Al-Qur'an Surat Ali Imran Ayat 130 yang melarang penggandaan pinjaman melalui proses yang *usurios*, ayat itu mengemukakan: *Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu memakan Riba dengan berlipat ganda dan bertakwalah kamu kepada Allah supaya kamu mendapat keberuntungan*); dan *keempat*.

Dengan demikian, menurut pandangan ini, transaksi-transaksi yang berdasarkan bunga dianggap sah. Bunga menjadi dilarang secara hukum apabila jumlah yang ditambahkan pada dana yang dipinjamkan itu luar biasa tinginya, yang bertujuan agar pemberi pinjaman dapat mengeksploitasi penerima pinjaman.⁶²

Lebih lanjut pandangan yang pragmatis mengemukakan bahwa di dalam hadist tidak terdapat suatu bukti yang kuat bahwa yang dilarang oleh islam adalah termasuk juga bunga menurut sistem keuangan modern. Laporan mengenai riba di dalam al hadis dianggap ambivalen dan tidak konsisten.⁶³

2. Pandangan Konservatif

Pandangan konservatif berpendapat bahwa riba harus diartikan baik sebagai bunga (*interest*) maupun *usury*. Menurut pendapat mereka, penafsiran yang demikian itu didukung oleh Al-Qur'an mapun hadis. Setiap imbalan yang telah ditentukan sebelumnya atas suatu pinjaman sebagai imbalan (*return*) untuk pembayaran tertunda atas pinjaman

⁶² *Ibid*, hlm. 11

⁶³ *Ibid*, hlm. 11

adalah riba dan, oleh karena itu, dilarang oleh islam. Riba yang demikian disebut riba *al-nasi'ah*.⁶⁴

Menurut syariah, penantian (selama waktu yang diberikan oleh pemberi pinjaman untuk menerima pinjaman boleh membayar kembali pinjamannya yang terkait di dalam pembayaran kembali suatu pinjaman tidaklah dengan sendirinya membenarkan adanya suatu imbalan yang positif (keuntungan). Menurut Chapra bahwa secara mutlak tidak terdapat perbedaan di antara semua aliran hukum islam bahwa riba *al-nasi'ah* adalah haram atau dilarang. Sifat larangan itu tegas, mutlak, dan tidak dapat ditafsirkan lain (*strict, absolute, and unambiguous*). Tidak dimungkinkan untuk memperdebatkan bahwa riba mengacu pada *usury* dan bukan pada bunga, karena Nabi saw. melarang pengambilan yang berupa pemberian, jasa, atau kebaikan sebagai suatu syarat bagi pinjaman dimaksud, sekalipun jumlah yang diambil itu sedikit, yang dimaksudkan sebagai tambahan atas pokok pinjaman itu. Menurut chapra, apabila imbalan atas pinjaman pokok itu, baik itu imbalan yang positif (keuntungan) maupun negatif (kerugian) yang bergantung kepada hasil akhir dari bisnis yang bersangkutan, yang tidak dapat diketahui sebelumnya, maka hal itu diperbolehkan asalkan imbalan itu dibagi sesuai dengan asas keadilan sebagaimana ditentukan di dalam syariah.⁶⁵

Selain dari segi hukum, alasan mengapa bunga di larang tidak pernah diperdebatkan oleh para ilmuwan muslim yang terdahulu. Banyak dari

⁶⁴ *Ibid*, hlm. 13-14

⁶⁵ *Ibid*, hlm. 14-15

ilmuan hukum yang ortodoks menolak untuk memberikan pendapat intelektual mereka dalam rangka mendukung ketentuan islam tersebut. Salah seorang ilmuan mengemukakan sebagai berikut: *Apabila sang pencipta....sendiri telah melarang sesuatu, hal tersebut seyogyanya merupakan pendapat intelektual yang paling tinggi dalam menunjang hal tersebut.*⁶⁶

3. Pandangan Sosio-Ekonomis

Kalangan ini memandang bahwa bunga mempunyai kecenderungan pengumpulan kekayaan di tangan segelintir orang saja. Pemasok dana yang berbunga itu seharusnya tidak tergantung pada ketidakpastian yang dihadapi oleh penerima pinjaman. Pengalihan risiko dari satu pihak ke pihak lain merupakan pelanggaran hukum. Perjanjian yang demikian itu tidak adil dan dapat menimbulkan rasa hanya mementingkan diri sendiri (*selfishness*), yang bertentangan dengan perintah islam mengenai persaudaraan. Menurut prinsip-prinsip keuangan islam, baik pemberi pinjaman maupun penerima pinjaman harus menghadapi resiko atau mukhatara.⁶⁷

Hirsanuddin dengan mengutip pendapat beberapa ahli berpendapat bahwa pelarangan dan pemberantasan atas riba dalam transaksi keuangan dikarenakan:⁶⁸ (i) riba dapat meruntuhkan sendi-sendi ekonomi masyarakat, menciptakan kekikiran, keakuan, kenakalan, kebutaan hati, penyembahan

⁶⁶ *Ibid*, hlm. 17

⁶⁷ *Ibid*, hlm. 17-18

⁶⁸ Hirsanuddin, *Hukum Perbankan Syariah Di Indonesia: Pembiayaan Bisnis Dengan Prinsip Kemitraan*, Genra Press, Yogyakarta, 2008, hlm. 55-56

uang, serta membunuh kesetiakawanan dan kejujuran, karena itu riba meruntuhkan terhadap masyarakat dari sudut ekonomi dan moral. (ii) bunga itu dilarang karena menyengsarakan orang yang membutuhkan dan memperoleh sejumlah milik dengan cara yang salah. dan (iii) Adanya fakta bahwa hal itu membuat pemilik kapital (modal) jauh dari dorongan berusaha.

Sekalipun perbedaan bank syariah dengan bank konvensional “hanya” terletak pada penggunaan prinsip syariah pada bank syariah, hal ini kemudian memunculkan banyak sekali perbedaan secara substansial antara bank syariah dengan bank konvensional. Adapun beberapa perbedaan fundamental antara bank syariah dengan bank konvensional dapat dilihat dalam tabel di bawah ini.⁶⁹

Table 4
Beberapa perbedaan antara bank syariah dengan bank konvensional

	Bank Konvensional	Bank Syariah
Fungsi dan kegiatan Bank	Intermediasi, Jasa keuangan	Intermediasi, Manager investasi, Investor, Sosial, Jasa Keuangan
Mekanisme dan Objek Usaha	Tidak Antiriba dan anti <i>maysir</i>	Anti riba dan anti <i>maysir</i>
Prinsip Dasar Operasi	- Bebas Nilai (prinsip materialis) - Uang sebagai Komoditi - Bunga	- Tidak bebas nilai (prinsip syariah Islam) - Uang sebagai alat tukar dan bukan komoditi - Bagi hasil, Jual beli, Sewa
Prioritas Pelayanan	Kepentingan Pribadi	Kepentingan Publik
Orientasi	Keuntungan	Tujuan sosial-ekonomi Islam, Keuntungan.
Bentuk	Bank komersial	Bank komersial, bank pembangunan, bank universal

⁶⁹ Ascarya, *Akad & Produk Bank Syariah*, ctk. 3, Rajawali Press, Jakarta, 2011, hlm. 33-

		atau multi-purpose
Evaluasi Nasabah	Kepastian pengembalian pokok dan bunga (<i>creditworthiness</i> dan <i>collateral</i>)	Lebih hati-hati karena partisipasi dalam resiko
Hubungan Nasabah	Terbatas debitor-kreditor	Erat sebagai mitra usaha
Sumber Likuiditas Jangka Pendek	Pasar Uang, Bank Sentral	Pasar Uang Syariah, Bank Sentral
Pinjaman yang diberikan	Komersial dan nonkomersial, berorientasi laba	Komersial dan nonkomersial, berorientasi laba dan nirlaba
Lembaga penyelesaian sengketa	Pengadilan, arbitrase	Pengadilan, badan arbitrase syariah nasional
Risiko usaha	- Risiko bank tidak terkait langsung dengan debitur, risiko debitur tidak terkait langsung dengan bank - Kemungkinan terjadi <i>negative spread</i>	- Dihadapi bersama antara bank dan nasabah dengan prinsip keadilan dan kejujuran - Tidak mungkin terjadi <i>negative spread</i>
Struktur organisasi pengawas	Dewan komisaris	Dewan komisaris, dewan pengawas syariah, dewan syariah nasional
Investasi	Halal haram	Halal

Dalam proses menjalankan bisnis, perbankan syariah berusaha untuk mendapatkan pendapatan dan pengeluaran dengan cara-cara yang halal serta menciptakan keadilan bagi para pihak. Untuk mendukung hal tersebut, menurut M. Amin Rais, perbankan syariah seharusnya beroperasi berdasarkan prinsip-prinsip sebagai berikut:⁷⁰ *pertama*, semua transaksi tidak di dasarkan pada praktik riba, *kedua*, Prinsip transaksi usaha di dasarkan pada kemitraan dengan berbagi keuntungan dan kerugian, *ketiga*, prinsip usaha dan

⁷⁰ Hirsanuddin, *Op., Cit*, hlm. 71-73

perdagangan yang halal dan thayib (baik), *keempat*, prinsip persesuaian kehendak timbal balik. Prinsip ini untuk menjamin agar dalam transaksi tidak terjadi pemaksaan kehendak secara sepihak, dan *kelima*, prinsip yang mewajibkan zakat.

Dengan diundangkannya Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan yang kemudian menjadi landasan berdirinya perbankan syariah di Indonesia dapat disimpulkan bahwa sistem perbankan syariah dikembangkan dengan tujuan sebagai berikut:

1. Memenuhi kebutuhan jasa perbankan bagi masyarakat yang tidak menerima konsep bunga.
2. Membuka peluang pembiayaan bagi pengembangan usaha berdasarkan prinsip kemitraan.
3. Memenuhi kebutuhan akan produk dan jasa perbankan yang memiliki beberapa keunggulan komparatif berupa peniadaan pembebanan bunga yang berkesinambungan (*perpetual interest effect*), membatasi kegiatan spekulasi yang tidak produktif, pembiayaan ditutukan kepada usaha-usaha yang lebih memerhatikan unsur moral.⁷¹

Keberadaan bank syariah di Indonesia semakin memiliki legitimasi yang kuat seiring dengan diundangkannya UU Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah. Adapun tujuan didirikannya perbankan syariah menurut Pasal 3 UU Nomor 21 Tahun 2008 adalah bertujuan untuk menunjang

⁷¹ Wirdyaningsih (edt), *Bank dan Asuransi Islam di Indonesia*, Fakultas Hukum UI, Jakarta, 2005, hlm. 65

pelaksanaan pembangunan nasional dalam rangka meningkatkan keadilan, kebersamaan, dan pemerataan kesejahteraan rakyat.

Adapun tujuan secara filosofis dibentuknya bank syariah mempunyai beberapa tujuan diantaranya sebagai berikut:⁷²

- 1) Mengarahkan kegiatan ekonomi umat untuk bermuamalat secara Islam. khususnya *muamalat yang* berhubungan dengan perbankan, agar terhindar dari praktek-praktek riba atau jenis-jenis usaha/perdagangan lain yang mengandung unsur *gharar* (tipuan), di mana jenis-jenis usaha tersebut dilarang dalam Islam.
- 2) Untuk menciptakan suatu keadilan di bidang ekonomi dengan jalan meratakan pendapatan melalui kegiatan investasi, agar tidak menjadi kesenjangan yang amat besar antara pemilik modal dengan pihak yang membutuhkan dana.
- 3) Untuk meningkatkan kualitas hidup umat dengan jalan membuka peluang berusaha yang lebih besar terutama kelompok miskin, yang diarahkan kepada kegiatan usaha yang produktif, menuju terciptanya kemandirian usaha.
- 4) Untuk menanggulangi masalah kerniskinan, yang pada umumnya merupakan program utama dari negara-negara yang sedang berkembang.
- 5) Untuk menjaga stabilitas ekonomi dan moneter. Dengan aktivitas bank syariah akan mampu menghindari pemanasan ekonorni di

⁷² *Buku Saku Perbankan Syariah*, Kementerian Agama RI, Direktur Jenderal Bimbingan Masyarakat Islam, Direktorat Urusan Agama Islam dan Pembinaan Syariah, Jakarta, 2013, hlm. 45-46

akibatkan adanya inflasi, menghindari persaingan yang tidak sehat antara lembaga keuangan.

- 6) Untuk menyelamatkan ketergantungan umat Islam terhadap bank non syariah

Di dalam menjalankan operasinya fungsi bank Islam akan terdiri dari:⁷³

(i) Sebagai penerima amanah untuk melakukan investasi atas dana-dana yang dipercayakan oleh pemegang rekening investasi/ deposan atas dasar prinsip bagi hasil sesuai dengan kebijakan investasi bank, (ii) Sebagai pengelola investasi atas dana yang dimiliki oleh pemilik dana/ sahibul mal sesuai dengan arahan investasi yang dikehendaki oleh pemilik dana (dalam hal ini bank bertindak sebagai manajer investasi), (iii) Sebagai penyedia jasa lalu lintas pembayaran dan jasa-jasa lainnya sepanjang tidak bertentangan dengan prinsip syariah, dan (iv) Sebagai pengelola fungsi sosial seperti pengelolaan dana zakat dan penerimaan serta penyaluran dana kebajikan (fungsi optional)

Dari fungsi tersebut maka produk bank Islam menurut Achmad Baraba akan terdiri dari :

- a. **Produk mudharabah** yaitu akad atau perjanjian antara dua pihak dimana pihak pertama sebagai pemilik dana / sahibul mal dan pihak kedua sebagai pengelola dana / mudharib untuk melakukan suatu kegiatan usaha yang nantinya keuntungan akan dibagi sesuai kesepakatan awal antara para pihak (nisbah bagi hasil). Berdasarkan kewenangan yang diberikan kepada mudharib maka mudharabah dibedakan menjadi **mudharabah mutlaqah**

⁷³ Achmad Baraba, Prinsip Dasar Operasional Perbankan Syariah, terdapat dalam <http://www.bi.go.id/id/publikasi/jurnalekonomi/Documents/278a9fb52727474583693a27108bc707bempvol2no3des99.pdf>, diakses tanggal 15 Juli 2015, hlm. 4

dimana mudharib diberikan kewenangan sepenuhnya untuk menentukan pilihan investasi yang dikehendaki, sedangkan jenis yang lain adalah **mudharabah muqayyaddah** dimana arahan investasi ditentukan oleh pemilik dana sedangkan mudharib bertindak sebagai pelaksana/pengelola, jadi shahubul maal memberikan batasan untuk dana yang akan diinvestasikan. Produk ini pembagian nisbah bagi hasil (keuntungan) sesuai kesepakatan, sedangkan untuk pembagian kerugian akan ditanggung oleh pemilik modal selama pengelolaan tidak melakukan kelalaian, akan tetapi jika ini terbukti pengelola yang melakukan kelalaian yang menyebabkan kerugian maka kerugian ditanggung oleh pengelola dan (mudharib).

- b. **Produk Musyarakah** yaitu produk perbankan islam yang menawarkan kerjasama antara dua pihak atau lebih untuk melakukan kegiatan usaha yang masing-masing pihak memberikan kontribusi dana dengan ketentuan apabila untung maka keuntungan akan dibagi berdasarkan nisbah yang di sepakati di awal, namun apabila mengalami kerugian maka akan ditanggung oleh para pihak sebaesar partisipasi modal yang disertakannya. Musyarakah dapat bersifat tetap atau bersifat temporer dengan penurunan secara periodik atau sekaligus diakhir masa proyek.
- c. **Prinsip Wadiah** adalah prinsip dimana pihak pertama menitipkan dana atau benda kepada pihak kedua dengan catatan bahwa sewaktu-waktu pihak pertama dapat menarik kembali titipan dan penitip dimungkinkan dikenakan biaya penitipan. Pada kewenangan itulah prinsip wadiah

dibedakan menjadi dua yang pertama **wadiah ya dhamanaah** yaitu penerima titipan atau pihak kedua berhak mengelola dana / benda titipan untuk dipergunakan tanpa adanya kewajiban dari penerima titipan untuk memberikan imbalan kepada pihak pertama penitip dana/ barang tersebut, akan tetapi dengan catatan apabila pihak pertama atau pihak penitip dana/benda menginginkan kembali uangnya dapat diambilnya sewaktu-watu. Berbeda halnya dengan **wadiah amanah** tidak ada kewenangan dari pihak kedua (penerima titipan dana/benda) untuk mengelola ataupun mempergunakannya.

d. **Prinsip Jual Beli (Al Buyu')** yaitu terdiri dari :

- 1) **Murabahah** yaitu akad jual beli antara dua belah pihak dimana pembeli dan penjual menyepakati harga jual yang terdiri dari harga beli ditambah ongkos pembelian dan keuntungan bagi penjual. Murabahah dapat dilakukan secara tunai bisa juga secara bayar tangguh atau bayar dengan angsuran.
- 2) **Salam** yaitu pembelian barang dengan pembayaran dimuka dan barang diserahkan kemudian
- 3) **Ishtisna'** yaitu pembelian barang melalui pesanan dan diperlukan proses untuk pembuatannya sesuai dengan pesanan pembeli dan pembayaran dilakukan dimuka sekaligus atau secara bertahap.

e. **Jasa-Jasa** terdiri dari :

- 1) **Ijarah** yaitu kegiatan penyewaan suatu barang dengan imbalan pendapatan sewa, bila terdapat kesepakatan pengalihan pemilikan

pada akhir masa sewa disebut Ijarah mumtahiya bi tamlik(sama dengan operating lease)

- 2) **Wakalah** yaitu pihak pertama memberikan kuasa kepada pihak kedua (sebagai wakil) untuk urusan tertentu dimana pihak kedua mendapat imbalan berupa fee atau komisi.
- 3) **Kafalah** yaitu pihak pertama bersedia menjadi penanggung atas kegiatan yang dilakukan oleh pihak kedua sepanjang sesuai dengan yang diperjanjikan dimana pihak pertama menerima imbalan berupa fee atau komisi (garansi).
- 4) **Sharf** yaitu pertukaran /jual beli mata uang yang berbeda dengan penyerahan segera /spot berdasarkan kesepakatan harga sesuai dengan harga pasar pada saat pertukaran

f. **Prinsip Kebajikan** yaitu penerimaan dan penyaluran dana kebajikan dalam bentuk zakat infaq shodaqah dan lainnya serta penyaluran *al-qardul hasan* yaitu penyaluran dan dalam bentuk pinjaman untuk tujuan menolong golongan miskin dengan penggunaan produktif tanpa diminta imbalan kecuali pengembalian pokok hutang.

B. Pembiayaan Murabahah

Secara garis besar produk perbankan syariah dapat dibagi menjadi 3 (tiga) yaitu *Produk penyaluran dana, produk penghimpunan dana,* dan

produk jasa yang diberikan bank kepada nasabahnya.⁷⁴ *Pertama*, Produk Penyaluran Dana, terdiri atas:

1. **Prinsip Jual Beli** (*Ba'i*). Jual beli dilaksanakan karena adanya pemindahan kepemilikan barang. Keuntungan bank disebutkan di depan dan termasuk harga dari harga yang dijual. Terdapat 3 jenis jual beli dalam pembiayaan modal kerja dan investasi dalam bank syariah, yaitu:

1. *Ba'i Al Murabahah*. Jual beli dengan harga asal ditambah keuntungan yang disepakati antara pihak bank dengan nasabah, dalam hal ini bank menyebuntukan harga barang kepada nasabah yang kemudian bank memberikan laba dalam jumlah tertentu sesuai dengan kesepakatan.
2. *Ba'i Assalam* Dalam jual beli ini nasabah sebagai pembeli dan pemesan memberikan uangnya di tempat akad sesuai dengan harga barang yang dipesan dan sifat barang telah disebutkan sebelumnya. Uang yang tadi diserahkan menjadi tanggungan bank sebagai penerima pesanan dan pembayaran dilakukan dengan segera.
3. *Ba'i Al Istishna*. Merupakan bagian dari Ba'i Asslam namun ba'i al ishtishna biasa digunakan dalam bidang manufaktur. Seluruh ketentuan Ba'i Al Ishtishna mengikuti Ba'i Assalam namun pembayaran dapat dilakukan beberapa kali pembayaran.

⁷⁴ <http://www.mozaikislam.com/194/produk-produk-bank-syariah.htm>, diakses tanggal 12 Desember 2015

2. **Prinsip Sewa (*Ijarah*)** yaitu kesepakatan pemindahan hak guna atas barang atau jasa melalui sewa tanpa diikuti pemindahan kepemilikan atas barang yang disewa. Dalam hal ini bank menyewakan peralatan kepada nasabah dengan biaya yang telah ditetapkan secara pasti sebelumnya.
3. **Prinsip Bagi Hasil (*Syirkah*)**. Dalam prinsip bagi hasil terdapat 2 macam produk, yaitu:
 1. **Musyarakah** adalah salah satu produk bank syariah yang mana terdapat 2 pihak atau lebih yang bekerjasama untuk meningkatkan aset yang dimiliki bersama dimana seluruh pihak memadukan sumber daya yang mereka miliki baik yang berwujud maupun yang tidak berwujud. Dalam hal ini seluruh pihak yang bekerjasama memberikan kontribusi yang dimiliki baik itu dana, barang, skill, ataupun aset-aset lainnya. Yang menjadi ketentuan dalam musyarakah adalah pemilik modal berhak dalam menentukan kebijakan usaha yang dijalankan pelaksana proyek.
 2. **Mudharabah** adalah kerjasama 2 orang atau lebih dimana pemilik modal mempercayakan sejumlah modal kepada pengelola dengan perjanjian pembagian keuntungan. Perbedaan yang mendasar antara musyarakah dengan mudharabah adalah kontribusi atas manajemen dan keuangan pada musyarakah diberikan dan dimiliki 2 orang atau lebih, sedangkan pada mudharabah modal hanya dimiliki satu pihak saja.

Kedua, Produk Penghimpun Dana. Produk penghimpunan dana pada bank syariah meliputi giro, tabungan, dan deposito. Prinsip yang diterapkan dalam bank syariah adalah:

1. **Prinsip Wadiah.** Penerapan prinsip wadiah yang dilakukan adalah wadiah yad dhamanah yang diterapkan pada rekening produk giro. Berbeda dengan wadiah amanah, dimana pihak yang dititipi (bank) bertanggung jawab atas keutuhan harta titipan sehingga ia boleh memanfaatkan harta titipan tersebut. Sedangkan pada wadiah amanah harta titipan tidak boleh dimanfaatkan oleh yang dititipi.
2. **Prinsip Mudharabah.** Dalam prinsip mudharabah, penyimpan atau deposan bertindak sebagai pemilik modal sedangkan bank bertindak sebagai pengelola. Dana yang tersimpan kemudian oleh bank digunakan untuk melakukan pembiayaan, dalam hal ini apabila bank menggunakannya untuk pembiayaan mudharabah, maka bank bertanggung jawab atas kerugian yang mungkin terjadi.

Berdasarkan kewenangan yang diberikan oleh pihak penyimpan, maka prinsip mudharabah dibagi menjadi 3 bagian, yaitu: (1) **Mudharabah mutlaqah:** prinsipnya dapat berupa tabungan dan deposito, sehingga ada 2 jenis yaitu tabungan mudharabah dan deposito mudharabah. Tidak ada pembatasan bagi bank untuk menggunakan dana yang telah terhimpun. (2) **Mudharabah muqayyadah on balance sheet:** jenis ini adalah simpanan khusus dan pemilik dapat menetapkan syarat-syarat khusus yang harus dipatuhi oleh bank, sebagai contoh disyaratkan untuk bisnis tertentu, atau

untuk akad tertentu. (3) **Mudharabah muqayyadah off balance sheet**: Yaitu penyaluran dana langsung kepada pelaksana usaha dan bank sebagai perantara pemilik dana dengan pelaksana usaha. Pelaksana usaha juga dapat mengajukan syarat-syarat tertentu yang harus dipatuhi bank untuk menentukan jenis usaha dan pelaksana usahanya.

Ketiga, Produk Jasa Perbankan. Selain dapat melakukan kegiatan menghimpun dan menyalurkan dana, bank juga dapat memberikan jasa kepada nasabah dengan mendapatkan imbalan berupa sewa atau keuntungan, jasa tersebut antara lain: (1) *Sharf* (Jual Beli Valuta Asing) adalah jual beli mata uang yang tidak sejenis namun harus dilakukan pada waktu yang sama (spot). Bank mengambil keuntungan untuk jasa jual beli tersebut; dan (2) *Ijarah* (Sewa) adalah menyewakan simpanan (*safe deposit box*) dan jasa tata-laksana administrasi dokumen (*custodian*), dalam hal ini bank mendapatkan imbalan sewa dari jasa tersebut.

Berdasarkan uraian di atas dapat disimpulkan bahwa Murabahah adalah salah satu bentuk pembiayaan dalam perbankan syariah. Dalam pembiayaan ini, bank sebagai pemilik dana membelikan barang sesuai dengan spesifikasi yang diinginkan oleh nasabah yang membutuhkan pembiayaan, kemudian menjualnya ke nasabah tersebut dengan penambahan keuntungan tetap. Sementara itu, nasabah akan mengembalikan hutangnya dikemudian hari secara tunai maupun dicicil.

Bentuk pembiayaan murabahah memiliki beberapa ciri/elemen dasar, dan yang paling utama adalah barang dagangan harus tetap dalam tanggungan

bank selama transaksi antara bank dan nasabah belum diselesaikan.

Ciri/elemen pokok pembiayaan murabahah selengkapnya menurut Usmani adalah sebagai berikut:⁷⁵

- a) Pembiayaan murabahah bukan pinjaman yang diberikan dengan bunga. Pembiayaan murabahah adalah jual beli komoditas dengan harga tangguh yang termasuk margin keuntungan diatas biaya perolehan yang disetujui bersama.
- b) Sebagai bentuk jual beli, dan bukan bentuk pinjaman, pembiayaan murabahah harus memenuhi semua syarat-syarat yang diperlukan untuk jual beli yang sah.
- c) muraabahah tidak dapat digunakan sebagai bentuk pembiayaan kecuali ketika nasabah memerlukan dana untuk membeli sesuatu komoditas/barang.
- d) Pemberi pembiayaan harus telah memiliki komoditas/barang sebelum di jual kepada nasabahnya.
- e) Komoditas/barang harus sudah dalam penguasaan pemberi pembiayaan secara fisik atau konstruktif, dalam arti bahwa resiko yang mungkin terjadi pada komoditas tersebut berada ditangan pemberi pembiayaan meskipun untuk jangka waktu pendek.
- f) Cara terbaik untuk bermurabah, yang sesuai syariah adalah bahwa pemberi pembiayaan membeli komoditas dan menyimpan dalam kekuasaannya atau membeli komoditas melalui orang ketiga sebagai agennya sebelum menjual kepada nasabah
- g) Jual beli tidak dapat berlangsung kecuali komoditas/barang telah dikuasai oleh penjual, tetapi penjual dapat berjanji untuk menjual meskipun barang belum berada dalam kekuasaannya. Ketentuan ini juga berlaku dalam ***murabahah***.
- h) Sejalan dengan prinsip-prinsip yaang telah dikemukakan diatas, lembaga keuangan syariah (LKS) dapat menggunakan ***murabahah*** sebagai bentuk pembiayaan dengan mengadopsi prosedur sebagai berikut
 - 1) Nasabah dan LKS menandatangani perjanjian umum ketika LKS berjanji untuk menjual dan nasabah berjanji untuk membeli komoditas/barang tertentu dari waktu ke waktu pada tingkat margin tertentu yang ditambahkan biaya perolehan barang. Pernjanjian ini dapat menetapkan batas waktu fasilitas pembiayaan ini.
 - 2) Ketika komoditas tertentu dibutuhkan oleh nasabah, LKS menunjuk nasabah sebaagai agennya untuk membeli komoditas di

⁷⁵ Ascarya, *Op., Cit*, hlm. 85-88

- maksud atas nama LKS, dan perjanjian keagenan tandatangani kedua pihak.
- 3) Nasabah membeli komoditas/barang atas nama LKS dan mengambil alih penguasaan barang sebagai agen LKS.
 - 4) Nasabah menginformasikan kepada LKS bahwa dia telah membeli komoditas barang atas nama LKS, dan pada saatnya sama menyampaikan penawaran untuk membeli barang tersebut dari LKS.
 - 5) (5) LKS menerima penawaran tersebut dan proses jual beli selesai ketika kepemilikan dan resiko komoditas/barang telah beralih ketagan nasabah.
 - i) LKS dapat meminta nasabah untuk menyediakan dana keamanan sesuai permintaan untuk pembayaran yang tepat dari harga tangguh.
 - j) Jika terjadi *default* 'wan prestasi' oleh pembeli (nasabah) dalam pembayaran yang jatuh waktu, harga tidak boleh dinaikkan.

Menurut Fatwa Dewan Syari'ah Nasional No: 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang Murabahah di bagian menimbang disebutkan bahwa adanya produk murabahah dilatarbelakangi oleh dua pertimbangan yaitu; *pertama*, bahwa masyarakat banyak memerlukan bantuan penyaluran dana dari bank berdasarkan pada prinsip jual beli; dan *kedua*, 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 pembeli dan pembeli membayarnya dengan harga yang lebih sebagai laba.

Murabahah hakikatnya adalah sistem pembiayaan dengan menggunakan mekanisme jual beli. Dalam fikih islam dikenal berbagai macam jual beli. Ditinjau dari sisi cara menetapkan harga, jual beli dibagi empat, yaitu;⁷⁶

⁷⁶ *Ibid*, hlm. 76-77

- 1) Jual beli *Musawwamah* (tawar menawar), yaitu jual beli biasa ketika penjual tidak memberitahukan harga pokok dan keuntungan yang didapatnya.
- 2) Jual beli *Amanah*, yaitu jual beli dimana penjual memberitahukan modal jualnya (harga perolehan barang). Jual beli amanah ada tiga, yaitu;
 - a. Jual beli *murabahah*, yaitu jual beli ketika penjual menyebutkan harga pembelian barang (termasuk biaya perolehan) dan keuntungan yang diinginkan.
 - b. Jual beli *muwadha'ah* (*discount*), yaitu jual beli dengan harga dibawah modal dengan jumlah kerugian yang diketahui, untuk penjualan barang atau aktiva yang nilai bukunya sudah sangat rendah.
 - c. Jual beli *tauliyah*, yaitu jual beli dengan harga modal tanpa keuntungan dan kerugian.
- 3) Jual beli dengan harga tangguh, *bai' bitsaman ajil* yaitu jual beli dengan penetapan harga yang akan dibayar kemudian. Harga tangguh ini boleh lebih tinggi daripada harga tunai dan bisa di cicil (*concern* pada cara menetapkan harga, bukan pada cara pembayaran);
- 4) Jual beli *muzayadah* (lelang), yaitu jual beli dengan penawaran dari penjual dan pembeli berlomba menawar, lalu penawar tertinggi terpilih sebagai pembeli. Kebalikannya, disebut jual beli *munaqqadhah* yaitu jual beli dengan penawaran pembeli untuk pembeli barang dengan spesifikasi

tertentu dan para penjual berlomba menawarkan dagangannya, kemudian pembeli akan membeli dari penjual yang menawarkan harga termurah.

Sebagaimana akad pada umumnya, maka murabahah harus memenuhi rukun dan syarat. Rukun dari akad murabahah yang harus dipenuhi dalam transaksi ada beberapa, yaitu;⁷⁷

- 1) pelaku akad, yaitu *ba'i* (penjual) adalah yang memiliki barang untuk dijual, dan *musytari* (pembeli) adalah pihak yang memerlukan dan akan membeli barang;
- 2) objek akad, yaitu *mabi'* (barang dagangan) dan *tsaman* (harga); dan
- 3) *shighah*, yaitu *Ijab* dan *Qobul*

Adapun beberapa syarat murabahah menurut Usmani antara lain sebagai berikut.⁷⁸

- a) *Murabahah* merupakan salah satu bentuk jual beli ketika penjual secara eksplisit menyatakan biaya perolehan barang-barang yang akan di jualnya dan menjualnya kepada orang lain dengan menambahkan tingkat keuntungan yang diinginkan.
- b) Tingkat keuntungan dalam murabahah dapat ditentukan berdasarkan kesepakatan bersama dalam bentuk lumpsum atau persentase tertentu dari biaya.
- c) Semuanya biaya yang dikeluarkan penjual dalam rangka memperoleh barang, seperti biaya pengiriman, pajak, dan sebagainya dimasukkan kedalam biaya perolehan untuk menentukan harga agregat dan margin keuntungan didasarkan pada harga agregat ini, akan tetapi pengeluaran yang timbul karena usaha, seperti gaji pegawai, sewa tempat usaha, dan sebgainya tidak dapat dimasukkan ke dalam harga untuk suatu transaksi. Margin keuntungan yang diminta itulah yang *meng-cover* pengeluaran-pengeluaran tersebut.
- d) *Murabahah* dikatakan sah hanya ketika biaya-biaya perolehan barang dapat ditentukan secara pasti. Jika biaya-biaya tidak dapat

⁷⁷ *Ibid*, hlm. 82

⁷⁸ *Ibid*, hlm. 83-84

dipastikan, barang /komoditas secara tersebut tidak dapat dijual dengan prinsip *murabahah*

Berdasarkan Fatwa Dewan Syari'ah Nasional No: 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang Murabahah mengatur bahwa Ketentuan Umum Murabahah dalam Bank Syari'ah adalah sebagai berikut:

1. Bank dan nasabah harus melakukan akad murabahah yang bebas riba.
2. Barang yang diperjualbelikan tidak diharamkan oleh syari'ah Islam.
3. Bank membiayai sebagian atau seluruh harga pembelian barang yang telah disepakati kualifikasinya.
4. Bank membeli barang yang diperlukan nasabah atas nama bank sendiri, dan pembelian ini harus sah dan bebas riba.
5. Bank harus menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian, misalnya jika pembelian dilakukan secara utang.
6. Bank kemudian menjual barang tersebut kepada nasabah (pemesan) dengan harga jual senilai harga beli plus keuntungannya. Dalam kaitan ini Bank harus memberitahu secara jujur harga pokok barang kepada nasabah berikut biaya yang diperlukan.
7. Nasabah membayar harga barang yang telah disepakati tersebut pada jangka waktu tertentu yang telah disepakati.

8. Untuk mencegah terjadinya penyalahgunaan atau kerusakan akad tersebut, pihak bank dapat mengadakan perjanjian khusus dengan nasabah
9. Jika bank hendak mewakilkan kepada nasabah untuk membeli barang dari pihak ketiga, akad jual beli murabahah harus dilakukan setelah barang, secara prinsip, menjadi milik bank

Adapun ketentuan Murabahah kepada nasabah menurut Fatwa DSN adalah sebagai berikut:

1. Nasabah mengajukan permohonan dan janji pembelian suatu barang atau aset kepada bank.
2. Jika bank menerima permohonan tersebut, ia harus membeli terlebih dahulu aset yang dipesannya secara sah dengan pedagang.
3. Bank kemudian menawarkan aset tersebut kepada nasabah dan nasabah harus menerima (membeli)-nya sesuai dengan janji yang telah disepakatinya, karena secara hukum janji tersebut mengikat; kemudian kedua belah pihak harus membuat kontrak jual beli.
4. Dalam jual beli ini bank dibolehkan meminta nasabah untuk membayar uang muka saat menandatangani kesepakatan awal pemesanan.
5. Jika nasabah kemudian menolak membeli barang tersebut, biaya riil bank harus dibayar dari uang muka tersebut.

6. Jika nilai uang muka kurang dari kerugian yang harus ditanggung oleh bank, bank dapat meminta kembali sisa kerugiannya kepada nasabah.
7. Jika uang muka memakai kontrak '*urbun* sebagai alternatif dari uang muka, maka
 - a. jika nasabah memutuskan untuk membeli barang tersebut, ia tinggal membayar sisa harga.
 - b. jika nasabah batal membeli, uang muka menjadi milik bank maksimal sebesar kerugian yang ditanggung oleh bank akibat pembatalan tersebut; dan jika uang muka tidak mencukupi, nasabah wajib melunasi kekurangannya.

Secara umum pokok-pokok yang diatur dalam akad murabahah adalah sebagai berikut:⁷⁹

1. Subjek perjanjian

Dalam akad murabahah, bank bertindak selaku penjual dan nasabah bertindak selaku pembeli.

2. Hak spesifik yang harus dipenuhi dalam akad murabahah

- a. Barang telah dimiliki oleh penjual dan barang yang diperjual belikan tersebut bukan merupakan barang yang diharamkan oleh syariat islam
- b. Keuntungan dan resiko di tangan penjual
- c. Harus ada informasi harga dan biaya yang wajar

⁷⁹ Irma Devita Purnamasari dan Suswinarno, *Kiat-Kiat Cerdas, Mudah, Dan Bijak Memahami Akad Syariah*, Kaifa, PT. Mizan Pustaka, Bandung, 2011, hlm. 50-51

- d. Informasi keuntungan yang jelas
 - e. Bank maupun nasabah harus melakukan akad murabahah yang bebas riba (bunga)
3. Unsur kesepakatan (ijab qabul). Dalam akad harus ada pernyataan yang tegas mengenai:
- a. Harga barang, yang terdiri dari harga beli bank, keuntungan (margin) yang diambil oleh bank dan harga jual dari bank
 - b. Cara pembayaran (tunai atau cicilan)
 - c. Jika dilakukan dengan cicilan, harus diperhitungkan jangka waktu pembayarannya
 - d. Ketentuan mengenai kegagalan pembayaran (*event of default*).

Adapun alur atau proses/tahapan terjadinya akad murabahah dalam praktik perbankan biasanya dilakukan sebagai berikut:⁸⁰ *pertama*, nasabah menentukan pilihan atas barang yang akan dibeli, *kedua*, nasabah mengajukan permohonan kepada bank untuk mendapatkan pembiayaan tersebut dengan melampirkan seluruh persyaratan yang diminta oleh bank, *ketiga*, Bank menganalisis kemampuan nasabah dan menentukan skema pembiayaan mana yang akan digunakan, *keempat*, nasabah dapat bertindak selaku kuasa dari bank untuk melakukan pembelian langsung dari pemasok atau pemilik awal, setelah terlebih dahulu melakukan negosiasi mengenai harga barang, spesifikasi, cara, dan tempat pembayaran, *kelima*, setelah negosiasi difinalisasi, calon nasabah akan mengajukan permohonan kepada

⁸⁰ *Ibid*, hlm. 48-50

bank untuk melakukan pengambilalihan aset dengan mengirimkan dokumen pemberitahuan pengikatan secara lengkap beserta surat permohonan nasabah, *keenam*, Bank melakukan pemeriksaan dokumen apakah sudah memenuhi persyaratan pendahuluan, *ketujuh*, apabila persyaratan pendahuluan sudah terpenuhi, bank akan memberikan surat persetujuan pengambilalihan aset (*offering letter*), *kedelapan*, penandatanganan akad murabahah, *kesembilan*, Pencairan uang nasabah, dan *kesepuluh*, pembayaran cicilan harga pembelian.

BAB III

**ANALISIS AKAD PEMBIAYAAN MURABAHAH DI BANK MUAMALAT
INDONESIA SOLO DITINJAU DARI AKAD KEBEBASAN
BERKONTRAK**

A. Profile Bank Muamalat Indonesia

Bank syariah adalah lembaga intermediasi dan penyedia jasa keuangan yang bekerja berdasarkan etika dan sistem nilai islam yang mempunyai sifat khusus yakni bebas dari kegiatan spekulatif yang nonproduktif seperti perjudian, bebas dari hal-hal yang tidak jelas dan meragukan (tidak pasti), berprinsip pada keadilan dan hanya membiayai kegiatan usaha yang halal dan menghindarkan dari memungut ataupun meminjam dengan bunga (riba).⁸¹

Menurut Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan, jenis bank berdasarkan kegiatan operasionalnya dapat dibedakan menjadi dua yaitu: (i) Bank Konvensional adalah bank yang melaksanakan kegiatan usaha secara konvensional yang dalam kegiatannya memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran; dan (ii) Bank Syariah yaitu Bank yang melaksanakan kegiatan usahanya berdasarkan prinsip syariah yang dalam kegiatannya memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran.

Salah satu bank yang berdimensi syariah di Indonesia adalah Bank Muamalat Indonesia (BMI) sebagai bank umum syariah yang pertama kali didirikan di Indonesia. Walaupun sebelum pendirian BMI sebagai bank

⁸¹ Diana Yumanita, *Bank Syariah Gambaran Umum Seri Kebanksentralan Nomor 14*, Bank Indonesia Pusat Pendidikan dan Studi Kebanksentralan, Jakarta, 2005, hlm. 4

umum syariah pertama di donesia, kegiatan usaha perbankan berdasarkan prinsip syariah secara formal sudah dimulai melalui pendirian Bank Perkreditan Rakyat Syariah (BPRS), yaitu sebagai berikut:⁸²

1. PT BPR Dana Mardhatillali di Kecamatan Margahayu, Kabupaten Bandung yang didirikan pada tanggal 19 Agustus 1991 melalui izin Menteri Keuangan RI No. Kep-20/KM.13/1991.
2. PT BPR Berkah Amal Sejahtera di Kecamatan Padalarang, Kabupaten Bandung, melalui izin Menteri Keuangan RI No. Kep-200/KM.13/1991.
3. PT BPR Amanah Rabbaniah di Kecamatan Banjaran, Kabupaten Bandung yang didirikan pada tanggal 24 Oktober 1991 melalui izin Menteri Keuangan RI No. Kep-281/KM.13/1991.

Sebagaimana tercantuk dalam website Bank Muamalat Indonesia (<http://www.bankmuamalat.co.id/tentang/profil-muamalat>), bahwa sejarah singkat Bank Muamalat Indonesia adalah sebagai berikut:⁸³ PT Bank Muamalat Indonesia Tbk didirikan pada 24 Rabiul Tsani 1412 H atau 1 Nopember 1991, diprakarsai oleh Majelis Ulama Indonesia (MUI) dan Pemerintah Indonesia, dan memulai kegiatan operasinya pada 27 Syawwal 1412 H atau 1 Mei 1992. Dengan dukungan nyata dari eksponen Ikatan Cendekiawan Muslim se-Indonesia (ICMI) dan beberapa pengusaha Muslim, pendirian Bank Muamalat juga menerima dukungan masyarakat, terbukti dari

⁸² Burhanuddin S., *Hukum Perbankan Syariah di Indonesia*, Ull Press, Yogyakarta, 2008, hlm. 23

⁸³ <http://www.bankmuamalat.co.id/tentang/profil-muamalat>, diakses tanggal 1 Desember 2015

komitmen pembelian saham Perseroan senilai Rp 84 miliar pada saat penandatanganan akta pendirian Perseroan. Selanjutnya, pada acara silaturahmi peringatan pendirian tersebut di Istana Bogor, diperoleh tambahan komitmen dari masyarakat Jawa Barat yang turut menanam modal senilai Rp 106 miliar.

Pada tanggal 27 Oktober 1994, hanya dua tahun setelah didirikan, Bank Muamalat berhasil menyanggah predikat sebagai Bank Devisa. Pengakuan ini semakin memperkokoh posisi Perseroan sebagai bank syariah pertama dan terkemuka di Indonesia dengan beragam jasa maupun produk yang terus dikembangkan.

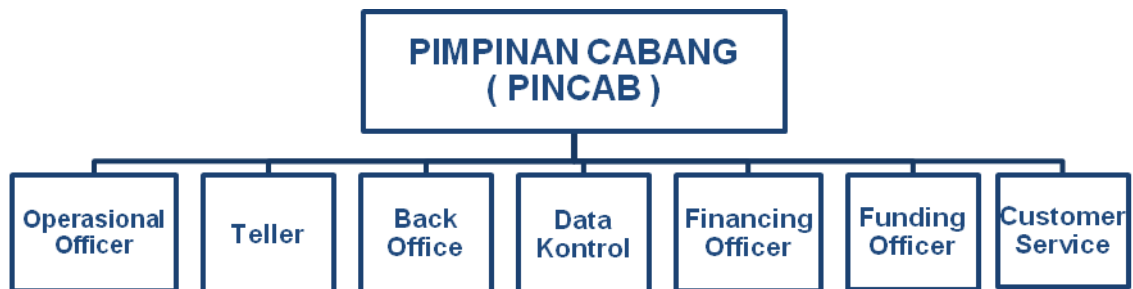
Saat ini Bank Muamalat memberikan layanan bagi lebih dari 4,3 juta nasabah melalui 457 gerai yang tersebar di 33 provinsi di Indonesia. Jaringan BMI didukung pula oleh aliansi melalui lebih dari 4000 Kantor Pos Online/SOPP di seluruh Indonesia, 1996 ATM, serta 95.000 merchant debit. BMI saat ini juga merupakan satu-satunya bank syariah yang telah membuka cabang luar negeri, yaitu di Kuala Lumpur, Malaysia. Untuk meningkatkan aksesibilitas nasabah di Malaysia, kerjasama dijalankan dengan jaringan Malaysia Electronic Payment System (MEPS) sehingga layanan BMI dapat diakses di lebih dari 2000 ATM di Malaysia.

Adapun visi dari Bank Muamalat Indonesia adalah menjadi *The Best Islamic Bank and Top 10 Bank in Indonesia with Strong Regional Presence*. Sementara misinya adalah, Membangun lembaga keuangan syariah yang unggul dan berkesinambungan dengan penekanan pada semangat

kewirausahaan berdasarkan prinsip kehati-hatian, keunggulan sumber daya manusia yang islami dan professional serta orientasi investasi yang inovatif, untuk memaksimalkan nilai kepada seluruh pemangku kepentingan.

Adapun struktur organisasi Bank Muamalat Indonesia cabang Solo adalah sebagai berikut:

Tabel 5
Struktur Organisasi Bank Muamalat Indonesia Cabang Solo



Penjelasan mengenai masing-masing bagian beserta tugas dan tanggungjawab dalam PT. Bank Muamalat Indonesia (BMI) cabang Solo adalah sebagai berikut.

A. Pimpinan Cabang (PINCAB)

Tugas dan tanggung jawab pimpinan cabang :

1. Mewakili direksi atas nama perseroan
2. Memimpin dan mengelola perseroan sehingga tercapai tujuan perseroan.

3. Bertanggung jawab terhadap operasional perseroan khususnya dalam hubungan dengan pihak ekstern perusahaan.
4. Bertanggung jawab kepada Manajer Regional.

A. Operasional Officer

Tugas dan tanggungjawab bagian *operasional officer* :

1. Melaksanakan pengawasan terhadap setiap pelayanan dan pengamanan jasa-jasa perbankan dari setiap bagian yang berada dibawah tanggungjawabnya.
2. Melakukan monitoring dan evaluasi terhadap pelaksanaan tugas pelayanan di bidang operasional.
3. Turut membantu pelayanan secara aktif atas tugas-tugas harian setiap unit yang berada dibawahnya.

C. Teller

Tugas dan tanggungjawab *teller* :

1. Mengkoordinasikan/ memonitor semua pekerjaan bagian kas
2. Membantu menerima transaksi cash maupun non cash
3. Membuka mainvault dan menjaga kerahasiaan nomor kombinasi beserta peralatan kuncinya
4. Memonitor kerapihan file-file di bagian kas
5. Memonitor semua keperluan di bagian kas
6. Menyimpan duplikat kunci-kunci bagian kas di mainvault
7. Membuat perincian uang tunai kas besar
8. Menjaga kebersihan dan kerapihan counter dan ruangan kas

9. Mengeluarkan specimen rekening giro tutup dari filing yang aktif
10. Memproses penanganan komplain masalah
11. Memeriksa kembali seluruh blotter teller, cover asuransi dan kerapihan filing
12. Mengkoordinasikan dan melakukan pick up service
13. Tunduk pada instruksi dari atasan baik lisan maupun tulisan.

D. Back Office

Tugas dan tanggungjawab bagian *back office* :

1. Melakukan pendebitan rekening nasabah atas biaya buku dan cek berdasarkan memo pendebitan dari customer service
2. Penginputan semua transaksi yang berkaitan dengan kliring.
3. Menyimpan dan mencatat warkat PDC yang disetor oleh nasabah untuk kemudian dikliringkan pada tanggal efektif warkat yang bersangkutan.
4. membuat referal item.
5. Memfile deposito cair setelah dilakukan serah terima dengan customer service.
6. Mencetak laporan keuangan harian dari kiblats dan melaporkannya keseluruhan karyawan setiap hari.
7. Menginkasokan warkat yang berada di wilayah kliring lokal.

Adapun untuk bagian *Back Office* pada Bank Muamalat Indonesia cabang Solo membawahi tiga bagian yaitu :

1. Operasional Pembiayaan

Tugas dan tanggungjawab bagian *operasional pembiayaan* :

1. Filing data pembiayaan dan titipan pembiayaan
2. Meneliti kelengkapan administrasi sebelum dropping
3. Pendebetan biaya administrasi, notaris, asuransi, materai dll.
4. Dropping pembiayaan
5. Pendebetan angsuran nasabah pembiayaan
6. Pemantauan angsuran nasabah untuk kemudian dikoordinasikan dengan AM
7. Cetak advice pendebetan angsuran dan dikirim ke nasabah
8. Membuat proffsheet pembiayaan

2. *Support Pembiayaan*

Tugas dan tanggungjawab bagian *support pembiayaan* :

1. Melakukan analisa bank checking dengan melakukan online data pada Sistem Informasi Penyedia Data (SIPD) yang ada di Bank Indonesia.
2. Melakukan analisa trade checking dengan cara melakukan konfirmasi usaha dengan pihak yang terkait dengan usaha nasabah.
3. Menilai kelayakan jaminan yang diajukan pemohon pembiayaan.
4. Menilai legalitas usaha nasabah yang mengajukan permohonan pembiayaan.

3. *Bagian Umum*

Tugas dan tanggungjawab bagian umum :

1. Membuat tiket dan menginput transaksi-transaksi bagian umum
2. Pengadaan dan pendistribusian ATK, barang cetak, materai dan perangko secara fisik maupun pengadministrasiannya

3. Bertanggung jawab terhadap pemeliharaan kendaraan kantor (BBM, parkir, tol dll)
4. Bertanggung jawab terhadap pemeliharaan gedung, peralatan kantor.
5. Pembayaran listrik, air, telepon kantor
6. Pengadministrasian pembayaran listrik, air, telepon kantor dalam daftar biaya serta sekaligus menginput pembebanan dan pencadangan biaya
7. Amortisasi RAK investasi, Biaya Dibayar Dimuka, by praops, asuransi jaminan pemerintah dll
8. Menginput transaksi yang berkaitan dengan perjalanan dinas
9. Melayani tamu yang berkaitan dengan bagian umum (promosi, penawaran, sponsorship dll)
10. Mengatur pengiriman barang, advice, surat ke nasabah, cabang, kantor lain
11. Monitoring uang muka, titipan, BDD
12. Memonitor persediaan ATK, barang cetak, materai dan perangko
13. Sebagai custodian petty cash untuk kelancaran operasional kantor juga untuk kendaraan dan rumah dinas
14. Filing data-data bagian umum
15. Sebagai alternate bagian transfer kliring
16. Membuat proffsheet bagian umum (UM, BDD, titipan, persediaan pencadangan)
17. Mencetak POD setiap hari bergiliran dengan bagian transfer kliring.

E. Data Kontrol

Tugas dan tanggung jawab bagian *data kontrol* :

1. Memeriksa kebenaran keseluruhan transaksi harian, baik transaksi-transaksi yang menyangkut Pos-Pos Neraca, Rugi Laba dengan melakukan Break Down ke tiket-tiketnya guna memastikan bahwa transaksi tersebut telah dilaksanakan sesuai dengan sistem dan prosedur yang berlaku
2. Melakukan Proofing setiap bulannya terhadap keseluruhan rekening yang dipelihara masing-masing bagian guna memastikan bahwa rekening yang bersangkutan telah di bukukan dengan benar
3. Membuat Zero Defect Program atas nama semua transaksi/ tiket yang dibuat masing-masing bagian guna memastikan tidak ditemukan lagi kesalahan di dalam memproses transaksi tersebut
4. Memeriksa secara periodik semua tiket-tiket Reversing yang dipelihara oleh masing-masing bagian guna memastikan kebenaran proses pengerjaan tiket tersebut telah sesuai dengan sistem dan prosedur perusahaan yang berlaku
5. Melakukan pemeriksaan kas (Cash Count) dengan frekuensi dua kali dalam sebulan untuk mendeteksi dan mengatasi kemungkinan terjadinya kecurangan serta memastikan bahwa pengelolaan kas telah dilakukan sesuai dengan sistem dan prosedur perusahaan yang berlaku

6. Melakukan pemeriksaan transaksi harian ke rekening individu, baik nasabah giro, maupun tabungan untuk memastikan bahwa transaksi tersebut telah dilakukan dengan benar.
7. Mengirimkan rekening koran nasabah ke Customer Service setiap bulan
8. Melakukan penyimpanan semua tiket transaksi sesuai dengan jenis dan klasifikasinya
9. Membuat komentar atas temuan hasil pemeriksaan serta memonitor tindakan koreksinya
10. Membuat cek/ bilyet giro nasabah

F. Bagian Financing Officer

Tugas dan tanggungjawab bagian *Financing Officer* :

1. Mengatur, mengkoordinasi dan mengawasi semua aktifitas yang berhubungan dengan pembiayaan.
2. Mencari usaha-usaha yang potensial untuk diberikan pembiayaan.
3. Mengamati posisi setiap pembiayaan nasabah, memantau dan memberikan pembinaan serta mengusahakan agar pelunasannya sesuai dengan perjanjian (akad) yang telah disepakati.
4. Melakukan penagihan ke setiap nasabah yang diberikan pembiayaan sesuai dengan tanggal atau waktu yang disepakati, secara arif, mendidik, dan efektif.
5. Mengikuti perkembangan proses permohonan pembiayaan anggota terutama dalam pemeriksaan kelengkapan dokumen permohonan pembiayaan.

6. Membuat usulan pembiayaan dan mempresentasikannya di depan komite pembiayaan.
7. Mengklasifikasi pembiayaan-pembiayaan yang telah diberikan ke dalam pembiayaan lancar, kurang lancar, diragukan dan macet.
8. Menganalisa dan memberikan nasehat-nasehat lebih dini terhadap peminjam kurang lancar dan diragukan, kiat-kiat agar usahanya lebih berhasil dan mampu membayar cicilan dan bagi hasilnya.

G. Funding Officer

Tugas dan tanggungjawab *funding officer*

1. Mengatur, mengawasi, dan mengkoordinasikan semua aktivitas yang berhubungan dengan kegiatan pendanaan.
2. Mencari sumber dana dengan melihat kemungkinan dan peluang yang dapat dihimpun dari pihak ketiga.
3. Melakukan sosialisasi kepada masyarakat tentang produk – produk yang ada pada Bank Muamalat Indonesia

H. Customer Service

Tugas dan tanggungjawab bagian *customer service* :

1. Memperkenalkan dan menawarkan produk-produk BMI serta penjelasan mengenai cara, keuntungan dan keistimewaan serta persyaratan produk tersebut (langsung/ via telephone).
2. Menghandle komplain/ saran nasabah serta mengajukan/ menginformasikan kepada atasan.

3. Secara rutin menginformasikan transaksi yang terjadi pada nasabah yang bersangkutan.
4. Bertanggung jawab atas daftar hitam Bank Indonesia baik untuk giro maupun pembiayaan.
5. Memelihara barang inventaris kantor yang ada di area CS termasuk buku cheque, BG maupun materai.
6. Memelihara filling system untuk giro, tabungan, deposito dll.
7. Memeriksa ulang proses penutupan rekening yang dilakukan pada hari sebelumnya.
8. Mengadministrasikan PIN dan kartu ATM yang diterima dari kantor cabang dengan baik.
9. Mengkoordinasikan dengan kantor cabang untuk pembuatan cheque dan BG.
10. Memberikan pelayanan yang baik dan memuaskan kepada calon nasabah atau nasabah yang datang ke BMI dan sekaligus memeliharanya.
11. Menjawab dengan baik dan ramah atas segala pertanyaan yang diajukan nasabah.

B. Mekanisme Kontrak dalam Transaksi Murabahah Di Bank Syariah Muamalat Cabang Solo

Secara sederhana konsep murabahah diartikan sebagai suatu bentuk jual beli dengan adanya komisi atau suatu bentuk penjualan barang dengan harga awal ditambah keuntungan yang disepakati. Transaksi ini biasanya dilakukan jika si pembeli tidak memperoleh barang yang diinginkan kecuali

melalui seorang perantara, atau ketika si pembeli ingin mendapatkan barang tersebut secara praktis sehingga ia mencari jasa dari seorang perantara.

Secara umum pembiayaan murabahah mengacu pada dua jenis, yaitu: (1) Pembiayaan konsumtif yaitu pembiayaan yang diberikan untuk pembelian atau pengadaan barang tertentu dan tidak untuk tujuan usaha seperti mobil dan sepeda motor; dan (2). Pembiayaan produktif yaitu pembiayaan yang diberikan untuk kebutuhan usaha antara lain untuk pembiayaan investasi dan modal kerja seperti mesin-mesin industri.

Pada umumnya bank-bank Islam menawarkan produk murabahahnya untuk memberikan pembiayaan jangka pendek kepada para nasabah guna pembelian barang-barang konsumsi. Murabahah yang digunakan dalam perbankan Islam pada prinsipnya didasarkan pada dua (2) komponen utama yaitu harga beli dan biaya terkait atas barang serta kesepakatan atas labanya (*mark-up*).

Dengan demikian, ciri-ciri mendasar yang dapat disimpulkan pada kontrak murabahah (jual beli dengan pembayaran tunda) ini adalah sebagai berikut:⁸⁴

1. Pihak pembeli harus memiliki pengetahuan tentang harga awal dari barang yang dijual pihak bank, biaya-biaya terkait dengannya dan batas laba (*mark-up*) yang ditetapkan dalam bentuk prosentase dari total harga plus biaya-biayanya.

⁸⁴ Naili Rahmawati, Mekanisme Pembiayaan Murabahah, terdapat dalam <https://alkalinkworld.files.wordpress.com/2009/11/mekanisme-pembiayaan-murabahah.pdf>. hlm. 5

2. Obyek yang diperjual-belikan adalah berupa barang atau komoditas dan harus dibayar dengan uang.
3. Obyek yang diperjual-belikan harus ada dan dimiliki oleh pihak penjual atau wakilnya dan dapat diserahkan secara langsung.
4. Pembayaran yang dilakukan oleh pihak pembeli dapat ditangguhkan (angsuran)

Contoh akad Murabahah seperti ilustrasi berikut ini: Andi berniat membeli laptop seharga 12 juta, ia hanya memiliki dana 2 juta. Untuk mengatasi problem ini, Andi pergi ke lembaga keuangan syariah (LKS) untuk mengajukan pembiayaan selama 2 tahun untuk membeli laptop tersebut. Kemudian LKS menyetujui pengajuan pembiayaan Andi dengan akad murabahah dengan ekspektasi keuntungan lembaga 18% /tahun, maka perhitungannya adalah sebagai berikut:⁸⁵

- Perhitungan Lembaga

Harga Laptop	:	Rp. 12.000.000
Dana nasabah	:	Rp. 2.000.000
Porsi lembaga	:	----- Rp. 10.000.000
Margin/mark up	:	Rp. 10.000.000 x 18%/th x 2 = Rp. 3.600.000

- Porsi Nasabah

Harga beli laptop	:	Rp. 12.000.000
Margin	:	Rp. 3.600.000

⁸⁵ http://fai.ummgl.ac.id/fai-jurnal/STUDI_KRITIS.pdf, diakses tanggal 10 Desember 2015

Harga jual	: Rp. 15.600.000
Angsuran pertama	: Rp. 2.000.000
Sisa angsuran	: Rp. 13.600.000
Angsuran perbulan	: Rp. 13.600.000/24 bulan = Rp. 566.666

Jika merujuk pada ketentuan dalam al-Qur'an dan hadist nabi, maka pembahasan tentang murabahah tidak akan ditemukan secara langsung. Dalam Al-Qur'an hanya ditemukan ayat yang mengatur mengenai jual-beli ataupun permasalahan keuntungan dan kerugian dalam suatu perdagangan sebagaimana bunyi Al-Qur'an ayat 29 dari surat an-Nisa yang artinya :

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

“... dan Allah menghalalkan jual-beli dan mengharamkan riba”. (QS. Al-Baqarah ayat: 275)

Hadits Nabi Muhammad SAW yang artinya sebagai berikut: Dari Suhaib al-Rumi r.a, bahwa Rasulullah SAW bersabda : *“Tiga hal yang di dalamnya terdapat keberkatan : jual-beli secara tangguh, muqaradhan (mudharabah), dan mencampur gandum dengan tepung untuk keperluan rumah, bukan untuk dijual”.* (HR. Ibn Majah)

Dalam Fiqih Islam dikenal berbagai macam jual beli, yaitu: Dari sisi objek yang diperjualbelikan, jual beli dibagi tiga, yaitu:⁸⁶ (1) Jual beli *mutlaqah*, yaitu pertukaran antara barang atau jasa dengan uang; (2) Jual beli

⁸⁶ Ascarya, *Akad dan Produk Bank Syariah: Konsep dan Praktek di Beberapa Negara*, Bank Indonesia, Jakarta, 2006, hlm. 78

sharf, yaitu jual beli atau pertukaran antara satu mata uang dengan mata uang lain; (3) Jual beli *muqayyadah*, yaitu jual beli dimana pertukaran terjadi antara barang dengan barang (barter), atau pertukaran antara barang dengan barang yang dinilai dengan valuta asing (*counter trade*);

Dari sisi cara menetapkan harga, jual beli dibagi empat, yaitu:⁸⁷ *Pertama*, jual beli *musawamah* (tawar menawar), yaitu jual beli biasa ketika penjual tidak memberitahukan harga pokok dan keuntungan yang didapatnya.

Kedua, jual beli *amanah*, yaitu jual beli dimana penjual memberitahukan modal jualnya (harga perolehan barang). Jual beli *amanah* ada tiga, yaitu: (a) Jual beli *murabahah*, yaitu jual beli ketika penjual menyebutkan harga pembelian barang (termasuk biaya perolehan) dan keuntungan yang diinginkan; (b) Jual beli *muwadha'ah* (*discount*), yaitu jual beli dengan harga di bawah modal dengan jumlah kerugian yang diketahui, untuk penjualan barang atau aktiva yang nilai bukunya sudah sangat rendah; dan (c) Jual beli *tauliyah*, yaitu jual beli dengan harga modal tanpa keuntungan dan kerugian.

Ketiga, jual beli dengan harga tangguh (*Bai' bitsaman ajil*), yaitu jual beli dengan penetapan harga yang akan dibayar kemudian. Harga tangguh ini boleh lebih tinggi daripada harga tunai dan bisa dicicil (*concern* pada cara menetapkan harga, bukan pada cara pembayaran);

Keempat, jual beli *muzayadah* (lelang), yaitu jual beli dengan penawaran dari penjual dan para pembeli berlomba menawar, lalu penawar

⁸⁷ *Ibid*

tertinggi terpilih sebagai pembeli. Kebalikannya, disebut jual beli *munaqadhah*, yaitu jual beli dengan penawaran pembeli untuk membeli barang dengan spesifikasi tertentu dan para penjual berlomba menawarkan dagangannya, kemudian pembeli akan membeli dari penjual yang menawarkan harga termurah.

Dari sisi cara pembayaran, jual beli dibagi empat, yaitu:⁸⁸ (1) Jual beli tunai dengan penyerahan barang dan pembayaran langsung; (2) Jual beli dengan pembayaran tertunda, *bai' muajjal (deferred payment)*, yaitu jual beli dengan penyerahan barang secara langsung (tunai), tetapi pembayaran dilakukan kemudian dan bisa dicicil; (3) Jual beli dengan penyerahan barang tertunda (*deferred delivery*), yang meliputi: (a) *Bai' as salam*, yaitu jual beli ketika pembeli membayar tunai di muka atas barang yang dipesan (biasanya produk pertanian) dengan spesifikasinya yang akan diserahkan kemudian; dan (b) *Bai' al istishna*, yaitu jual beli dimana pembeli membayar tunai atau bertahap atas barang yang dipesan (biasanya produk manufaktur) dengan spesifikasinya yang harus diproduksi dan diserahkan kemudian. (4) Jual beli dengan penyerahan barang dan pembayaran sama-sama tertunda.

Namun demikian, bentuk jual beli yang diadopsi dalam perbankan syariah dalam pemberian pembiayaan secara luas ada tiga, yaitu *bai' al murabahah* (biasa disebut *murabahah* saja),⁸⁹ *bai' as salam* (biasa disebut

⁸⁸ *Ibid*, hlm. 79

⁸⁹ Merupakan akad jual beli antara nasabah dengan bank syariah. Bank syariah akan membeli barang kebutuhan nasabah untuk kemudian menjual barang tersebut kepada nasabah dengan margin yang telah disepakati. Harga jual (pokok pembiayaan + margin) tersebut akan dicicil setiap bulan selama jangka waktu yang disepakati antara nasabah dengan bank syariah. Karena

salam saja)⁹⁰, dan *bai' al istishna* (biasa disebut *istishna* saja)⁹¹. Sedangkan, *bai' al sharf* (biasa disebut *sharf* saja) diterapkan dalam jasa pertukaran uang (*money changer*).

Imam Malik dan Imam Syafi'ie (ulama generasi awal) berpendapat, sebagaimana yang dikutip oleh Abdullah Saeed, bahwa jual beli *murabahah* adalah halal. Alasan Imam Malik atas keabsahan transaksi *murabahah* didasarkan kepada praktik penduduk Madinah. Menurutnya, ada kesepakatan pendapat di sini (Madinah) tentang keabsahan seseorang yang membelikan pakaian di kota, dan kemudian ia membawanya ke kota lain untuk menjualnya kembali dengan keuntungan yang disepakati. Sedangkan alasan Syafi'e atas keabsahan transaksi *murabahah* adalah bahwa jika seseorang menunjukkan suatu barang kepada seseorang dan berkata "belikan barang [seperti] ini untukku dan aku akan memberimu keuntungan sekian", lalu orang itu membelinya, maka jual beli tersebut adalah sah.⁹²

Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa secara keseluruhan dalam kajian fiqh Islam transaksi *murabahah* ini adalah sah dan boleh hukumnya, dengan alasan adanya kebutuhan masyarakat akan jenis transaksi ini.

harga jual sudah disepakati di muka, maka angsuran nasabah bersifat tetap selama jangka waktu pembiayaan.

⁹⁰ Pembelian barang yang diserahkan dikemudian hari, sedangkan pembayaran dilakukan dimuka. Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank Syariah: Dari Teori Ke Praktik*, Gema Insani, Jakarta, 2012, hlm. 108

⁹¹ Merupakan kontrak penjualan antara pembeli dan pembuat barang. Dalam kontrak ini, pembuat barang menerima pesanan dari pembeli. Pembuat barang lalu berusaha melalui orang lain untuk membuat atau membeli barang menurut spesifikasi yang telah disepakati dan menjualnya kepada pembeli akhir. Kedua belah pihak bersepakat atas harga serta system pembayaran. Menurut jumhur fuqaha, *bai' al-istishna'* merupakan suatu jenis khusus dari *bai' as-salam*. Biasanya jenis ini di pergunakan di bidang manufaktur. *Ibid*, hlm. 113

⁹² Marwini, Aplikasi Kontraktual Pembiayaan *Murabahah* pada Bank Syariah, dalam <http://journal.uin-suka.ac.id/media/artikel/AZQ124202-11%20Marwini.pdf>. hlm. 9, diakses tanggal 11 Desember 2015

Pertimbangan lainnya adalah keberadaannya merupakan bentuk lain dari transaksi jual-beli atau perdagangan sederhana yang ada dalam Islam berdasarkan terpenuhinya persyaratan jual-beli yang ada di dalam transaksi murabahah ini.

Menurut data Statistik Perbankan Syariah 2015, dari keseluruhan penyaluran dana oleh bank syariah, pembiayaan murabahah merupakan pembiayaan yang memiliki nominal paling tinggi dari jenis pembiayaan lainnya. Data menunjukkan bahwa jumlah penyaluran pembiayaan perbankan syariah selalu mengalami kenaikan, dari 2007 sejumlah 27,94 triliun menjadi 199,33 triliun pada 2014. Untuk jenis pembiayaannya masih didominasi oleh pembiayaan Murabahah, dari tahun ke tahun pun mengalami peningkatan yaitu tahun 2007 tercatat sejumlah 16,553 triliun dan 2014 tercatat mencapai angka 117,37 triliun kemudian disusul oleh pembiayaan musyarakah, pembiayaan mudharabah, pembiayaan ijarah, pembiayaan qardh dan pembiayaan istishna.

Tabel 6

Komposisi Pembiayaan Bank Umum Syariah dan Unit Usaha Syariah Tahun 2007-2014 (Triliun Rupiah)

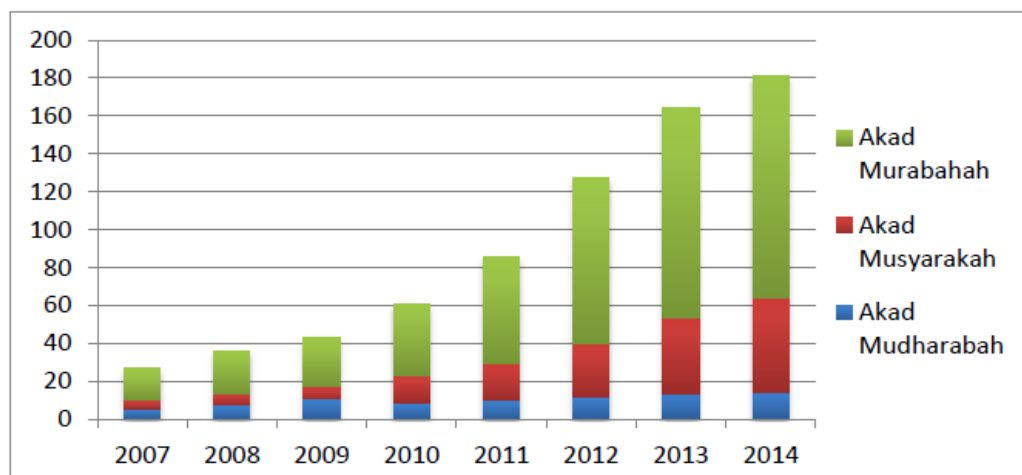
Pembiayaan	Tahun							
	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Pemb. Mudharabah	5,578	7,411	10,412	8,631	10,229	12,023	13,625	14,354
Pemb. Musyarakah	4,406	6,205	6,597	14,624	18,96	27,667	39,874	49,387
Pemb. Murabahah	16,553	22,486	26,321	37,508	56,365	88,004	110,57	117,37
Pemb. Salam	0	0	0	0	0	0	0	0
Pemb. Istishna	0,351	0,369	0,423	0,347	0,326	0,376	0,582	0,633
Pemb. Ijarah	-	0,765	1,305	2,341	3,839	7,345	10,481	11,62

Pemb. Qardh	-	0,959	1,829	4,731	12,937	12,09	8,995	5,965
Lainnya	1,056	0	0	0	0	0	0	0
TOTAL	27,94	38,20	46,89	68,18	102,66	147,51	184,13	199,33

Sumber : Statistik Perbankan Syariah, 2015

Sementara itu 3 (tiga) jenis pembiayaan yang memberikan kontribusi terhadap jumlah pembiayaan yang disalurkan BUS dan UUS adalah sebagai berikut:

Tabel 7
Perkembangan Pembiayaan Murabahah, Musyarakah dan Mudharabah BUS dan UUS Tahun 2007-2014



Sumber : Statistik Perbankan Syariah, 2015

Jika dilihat dari perkembangan 3 jenis pembiayaan terbesar dari tabel sebelumnya, total pembiayaan dengan prinsip bagi hasil (Mudharabah dan Musyarakah) terlihat tidak lebih dari setengah pembiayaan murabahah. Hal tersebut merupakan sebuah fenomena yang menarik karena pembiayaan murabahah dapat diartikan sebagai pembiayaan yang memberikan kontribusi terbesar bagi jumlah pembiayaan BUS dan UUS yang disalurkan kepada nasabah.

Fenomena ini juga terjadi pada Bank umum syariah pertama di Indonesia yaitu PT. Bank Muamalat Indonesia Tbk. Komposisi Pembiayaan Murabahah PT. Bank Muamalat Indonesia, Tbk Periode Triwulan Maret 2004- Juni 2015 adalah sebagai berikut:

Tabel 8
Komposisi Pembiayaan Murabahah PT. Bank Muamalat Indonesia, Tbk
Periode Triwulan Maret 2004- Juni 2015

Tahun/ Bulan		Pembiayaan Murabahah (Juta Rupiah)
2004	Maret	1.358.007
	Juni	1,608,451
	September	1,821,290
	Desember	1,898,484
2005	Maret	2,664,167
	Juni	3,104,567
	September	3,613,293
	Desember	3,824,720
2006	Maret	3,819,270
	Juni	4,187,814
	September	4,190,864
	Desember	4,014,624
2007	Maret	3,914,045
	Juni	4,699,464
	September	5,281,593
	Desember	5,281,594
2008	Maret	5,182,961
	Juni	5,906,135
	September	6,334,642
	Desember	6,409,319
2009	Maret	6,059,593
	Juni	5,961,587
	September	5,961,588
	Desember	6,005,391
2010	Maret	6,471,239
	Juni	6,978,378
	September	7,474,754
	Desember	8,530,159
2011	Maret	9,969,013

	Juni	11,597,752
	September	12,350,287
	Desember	13,258,947
2012	Maret	13,539,401
	Juni	15,706,215
	September	17,548,858
	Desember	21,264,177
2013	Maret	23,187,325
	Juni	24,464,903
	September	25,106,888
	Desember	26,233,376
2014	Maret	26,921,209
	Juni	28,328,708
	September	28,783,605
	Desember	27,764,410
2015	Maret	26,314,655
	Juni	25,782,711

Sumber: Laporan Keuangan PT. Bank Muamalat Indonesia, 2015

Saeed Abdullah mengemukakan ada 4 (empat) alasan mengapa transaksi jual beli murabahah mendominasi dalam pelaksanaan investasi perbankan syariah, antara lain:⁹³ (1) Murabahah adalah mekanisme penanaman modal jangka pendek dengan pembagian untung rugi atau bagi hasil / PLS (*profit and loss sharing*), (2) Mark-up (keuntungan atau margin) dalam murabahah dapat ditetapkan dengan cara yang menjamin bahwa bank mampu mengembalikan dibandingkan dengan bank-bank yang berbasis bunga dimana bank-bank islam sangat kompetitif, (3) Murabahah tidak mengizinkan bank islam untuk turut campur dalam manajemen bisnis karena bank bukanlah partner dengan klien tetapi hubungan mereka adalah hubungan kreditur dengan debitur, dan (4) Murabahah menghindari ketidakpastian yang dilekatkan dengan prolehan usaha berdasarkan sistem PLS.

⁹³ Saeed Abdullah, *Bank Islam dan Bunga Studi Krisis dan Interpretasi Kontemporer tentang Riba* (Terjemahan). Cet Ke-2, Pustaka Pelajar, Yogyakarta, hlm. 140

Sementara menurut pendapat Suroso, transaksi jual beli murabahah mendominasi penyaluran dana bank syariah karena:⁹⁴

1. Mudah diimplementasikan. Jual beli murabahah dengan cepat, mudah diimplementasikan dan dipahami, karena para pelaku bank syariah menyamakan murabahah ini sama dengan kredit investasi konsumtif seperti misalnya, kredit kendaraan bermotor, kredit rumah dll.
2. Pendapatan bank dapat diprediksi. Dalam transaksi murabahah, bank syariah sudah dapat melakukan estimasi pendapatan yang akan diterima, karena dalam transaksi murabahah hutang nasabah adalah harga jual sedangkan dalam harga jual terkandung porsi pokok dan porsi keuntungan. Sehingga dalam keadaan normal, bank dapat memprediksi pendapatan yang akan diterima.
3. Tidak perlu mengenal nasabah secara mendalam. Dalam arti dengan adanya murabahah yang pembayarannya dilakukan dengan tangguh, maka akan timbul hutang oleh nasabah. Dalam hal ini hubungan bank dan nasabah adalah hubungan hutang piutang. Sehingga dalam keadaan bagaimanapun nasabah harus membayar hutang harga barang yang diperjual belikan. Bank tidak perlu menganalisa dan mencari sumber pengembalianya secara khusus, tetapi cukup singkat dan global.
4. Menganalogikan murabahah dengan pembiayaan konsumtif. Jika diperhatikan, sepintas memang terdapat persamaan antara jual beli murabahah dengan pembiayaan konsumtif. Misalnya saja pembiayaan yang diberikan adalah komoditi (barang) bukan uang, pembayarannya dapat diberlakukan dengan cara tangguh atau cicilan maupun lainnya.

Murabahah pada awalnya merupakan konsep jual beli yang sama sekali tidak ada hubungannya dengan pembiayaan. Namun demikian, bentuk jual beli ini kemudian digunakan oleh perbankan syariah dengan menambah beberapa konsep lain sehingga menjadi bentuk pembiayaan. Akan tetapi, validitas transaksi seperti ini tergantung pada beberapa syarat dan rukun yang benar-benar harus diperhatikan agar transaksi tersebut diterima secara

⁹⁴ Suroso, *Jual Beli Murabahah*, Ctk. Ke-2, UII Press, Yogyakarta., 2005, hlm. 12-13

Syariah. Beberapa syarat pokok *murabahah* menurut Usmani, antara lain sebagai berikut:⁹⁵

- a) *Murabahah* merupakan salah satu bentuk jual beli ketika penjual secara eksplisit menyatakan biaya perolehan barang yang akan dijualnya dan menjual kepada orang lain dengan menambahkan tingkat keuntungan yang diinginkan.
- b) Tingkat keuntungan dalam *murabahah* dapat ditentukan berdasarkan kesepakatan bersama dalam bentuk lumpsum atau persentase tertentu dari biaya.
- c) Semua biaya yang dikeluarkan penjual dalam rangka memperoleh barang, seperti biaya pengiriman, pajak, dan sebagainya dimasukkan ke dalam biaya perolehan untuk menentukan harga agregat dan margin keuntungan didasarkan pada harga agregat ini. Akan tetapi, pengeluaran yang timbul karena usaha, seperti gaji pegawai, sewa tempat usaha, dan sebagainya tidak dapat dimasukkan ke dalam harga untuk suatu transaksi. Margin keuntungan yang diminta itulah yang meng-*cover* pengeluaran-pengeluaran tersebut.
- d) *Murabahah* dikatakan sah hanya ketika biaya-biaya perolehan barang dapat ditentukan secara pasti. Jika biaya-biaya tidak dapat dipastikan, barang/komoditas tersebut tidak dapat dijual dengan prinsip *murabahah*.

Adapun rukun dari akad *murabahah* yang harus dipenuhi dalam transaksi ada beberapa, yaitu:⁹⁶ (1) Pelaku akad, yaitu *ba'l* (penjual) adalah pihak yang memiliki barang untuk dijual, dan *musytari* (pembeli) adalah pihak yang memerlukan dan akan membeli barang; (2) Objek akad, yaitu *mabi'* (barang dagangan) dan *tsaman* (harga); dan (3) *Shighah*, yaitu *Ijab* dan *Qabul*.

Persyaratan pembiayaan atas dasar akad *murabahah* menurut Surat Edaran Bank Indonesia (SEBI) No. 10/14/DPbS/tertanggal 17 Maret 2008 adalah sebagai berikut:

⁹⁵ Ascarya, *Op., Cit*, hlm. 84-85

⁹⁶ *Ibid*, hlm. 83

1. Dalam kegiatan penyaluran dana dalam bentuk Pembiayaan atas dasar Akad Murabahah berlaku persyaratan paling kurang sebagai berikut:
 - a. Bank bertindak sebagai pihak penyedia dana dalam rangka membelikan barang terkait dengan kegiatan transaksi *murabahah* dengan nasabah sebagai pihak pembeli barang.
 - b. Barang adalah jual beli yang diketahui secara jelas kuantitas, kualitas, harga perolehan dan spesifikasinya
 - c. Bank wajib menjelaskan kepada nasabah mengenai karakteristik produk pembiayaan atas dasar akad *murabahah*, serta hak dan kewajiban nasabah sebagaimana diatur dalam ketentuan Bank Indonesia mengenai transparansi informasi produk bank dan penggunaan data pribadi nasabah
 - d. Bank wajib melakukan analisis atas permohonan pembiayaan atas dasar akad *murabahah* dari nasabah yang antara lain meliputi aspek personal berupa analisis atas karakter (*character*) dan/atau aspek usaha antara lain meliputi analisa kapasitas usaha (*capacity*) keuangan (*capital*), dan/atau proyek usaha (*Condition*).
 - e. Bank dapat membiayai sebagian atau seluruh harga pembelian barang yang telah disepakati kualifikasinya
 - f. Bank wajib menyediakan dana untuk merealisasikan penyediaan barang yang dipesan nasabah.

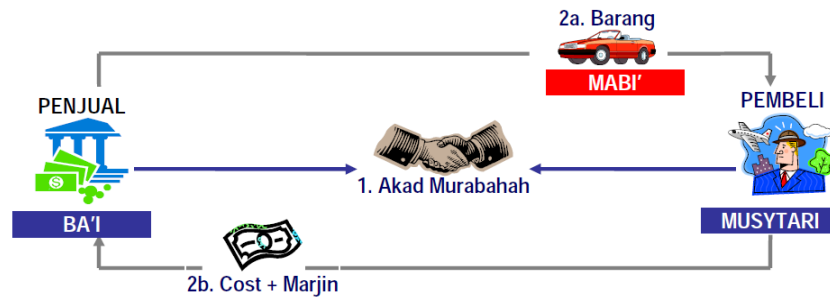
- g. Kesepakatan atas margin ditentukan hanya satu kali pada awal pembiayaan atas dasar *murabahah* dan tidak berubah selama periode pembiayaan
 - h. Bank dan nasabah wajib menuangkan kesepakatan dalam bentuk perjanjian tertulis berupa akad pembiayaan atas dasar *murabahah*
 - i. Jangka waktu pembayaran harga barang oleh nasabah kepada bank ditentukan berdasarkan kesepakatan bank dan nasabah.
2. Bank dapat memberikan potongan dalam besaran yang wajar dengan tanpa diperjanjikan dimuka.
 3. Bank dapat meminta ganti rugi kepada nasabah atas pembatalan pesanan oleh nasabah sebesar biaya riil

Menurut Ascarya, bentuk-bentuk akad *murabahah* dapat dibedakan menjadi dua yaitu:⁹⁷

- (a) *Murabahah* sederhana adalah bentuk akad *murabahah* ketika penjual memasarkan barangnya kepada pembeli dengan harga sesuai harga perolehan ditambah margin keuntungan yang diinginkan, seperti ilustrasi pada gambar berikut.

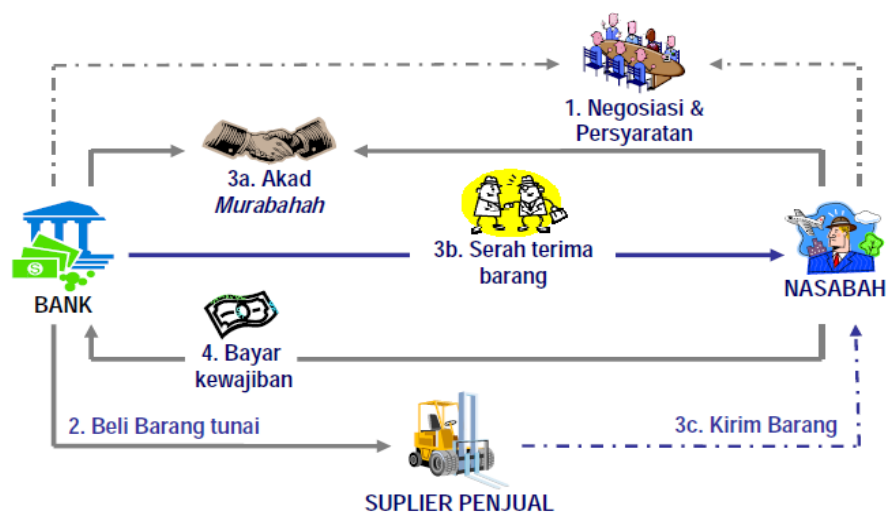
⁹⁷ *Ibid*, hlm. 90

Bagan 1
Alur pembiayaan Murabahah secara sederhana



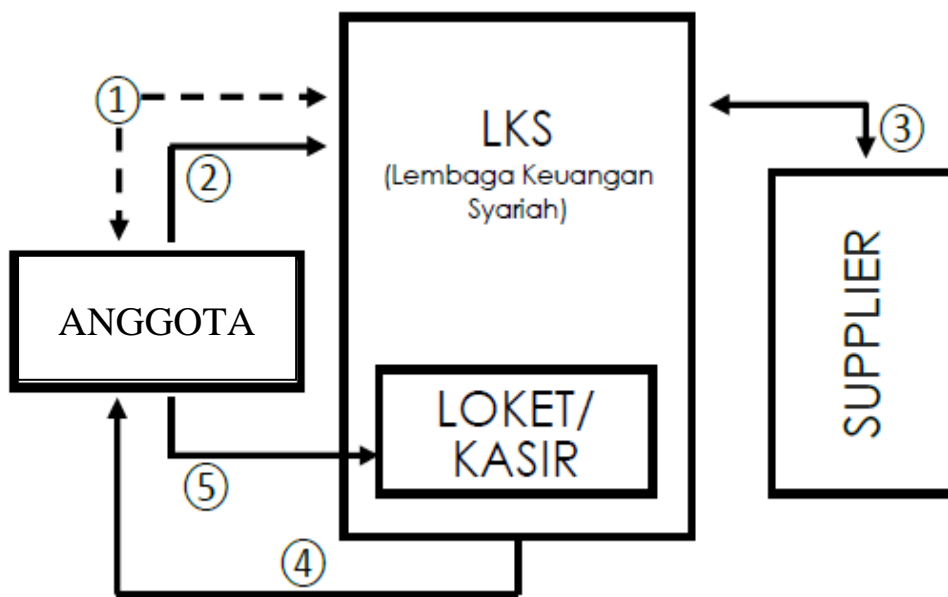
(b) Murabahah kepada Pemesan. Bentuk *murabahah* ini melibatkan tiga pihak, yaitu pemesan, pembeli dan penjual. Bentuk *murabahah* ini juga melibatkan pembeli sebagai perantara karena keahliannya atau karena kebutuhan pemesan akan pembiayaan. Bentuk murabahah inilah yang diterapkan perbankan syariah dalam pembiayaan, seperti ilustrasi pada gambar berikut:

Bagan 2
Alur pembiayaan Murabahah kepada Pemesan



Berdasarkan Fatwa DSN MUI No. 04/DSNMUI/IV/2000 Tentang murabahah, proses terjadi kontrak (akad) murabahan sebagaimana tergambar dalam diagram sebagai berikut:

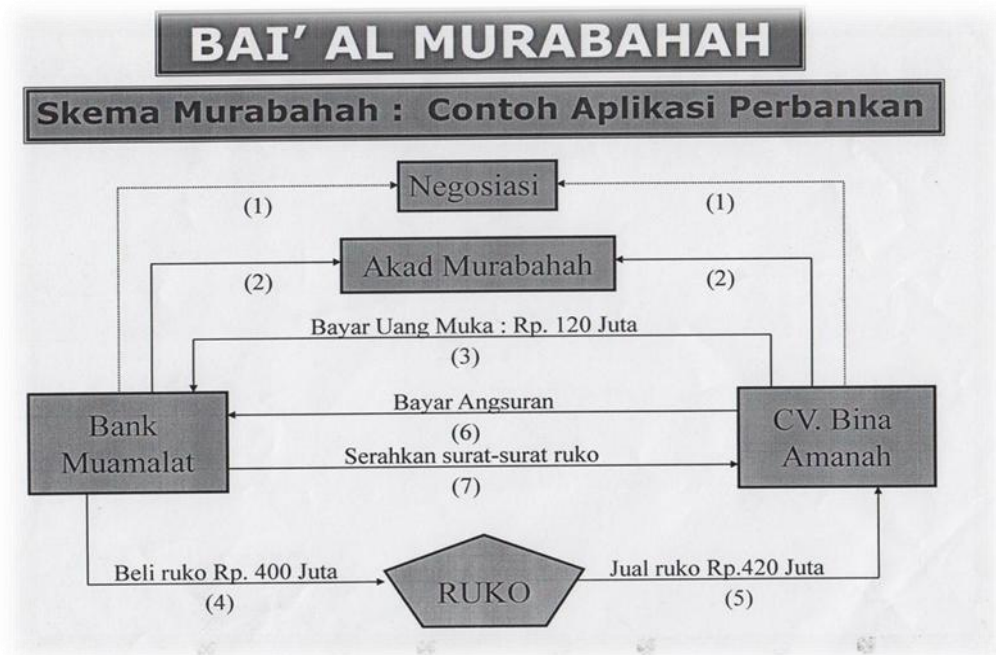
Bagan 3
Alur Pembiayaan Murabahah Berdasarkan Fatwa DSN MUI No. 04/DSNMUI/IV/2000



Penjelasan alur pembiayaan murabahah sebagaimana tergambar dalam diagram diatas adalah sebagai berikut: (1) Anggota melakukan negoisasi pembelian barang atas pesanan nasabah dan nasabah melengkapi persyaratan administrasi; (2) Proses akad jual beli antara LKS dengan nasabah (LKS harus memberitahu secara jujur harga pokok barang kepada nasabah berikut biaya yang diperlukan dan menjual barang tersebut kepada nasabah dengan harga jual senilai harga beli plus keuntungannya); (3) Pihak LKS membeli barang atas permintaan nasabah; (4) Kirim/penyerahan barang, dan (5) Nasabah membayar angsuran ke LKS.

Alur/mechanisme pembiayaan murabahah di Bank Muamalat Cabang Solo adalah sebagai berikut:

Bagan 4
Alur Pembiayaan Murabahah pada Bank Muamalat Cabang Solo



Sumber: Bank Muamalat Cabang Solo

Dari gambar di atas dapat diterangkan dan dideskripsikan bahwa secara sederhana proses/mechanisme akad murabahah di Bank Muamalat Cabang Solo di mulai dari negosiasi antara calon nasabah dengan pihak bank. Selanjutnya jika terjadi kesepakatan dari proses negosiasi tersebut maka akan berlanjut pada penandatanganan akad murabahah oleh nasabah yang ditindaklanjuti dengan pembayaran uang muka sesuai kesepakatan. Berikutnya bank akan membelikan barang sesuai dengan keinginan nasabah dari pihak ketiga dan akan menjualnya kepada nasabah. Setelah nasabah mendapatkan barang yang diinginkan, maka nasabah berkewajiban untuk membayar harga

barang tersebut kepada pihak bank dengan cara mengansur yang besaran dan lama waktunya sesuai kesepakatan antara nasabah dan pihak bank. Tahap terakhir adalah ketika nasabah telah melunasi semua kewajibannya kepada bank, maka bank akan menyerahkan semua surat-surat tanda kepemilikan atas barang nasabah tersebut.

Adapun mekanisme secara detail terjadinya kontrak dalam transaksi murabahah di bank Syariah Muamalat Cabang Solo dapat diterangkan sebagai berikut:⁹⁸ *Pertama*, Proses Penyaluran Dana, yang terdiri atas beberapa aktifitas yaitu; (a). Menerima permohonan pembiayaan dari nasabah, atau *staff lending* mendapatkan nasabah langsung dari hasil sosialisasi. (b). Menerima data kelengkapan penunjang usaha nasabah, serta melakukan wawancara dan analisis singkat. (c). Melakukan *survey* usaha dan jaminan (d). Pembuatan proposal dan analisa usaha berdasarkan hasil *survey* di lapangan serta data-data penunjang lainnya. (e). Mengajukan permohonan proses transaksi jaminan ke bagian Legal. (f). Meminta persetujuan Tim Komite Pembiayaan atas permohonan pembiayaan nasabah. (g). Permohonan, proposal dan seluruh berkas pembiayaan lainnya yang sudah disetujui komite, diserahkan ke bagian Legal untuk proses akad pembiayaan. (h). Untuk permohonan yang ditolak oleh Tim Komite, maka penolakan tersebut segera disampaikan ke nasabah oleh bagian *Lending*.

Kedua, Alur Bagian Legal dan Administrasi Pembiayaan, yang terdiri atas beberapa kegiatan yaitu; (a). Menerima permohonan *survey* dan transaksi

⁹⁸ Wawancara dengan Wahyu staff legal Bank Muamalat Cabang Solo pada Hari Rabu Tanggal 28 Oktober 2015 di Bank Muamalat Cabang Solo

dari *Account Officer*. (b). Memeriksa kelengkapan legalitas data jaminan nasabah. (c). Melakukan *survey* dan transaksi ke lapangan atas jaminan pembiayaan nasabah yang diajukan. (d). Menyampaikan laporan hasil transaksi jaminan kepada *Account Officer*. (e). Menerima dokumen dan berkas pembiayaan hasil persetujuan tim komite pembiayaan. (f). Membuat perjanjian pembiayaan dan pengikatan lainnya yang terkait dengan pembiayaan nasabah. (g). Menghubungi nasabah dan menyampaikan waktu akad pembiayaan dan pencairan pembiayaan, serta hal-hal lainnya yang terkait dengan persyaratan pencairan pembiayaan. (h). Menerima dokumen jaminan asli dari nasabah, dan memeriksa keabsahan dan kelengkapannya. (i). Melakukan proses perjanjian pembiayaan dan pengikatan lainnya baik secara *intern* maupun *notariel*. (j). Menyampaikan format pencairan pembiayaan ke bagian operasi. (k). Melakukan penyimpanan dokumen perjanjian pembiayaan dan jaminan asli nasabah ke dalam *main vault*. (l). Melakukan proses masuk dan keluarnya jaminan nasabah, serta mencatatnya kedalam *register* jaminan.

Ketiga, Realisasi Pembiayaan, yang terdiri atas beberapa hal yaitu; Bagian pembiayaan (a). Menerima aplikasi realisasi pembiayaan dari Bagian Legal. (b). Membuat slip pencairan pembiayaan, dan meminta persetujuan kepada pejabat yang ditunjuk. (c). Input transaksi ke dalam sistem. (d). Menyerahkan kepada Nasabah.

C. Kebebasan Berkontrak dalam Transaksi Murabahah di Bank Syariah Muamalat Cabang Solo

Dalam hukum kontrak dikenal tiga asas yang satu dengan lainnya saling berkaitan, yakni asas konsensualisme (*the principle konsensualism*), asas kekuatan mengikat kontrak (*the principle binding force of contract*) dan asas kebebasan berkontrak (*principle of freedom of contract*).⁹⁹ Pertama, asas konsensualisme, kontrak dikatakan telah lahir jika telah ada kata sepakat atau persesuaian kehendak diantara para pihak yang membuat kontrak tersebut. Kehendak para pihak inilah yang menjadi dasar kontrak.

Kedua, asas kekuatan mengikat kontrak. Terjadinya perbuatan hukum itu ditentukan berdasar kata sepakat (konsensualisme). Dengan adanya konsensus dari para pihak, maka kesepakatan itu menimbulkan kekuatan mengikat perjanjian sebagaimana layaknya undang-undang (*pacta sunt servanda*). Apa yang dinyatakan seseorang dalam suatu hubungan hukum menjadi hukum bagi mereka (*cum nexum faciet mancipiumque*). Asas inilah yang menjadi kekuatan mengikatnya perjanjian (*verbindende kracht van de overeenkomst*). Ini bukan saja kewajiban moral, tetapi juga kewajiban hukum yang pelaksanaannya wajib ditaati. Sebagai konsekuensinya maka hakim maupun pihak ketiga tidak boleh mencampuri isi perjanjian yang dibuat para pihak tersebut.

Ketiga, asas kebebasan berkontrak di mana setiap orang diakui memiliki kebebasan untuk membuat kontrak dengan siapapun juga,

⁹⁹ Ridwan Khairandy, *Iktikad Baik Dalam Kebebasan Berkontrak*, Program Pasca Sarjana, FH UI, Jakarta, 2003, hlm. 27-29

menentukan isi kontrak, menentukan bentuk kontrak, memilih hukum yang berlaku bagi kontrak yang bersangkutan.

Jika asas konsensualisme berkaitan dengan lahirnya kontrak, asas kekuatan mengikatnya kontrak berkaitan dengan akibat hukum, maka kebebasan berkontrak berkaitan dengan isi kontrak.

Menurut Peter Mahmud Marzuki sebagaimana dikutip oleh Agus Yudha Hernoko, bahwa asas kebebasan berkontrak menyatakan seseorang pada umumnya memiliki pilihan bebas untuk mengadakan perjanjian. Di dalam asas ini terkandung suatu pandangan bagi seseorang bebas untuk melakukan atau tidak melakukan perjanjian, bebas dengan siapa ia mengadakan perjanjian, bebas tentang apa yang diperjanjikan dan bebas untuk menetapkan syarat-syarat perjanjian.¹⁰⁰

Asas kebebasan berkontrak ini dapat kita temukan dalam Pasal 1338 KUHPerdara yang bunyinya: semua perjanjian yang dibuat sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya (*asas pacta sunt servanda*). Dalam pasal tersebut, jelas terdapat kebebasan membuat perjanjian dalam batas yang sesuai dengan undang-undang (asas Kebebasan Berkontrak). Adapun batasan-batasan yang diberikan oleh pembentuk undang-undang tercantum dalam pasal 1338 ayat 3 (persetujuan dilaksanakan dengan itikad baik), pasal 1320 (sahnya persetujuan harus dipenuhi 4 syarat), Pasal 1321 (tidak ada kesepakatan apabila adanya kekhilafan, paksaan, atau penipuan), dan Pasal 1337 (suatu sebab terlarang

¹⁰⁰ Agus Yudha Hernoko, *Hukum Perjanjian (Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersial)*, Kencana Prenada Media Grup, Jakarta, 2013, hlm, 110

yang dilarang oleh Undang-undang, berlawanan dengan kesusilaan atau ketertiban umum).

Perjanjian Islam juga mengenal adanya asas kebebasan berkontrak (*Mabda' Hurriyah at-Ta'aqud*). Asas ini merupakan prinsip dasar dalam hukum perjanjian Islam dalam artian para pihak bebas membuat suatu perjanjian (*Freedom of Making Contract*). Bebas dalam menentukan objek perjanjian dan bebas menentukan dengan siapa membuat perjanjian serta bebas menentukan bagaimana cara menentukan penyelesaian sengketa jika terjadi dikemudian hari.¹⁰¹

Hukum Islam mengakui kebebasan berkontrak, bahwa setiap orang dapat membuat akad jenis apapun tanpa terikat kepada sebab-sebab tertentu dan memasukkan klausul apa saja ke dalam akad yang dibuatnya itu sesuai dengan kepentingannya sepanjang tidak bertentangan dengan apa yang dimuat secara substansial dalam Al-Qur'an dan Hadits Nabi Muhammad sebagai sumber hukum utama dalam Hukum Islam.¹⁰²

Peletakan asas kebebasan berkontrak dalam Islam pada dasarnya merujuk kepada beberapa dalil dalam Al-Qur'an dan Hadits Nabi Muhammad sebagai sumber utama Hukum Islam, yakni: Firman Allah SWT dalam Al-Quran Surah Al-Maidah; Ayat (1) yang berbunyi, "*Wahai orang-orang beriman, penuhilah akad-akadmu (perjanjian-perjanjian)*", dan Sabda Nabi

¹⁰¹ Gemala Dewi, Widya Ningsih, dan Yenti Salma, *Hukum Perikatan Islam di Indonesia*, Kencana Prenada Media Grup, Jakarta, 2007, hlm. 31.

¹⁰² Muhammad Sjaiful, Karakteristik Asas Kebebasan Berkontrak dalam Perjanjian Berbasis Syariah, *Jurnal Perspektif Hukum*, Vol. 15 No. 1 Mei 2015, hlm. 78

Muhammad SAW, “*Orang-orang Muslim itu senantiasa setia kepada syarat-syarat (janji-janji) mereka*”.

Penghormatan Islam terhadap kebebasan berkontrak tidak terlepas dari paradigma dasar Hukum Islam yang selalu bertujuan untuk menciptakan kemanfaatan bagi umat manusia karena mengingat ajaran Islam adalah pembawa rahmat bagi seluruh alam (*rahmatan lil-alamin*). Selain itu, urgensi asas kebebasan berkontrak yang dijamin oleh syariah adalah untuk menunjukkan bahwa kebebasan berkontrak pada dasarnya merupakan fitrah manusia yang harus tetap dipertahankan. Namun demikian, asas kebebasan berkontrak yang ditegakkan dalam perjanjian syariah adalah asas kebebasan berkontrak yang tidak ditegakkan atas dasar individualistik-pragmatis.¹⁰³

Paradigma dasar dari asas kebebasan berkontrak perspektif syariah adalah berada dalam kerangka pandang filosofis keilahian atau kewahyuan. Maknanya bahwa asas perjanjian yang ditegakkan atas dasar kebebasan berkontrak bukanlah tegak atas dasar kebebasan yang sifatnya mutlak tetapi kebebasan dimaksud adalah kebebasan yang tidak melanggar nilai-nilai syariah. Nilai-nilai syariah yang dimaksud adalah batasan-batasan apa yang dilarang dalam Hukum Syariah, yaitu batasan-batasan yang diharamkan dalam al-Qur’an dan Hadits Nabi Muhammad. Pembatasan berupa larangan dalam Syariat Islam antara lain yang terkait dengan larangan makan harta bersama secara batil.¹⁰⁴

¹⁰³ *Ibid*, hlm. 79

¹⁰⁴ *Ibid*

Dengan demikian, kebebasan berkontrak dalam islam memiliki limitasi terhadap hal-hal yang sudah jelas dilarang dalam syariat. Tujuan dari limitasi tersebut adalah untuk menjaga agar tidak terjadi penganiayaan antara sesama manusia melalui kontrak yang dibuatnya. Limitasi tersebut antara lain larangan bertransaksi secara ribawi, larangan perjudian atau untung-untungan, dan larangan gharar (ketidakpastian risiko, spekulasi atau bahaya yang dapat menyesatkan pihak lain, yang di sini juga termasuk larangan ijon (mukhabarah) atau menjual barang yang tidak dapat diserahkan karena belum dikuasai) dalam melakukan transaksi.¹⁰⁵

Bank Muamalat Cabang Solo telah mengimplementasikan prinsip kebebasan berkontrak ini dalam pembiayaan murabahah. Hal ini dikemukakan oleh Wahyu staff legal Bank Muamalat Cabang Solo bahwa¹⁰⁶, sebelum menandatangani kontrak/akad murabahah, calon nasabah diberikan kebebasan untuk melakukan negosiasi dengan bank muamalat mengenai hal apa saja seperti spesifikasi barang yang akan dibeli, harga dasar barang dan berapa besar keuntungan yang akan diperoleh oleh bank, tatacara pembelian barang apakah akan dilakukan langsung oleh nasabah atau nasabah akan meminta bantuan pihak bank. Setelah itu, nasabah masih diberikan kebebasan untuk memilih berapa lama angsuran yang akan dia bayar ke bank. Jika nasabah dan bank sudah saling sepakat mengenai semua hal yang berkaitan dengan rencana pembiayaan murabahah tersebut, maka nasabah akan menandatangani kontrak yang telah disediakan oleh bank sesuai dengan kesepakatan-kesepakatan yang

¹⁰⁵ *Ibid*, hlm. 80

¹⁰⁶ Wawancara dengan Wahyu staff legal Bank Muamalat Cabang Solo pada Hari Rabu Tanggal 28 Oktober 2015 di Bank Muamalat Cabang Solo

telah dicapai bersama (nasabah dan bank muamalat). Dari semua hal tersebut, dapat disimpulkan bahwa terjadinya kontrak/perjanjian pembiayaan murabahah di Bank Muamalat Cabang Solo telah menerapkan kebebasan berkontrak.

Masih menurut Wahyu, salah satu hal yang paling banyak dinegosiasikan oleh nasabah terhadap Bank Muamalat Cabang Solo dalam transaksi murabahah adalah margin keuntungan yang diperoleh pihak bank. Menurutnya, margin keuntungan yang ditetapkan oleh Bank Muamalat Cabang Solo berhak diketahui oleh nasabah. Bahkan bank berkewajiban memberitahu nasabah berapa margin keuntungan yang ditetapkan. Hal tersebut dilakukan agar kedua belah pihak dapat bersepakat sehingga tidak ada pihak yang akan terzhalimi.¹⁰⁷

Bank Muamalat Cabang Solo telah menetapkan margin keuntungan yang telah ditentukan dalam rapat ALCO (*Asset & Liability Committee*). Penetapan tingkat margin keuntungan pembiayaan berdasarkan rekomendasi, usul dan saran dari tim ALCO Bank Syariah, dengan mempertimbangkan Direct Competitor's Market Rate (DCMR), Indirect Competitor's Market Rate (ICMR), Expected Competitive Return for Investor (ECRI), Acquiring Cost, dan Overhead Cost. Oleh karenanya, negosiasi margin keuntungan pada prinsipnya tidak dapat dinegosiasikan. Dalam praktiknya, marketing Bank Muamalat Cabang Solo akan menawarkan kepada nasabah margin keuntungan melebihi batas yang telah direkomendasikan oleh ALCO. Sehingga ketika

¹⁰⁷ Wawancara dengan Wahyu staff legal Bank Muamalat Cabang Solo pada Hari Rabu Tanggal 28 Oktober 2015 di Bank Muamalat Cabang Solo

nasabah bernegosiasi dengan meminta agar margin keuntungan bank diturunkan, maka marketing akan menyetujuinya dengan batas yang sudah ditentukan oleh ALCO.¹⁰⁸ Jadi, seolah-olah dalam hal ini terjadi negosiasi padahal secara substantive sebenarnya tidak.

Menurut M Faiz Mufidi sebagaimana dikutip oleh Lina Jamilah bahwa satu hal yang patut diperhatikan bahwa asas kebebasan berkontrak mengasumsikan ada posisi tawar yang seimbang diantara para pembuat kontrak.¹⁰⁹ Dalam kenyataannya sangat jarang para pihak yang mengadakan perjanjian mempunyai posisi tawar seimbang. Pada perjanjian yang demikian, pihak yang mempunyai posisi tawar lebih kuat akan lebih menentukan isi perjanjian.

Perjanjian yang paling menyolok menunjukkan dominannya salah satu pihak adalah perjanjian yang dalam bahasa belanda disebut *standard voorwarden* atau dalam hukum inggris disebut *standard contract* (perjanjian baku).¹¹⁰ Pada perjanjian ini ketentuan-ketentuan di dalamnya lebih banyak ditentukan oleh pihak yang mempunyai posisi tawar lebih kuat dibandingkan pihak lainnya, sedangkan pihak yang posisi tawarnya lebih rendah, sangat kecil kemungkinannya mengadakan perubahan terhadap ketentuan-ketentuan yang terdapat dalam draft perjanjian. Dalam arti pihak yang menerima penawaran tidak dalam posisi memilih dari pilihan yang luas tetapi hanya memilih untuk menerima atau menolak tawaran tersebut.

¹⁰⁸ Wawancara dengan Wahyu staff legal Bank Muamalat Cabang Solo pada Hari Rabu Tanggal 28 Oktober 2015 di Bank Muamalat Cabang Solo

¹⁰⁹ Lina Jamilah, Asas Kebebasan Berkontrak Dalam Perjanjian Standar Baku, *Jurnal Ilmu Hukum Syiar Hukum*, FH.Unisba. Vol. XIII. No. 1 Maret – Agustus 2012, hlm. 229

¹¹⁰ Mariam Darus Badruzaman, *Aneka Hukum Bisnis*, Alumni, Bandung, 1994, hlm. 46.

Bentuk perjanjian kredit perbankan dalam praktiknya telah disediakan oleh pihak bank sedangkan pihak debitur hanya mempelajari dan memahaminya dengan baik. Perjanjian yang demikian itu biasa disebut dengan perjanjian baku (*standard contract*), dimana debitur hanya dalam posisi menerima atau menolak tanpa ada kemungkinan untuk tawar-menawar.¹¹¹

Perjanjian baku menurut Sudaryatmo mempunyai ciri-ciri sebagai berikut:¹¹² (a) Perjanjian sepihak yang oleh produsen yang posisinya lebih kuat dari konsumen; (b) Konsumen sama sekali tidak dilibatkan dalam menentukan isi perjanjian; (c) Dibuat dalam bentuk tertulis dan missal; dan (d) Konsumen terpaksa menerima isi perjanjian karena didorong oleh kebutuhan.

Sutan Remy Sjahdeini menyatakan bahwa kontrak baku ialah kontrak yang hampir seluruh klausul-klausulnya sudah dibakukan oleh pemakainya dan pihak yang lain pada dasarnya tidak mempunyai peluang untuk merundingkan atau meminta perubahan.¹¹³ Hal yang sama dikemukakan oleh Munir Fuady bahwa kontrak baku adalah suatu kontrak tertulis yang dibuat hanya oleh salah satu pihak dalam kontrak tersebut, bahkan sering kali kontrak tersebut (*boilerplate*) dalam bentuk formulir-formulir tertentu oleh salah satu pihak, yang dalam hal ini ketika kontrak tersebut ditandatangani umumnya para pihak hanya mengisi data-data informatif tertentu saja dengan sedikit

¹¹¹ Hermansyah, *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*, Edisi Revisi, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2008, hlm. 19

¹¹² Sudaryatmo, *Masalah Perlindungan Konsumen di Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1996, hlm. 93

¹¹³ Sutan Remy Sjahdeini. *Kebebasan Berkontrak dan Perlindungan yang Seimbang Bagi Para Pihak dalam Perjanjian Kredit Bank Indonesia*, Institut Bankir Indonesia, Jakarta, 1993, hlm 66

atau tanpa perubahan dalam klausula-klausulanya, di mana pihak lain dalam kontrak tersebut tidak mempunyai kesempatan atau hanya sedikit kesempatan untuk menegosiasi atau mengubah klausula-klausula yang sudah dibuat oleh salah satu pihak tersebut, sehingga biasanya kontrak baku sangat berat sebelah.¹¹⁴

Menurut jenisnya, kontrak baku (*standart contract*) dapat dibedakan menjadi empat jenis, yaitu:¹¹⁵

1. *Standart contract* sepihak, yaitu perjanjian baku yang ditentukan oleh pihak yang kuat kedudukannya di dalam perjanjian. Pihak yang kuat ini lazimnya adalah kreditur.
2. *Standart contract* timbal balik, adalah perjanjian baku yang isinya ditentukan oleh kedua belah pihak, misalnya perjanjian baku yang dibuat oleh majikan dan buruh dalam perjanjian buruh kolektif.
3. *Standart contract* yang ditetapkan oleh pemerintah, adalah perjanjian baku yang isinya ditentukan pemerintah terhadap perbuatan-perbuatan hukum tertentu, misalnya perjanjian yang mempunyai obyek hak atas tanah.
4. *Standart contract* yang ditentukan di lingkungan notaris atau advokat, adalah perjanjian baku yang konsepnya sejak semula sudah disediakan untuk memenuhi permintaan dari anggota masyarakat yang meminta bantuan notaris atau advokat.

¹¹⁴ Munir Fuady, *Hukum Kontrak (Dari Sudut Pandang Hukum Bisnis) - Buku Kedua*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2007, hlm. 76.

¹¹⁵ Anis Mohammad, *Asas Kebebasan Berkontrak Dalam Perjanjian Standart Contract*, <https://lppmunigresblog.files.wordpress.com/2013/09/anis-mohammad-asas-kebebasan-berkontrak.pdf>, hlm. 23, diakses tanggal 10 Desember 2015

Dalam praktik perbankan, secara yuridis ada 2 jenis *standard contract* yang selalu digunakan oleh bank, yaitu:¹¹⁶ *Pertama*, perjanjian kredit dengan akta di bawah tangan, yaitu perjanjian pemberian kredit yang klausula-klausulanya telah dibuat sendiri oleh pihak bank, kemudian disodorkan kepada debitur. Penandatanganan perjanjian tersebut dilakukan oleh mereka sendiri, tanpa adanya notaris; dan, *Kedua*, perjanjian kredit dengan akta otentik, yaitu perjanjian pemberian kredit oleh bank pada debitur yang dibuat dengan akta notaris. Namun tetap saja bahwa klausula-klausula yang dicantumkan dalam akta notaris tersebut berpedoman pada klausula-klausula perjanjian kredit yang dibuat oleh bank.

Beberapa pakar hukum menerima kehadiran perjanjian baku sebagai suatu perjanjian, hal ini karena: *pertama*, perjanjian baku diterima sebagai perjanjian berdasarkan fiksi adanya kemauan dan kepercayaan (*fictie van wil en vertrouwen*) yang membangkitkan kepercayaan bahwa para pihak mengikatkan diri pada perjanjian itu; *kedua*, setiap orang yang menandatangani perjanjian bertanggung jawab pada isi dan apa yang ditandatangani; *ketiga*, perjanjian baku mempunyai kekuatan mengikat, berdasarkan kebiasaan (*gebruk*) yang berlaku di lingkungan masyarakat dan lalu lintas perdagangan.¹¹⁷

Sebagian yang lain menolak penggunaan kontrak baku ini dengan alasan: (a) Kedudukan pihak yang membuat perjanjian baku tidak ubahnya

¹¹⁶ Budi Untung, *Kredit Perbankan di Indonesia*, Andi Yogyakarta, Yogyakarta, 2000

¹¹⁷ Yenny Eta Widyanti, Perjanjian Baku Ditinjau dari Prinsip-prinsip Pemberian Kredit dan Tolak Ukur Perjanjian Baku Agar Mengikat Para Pihak, *Pamator*, Volume 4, Nomor 1, April 2011, hlm. 98

pembuat undang-undang swasta (*legio particuliere wetgever*); (b) Merupakan perjanjian paksa (*dwang contract*); (c) Meniadakan keadilan.¹¹⁸

Untuk mencapai tujuan asas kebebasan berkontrak, para pihak yang mengadakan perjanjian harus memiliki posisi tawar yang seimbang karena kebebasan kontrak yang sebenarnya akan eksis jika para pihak di dalam kontrak memiliki keseimbangan secara ekonomi dan sosial.¹¹⁹ Padahal dalam faktanya, seringkali hubungan antara bank dan nasabah tidak dalam posisi yang berimbang namun dimana nasabah selalu pada posisi yang lemah. Oleh karenanya, menurut Sutan Remy Sjahdeini,¹²⁰ membiarkan hubungan kontraktual para pihak semata-mata pada mekanisme kebebasan berkontrak, sering kali menghasilkan ketidakadilan apabila salah satu pihak berada dalam posisi yang lemah. Dengan demikian, negara seharusnya campur tangan untuk melindungi pihak yang lemah dengan menentukan klausul tertentu yang harus dimuat atau dilarang dalam suatu kontrak.

Hal senada dikemukakan oleh Ridwan Khairandy bahwa, jika asas kebebasan berkontrak dan asas *pacta sunt servanda* dipegang teguh akan melahirkan ketidakadilan dalam kontrak. Dari sinilah lahir adanya pembatasan kebebasan berkontrak dan pembatasan kekuatan mengikatnya perjanjian baik melalui peraturan perundang-undangan maupun putusan pengadilan.¹²¹

¹¹⁸ Rachmadi Usman, *Aspek-Aspek Hukum Perbankan di Indonesia*, Gramedia, Jakarta, 2003, hlm. 265.

¹¹⁹ Ridwan Khairandy, *Iktikad Baik, Op., Cit*, hlm. 32

¹²⁰ Agus Yudha Hernoko, *Op., Cit*, hlm. 27

¹²¹ Ridwan Khairandy, *iktikad baik dalam kebebasan berkontrak, program pasca sarjana, FH UI, Jakarta, 2003, hlm. 32*

Asas iktikad baik menjadi salah satu instrumen hukum untuk membatasi kebebasan berkontrak dan kekuatan mengikatnya perjanjian. Dalam kontrak, iktikad baik memiliki tiga fungsi. Dengan fungsinya yang pertama, semua kontrak harus ditafsirkan sesuai dengan iktikad baik. Fungsi kedua adalah fungsi menambah. Dengan fungsi ini hakim dapat menambah isi perjanjian dan menambah kata-kata peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan perjanjian tersebut. Fungsi ketiga adalah fungsi membatasi dan meniadakan. Dengan fungsi ini hakim dapat mengesampingkan isi perjanjian dan peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan perjanjian jika terjadi perubahan keadaan. Perubahan keadaan itu sedemikian rupa mengakibatkan pelaksanaan apa yang terdapat dalam suatu perjanjian atau peraturan perundang-undangan menjadi tidak adil lagi.¹²²

Oleh karenanya, seharusnya asas kebebasan berkontrak tidak boleh hanya dimaknai diberikannya kebebasan bagi para pihak untuk membuat kontrak, menentukan isinya, dan hal-hal lain yang disepakati secara bersama-sama, tetapi asas kebebasan berkontrak harus diarahkan dan dimaknai pada terciptanya isi kontrak (hak dan kewajiban para pihak) secara proporsional sehingga terhindar dari ketimpangan pembagian hak dan kewajiban para pihak.

Asas proporsionalitas dalam kontrak diartikan sebagai asas yang mendasari pertukaran hak dan kewajiban para pihak sesuai proporsi atau bagiannya. Proporsionalitas pembagian hak dan kewajiban ini yang

¹²² Ridwan Khairandy, *Iktikad Baik, Op., Cit*, hlm. 32

diwujudkan dalam seluruh proses hubungan kontraktual, baik pada fase pra kontraktual, pembentukan kontrak maupun pelaksanaan kontrak. Asas proporsionalitas tidak mempermasalahkan keseimbangan (kesamaan) hasil, namun lebih menekankan proporsi pembagian hak dan kewajiban diantara para pihak.¹²³

Tujuan dari asas keseimbangan (proporsionalitas) adalah hasil akhir yang menempatkan posisi para pihak seimbang (*equal*) dalam menentukan hak dan kewajibannya. Oleh karenanya dalam rangka menyeimbangkan posisi para pihak, intervensi dari otoritas Negara (pemerintah) sangat kuat.¹²⁴

Jenis perjanjian/kontrak yang digunakan dalam pembiayaan murabahah di bank muamalat cabang solo menggunakan kontrak standar yaitu suatu kontrak tertulis yang dibuat hanya oleh salah satu pihak (bank) dan dalam kontrak tersebut sudah tercetak dalam bentuk formulir-formulir tertentu, yang dalam hal ini ketika kontrak tersebut ditandatangani umumnya para pihak hanya mengisikan data-data informatif saja dengan sedikit atau tanpa perubahan pada klausula-klausulanya, di mana pihak lain (nasabah) dalam kontrak tersebut tidak mempunyai kesempatan atau hanya memiliki sedikit kesempatan guna menegosiasi maupun mengubah klausula-klausula yang sudah dibuat oleh salah satu pihak tersebut.

Namun demikian, menurut staff legal Bank Muamalat Cabang Solo,¹²⁵ selama ini tidak pernah ada keluhan dari calon nasabah atas

¹²³ Agus Yudha Hernoko, *Op., Cit*, hlm. 31-32

¹²⁴ *Ibid*, hlm. 80

¹²⁵ Wawancara dengan Wahyu staff legal Bank Muamalat Cabang Solo pada Hari Rabu Tanggal 28 Oktober 2015 di Bank Muamalat Cabang Solo

penggunaan kontrak standar. Hal ini terjadi karena sebenarnya sebelum nasabah menandatangani kontrak (baku) tersebut, nasabah telah melakukan negosiasi terlebih dahulu dengan bank. Sehingga hal ini dapat dimaknai bahwa ketika nasabah mau menandatangani isi kontrak dalam bentuk kontrak standar yang telah disediakan oleh bank dapat dimaknai bahwa masing-masing pihak telah sama-sama bersepakat (ridho) untuk membuat/melakukan perjanjian murabahah. Dengan demikian, secara esensi para pihak (nasabah maupun bank) telah menerapkan/mengimplementasikan kebebasan berkontrak yaitu bebas membuat kontrak dalam format apapun yang disepakati kedua belah pihak dan mengatur isi kontrak tersebut sesuai keinginan para pihak pula.

BAB IV

KESIMPULAN DAN SARAN

1. Kesimpulan

- a. Proses/mechanisme terjadinya akad Murabahah di Bank Muamalat Cabang Solo di mulai dari negosiasi antara calon nasabah dengan pihak bank. Jika terjadi kesepakatan dari proses negosiasi tersebut maka akan berlanjut pada penandatanganan akad murabahah oleh nasabah yang ditindaklanjuti dengan pembayaran uang muka sesuai kesepakatan. Berikutnya bank akan membelikan barang sesuai dengan keinginan nasabah dari pihak ketiga dan akan menjualnya kepada nasabah. Setelah nasabah mendapatkan barang yang diinginkan, maka nasabah berkewajiban untuk membayar harga barang tersebut kepada pihak bank dengan cara mengansur yang besaran dan lama waktunya sesuai. Tahap terakhir adalah ketika nasabah telah melunasi semua kewajibannya kepada bank, maka bank akan menyerahkan semua surat-surat tanda kepemilikan atas barang nasabah tersebut.
- b. Akad Murabahah di Muamalat Cabang Solo telah mengimplementasi asas kebebasan berkontrak, hal ini terlihat dari sebelum menandatangani kontrak/akad murabahah, calon nasabah diberikan kebebasan untuk melakukan negosiasi dengan bank muamalat mengenai hal apa saja seperti; spesifikasi barang yang akan dibeli, harga dasar barang dan berapa besar keuntungan yang akan diperoleh oleh bank, tatacara pembelian barang apakah akan dilakukan langsung

oleh nasabah atau nasabah akan meminta bantuan pihak bank. Selain itu, nasabah diberikan kebebasan untuk memilih berapa lama angsuran yang akan dia bayar ke bank. Jika nasabah dan bank sudah saling sepakat mengenai semua hal yang berkaitan dengan rencana pembiayaan murabahah tersebut, maka nasabah akan menandatangani kontrak yang telah disediakan oleh bank sesuai dengan kesepakatan-kesepakatan yang telah dicapai bersama

2. Saran

- a. Proses terjadinya akad Murabahah di Bank Muamalat Cabang Solo sudah sangat mudah dipahami oleh masyarakat umum karena prosedurnya yang tidak berbelit-belit. Bahkan akad murabahah adalah produk yang paling banyak diminati oleh masyarakat. Namun demikian, pihak Bank Muamalat Cabang Solo perlu untuk membuat strategi agar produk yang lain untuk meningkatkan taraf hidup rakyat guna membantu masyarakat keluar dari kemiskinan.
- b. Secara umum asas kebebasan berkontrak telah terjadi dalam akad Murabahah di Bank Muamalat Cabang Solo. Namun demikian, khusus untuk pengambilan margin keuntungan perlu adanya transparansi. Kalau bisa pihak marketing tidak menawarkan margin keuntungan melebihi dari apa yang telah direkomendasikan oleh ALCO. Hal ini untuk mencegah agar masyarakat tidak terzhalimi atas ketidaktahuannya.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Abdul Ghofur Anshori, 2006, *Pokok-Pokok Hukum Perjanjian Islam di Indonesia*, Citra Media, Yogyakarta
- Agus Yudha Hernoko, 2013, *Hukum Perjanjian (Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersial)*, Kencana Prenada Media Grup, Jakarta
- Ascarya, 2006, *Akad dan Produk Bank Syariah: Konsep dan Praktek di Beberapa Negara*, Bank Indonesia, Jakarta
- _____, 2011, *Akad & Produk Bank Syariah*, ctk. 3, Rajawali Press, Jakarta.
- Budi Untung, 2000, *Kredit Perbankan di Indonesia*, Andi Yogyakarta, Yogyakarta.
- Buku Saku Perbankan Syariah*, 2013, Kementerian Agama RI, Direktur Jenderal Bimbingan Masyarakat Islam, Direktorat Urusan Agama Islam dan Pembinaan Syariah, Jakarta
- Burhanuddin S., 2008, *Hukum Perbankan Syariah di Indonesia*, Ull Press, Yogyakarta
- Chairuman Pasaribu dan Suhrawadi K. Lubis, 2004, *Hukum Perjanjian dalam Islam*, Sinar Grafika, Jakarta
- Diana Yumanita, 2005, *Bank Syariah Gambaran Umum Seri Kebanksentralan Nomor 14*, Bank Indonesia Pusat Pendidikan dan Studi Kebanksentralan, Jakarta
- Faturrahman Djamil, 2012, *Penerapan Hukum Perjanjian dalam Transaksi di Lembaga Keuangan Syariah*, Sinar Grafika, Jakarta
- Gemala Dewi, Widya Ningsih, dan Yenti Salma, 2007, *Hukum Perikatan Islam di Indonesia*, Kencana Prenada Media Grup, Jakarta
- Hermansyah, 2008, *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*, Edisi Revisi, Kencana Prenada Media Group, Jakarta
- Hirsanuddin, 2008, *Hukum Perbankan Syariah Di Indonesia: Pembiayaan Bisnis Dengan Prinsip Kemitraan*, Gentra Press, Yogyakarta
- Irma Devita Purnamasari dan Suswinarno, 2011, *Kiat-Kiat Cerdas, Mudah, Dan Bijak Memahami Akad Syariah*, Kaifa, PT Mizan Pustaka, Bandung
- M. Ali Hasan, 2003, *Berbagai Macam Transaksi dalam Islam*, Raja Grafindo Persada, Jakarta.

- M. Dawam Rahardjo, 1999, *Islam dan Transformasi Sosial Ekonomi*, Lembaga Studi Agama dan Filsafat, Jakarta.
- Mariam Darus Badruzaman, 1994, *Aneka Hukum Bisnis*, Alumni, Bandung.
- Muhammad Syafi'i Antonio, 1995, *Bank Syariah Suatu Pengenalan Umum*, Jakarta, Tazkia Institute
- _____, 2012, *Bank Syariah: Dari Teori Ke Praktik*, Gema Insani, Jakarta
- Muhammad Firdaus, dkk, 2007, *Konsep dan Implementasi Bank Syariah*, Renaisan, Jakarta.
- Munir Fuady, 2007, *Hukum Kontrak (Dari Sudut Pandang Hukum Bisnis) - Buku Kedua*, Citra Aditya Bakti, Bandung
- Peter Mahmud Marzuki, 2009, *Penelitian Hukum*, Edisi Pertama, Ctk. Kelima, Kencana Prenada Media, Jakarta
- R. Setiawan, 1979, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, Bina Cipta, Bandung.
- R. Wirjono Prodjodikoro, 1987, *Asas-Asas Hukum Perjanjian*, Cet. Ketujuh, Sumur, Bandung
- Rachmadi Usman, 2003, *Aspek-Aspek Hukum Perbankan di Indonesia*, Gramedia, Jakarta
- Ridwan Khairandy, 2013, *Hukum Kontrak Indonesia Dalam Perspektif Perbandingan (Bagian Pertama)*, FH UII Press, Yogyakarta
- _____, 2003, *Iktikad Baik Dalam Kebebasan Berkontrak*, Program Pasca Sarjana, FH UI, Jakarta
- Saeed Abdullah, Yogyakarta, *Bank Islam dan Bunga Studi Krisis dan Interpretasi Kontemporer tentang Riba (Terjemahan)*. Cet Ke-2, Pustaka Pelajar
- Subekti, 1987, *Hukum Perjanjian*, ctk. Kesebelas, PT Intermasa, Jakarta
- Sudaryatmo, 1996, *Masalah Perlindungan Konsumen di Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Suroso, 2005, *Jual Beli Murabahah*, Ctk. Ke-2, UII Press, Yogyakarta.
- Sutan Remy Sjahdeini. 1993, *Kebebasan Berkontrak dan Perlindungan yang Seimbang Bagi Para Pihak dalam Perjanjian Kredit Bank Indonesia*, Institut Bankir Indonesia, Jakarta

- _____, 2005, *Perbankan Islam dan Kedudukannya Dalam Tata Hukum Perbankan Di Indonesia*, ctk. Kedua, PT. Pustaka Utama Grafiti, Jakarta
- _____, 1999, *Perbankan Islam dan Kedudukannya Dalam Tata Hukum Perbankan Indonesia*, Pustaka Utama Grafiti, Jakarta
- Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, 2007, *Penelitian Hukum Normatif: Suatu Tinjauan Singkat*, PT. RajaGrafindo Persada, Jakarta
- Sulityowati Irianto dan Shidarta (edt), 2009, *Metode Penelitian Hukum: Konstelasi dan Refleksi*, Yayasan Obor Indonesia, Jakarta
- Subhan Subrata, 2007, *Perbankan Syariah*, PT Serambi Ilmu Semesta, Jakarta
- Syamsul Anwar, 2007, *Hukum Perjanjian Syariah: Studi Tentang Teori Akad Dalam Fikih Muamalat*, RajaGrafindo Persada, Jakarta
- T.M. Hasbi Ash Shiddieqy, 1974, *Pengantar Fiqh Mu'amalah*, Bulan Bintang, Jakarta
- Teungku Muhammad Hasbi Ash Shiddieqy, 1997, *Pengantar Fiqh Muamalah*, PT. Pustaka Rizki Putra, Semarang
- Wirnyaningsih (edt), 2005, *Bank dan Asuransi Islam di Indonesia*, Fakultas Hukum UI, Jakarta
- Zainuddin Ali, 2008, *Hukum Ekonomi Syariah*, Sinar Grafika, Jakarta.

Peraturan Perundang-Undangan, Jurnal, dan Website

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 sebagaimana telah dirubah dengan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan

Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah

Fatwa Dewan Syari'ah Nasional No: 04/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Murabahah

Peraturan Bank Indonesia Nomor. 9/19/PBI/2007 Jo. PBI No. 10/16/PBI/2008 tentang Pelaksanaan Prinsip Syariah dan Kegiatan Penghimpunan Dana dan Penyaluran Dana serta Pelayanan Jasa Bank Syariah

Peraturan Bank Indonesia Nomor 10/17/PBI/2008 tentang Produk Bank Syariah dan Unit Usaha Syariah

Surat Edaran Bank Indonesia (SEBI) No. 10/14/DPbS/tertanggal 17 Maret 2008 tentang Pelaksanaan Prinsip Syariah dalam Kegiatan Penghimpunan Dana dan Penyaluran Dana serta Pelayanan Jasa Bank Syariah

<http://www.syariahmandiri.co.id/2010/10/perbankan-syariah-perkembangan-dan-penjelasan/>, diakses tanggal 25 Mei 2015

<http://www.bankmuamalat.co.id/tentang/profil-muamalat>, diakses tanggal 1 Desember 2015

Anis Mohammad, Asas Kebebasan Berkontrak Dalam Perjanjian Standart Contract, <https://lppmunigresblog.files.wordpress.com/2013/09/anis-mohammad-asas-kebebasan-berkontrak.pdf>

Marwini, Aplikasi Kontraktual Pembiayaan Murabahah pada Bank Syariah, dalam <http://journal.uin-suka.ac.id/media/artikel/AZQ124202-11%20Marwini.pdf>.

Naili Rahmawati, Mekanisme Pembiayaan Murabahah, terdapat dalam <https://alkalinkworld.files.wordpress.com/2009/11/mekanisme-pembiayaan-murabahah.pdf>.

http://fai.ummgl.ac.id/fai-jurnal/STUDI_KRITIS.pdf

<http://www.mozaikislam.com/194/produk-produk-bank-syariah.htm>

Achmad Baraba, Prinsip Dasar Operasional Perbankan Syariah, terdapat dalam http://www.bi.go.id/id/publikasi/jurnalekonomi/Documents/278a9fb52727474583693a27108bc707_bempvol2no3des99.pdf, diakses tanggal 15 Juli 2015

<http://www.badilag.net/data/artikel>, diakses tanggal 1 Mei 2015

Muhammad Sjaiful, Karakteristik Asas Kebebasan Berkontrak dalam Perjanjian Berbasis Syariah, *Jurnal Perspektif Hukum*, Vol. 15 No. 1 Mei 2015.

Yenny Eta Widyanti, Perjanjian Baku Ditinjau dari Prinsip-prinsip Pemberian Kredit dan Tolak Ukur Perjanjian Baku Agar Mengikat Para Pihak, *Pamator*, Volume 4, Nomor 1, April 2011

Lina Jamilah, Asas Kebebasan Berkontrak Dalam Perjanjian Standar Baku, *Jurnal Ilmu Hukum Syiar Hukum*, FH.Unisba. Vol. XIII. No. 1 Maret – Agustus 2012

Muchlis Yahya dan Edy Yusuf Agunggunanto, *Jurnal Dinamika Ekonomi Pembangunan*, Juli 2011, Volume 1, Nomor 1, Jurusan Ilmu Ekonomi dan Studi Pembangunan (IESP) Fakultas Ekonomika dan Bisnis Universitas Diponegoro, Semarang.

Trisadini Prasastinah Usanti, Akad Baku Pada Pembiayaan Murabahah Di Bank Syariah, *Jurnal PERSPEKTIF*, Volume XVIII No. 1 Tahun 2013 Edisi Januari, FH Universitas Wijaya Kusuma, Surabaya

Rahmani Timorita Yulianti Asas-Asas Perjanjian (Akad) dalam Hukum Kontrak Syari'ah, *Jurnal La Raiba*, Vol. II, No. 1, Juli 2008

Fathurrahman Djamil, Kontrak Keuangan Pada Bank Syariah, *Makalah* disampaikan pada Seminar Perbankan Syariah Sebagai Sarana Pemberdayaan Ekonomi Kerakyatan diselenggarakan oleh BPHN Departemen Kehakiman dan HAM RI bekerjasama dengan FH Universitas Andalas Padang, dan Kanwil Departemen Kehakiman dan HAM Provinsi Sumatera Barat tanggal 29-30 Juni 2004.

----- **AKAD PEMBIAYAAN al-MURABAHAH** -----

No.

BISMILAAHIRRAHMAANIRRAHIIM

“Dan ALLAH SWT telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba”

(Surat Al-

Baqarah 2 : 275)

“Hai orang-orang beriman, janganlah kamu makan harta sesama kamu
dengan jalan

bathil, kecuali melalui perniagaan yang berlaku dengan suka sama suka di
antara
kamu”

(Surat An-Nisaa'4 : 29)

AKAD PEMBIAYAAN al-MURABAHAH ini dibuat dan

ditandatangani pada hari ini, hari

tanggal,bulan, tahun.....

PukulWib

oleh dan antara pihak-pihak:

1. PT BANK SYARIAH ABC, di..... yang dalam hal ini diwakili oleh

.....

Selanjutnya disebut “BANK”.

2.

.....

.....

.....

Dalam hal ini bertindak untuk dan atas nama

selanjutnya disebut “NASABAH”:

Para pihak terlebih dahulu menerangkan hal-hal sebagai berikut:

1. Bahwa, NASABAH telah mengajukan permohonan fasilitas pembiayaan kepada BANK untuk membeli barang (sebagaimana didefinisikan dalam Akad ini), dan selanjutnya BANK menyetujui, dan dengan Akad ini mengikat diri untuk menyediakan fasilitas pembiayaan sesuai dengan ketentuan dan syarat-syarat sebagaimana dinyatakan dalam Akad ini.
2. Bahwa, berdasarkan ketentuan Syari'ah, Pembiayaan oleh BANK kepada NASABAH diatur dan akan berlangsung menurut ketentuan-ketentuan sebagai berikut:
 - NASABAH untuk dan atas nama BANK membeli barang dari pemasok untuk memenuhi kepentingan NASABAH dengan Pembiayaan yang disediakan oleh BANK, dan selanjutnya BANK menjual barang tersebut kepada NASABAH sebagaimana NASABAH membelinya dari BANK, dengan harga yang telah disepakati oleh NASABAH dan BANK, tidak termasuk biaya-biaya yang timbul sehubungan dengan pelaksanaan Akad ini.
 - Penyerahan barang tersebut dilakukan oleh Pemasok langsung kepada NASABAH dengan sepersetujuan dan sepengetahuan BANK.
 - NASABAH membayar harga pokok ditambah Margin Keuntungan atas jual beli ini kepada BANK dalam jangka waktu tertentu yang disepakati oleh kedua belah pihak, sehingga karenanya sebelum NASABAH

membayar lunas harga Pokok dan Margin Keuntungan kepada BANK, NASABAH berutang kepada BANK. Selanjutnya kedua belah pihak sepakat menuangkan Akad ini dalam Akad Pembiayaan al-Murabahah (selanjutnya disebut "Akad") dengan syarat-syarat serta ketentuanketentuan sebagai berikut:

----- **Pasal 1** -----
----- **DEFINISI** -----

1. Murabahah : Akad jual beli antara bank dan nasabah. Bank membeli barang yang diperlukan nasabah dan menjual kepada nasabah yang bersangkutan sebesar harga perolehan ditambah dengan keuntungan yang disepakati.
2. Syari'ah adalah : Hukum Islam yang bersumber dari al-Qur'an dan Al Hadist (Sunnah) yang mengatur segala hal yang mencakup bidang ibadah mahdhah dan 'ibadah muamalah.
3. Barang adalah : Barang yang dihalalkan berdasar Syari'ah, baik materi maupun cara perolehannya, yang dibeli NASABAH dari Pemasok dengan pendanaan yang berasal dari Pembiayaan yang disediakan oleh BANK.
4. Pemasok adalah : Pihak ketiga yang ditunjuk atau setidaknya tidaknya disetujui dan dikuasakan oleh BANK untuk menyediakan barang yang dibeli oleh NASABAH untuk dan atas nama BANK.
5. Pembiayaan adalah : Pagu atau plafon dana yang disediakan BANK yang digunakan untuk membeli barang dengan harga beli yang disepakati oleh BANK
6. Harga beli adalah : Sejumlah uang yang disediakan BANK kepada NASABAH untuk membeli barang dari Pemasok atas permintaan NASABAH yang disetujui BANK berdasar Surat Persetujuan Prinsip dari BANK kepada NASABAH, maksimum sebesar pembiayaan.
7. Margin Keuntungan adalah : Sejumlah uang sebagai keuntungan BANK atas terjadinya jual-beli yang ditetapkan dalam Akad ini, yang harus dibayar oleh NASABAH kepada BANK sesuai dengan jadwal pembayaran yang telah disepakati NASABAH dan BANK.
8. Surat Pengakuan Utang adalah :
Surat Pengakuan bahwa NASABAH mempunyai Utang kepada BANK yang dibuat dan ditandatangani NASABAH dan diterima serta diakui oleh BANK, sehingga karenanya berlaku dan bernilai sebagai bukti sah tentang adanya kewajiban pembayaran dari NASABAH kepada BANK sebesar yang terutang. Surat Pengakuan Utang tidak terbatas pada wesel, promes, dan/atau instrumen lainnya.
9. Dokumen Jaminan adalah :
Segala macam dan bentuk surat bukti tentang kepemilikan atau hak-hak lainnya atas barang yang dijadikan jaminan guna menjamin

terlaksananya kewajiban NASABAH terhadap BANK berdasarkan Akad ini.

10. Jangka Waktu Akad adalah :
Masa berlakunya Akad ini sesuai yang ditentukan dalam Pasal 4 Akad ini.
11. Hari Kerja Bank adalah :
Hari Kerja Bank Indonesia
12. Pembukuan Pembiayaan adalah :
Pembukuan atas nama NASABAH pada BANK yang khusus mencatat seluruh transaksi NASABAH sehubungan dengan Pembiayaan, yang merupakan bukti sah dan mengikat NASABAH atas segala kewajiban pembayaran, sepanjang tidak dapat dibuktikan sebaliknya dengan cara yang sah menurut hukum.
13. Cedera Janji adalah :
Peristiwa atau peristiwa-peristiwa sebagaimana yang tercantum dalam Pasal 8 Akad ini yang menyebabkan BANK dapat menghentikan seluruh atau sebahagian pembiayaan, dan menagih dengan seketika dan sekaligus jumlah kewajiban NASABAH kepada BANK sebelum Jangka Waktu Akad ini.

----- Pasal 2 -----

----- PEMBIAYAAN DAN PENGGUNAANNYA -----

BANK berjanji dan dengan ini mengikatkan diri untuk menyediakan fasilitas Pembiayaan kepada NASABAH yang akan digunakan untuk membeli barang, dan NASABAH berjanji serta dengan ini mengikatkan diri untuk menerima pembiayaan tersebut dari dan karenanya telah berutang kepada BANK sejumlah sebagai berikut :

- Harga Beli/Jumlah Utang Pokok
- Margin Keuntungan Rp....

Jumlah/Besarnya Utang Rp.....

Terbilang (.....)

----- Pasal 3 -----

----- PENARIKAN PEMBIAYAAN -----

Dengan tetap memperhatikan dan menaati ketentuan-ketentuan tentang pembatasan penyediaan dana yang ditetapkan oleh yang berwenang, BANK berjanji dan dengan ini mengikatkan diri untuk mengizinkan NASABAH menarik Pembiayaan, setelah NASABAH memenuhi seluruh prasyarat sebagai berikut:

- Menyerahkan kepada BANK Permohonan Realisasi Pembiayaan yang berisi rincian barang yang akan dibiayai dengan fasilitas Pembiayaan, serta tanggal dan kepada siapa pembayaran tersebut harus dilakukan. Surat Permohonan tersebut harus sudah diterima oleh BANK

selambat-lambatnya 5 (lima) hari kerja Bank dari saat pembayaran harus dilakukan.

- Menyerahkan kepada BANK seluruh dokumen NASABAH, termasuk dan tidak terbatas pada dokumen-dokumen jaminan yang berkaitan dengan Akad ini.
- Telah menandatangani Akad ini dan Akad-Akad Jaminan yang disyaratkan.
- Bukti-bukti tentang kepemilikan atau hak lain atas barang jaminan, serta akta-akta pengikatan jaminannya.
- Terhadap setiap penarikan sebagian atau seluruh Pembiayaan, NASABAH berkewajiban membuat dan menandatangani Tanda Bukti Penerimaan uangnya, dan menyerahkannya kepada BANK.

Sebagai bukti telah diserahkannya setiap surat, dokumen, bukti kepemilikan atas jaminan, dan/atau akta dimaksud oleh NASABAH kepada BANK, BANK berkewajiban untuk menerbitkan dan menyerahkan Tanda Bukti Penerimaannya kepada NASABAH. Terhadap setiap penarikan sebagian atau seluruh Pembiayaan, NASABAH wajib menyerahkan "Surat Sanggup" untuk membayar kepada BANK.

----- **Pasal 4** -----

----- **JANGKA WAKTU DAN CARA PEMBAYARAN** -----

- NASABAH berjanji dan dengan ini mengikatkan diri untuk membayar kembali jumlah seluruh utangnya kepada BANK sebagaimana tersebut pada Pasal 2 Akad ini dalam jangka waktu(.....)bulan terhitung dari tanggal Akad ini ditandatangani, dengan cara mengangsur pada tiap-tiap bulan sesuai dengan "jadwal angsuran" yang ditetapkan dalam "Surat Sanggup" untuk membayar, dan lunas pada saat jatuh tempo.
- Setiap pembayaran oleh NASABAH kepada BANK lebih dahulu digunakan untuk melunasi biaya administrasi dan biaya lainnya berdasarkan Akad ini dan sisanya baru dihitung sebagai pembayaran angsuran/pelunasan atas harga pokok barang dan Margin Keuntungan BANK.
- Dalam hal jatuh tempo pembayaran kembali Pembiayaan jatuh bertepatan dengan bukan pada hari kerja Bank, maka NASABAH berjanji dan dengan ini mengikatkan diri untuk melakukan pembayaran pada hari pertama BANK bekerja kembali.
- Dalam hal terjadi kelambatan pembayaran oleh NASABAH kepada BANK, maka NASABAH berjanji dan dengan ini mengikatkan diri untuk membayar biaya administrasi pada BANK sebesar Rp..... (.....) untuk tiap-tiap hari kelambatan, terhitung sejak saat kewajiban pembayaran tersebut jatuh tempo sampai dengan tanggal dilaksanakannya pembayaran kembali.

----- **Pasal 5** -----

----- **TEMPAT PEMBAYARAN** -----

- Setiap pembayaran kembali/pelunasan utang oleh NASABAH kepada BANK dilakukan di kantor BANK atau di tempat lain yang ditunjuk BANK, atau dilakukan melalui rekening yang dibuka oleh dan atas nama NASABAH di BANK.
- Dalam hal pembayaran dilakukan melalui rekening NASABAH di BANK, maka dengan ini NASABAH memberi kuasa yang tidak dapat berakhir karena sebab-sebab yang ditentukan dalam Pasal 1813 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata kepada BANK, untuk mendebet rekening NASABAH guna membayar/melunasi utang NASABAH.

----- **Pasal 6** -----

----- **BIAYA, POTONGAN DAN PAJAK** -----

- NASABAH berjanji dan dengan ini mengikatkan diri untuk menanggung segala biaya yang diperlukan berkenaan dengan pelaksanaan Akad ini, termasuk jasa Notaris dan jasa lainnya, sepanjang hal itu diberitahukan BANK kepada NASABAH sebelum ditandatanganinya Akad ini, dan NASABAH menyatakan persetujuannya
- Setiap pembayaran kembali/pelunasan utang sehubungan dengan Akad ini dan Akad lainnya yang mengikat NASABAH dan BANK, dilakukan oleh NASABAH kepada BANK tanpa potongan, pungutan, bea, pajak dan/atau biaya-biaya lainnya, kecuali jika potongan tersebut diharuskan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- NASABAH berjanji dan dengan ini mengikatkan diri, bahwa terhadap setiap potongan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku, akan dilakukan pembayarannya oleh NASABAH melalui BANK.

----- **Pasal 7** -----

----- **JAMINAN** -----

- (1) Untuk menjamin tertibnya pembayaran kembali/pelunasan Pembiayaan dan Margin Keuntungan tepat pada waktu yang telah disepakati kedua belah pihak berdasarkan Akad ini, maka NASABAH berjanji dan dengan ini mengikatkan diri untuk menyerahkan jaminan dan membuat pengikatan jaminan kepada BANK sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Akad ini.
- (2) Jenis barang jaminan yang diserahkan adalah berupa:
 -
 -
 -

----- **Pasal 8** -----
----- **CEDERA JANJI** -----

Menyimpang dari ketentuan dalam Pasal 4 Akad ini, BANK berhak untuk menuntut/menagih pembayaran dari NASABAH atau siapa pun juga yang memperoleh hak darinya, atas sebagian atau seluruh jumlah utang NASABAH kepada BANK berdasarkan Akad ini, untuk dibayar dengan seketika dan sekaligus, tanpa diperlukan adanya surat pemberitahuan, surat teguran, atau surat lainnya, apabila terjadi salah satu hal atau peristiwa tersebut di bawah ini:

- NASABAH tidak melaksanakan kewajiban pembayaran/pelunasan tepat pada waktu yang diperjanjikan sesuai dengan tanggal jatuh tempo Surat Sanggup Membayar yang telah diserahkan NASABAH kepada BANK;
- Dokumen atau keterangan yang diserahkan/diberikan NASABAH kepada BANK sebagaimana yang disebutkan dalam pasal 10 palsu, tidak sah, atau tidak benar;
- NASABAH tidak memenuhi dan/atau melanggar ketentuan-ketentuan tersebut dalam pasal 11 Akad ini;
- Apabila berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku atau kemudian berlaku, NASABAH tidak dapat/berhak menjadi NASABAH;
- NASABAH dinyatakan dalam keadaan pailit, ditaruh di bawah pengampunan, dibubarkan, insolvensi dan/atau likuidasi;
- NASABAH atau Pihak Ketiga telah memohon kepailitan terhadap NASABAH;
- Apabila karena sesuatu sebab, sebagian atau seluruh Akta Jaminan dinyatakan batal berdasarkan Putusan Pengadilan atau Badan Arbitrase;
- Apabila pihak yang mewakili NASABAH dalam Akad ini menjadi pemboros, pemabuk, atau dihukum berdasar Putusan Pengadilan yang telah berkekuatan tetap dan pasti (in kracht van gewijsde) karena perbuatan kejahatan yang dilakukannya, yang diancam dengan hukuman penjara atau kurungan satu tahun atau lebih.

----- **Pasal 9** -----
----- **AKIBAT CEDERA JANJI** -----

- Apabila NASABAH tidak melaksanakan pembayaran seketika dan sekaligus karena suatu hal atau peristiwa tersebut dalam Pasal 8 Akad ini, maka BANK berhak menjual barang jaminan, dan uang hasil penjualan barang jaminan tersebut digunakan BANK untuk membayar/melunasi utang atau sisa utang NASABAH kepada BANK.
- Apabila penjualan barang jaminan dilakukan BANK melalui pelelangan di muka umum, maka NASABAH dan BANK berjanji dan dengan ini mengikatkan diri untuk menerima harga yang terjadi setelah dikurangi biaya-biaya, sebagai harga jual barang jaminan.

- Apabila penjualan barang jaminan dilakukan dibawah tangan maka NASABAH dan BANK sepakat, harga penjualan barang jaminan ditetapkan oleh BANK dengan harga yang wajar menurut harga pasar ketika barang jaminan dijual.
- Jika hasil penjualan barang jaminan tidak mencukupi untuk membayar utang NASABAH kepada BANK, maka NASABAH berjanji dan dengan ini mengikatkan diri untuk tetap bertanggung jawab melunasi sisa utangnya yang belum dibayar sampai dengan lunas, dan sebaliknya, apabila hasil penjualan barang jaminan melebihi jumlah utang atau sisa utang NASABAH kepada BANK, maka BANK berjanji dan dengan ini mengikatkan diri untuk menyerahkan kelebihan tersebut kepada NASABAH.

----- **Pasal 10** -----

----- **PENGAKUAN DAN JAMINAN** -----

NASABAH dengan ini menyatakan mengakui kepada BANK, sebagaimana BANK menerima pernyataan pengakuan NASABAH tersebut, bahwa :

- NASABAH berhak dan berwenang sepenuhnya untuk menandatangani Akad ini dan seluruh dokumen yang menyertainya, serta untuk menjalankan usahanya.
- NASABAH menjamin, bahwa segala dokumen dan akta yang ditandatangani oleh NASABAH berkaitan dengan Akad ini, keberadaannya tidak melanggar atau bertentangan dengan peraturan perundang-undangan atau Anggaran Dasar perusahaan NASABAH yang berlaku, sehingga karenanya sah, berkekuatan hukum, serta mengikat NASABAH dalam menjalankan Akad ini, dan demikian pula tidak dapat menghalang-halangi pelaksanaannya.
- NASABAH menjamin, bahwa pada saat penandatanganan Akad ini para pemegang saham, Direksi serta para anggota Komisaris perusahaan NASABAH telah mengetahui dan memberikan persetujuannya terhadap Akad ini, dan demikian pula NASABAH menjamin dan karenanya membebaskan BANK dari segala gugatan atau tuntutan yang diajukan oleh Pihak Ketiga terhadap NASABAH.
- NASABAH menjamin, bahwa terhadap setiap pembelian barang dari Pihak Ketiga, barang tersebut bebas dari penyitaan, pembebanan, tuntutan gugatan atau hak untuk menebus kembali.
- NASABAH berjanji dan dengan ini mengikatkan diri untuk dari waktu ke waktu menyerahkan kepada BANK, jaminan tambahan yang dinilai cukup oleh BANK, selama kewajiban membayar utang atau sisa utang kepada BANK belum lunas.

----- **Pasal 11** -----

----- **PEMBATASAN TERHADAP TINDAKAN NASABAH** -----

NASABAH berjanji dan dengan ini mengikatkan diri, bahwa selama masa berlalunya Akad ini, NASABAH, kecuali setelah mendapatkan persetujuan

tertulis dari BANK, tidak akan melakukan sebagian atau seluruhnya dari perbuatan-perbuatan sebagai berikut :

- melakukan akuisisi, merger, restrukturisasi dan/atau konsolidasi perusahaan NASABAH dengan perusahaan atau perorangan lain;
- menjual baik sebagian atau seluruh asset perusahaan NASABAH yang nyata-nyata akan mempengaruhi kemampuan atau cara membayar atau melunasi utang atau sisa utang NASABAH kepada BANK, kecuali menjual barang dagangan yang menjadi kegiatan usaha NASABAH;
- membuat utang lain kepada Pihak Ketiga;
- mengubah Anggaran Dasar, susunan pemegang saham, Komisaris, dan/atau Direksi perusahaan NASABAH;
- melakukan investasi baru, baik yang berkaitan langsung atau tidak langsung dengan tujuan perusahaan NASABAH;
- memindahkan kedudukan/lokasi barang maupun barang jaminan dari kedudukan/lokasi barang itu semula atau sepatutnya berada, dan/atau mengalihkan hak atas barang atau barang jaminan yang bersangkutan kepada pihak lain;
- mengajukan permohonan kepada yang berwenang untuk menunjuk eksekutor, kurator, likuidator atau pengawas atas sebagian atau seluruh harta kekayaannya.

----- **Pasal 12** -----
----- **RISIKO** -----

NASABAH atas tanggung jawabnya, berkewajiban melakukan pemeriksaan, baik terhadap keadaan fisik barang maupun terhadap sahnya dokumen-dokumen atau suratsurat bukti kepemilikan atau hak atas barang yang bersangkutan, sehingga apabila terjadi sesuatu, hal terhadap barang tersebut, sejak Akad ini ditandatangani seluruh risiko sepenuhnya menjadi tanggung jawab NASABAH, dan karena itu pula NASABAH berjanji dan dengan ini mengikatkan diri untuk membebaskan BANK dari segala risiko tersebut.

----- **Pasal 13** -----
----- **ASURANSI** -----

Nasabah berjanji dan dengan ini mengikatkan diri untuk menutup asuransi berdasar Syari'ah atas bebannya terhadap seluruh barang dan jaminan bagi Pembiayaan berdasar Akad ini, pada perusahaan asuransi yang ditunjuk oleh BANK, dengan menunjuk dan menetapkan BANK sebagai pihak yang berhak menerima pembayaran claim asuransi tersebut (bankers claus)

----- **Pasal 14** -----
----- **PENGAWASAN** -----

NASABAH berjanji dan dengan ini mengikatkan diri untuk memberikan izin kepada BANK atau pihak/petugas yang ditunjuknya, guna melaksanakan

pengawasan/ pemeriksaan terhadap barang maupun barang jaminan, serta pembukuan dan catatan pada setiap saat selama berlangsungnya Akad ini, dan kepada wakil BANK tersebut diberi hak untuk memuat photo copy dari pembukuan dan catatan yang bersangkutan.

----- **Pasal 15** -----

----- **PENYELESAIAN PERSELISIHAN** -----

- Apabila terjadi perbedaan pendapat dalam memahami atau menafsirkan bagianbagian dari isi, atau terjadi perselisihan dalam melaksanakan Akad ini, maka NASABAH dan BANK akan berusaha untuk menyelesaikan secara musyawarah dan mufakat.
- Apabila usaha menyelesaikan perbedaan pendapat atau perselisihan melalui musyawarah untuk mufakat tidak menghasilkan keputusan yang disepakati oleh kedua belah pihak, maka dengan ini NASABAH dan BANK sepakat untuk menunjuk dan menetapkan serta memberi kuasa kepada BADAN ARBITRASE MUAMALAT INDONESIA (BAMUI) untuk memberikan putusannya, menurut tata cara dan prosedur berarbitrase yang ditetapkan oleh dan berlaku di badan tersebut.
- Putusan BADAN ARBITRASE MUAMALAT INDONESIA (BAMUI) bersifat final dan mengikat.

----- **Pasal 16** -----

----- **LAIN-LAIN** -----

-
-
-

----- **Pasal 17** -----

----- **PEMBERITAHUAN** -----

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

N A S A B A H :

A l a m a t :

B A N K : PT BANK SYARIAH ABC

A l a m a t :

----- **Pasal 18** -----

----- **PENUTUP** -----

- Apabila ada hal-hal yang belum diatur atau belum cukup diatur dalam Akad ini, maka NASABAH dan BANK akan mengaturnya bersama secara musyawarah untuk mufakat dalam suatu Addendum.

- Tiap Addendum dari Akad ini merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dari Akad ini.
- Surat Akad ini dibuat dan ditanda tangani oleh NASABAH dan BANK di atas kertas yang bermaterai cukup dalam rangkap 2 (dua) yang masing-masing berlaku sebagai aslinya bagi kepentingan masing-masing pihak.