

**IMPLEMENTASI ASAS DEMOKRASI EKONOMI  
PADA PEMBIAYAAN MURABAHAH**

(Studi Kasus Bank Rakyat Indonesia Syariah dan Bank Syariah Mandiri)

**TESIS**



oleh :

**YUSTIAN DEWI WIDIASTUTI, S.H.**

Nomor Mhs : 09912486

BKU : Hukum Ekonomi Islam

Program Studi : Ilmu Hukum

**PROGRAM PASCASARJANA FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA**

**2011**

**IMPLEMENTASI ASAS DEMOKRASI EKONOMI  
DALAM PERBANKAN SYARIAH**  
(studi kasus Bank Rakyat Indonesia Syariah dan Bank Syariah Mandiri)

**TESIS**

Disusun oleh :

**YUSTIAN DEWI WIDIASTUTI**

Nomor Mhs : 09912486  
BKU : Hukum Ekonomi Islam  
Program Studi : Ilmu Hukum

Telah diperiksa dan disetujui oleh Dosen Pembimbing untuk diajukan  
Ke Dewan Penguji dalam ujian Tesis

Pembimbing I

Prof. Dr. Ridwan Khairandy, SH.,MH.

Tanggal 31 Maret 2011

Pembimbing II

Drs. Agus Triyanta, MA. MH., PhD

Tanggal 30 Maret 2011

Mengetahui  
Ketua Program

Dr. Hj. Ni'matul Huda, SH., M.Hum

Tanggal

**IMPLEMENTASI ASAS DEMOKRASI EKONOMI  
DALAM PERBANKAN SYARIAH**  
(studi kasus Bank Rakyat Indonesia Syariah dan Bank Syariah Mandiri)

**TESIS**

Disusun oleh :

**YUSTIAN DEWI WIDIASTUTI**

Nomor Mhs : 09912486  
BKU : Hukum Ekonomi Islam  
Program Studi : Ilmu Hukum

Telah dipertahankan dihadapan Tim Penguji dalam ujian pendadaran  
Pada tanggal 4 April 2011 dan dinyatakan LULUS

Tim Penguji

Tandatangan

1. Ketua : Prof. Dr. Ridwan Khairandy, SH.,MH. ....
2. Anggota : Drs. Agus Triyanta, MA. MH., PhD .....
3. Anggota : Nujihad,SH., MH. ....

Mengetahui  
Ketua Program

Dr. Hj. Ni'matul Huda, SH., M.Hum

## HAL PERSEMBAHAN

Tesis ini kami persembahkan kepada yang tercinta :

- ✚ Kedua orang tuaku yang telah memberikan bimbingan hingga saat ini
- ✚ Susetyo Hariadi, suamiku yang telah memberikan kesempatan kepadaku untuk menimba ilmu
- ✚ Rio Eko Prasetyo, Rintya Yuniastari, Risa Cahya Mediana dan Deotama Penta Anantyo, Putra Putriku
- ✚ Maman Suyanto, Yusdar Maulana Wati, M. Taufiq, Prastiwi; kakak dan mbakku
- ✚ Velga Eka Putri, Nabila Maitsaa Dwi Putri, Androw Meda Sinusura dan Nanda, keponakanku tercinta

## **KATA PENGANTAR**

Dengan nama Allah Yang Maha Pengasih lagi Maha Penyayang segala tahmid dan syukur hanyalah bagi Allah pencipta semesta alam, shalawat dan salam semoga selalu tercurah kepada bimbingan kita Nabi Muhammad, SAW, keluarga, sahabat dan seluruh pengikut beliau hingga hari kiamat.

Rasa syukur atas rahmat Allah SWT, penulis penulisan tesis ini dapat terselesaikan sesuai dengan rencana dan harapan semula.

Penyusunan dan penulisan tesis ini banyak sekali kontribusi pemikiran dan arahan-arahan yang penulis terima, baik langsung maupun tidak langsung serta saran dan kritik, utamanya dari para pembimbing, para dosen dan rekan-rekan selama mengikuti perkuliahan di Magister Ilmu Hukum pada Program Pascasarjana Universitas Islam Indonesia.

Pada kesempatan ini penulis ucapkan terima kasih dan penghargaan yang setulus-tulusnya , khususnya kepada yang terhormat :

1. Prof. Dr. Ridwan Khairandy, SH.,MH., Pembimbing I, yang telah banyak memberikan didikan, arahan, bimbingan, motivasi dan bahan-bahan yang penulis perlukan dalam penyusunan dan penulisan tesis ini.
2. Drs. Agus Triyanta, MA. MH., PhD, Pembimbing II, yang juga telah banyak memberikan didikan, arahan, bimbingan dan motivasi serta bahan-bahan yang penulis perlukan dalam penyusunan dan penulisan tesis ini.

3. Dr. Hj. Ni'matul Huda, SH., M.Hum, Ketua Program Pasca Sarjana Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia yang telah memberikan didikan, arahan, bimbingan dan motivasi dalam penyusunan dan penulisan tesis ini.
4. Staf akademisi Program Pasca Sarjana Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia yang telah memberikan bantuan dan masukan kepada penulis sejak awal perkuliahan penulis hingga terselesaikannya penulisan tesis pada Program Pasca Sarjana Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia.
5. Direksi dan staf PT Mitra Paragon dan Kicau Bintaro yang telah membantu baik langsung maupun tidak langsung dalam penulisan tesis ini serta kebijakan-kebijakan yang dikeluarkan sehingga tesis ini dapat terselesaikan.
6. Teman-teman, sahabat serta kerabat yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu, terimakasih banyak atas bantuan, pengertiannya, semangat yang diberikan kepada penulis sejak awal perkuliahan hingga tesis ini terselesaikan.

Akhirnya kami ucapkan banyak terima kasih kepada semua pihak yang telah memberikan bantuan, saran, kritik dan masukan sehingga terselesaikannya tesis ini. Tanpa bantuan, saran, kritik dan masukan yang penulis dapatkan, mungkin tesis ini tidak akan terselesaikan dengan baik.

Yogyakarta, 4 April 2011

Yustian Dewi Widiastuti

## DAFTAR ISI

Halaman

<b>BAB I : PENDAHULUAN .....</b>	<b>1</b>
A. Latar Belakang Masalah .....	1
B. Rumusan Masalah .....	9
C. Tujuan Penelitian .....	9
D. Tinjauan Pustaka .....	9
1. Perbankan Syariah .....	9
2. Demokrasi Ekonomi .....	11
E. Metode Penelitian .....	15
1. Obyek Penelitian .....	15
2. Subyek Penelitian .....	15
3. Sumber Data .....	16
4. Teknik Pengumpulan Data .....	17
5. Metode Pendekatan .....	17
6. Analisis Data .....	17
F. Sistematika Penulisan .....	18
<b>BAB II TINJAUAN UMUM TENTANG PERBANKAN SYARIAH DAN ASAS DEMOKRASI EKONOMI .....</b>	<b>20</b>
A. Perbankan Syariah dalam Sistem Perbankan Nasional .....	20
1. Sistem Perbankan Syariah dalam Perbankan Nasional .....	20
2. Produk Pembiayaan Murabahah Perbankan Syariah.....	25
B. Asas Demokrasi Ekonomi .....	55
1. Keadilan .....	57
2. Kebersamaan .....	62
3. Pemerataan .....	64
4. Kemanfaatan .....	66

**BAB III PELAKSANAAN ASAS DEMOKRASI EKONOMI DALAM  
PEMBIAYAAN MURABAHAH PADA BANK RAKYAT  
INDONESIA SYARIAH DAN BANK SYARIAH MANDIRI ... 69**

A. Pelaksanaan Murabahah dalam Praktik Perbankan Syariah.....	69
1. Produk Pembiayaan Murabahah .....	69
2. Akad Yang Terkait Dengan Pembiayaan Murabahah .....	81
B. Pelaksanaan Demokrasi Ekonomi Pada Pembiayaan Murabahah ....	84

**BAB IV PENUTUP..... 103**

A. Kesimpulan .....	103
B. Saran-saran .....	105

## **ABSTRAK**

Penelitian mengacu pada apa yang dimaksud dengan asas demokrasi ekonomi dalam perbankan syariah dan bagaimana penerapan asas tersebut dalam pembiayaan murabahah. Metode wawancara kepada beberapa pimpinan cabang Bank Rakyat Indonesia Syariah dan Bank Mandiri Syariah kemudian data yang diperoleh dianalisa dengan pendekatan yuridis normatif dan yuridis empiris dengan menganalisa secara kualitatif. Parameter dari keadilan, menurut pandangan islam yaitu adil dalam segala perbuatan baik itu adil terhadap diri sendiri, orang lain, lingkungan sekitar, adil dalam berhubungan sosial maupun dalam perbuatan hukum, adanya kesamaan antara hak dan kewajiban dan tidak merugikan baik untuk dirinya sendiri maupun orang lain. Pandangan tersebut apabila diimplementasikan pada pelaksanaan asas demokrasi ekonomi dalam pelaksanaan operasional perbankan syariah dilihat dalam proses pembuatan akad dan pelaksanaan akad yang merupakan dasar dari pelaksanaan produk perbankan syariah. Kebersamaan dalam pandangan islam adalah tidak ada hal yang membedakan antar kaum muslimin, apapun kedudukannya dan status sosialnya, dalam operasional perbankan syariah maka dapat diperhatikan pada kesepakatan akad disini adanya keterlibatan kedua belah pihak yang membuat akad. Pemerataan, dapat dilihat dari terjangkaunya masyarakat kelas ekonomi ke bawah atau dalam sektor mikro untuk dapat meningkatkan pendapatannya. Kemanfaatan dalam perbankan syariah diharapkan bagi semua kegiatan dari perbankan syariah khususnya pembiayaan murabahah dapat bermanfaat bagi semua masyarakat tanpa ada batasnya. Implementasi asas demokrasi ekonomi pada pembiayaan murabahah tidak terpenuhi secara sempurna karena terdapat hal margin bertentangan dengan demokrasi ekonomi. Margin dalam pelaksanaan murabahah sangat tinggi dibandingkan dengan bank konvensional. Penerapan margin yang lebih eksploitatif daripada bank konvensional tersebut maka berarti bank syariah kurang menerapkan demokrasi ekonomi.

Kata kunci : Demokrasi Ekonomi, Pembiayaan murabahah

## **BAB I PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang Masalah**

Demokrasi ekonomi merupakan amanat *the founding fathers* yang tertuang dalam Undang-undang Dasar 1945, sebab gagasan kedaulatan rakyat dalam bidang ekonomi tertuang dalam Pasal 33<sup>1</sup> Undang-undang Dasar 1945 yang dirumuskan oleh Moh. Hatta sebagai dasar kebijaksanaan negara dalam rangka pembangunan ekonomi selanjutnya. Demokrasi ekonomi bertujuan untuk kemakmuran rakyat secara keseluruhan, di mana rakyat mempunyai hak untuk memiliki peluang ekonomi yang sama dan terlibat langsung dalam proses produksi maupun dalam menikmati hasil-hasilnya.<sup>2</sup>

Dalam perbankan syariah, asas demokrasi ekonomi tercantum dalam Pasal 2<sup>3</sup> Undang-undang Nomor 21 Tahun 2008 yang mengatur mengenai pemberlakuan asas demokrasi ekonomi tersebut, namun pengertian mengenai demokrasi ekonomi terdapat dalam penjelasan dari Pasal 2<sup>4</sup> yaitu “yang dimaksud dengan demokrasi ekonomi adalah kegiatan ekonomi syariah yang mengandung nilai keadilan, kebersamaan, pemerataan dan kemanfaatan”.

---

<sup>1</sup> Lihat Pasal 33 Undang-undang Dasar 1945

<sup>2</sup> Jimly Asshidiqie, *Gagasan Kedaulatan Rakyat Dalam Konstitusi dan Pelaksanaanya di Indonesia (Pergeseran Keseimbangan antara Individualisme dan Kolektifisme dalam kebijakan Demokrasi Politik dan Demokrasi Ekonomi Selama Masa Tiga demokrasi 1945-1980an)*, (Jakarta: PT. Ichtir Baru Van Hoeve, 1994), hlm.91

<sup>3</sup> Pasal 2 Undang-undang Nomor 21 Tahun 2008 menyatakan : Perbankan syariah dalam melakukan kegiatan usahanya berasaskan prinsip syariah, demokrasi ekonomi dan prinsip kehati-hatian.

<sup>4</sup> Lihat Penjelasan Pasal 2 Undang-undang Nomor 21 Tahun 2008

Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 perubahan atas Undang-undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan<sup>5</sup> membedakan bank sebagai kegiatan usaha menjadi dua, yaitu bank melalui kegiatan konvensional dan bank yang sesuai prinsip syariah. Pasal 1 butir 13<sup>6</sup> menyebutkan bahwa prinsip syariah merupakan aturan perjanjian berdasar hukum Islam antara bank dan pihak lain untuk penyimpanan dana dan atau pembiayaan kegiatan usaha atau kegiatan lain yang dinyatakan sesuai dengan syariah, antara lain pembiayaan berdasarkan prinsip bagi hasil (*mudharabah*), pembiayaan berdasarkan prinsip penyertaan modal (*musyarakah*), prinsip jual beli dengan memperoleh keuntungan (*murabahah*) atau pembiayaan barang modal berdasar prinsip sewa murni tanpa pilihan (*ijarah*) atau dengan adanya pilihan pemindahan kepemilikan atas barang yang disewa dari pihak bank oleh pihak lain (*ijarah wa iqtina*).

Penerapan substansi undang-undang perbankan syari'ah, maka pengaturan terhadap unit usaha syari'ah yang secara korporasi masih berada dalam satu entitas bank umum konvensional, maka apabila Unit Usaha Syari'ah sudah pada kondisi dan jangka waktu tertentu yaitu 15 tahun setelah disahkannya Undang-undang Bank Syari'ah maka bank umum konvensional diwajibkan untuk memisahkan Unit Usaha Syari'ah menjadi bank umum syari'ah dengan memenuhi tata cara dan persyaratan yang ditetapkan dengan Peraturan Bank Indonesia<sup>7</sup>.

Berkaitan dengan landasan hukum bagi perbankan nasional untuk menerapkan sistem perbankan ganda atau *dual banking system*. Bahkan melalui Peraturan Bank Indonesia No. 8/3/PBI/2006 telah dikeluarkan kebijakan *office*

---

<sup>5</sup> Selanjutnya disebut dengan Undang-undang Perbankan

<sup>6</sup> Lihat Pasal 1 butir 13 Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998

<sup>7</sup> Peraturan Bank Indonesia Nomor 8/3/PBI/2006

*chanelling*. Pada pelaksanaannya hukum dan peraturan positif perbankan syari'ah semakin kuat dengan adanya berbagai Surat Keputusan Dewan Direksi Bank Indonesia dan Peraturan Bank Indonesia serta ditingkatkannya Biro Perbankan Syari'ah di Bank Indonesia menjadi Direktorat Perbankan Syari'ah. Implementasi kebijakan *office channeling*, dukungan akseleratif pemerintah berupa pengelolaan rekening haji yang akan dipercayakan pada perbankan syari'ah, serta hadirnya investor-investor baru mendorong pertumbuhan bisnis syari'ah.

Segi pengawasan, perbankan syari'ah pada dasarnya mempunyai dua sistem yaitu<sup>8</sup>:

1. Pengawasan dari aspek keuangan, kepatuhan pada perbankan secara umum, dan prinsip kehati-hatian bank.
2. Pengawasan prinsip syari'ah dalam kegiatan operasional bank.

Struktur pengawasan dalam perbankan syari'ah terdiri dari sistem pengawasan internal yang terdiri dari unsur-unsur RUPS, dewan komisaris, dewan audit, Dewan Pengawas Syari'ah, direktur kepatuhan dan SKAI-*internal syari'ah Review*; serta pengawasan eksternal yang terdiri dari Bank Indonesia, akuntan publik, Dewan Syari'ah Nasional dan *stakeholder*.

Merujuk pada sistem pengawasan tersebut, ternyata prinsip dalam perbankan syariah pun juga harus diawasi dari segi operasionalnya. Prinsip itu sendiri pada dasarnya tidak terlepas dengan asas yang ada sebagaimana Pasal 2 Undang-undang Perbankan Syariah. Perbankan syariah hadir dengan menegakan prinsip yang berasaskan demokrasi ekonomi yang berkeadilan, bebas bunga dalam

---

<sup>8</sup> Wirdyaningsih, *et.al.*, *Bank dan Asuransi Islam Di Indonesia*, (Jakarta : Kencana Prenada Media, 2005) , hlm 61

transaksi perbankan dan operasionalisasinya berlandaskan pada nilai-nilai ajaran Islam. Sebagaimana penjelasan Pasal 2 Undang-undang Perbankan Syariah yang dapat dijadikan acuan dalam pelaksanaan asas demokrasi ekonomi dalam management atau operasional perbankan syariah maupun dalam pelaksanaan produk dari perbankan syariah itu sendiri.

Sementara itu, demokrasi ekonomi adalah kegiatan usaha yang mengandung nilai keadilan, kebersamaan, pemerataan dan kemanfaatan bagi umat Islam di Indonesia. Fungsi perbankan syariah dalam mewujudkan demokrasi ekonomi di Indonesia ini dilakukan dengan operasionalisasi fungsi institusi dalam hal penghimpunan dan penyaluran dana masyarakat, juga melakukan penerimaan dana zakat, infak, sedekah, hibah dan lainnya untuk disalurkan ke organisasi pengelola zakat.

Perwujudan dari asas demokrasi ekonomi bagi umat Islam, perbankan syariah dalam melaksanakan kegiatan usahanya memiliki produk perbankan yang diatur oleh Bank Indonesia dalam peraturan Bank Indonesia No. 6/24/PBI/2004<sup>9</sup> yaitu penghimpunan dana (Giro berdasarkan prinsip *wadi'ah*, tabungan berdasarkan prinsip *wadi'ah* dan/atau *mudharabah*, deposito berjangka berdasarkan prinsip *mudharabah*); penyaluran dana dengan prinsip jual beli (*murabahah, istishna, salam*), prinsip bagi hasil (*mudharabah, musyarakah*), prinsip sewa menyewa (*ijarah dan ijarah muntahiya bittamlik*) dan prinsip pinjam meminjam berdasarkan akad *qardh*. Selain itu juga adanya pelayanan jasa yaitu *wakalah, hawalah, kafalah dan rahn*.

---

<sup>9</sup> Pasal 36 Peraturan Bank Indonesia No. 6/24/PBI/2004 mengatur mengenai kegiatan perbankan syariah dalam halaman menghimpun dana, penyaluran dana dan jasa pelayanan

Implementasi asas demokrasi ekonomi dalam produk perbankan syariah terutama *murabahah* bagi nasabahnya dan utamanya bagi umat Islam di Indonesia oleh Bank Rakyat Indonesia Syariah dan Bank Syariah Mandiri terdapat beberapa permasalahan, seperti apabila dilihat dari segi substansinya maka *murabahah* lebih eksploitatif dari pada kredit (*finance*) yang ada pada bank konvensional. Selain itu kebijakan bank dalam operasionalisasi produk *murabahah* kurang adanya keterlibatan nasabah, juga diduga masih adanya unsur riba dalam operasionalisasi di beberapa perbankan syariah, misalnya: ketentuan margin (keuntungan) yang akan diperoleh dalam pembiayaan *murabahah* ditentukan sepihak oleh pihak Bank.

*Murabahah* dalam Peraturan Bank Indonesia (PBI) nomor 9/19/PBI/2007 tentang Pelaksanaan prinsip syariah dalam kegiatan penghimpunan dana dan penyaluran dana serta pelayanan jasa bagi Bank Syariah sebagaimana telah diubah dengan PBI nomor 10/16/PBI/2008<sup>10</sup> diartikan sebagai transaksi jual beli suatu barang sebesar harga perolehan barang ditambah dengan margin yang disepakati oleh para pihak, dimana penjual menginformasikan terlebih dahulu harga perolehan kepada pembeli.

Melalui PBI No: 10/16/PBI/2008 Bank Indonesia sebagai otoritas perbankan telah memberikan penegasan bahwa seluruh kegiatan usaha yang dilakukan perbankan syariah merupakan jasa perbankan sebagaimana dimaksud dalam PP No. 144 Tahun 2000. Selanjutnya diharapkan otoritas perpajakan dapat mengefektifkan pengecualian pengenaan pajak (PPN) sebagaimana dimaksud

---

<sup>10</sup> Lihat penjelasan PBI nomor 10/16/PBI/2008

dalam PP No. 144 Tahun 2000, atas kegiatan usaha perbankan syariah yang merupakan bagian dari jasa perbankan nasional.

Pelaksanaan dalam kegiatan penyaluran dana dalam bentuk pembiayaan atas dasar akad murabahah yang dilakukan oleh Bank Syariah atau Unit Usaha Syariah (UUS) berlaku persyaratan sebagaimana diatur dalam Surat Edaran Bank Indonesia (SEBI) Nomor 10/14/DPbS<sup>11</sup> tertanggal 17 Maret 2008, dimana Bank bertindak sebagai pihak penyedia dana dalam rangka membelikan barang terkait dengan kegiatan transaksi *murabahah* dengan nasabah sebagai pihak pembeli barang. Adapun persyaratan-persyaratan SEBI Nomor 10/14/DPbS yang tertuang dalam Bab III.3.1 adalah sebagai berikut:

1. Barang adalah obyek jual beli yang diketahui secara jelas kuantitas, kualitas, harga perolehan dan spesifikasinya;
2. 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;
3. Bank wajib melakukan analisis atas permohonan Pembiayaan atas dasar akad murabahah dari nasabah yang antara lain meliputi aspek personal berupa analisa atas karakter (*Character*) dan/atau aspek usaha antara lain meliputi analisa kapasitas usaha (*Capacity*), keuangan (*Capital*), dan/atau prospek usaha (*Condition*);
4. Bank dapat membiayai sebagian atau seluruh harga pembelian barang yang telah disepakati kualifikasinya;
5. Bank wajib menyediakan dana untuk merealisasikan penyediaan barang yang dipesan nasabah;
6. Kesepakatan atas margin ditentukan hanya satu kali pada awal Pembiayaan atas dasar murabahah dan tidak berubah selama periode Pembiayaan;
7. Bank dan nasabah wajib menuangkan kesepakatan dalam bentuk perjanjian tertulis berupa Akad Pembiayaan atas dasar murabahah; dan
8. Jangka waktu pembayaran harga barang oleh nasabah kepada Bank ditentukan berdasarkan kesepakatan Bank dan nasabah.

---

<sup>11</sup> Lihat SEBI Nomor 10/14/DPbS tersebut dalam Bab III.3.1

Selain itu SEBI Nomor 10/14/DPbS dalam Bab III.3. juga mengatur pemberian pemotongan dalam besaran yang wajar dengan tanpa diperjanjikan dimuka dari pihak Bank, dan dapat meminta ganti rugi kepada nasabah atas pembatalan pesanan oleh nasabah sebesar biaya riilnya. SEBI Nomor 10/14/DPbS merupakan penyempurnaan dari PBI No.7/46/PBI/2005 yang dalam PBI No.7/46/PBI/2005 ada beberapa halaman yang belum diatur dan menjadi tambahan atau masuk dalam SE No. 10/14/DPbS, antara lain:

1. Memastikan aspek transparansi, kehati-hatian dan rukun akad dapat dipenuhi oleh bank, yaitu diantaranya :
  - a) penjelasan posisi bank dan nasabah dalam suatu pelayanan produk Bank Syariah
  - b) kewajiban untuk menjelaskan karakteristik produk Bank Syariah
  - c) kewajiban untuk melakukan analisa atas pelayanan produk penyaluran dana dan pelayanan jasa Bank Syariah
  - d) kewajiban untuk membuat perjanjian tertulis atas suatu pelayanan produk Bank Syariah, dan
  - e) pemenuhan aspek-aspek syariah lainnya dari akad-akad yang menjadi dasar pelayanan produk Bank Syariah
2. Menyempurnakan tahapan kegiatan dalam pelaksanaan suatu akad bisnis bank syariah menjadi lebih kronologis.
3. Penambahan akad-akad yang dapat digunakan dalam pelayanan jasa bank syariah, seperti *akad Kafalah, Hawalah dan Sharf*.

Kamus Ekonomi Islam<sup>12</sup> menyebutkan bahwa *murabahah* adalah penjualan barang dengan margin keuntungan yang disepakati dan penjualan diberitahukan biaya perolehan dan barang yang dijual tersebut. Penjualan *murabahah* ada dua jenis. **Pertama**, bank syariah membeli barang dan menyediakan untuk dijual tanpa janji sebelumnya dari pelanggan untuk membelinya. **Kedua**, bank syariah membeli barang yang sudah dipesan oleh seorang pelanggan dan pihak ketiga lain kemudian menjual barang ini kepada

---

<sup>12</sup> Dwi Suwiknyo, *Kamus Lengkap Ekonomi Islam*, (Yogyakarta: Total Media, 2009), hlm 176-177

pelanggan yang sama. Pada kasus terakhir, bank syariah membeli barang hanya setelah seorang pelanggan membuat janji untuk membayarnya kepada bank. *Murabahah* yang sering dikenal dalam aplikasi yaitu dikenal sebagai *al-Murabahah lil-amir bi asy-syira* atau *murabahah* dari seseorang yang menyuruh atau meminta orang lain untuk membelikan suatu barang. Misalnya, si A meminta si B untuk barang menurut spesifikasi tertentu dan kemudian setelah si B mendapatkan barang tersebut, si B menjualnya kepada A. Salah satu dari transaksi tersebut dapat dilakukan secara kredit.

Berangkat dari permasalahan di atas, peneliti akan menggali lebih dalam terkait “implementasi asas demokrasi ekonomi pada produk *murabahah*” studi kasus khususnya pelaksanaan *murabahah* pada Bank Rakyat (BRI) syariah dan Bank Syariah Mandiri. Peneliti mengambil studi kasus pada kedua bank syariah tersebut karena kedua bank syariah tersebut adalah bank syariah pemerintah yang mungkin data dapat diperoleh lebih mudah dibandingkan dengan bank syariah swasta. Selain itu kedua bank syariah tersebut telah lama beroperasi yaitu sejak tahun 2002. Selain itu, produk yang dilakukan penelitian dikhususkan pada produk *murabahah* dikarenakan menurut data statistik perbankan syariah yang dikeluarkan oleh Bank Indonesia pada bulan Agustus 2010 produk *murabahah* masih merupakan produk yang banyak diminati oleh para nasabah bank syariah dibandingkan produk-produk bank syariah yang lainnya. Hal tersebut dapat dilihat dari data Bank Indonesia tersebut yang memperlihatkan data bahwa sampai dengan agustus 2010 jumlah rekening Bank Umum syariah dan Unit Usaha

Syariah<sup>13</sup> adalah 563.357 satuan (in unit). Sedangkan untuk Bank Pembiayaan Rakyat Syariah<sup>14</sup> adalah 114.684 satuan (in unit)

## **B. Rumusan Masalah**

1. Apakah yang dimaksud dengan pengertian asas demokrasi ekonomi dalam perbankan syariah.
2. Bagaimanakah penerapan/implementasi asas demokrasi ekonomi tersebut dalam operasional/management serta produk pembiayaan *murabahah* yang ditawarkan oleh perbankan syariah.

## **C. Tujuan Penelitian**

1. Untuk mengkaji apa yang dimaksud dengan asa demokrasi ekonomi dalam perbankan syariah.
2. Untuk mengetahui sejauh mana asas demokrasi ekonomi diterapkan dalam operasional/management serta produk khususnya pembiayaan murabahah yang ditawarkan oleh perbankan syariah.

## **D. Tinjauan Pustaka**

### 1. Perbankan Syariah

Perbankan syariah sendiri dalam melaksanakan kegiatan usahanya memiliki produk perbankan yang diatur oleh Bank Indonesia dalam peraturan Bank Indonesia No. 6/24/PBI/2004<sup>15</sup> yaitu Penghimpunan dana (Giro berdasarkan prinsip wadi'ah, tabungan berdasarkan prinsip wadi'ah

---

<sup>13</sup> Statistik perbankan syariah, Agustus 2010, Bank Indonesia, hlm 34

<sup>14</sup> *Ibid*, hlm 35

<sup>15</sup> Pasal 36 Peraturan Bank Indonesia No. 6/24/PBI/2004,

dan/atau mudharabah, deposito berjangka berdasarkan prinsip mudharabah); penyaluran dana dengan prinsip jual beli (*murabahah, istishna, salam*), prinsip bagi hasil (*mudharabah, musyarakah*), prinsip sewa menyewa (*ijarah dan ijarah muntahiya bittamlik*) dan prinsip pinjam meminjam berdasarkan akad qardh. Selain itu juga adanya pelayanan jasa yaitu wakalah, hawalah, kafalah dan rahn.

Dalam penulisan, peneliti mengkhususkan mengenai produk perbankan syariah jual beli murabahah. Apabila dilihat dalam undang-undang Perbankan Syariah tidak terdapat pengertian secara khusus tentang jual beli murabahah tersebut. Undang-undang Perbankan Syariah hanya disebutkan mengenai pengertian akad murabahah yang secara teknis yuridis hanya terdapat dalam Penjelasan Pasal 19 huruf d. Penjelasan tersebut, menyebutkan bahwa akad murabahah<sup>16</sup> adalah akad pembiayaan suatu barang dengan menegaskan harga belinya kepada pembeli dan pembeli membayarnya dengan harga yang lebih sebagai keuntungan yang disepakati

Pengertian murabahah itu sendiri dapat dilihat dalam Peraturan Bank Indonesia (PBI) nomor 9/19/PBI/2007 tentang Pelaksanaan prinsip syariah dalam kegiatan penghimpunan dana dan penyaluran dana serta pelayanan jasa bagi Bank Syariah sebagaimana telah diubah dengan PBI nomor 10/16/PBI/2008. Peraturan Bank Indonesia tersebut dinyatakan bahwa murabahah adalah transaksi jual beli suatu barang sebesar harga perolehan

---

<sup>16</sup> Lihat Penjelasan Pasal 19 Undang-undang Nomor 21 Tahun 2008

barang ditambah dengan margin yang disepakati oleh para pihak, dimana penjual menginformasikan terlebih dahulu harga perolehan kepada pembeli.

Pembiayaan murabahah sendiri pada prinsipnya merupakan jenis pembiayaan tertentu dari penjualan di mana penjual tegas menyebutkan biaya komoditas yang dijual dan telah terjadi, serta menjualnya kepada orang lain dengan menambahkan beberapa keuntungan atasnya. Jadi, pembiayaan murabahah bukan bunga pinjaman yang diberikan, yang merupakan penjualan komoditi untuk kas / harga ditangguhkan.

## 2. Demokrasi ekonomi

Demokrasi apabila dilihat dari sudut pandang etimologi<sup>17</sup> berasal dari kata “*demos*” (rakyat) dan “*cratein*” (memerintah). Namun ada beberapa pandangan mengenai demokrasi itu sendiri dan ada beberapa teori mengenai demokrasi. Pada prinsipnya dapat dipahami sebagai<sup>18</sup> paham yang menghendaki adanya keikutsertaan rakyat atau warga negara dalam aktivitas penyelenggaraan kehidupan kenegaraan.

Demokrasi ekonomi bertujuan untuk kemakmuran rakyat secara keseluruhan, di mana rakyat mempunyai hak untuk memiliki peluang ekonomi yang sama dan terlibat langsung dalam proses produksi maupun dalam menikmati hasil-hasilnya.<sup>19</sup> Dalam demokrasi ekonomi, penguasaan faktor produksi yang adil dan merata sangat penting. Mekanisme alokasi

---

<sup>17</sup> B. Hestu Cipto Handoyo, *Hukum Tata Negara, Kewarganegaraan, dan Hak Asasi Manusia (Memahami Proses Konsolidasi Sistem Demokrasi di Indonesia)*, (Yogyakarta: Universitas Atma Jaya Yogyakarta, 2003), hlm 98

<sup>18</sup> *Ibid*, hlm 99

<sup>19</sup> Jimly Asshidiqqie, *op,cit*, hlm. 124

faktor produksi itu dilakukan dengan menggunakan kekuatan pasar yang dikelola oleh negara. Antara demokrasi ekonomi dan ekonomi rakyat merupakan dua konsep yang menyatu. Salah satu pra-syarat pokok dari demokrasi ekonomi adalah keterlibatan rakyat banyak, ekonomi yang melibatkan rakyat banyak adalah ekonomi rakyat. Operasionalisasi demokrasi ekonomi pada dasarnya merupakan upaya mewujudkan ekonomi rakyat.

Berkaitan dengan fungsi perbankan syariah, bahwa keberadaan perbankan syariah di Indonesia bertujuan untuk pembangunan nasional Indonesia untuk mencapai terciptanya masyarakat adil dan makmur berdasarkan demokrasi ekonomi, dikembangkan sistem ekonomi yang berlandaskan pada nilai keadilan, kebersamaan, pemerataan, dan kemanfaatan yang sesuai dengan prinsip syariah.

Asas demokrasi merupakan salah satu asas hukum (khusus) yang melandasi kegiatan perbankan dalam melaksanakan kemitraan antara bank dengan nasabahnya, untuk terciptanya sistem perbankan yang sehat.<sup>20</sup> Asas demokrasi ekonomi juga ditegaskan dalam Pasal 2<sup>21</sup> Undang-undang Perbankan, pasal tersebut menyatakan bahwa perbankan Indonesia dalam melakukan usahanya berasaskan demokrasi ekonomi dengan menggunakan prinsip kehati-hatian. Ini berarti fungsi dan usaha perbankan diarahkan untuk melaksanakan prinsip-prinsip yang terkandung dalam demokrasi ekonomi yang berdasarkan Pancasila dan UUD 1945.

---

<sup>20</sup> Rachmadi Usman, *Aspek-aspek Hukum Perbankan Indonesia*, (Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama, 2003), hlm 14-18

<sup>21</sup> Lihat Pasal 2 undang-undang Nomor 7 Tahun 1992

Demokrasi ekonomi juga merupakan asas pelaksanaan prinsip syariah dalam operasional atau kegiatan perbankan. Pasal 2 Undang-undang Nomor 21 Tahun 2008 mengatur mengenai pemberlakuan asas demokrasi ekonomi tersebut, namun pengertian mengenai demokrasi ekonomi terdapat dalam Penjelasan dari Pasal 2 yaitu “yang dimaksud dengan demokrasi ekonomi adalah kegiatan ekonomi syariah yang mengandung nilai keadilan, kebersamaan, pemerataan dan kemanfaatan”. Hal ini juga diimplementasikan ke dalam visi perbankan syariah pada umumnya yaitu<sup>22</sup> menjadi wadah terpercaya bagi masyarakat yang ingin melakukan investasi dengan sistem bagi hasil secara adil sesuai prinsip syariah, sedangkan visi utama dari perbankan syariah itu sendiri adalah memenuhi rasa keadilan bagi semua pihak dan memberikan kemaslahatan bagi masyarakat luas.

Pandangan Islam<sup>23</sup> keadilan harus dipahami sebagai doktrin syariah. Al-Quran menekankan keadilan dan kemudian diiringnya dengan kebaikan, itu tidak lain adalah demi penciptaan keadilan dan demi mewujudkan kebaikan. Berarti bahwa dalam menciptakan keadilan mesti dibarengi dengan kebaikan.

Menurut Arief R Permana dan Anton Purba,<sup>24</sup> bahwa terdapat perbedaan antara perbankan konvensional dengan perbankan syariah. Perbankan konvensional tujuannya lebih ditekankan untuk meningkatkan pemerataan, pertumbuhan ekonomi, dan stabilitas nasional, maka dalam

---

<sup>22</sup> Wirdyaningsih, et.al., *op. cit*, hlm 15

<sup>23</sup> M. Faruq an-Nabahan, alih bahasa Muhadi Zainuddin, *Sistem Ekonomi Islam, Pilihan Setelah Kegagalan Sistem Kapitalis dan Sosiologis*, (Yogyakarta: UII Press, 2002), hlm 61

<sup>24</sup> Arief R Permana dan Anton Purba, Sekilas Ulasan UU Perbankan Syariah, *Buletin Hukum Perbankan dan Kebanksentralan*, volume 6, No 2, Agustus 2008, hlm 4

perbankan Syariah tujuannya lebih ditekankan untuk meningkatkan keadilan, kebersamaan, dan pemerataan kesejahteraan rakyat. Hal ini sesuai dengan prinsip ekonomi syariah yang menekankan pada aspek kesatuan (*unity*), keseimbangan (*equilibrium*), kebebasan (*free will*), dan tanggung jawab (*responsibility*).

Sama halnya dengan bank (konvensional)<sup>25</sup>, fungsi pokok bank syariah adalah menghimpun dan menyalurkan dana masyarakat atau melaksanakan fungsi intermediasi. Di samping fungsi tersebut, bank syariah (dan UUS) mempunyai kekhususan, yaitu dapat menjalankan fungsi sosial dalam bentuk lembaga baitul mal, yaitu menerima dana yang berasal dari zakat, infak, sedekah, hibah atau dana sosial lainnya dan menyalurkannya kepada organisasi pengelola zakat. Selain itu juga dapat menghimpun dana sosial yang berasal dari wakaf uang dan menyalurkannya kepada pengelola wakaf (nazhir) sesuai kehendak pemberi wakaf (wakif).

## **E. Metode Penelitian**

### **1. Objek Penelitian**

- a. Demokrasi Ekonomi
- b. Pembiayaan Murabahah

### **2. Subjek Penelitian**

Subjek penelitian ini adalah pihak-pihak yang dipilih untuk memberikan pendapat, informasi dan keterangan terhadap fokus masalah

---

<sup>25</sup> *Ibid*, hlm 4-5

yang diteliti, Pimpinan dan beberapa Cabang Bank Rakyat Indonesia Syariah dan Bank Syariah Mandiri yaitu :

- a. Esti K. Susilo, Konsumer Banking Group Head, BRI Syariah, wawancara pada tanggal 28 Januari 2011
- b. M. Isnaeni, Pimpinan cabang BRI Syariah cabang Rawamangun, wawancara pada tanggal 29 Januari 2011
- c. Ismed Aliganie, Pimpinan Cabang Bank Syariah Mandiri cabang Majestik, wawancara pada tanggal 1 Februari 2011
- d. Ramdhani Noer, Pimpinan cabang BRI Syariah cabang Bintaro Jaya, wawancara pada tanggal 26 Januari 2011
- e. Reinaldy F Anwar, Pimpinan cabang Bank Syariah Mandiri cabang Bintaro Jaya, wawancara pada tanggal 26 Januari 2011

Selain itu juga ada pendapat dan keterangan dari beberapa pihak yang terkait dengan pelaksanaan pembiayaan murabahah yaitu

- a. Ratih Budi Mulyaningsih, *Branch Manager* Bank Tabungan Negara (BTN), cabang Condongcatur, wawancara 16 Maret 2011
- b. Susetyo Hariadi, Konsultan Marketing PT Jaya Real Property,Tbk, wawancara tanggal 8 Maret 2011

### 3. Sumber Data

- a. Bahan hukum primer, yaitu bahan hukum yang mengikat, terdiri dari: Undang-Undang Dasar 1945; Undang-undang No. 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, Undang-undang No. 10 Tahun 1998 Tentang

Perubahan Undang-undang No.7 Tahun 1992 tentang Perbankan, Undang-Undang No.23 Tahun 1999 tentang Bank Indonesia, Undang-Undang No.3 Tahun 2004 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang No.23 Tahun 1999 Tentang Bank Indonesia, Undang-undang No.21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah, Himpunan Fatwa DSN, dan Peraturan Bank Indonesia juga beberapa Peraturan yang berhubungan dengan obyek penelitian.

- b. Bahan Hukum Skunder yaitu berupa buku-buku literatur, jurnal, artikel yang berkaitan dengan obyek penelitian.
- c. Bahan Hukum Tersier yaitu bahan bahan yang memberikan petunjuk atau penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder, contohnya kamus hukum, majalah hukum, jurnal hukum, dan seterusnya. Bahan hukum tersier juga dapat berasal di luar bidang hukum, misalnya dari bidang ekonomi, agama, dan lain sebagainya, yang dapat dipergunakan untuk melengkapi ataupun menunjang data penelitian.

#### 4. Teknik Pengumpulan Data

##### a Data Primer

Data primer dalam fokus penelitian tesis ini diperoleh peneliti secara langsung dari subyek penelitian melalui wawancara dengan Pimpinan Bank Rakyat Indonesia Syariah dan Bank Syariah Mandiri.

##### b Data Sekunder

Data sekunder berupa bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier diperoleh melalui studi kepustakaan (*library reseacrh*) atau studi domumentasi dengan menelaah bahan-bahan yang sesuai dengan fokus penelitian.

#### 5. Metode Pendekatan

Pendekatan dalam penelitian tesis ini adalah bersifat yuridis normatif dan yuridis empiris, yakni mengkaji fokus penelitian ini dengan menggunakan dua metode pendekatan yang bersifat terpadu dari segi norma dan implementasi norma.

#### 6. Analisis Data

Berdasarkan metode pendekatan diatas, dalam penelitian ini analisis data menggunakan analisis kualitatif, yaitu metode analisis data yang digunakan untuk menganalisis data yang diperoleh berdasarkan kualitas data. Data yang sudah dihimpun, dianalisis secara kultatitatif untuk dapat memahami fokus penelitian secara mendalam, hasil analisis tersebut kemudian disusun secara sistematis yang dimaksudkan untuk memberikan gambaran secara komprehensif mengenai implementasi asas demokrasi ekonomi pada murabahah.

## **F. Sistematika Penulisan**

Untuk lebih memudahkan penjelasan awal dari tujuan penelitian ini, akan dijabarkan secara singkat pokok-pokok penulisan kedalam sistematika penulisan sebagai sebuah kerangka penulisan melalui penelaahan masalah-masalah yang akan diangkat kedalam pembahasan bab per bab.

Bab I sebagai sebuah pendahuluan. Bab ini menguraikan tentang latar belakang masalah yang menjadi alasan pokok diadakannya penelitian ini. Bab ini juga menguraikan tentang rumusan masalah, tujuan dari penelitian ini, tinjauan pustaka, metode pendekatan serta kerangka pemikiran yang menyangkut permasalahan yang diteliti.

Bab II merupakan bab dimana penulis lebih banyak mengenai tinjauan umum Perbankan syariah dan Demokrasi Ekonomi dimana dalam bab ini mengemukakan dasar-dasar teori secara umum yang berhubungan dengan prinsip perbankan syariah dan produk pembiayaan murabahah serta membahas mengenai asas demokrasi ekonomi.

Bab III merupakan bab dimana penulis mengemukakan lebih mendalam tentang pelaksanaan asas demokrasi ekonomi pada perbankan syariah terutama pada Bank Rakyat Indonesia (BRI) Syariah dan Bank Mandiri Syariah (BSM) baik manajemen dan operasional kedua bank tersebut juga pada produk dari kedua bank syariah tersebut, namun lebih dikhususkan pada produk pembiayaan murabahah .

Bab IV merupakan bab penutup dari penelitian yang telah dilakukan. Di dalam bab ini memuat tentang kesimpulan dan saran atas permasalahan yang telah

diteliti dan telah penulis simpulkan melalui komporasi terhadap teori-teori, pendapat dan analisa data-data lainnya yang berkaitan dengan permasalahan. Dalam bab ini penulis juga akan merekomendasikan hal-hal yang dirasa perlu untuk menambah, mendukung dan melengkapi kesimpulan atau jawaban dari permasalahan yang diteliti.

## **BAB II**

### **TINJAUAN UMUM TENTANG PERBANKAN SYARIAH DAN ASAS DEMOKRASI EKONOMI**

#### **A. Perbankan Syariah dalam Sistem Perbankan Nasional**

##### **1. Sistem Perbankan Syariah dalam Perbankan Nasional**

Perbankan Syari'ah atau Perbankan Islam adalah suatu sistem perbankan yang dikembangkan berdasarkan syari'ah (hukum) Islam. Usaha pembentukan sistem ini di dasari oleh larangan dalam agama Islam untuk memungut maupun meminjam dengan bunga atau yang disebut dengan riba, serta larangan investasi untuk usaha-usaha yang dikategorikan haram (misal: usaha yang berkaitan dengan makanan/minuman haram, usaha media yang tidak Islami, dan lain-lain), dimana hal ini tidak dapat dijamin oleh bank konvensional.

Menurut data dari Bank Indonesia pada 1991, bahwa jumlah bank syariah hanya ada satu yaitu Bank Muamalat Indonesia saja. Bank ini diprakarsai oleh Majelis Ulama Indonesai (MUI) dan pemerintah serta dukungan dari Ikatan Cendekiawan Muslim Indonesia (ICMI) dan beberapa pengusaha muslim. Bahkan bank syariah ini pernah terimbas oleh krisis moneter pada akhir tahun 90-an sehingga ekuitasnya hanya tersisa sepertiga dari modal awalnya. Pada tahun 1999-2002 mendapatkan suntikan dana sehingga akhirnya dapat menghasilkan laba.

Sementara itu, Lembaga Keuangan Syariah (LKS) bukan merupakan gejala baru dalam dunia bisnis. Keadaan ini ditandai dengan semangat tinggi dari berbagai kalangan, baik itu para ulama, akademisi maupun praktisi yang mengembangkan lembaga keuangan tersebut dari sekitar pertengahan abad 20. Lembaga Keuangan Syariah (LKS) menjadi pilihan bagi pelaku bisnis, di Indonesia bahkan telah berdiri ribuan lembaga keuangan syariah termasuk lembaga yang berbetuk balai usaha dan sosial yang familiar sebut dengan Baitul Maal wat Tamwil (BMT).

Lembaga Keuangan Syariah (LKS) terutama perbankan syariah memiliki *core product* pembiayaan berupa produk bagi hasil, yang dikembangkan dalam produk pembiayaan musyarakah dan mudharabah. Meski jenis produk pembiayaan dengan akad jual beli (murabahah, salam dan istishna) dan sewa (ijarah dan ijarah muntahia bittamlik) juga dapat dioperasionalkan. Kenyataannya Lembaga Keuangan Syariah (LKS) dalam perbankan syariah tingkat dunia maupun di Indonesia produk pembiayaannya masih didominasi oleh produk pembiayaan dengan akad jual beli (tijarah) yang berbentuk murabahah.

Hingga akhir 2007 terdapat 3 institusi bank syariah di Indonesia yaitu Bank Muamalat Indonesia, Bank Syariah Mandiri dan Bank Mega Syariah. Sementara bank umum yang memiliki unit usaha syariah adalah 26 bank diantaranya merupakan bank besar seperti Bank Negara Indonesia (Persero), Bank Rakyat Indonesia (Persero) dan Bank swasta nasional seperti Bank Tabungan Pensiunan Nasional (Tbk). Pada tahun 2008 kantor bank syariah

mencapai 581 kantor, pada Oktober 2008 jumlah Bank Umum Syariah juga bertambah 2 Bank Umum Syariah, sedangkan pada tahun 2009 hadir 3 Bank Umum Syariah sehingga total menjadi 8 Bank Umum Syariah, sampai dengan Juni 2010 jumlah Bank Syariah menjadi 10 dengan 1.058 kantor dan unit usaha syariah menjadi 23 unit dengan kantor dengan jumlah 244 kantor, jumlah ini mengalami penurunan di bandingkan dengan September 2008 yang mencapai 28 unit, sedangkan untuk BPRS sampai dengan Juni 2010 mencapai 145 BPRS dengan jumlah kantor 275<sup>1</sup>.

Berdasarkan data-data di atas, menunjukkan adanya kesenjangan antara teori dan praktek pelaksanaan produk Lembaga Keuangan Syariah (LKS) pada perbankan syariah. Lembaga Keuangan Syariah (LKS) perbankan syariah sebenarnya berkeinginan mengembangkan produk pembiayaan bagi hasil, namun kondisi masyarakat belum menyediakan iklim yang diinginkan. Kegiatan yang dilakukan perbankan syariah antara lain adalah penghimpunan dana, penyaluran dana, membeli, menjual dan menjamin atas risiko serta kegiatan- kegiatan lainnya. Pada perbankan syariah, prinsip jual beli dilakukan melalui permindahan hak milik barang (*transfer of property*). Transaksi jual-beli murabahah berdasarkan bentuk pembayarannya dan waktu penyerahan barang.

Berkaitan dengan hal tersebut diatas, dalam hal hubungan hukum yang ada dalam hukum ekonomi syari'ah di bagi menjadi dua sifat. Secara ius constitutum adalah produk hukum ekonomi syariah yang telah terbit dan

---

<sup>1</sup> Statistik Perbankan Syariah (*Islamic Banking Statistics*), June 2010, Bank Indonesia

berjalan. Produk hukum yang bersifat *ius constituendum* yakni produk hukum yang berkembang setelah diundangkannya Undang-undang Ekonomi Syariah dan dikeluarkannya Peraturan Pemerintah tentang Pajak Penghasilan Kegiatan Berbasis Syariah, Peraturan Pemerintah tentang Perusahaan Penerbit Surat Berharga Syariah Negara, Peraturan Pemerintah tentang Pendirian Perusahaan Penerbit Surat Berharga Syariah Negara serta fatwa-fatwa MUI Dewan Syariah Nasional tentang Produk Perbankan.

Sejak dikeluarkannya Undang-undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan yang kemudian diubah dengan Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Undang-undang Nomor 7 Tahun 1992<sup>2</sup> maka berdasarkan undang-undang perbankan, bank syariah dipahami sebagai bank bagi hasil. Selebihnya bank syariah harus tunduk pada peraturan perbankan umum yang berbasis konvensional. Pengaturan perbankan syariah dalam undang-undang perbankan tersebut belum spesifik dan mengakomodasi karakteristik operasional bank syariah, dimana disisi lain pertumbuhan dan volume usaha bank syariah semakin pesat maka dibuatlah Undang-undang No. 21 tahun 2008<sup>3</sup> tentang Perbankan Syariah. Setelah diberlakukannya undang-undang perbankan syariah maka landasan hukum bank syariah menjadi cukup jelas dan kuat baik dari segi kelembagaan maupun landasan operasionalnya, dalam undang-undang ini prinsip bank syariah secara definitif terakomodasi.

Penerapan substansi undang-undang perbankan syariah salah satunya dalam hal pengaturan terhadap Unit Usaha syariah yang secara korporasi

---

<sup>2</sup> Selanjutnya disebut dengan Undang-undang Perbankan

<sup>3</sup> Selanjutnya disebut dengan Undang-undang Perbankan Syariah

masih berada dalam satu entitas bank umum konvensional maka apabila Unit Usaha Syariah sudah pada kondisi dan jangka waktu tertentu yaitu 15 tahun setelah disyahkannya undang-undang Nomor 21 Tahun 2008 maka bank umum konvensional diwajibkan untuk memisahkan Unit Usaha Syariah menjadi bank umum syariah dengan memenuhi tata cara dan persyaratan yang ditetapkan dengan Peraturan Bank Indonesia.

Pengaturan tersendiri bagi perbankan syariah merupakan hal yang mendesak guna menjamin terpenuhinya prinsip-prinsip syariah, prinsip kesehatan bank bagi bank syariah dan tidak kalah penting adalah guna memobilisasi dana dari negara lain yang mensyaratkan pengaturan terhadap bank syariah dalam undang-undang tersendiri. Berkaitan dengan landasan hukum bagi perbankan nasional untuk menerapkan sistem perbankan ganda atau *dual banking system*. Bahkan melalui Peraturan Bank Indonesia No. 8/3/PBI/2006<sup>4</sup> telah dikeluarkan kebijakan *office channelling*. Aturan ini memungkinkan cabang bank umum yang mempunyai unit usaha syariah melayani produk dan layanan syariah, khususnya pembukaan rekening, setor, dan tarik tunai. Meskipun berdasarkan undang-undang yang berlaku baik dalam Perbankan Syari'ah maupun Perbankan Konvensional telah memiliki peraturan sendiri-sendiri.

Pelaksanaan lebih lanjut, hukum dan peraturan positif perbankan syariah semakin kuat dengan adanya berbagai Surat Keputusan Dewan Direksi Bank Indonesia dan Peraturan Bank Indonesia serta ditingkatkannya Biro

---

<sup>4</sup> Lihat Peraturan Bank Indonesia No. 8/3/PBI/2006

Perbankan Syariah di Bank Indonesia menjadi Direktorat Perbankan Syariah. Implementasi kebijakan office channeling, dukungan akseleratif pemerintah berupa pengelolaan rekening haji yang akan dipercayakan pada perbankan syariah, serta hadirnya investor-investor baru akan mendorong pertumbuhan bisnis syariah.

## 2. Produk Pembiayaan Murabahah dalam Perbankan Syariah

Murabahah merupakan jenis tertentu dari penjualan di mana penjual tegas menyebutkan biaya komoditas yang dijual ia telah terjadi, dan menjualnya kepada orang lain dengan menambahkan beberapa keuntungan atasnya. Jadi, murabahah bukan bunga pinjaman yang diberikan, yang merupakan penjualan komoditi untuk kas / harga ditangguhkan<sup>5</sup>.

Abdul Ghofur Anshori dalam bukunya Hukum Perjanjian Islam di Indonesia<sup>6</sup> memberi pengertian murabahah sebagai akad jual beli barang dengan menyatakan harga perolehan dan keuntungan (*margin*) yang disepakati oleh penjual dan pembeli. Dengan kata lain harga pokok yang ada (*historical cost*) ditambah dengan untung yang diharapkan (*mark-up*) merupakan harga jual<sup>7</sup>.

Pasal 20 angka 6 Peraturan Mahkamah Agung RI nomor 02 Tahun 2008 tentang Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah<sup>8</sup> mendefinisikan

---

<sup>5</sup> *Islam cara-cara pembiayaan*, [http://www.meezanbank.com/section4\\_16.aspx](http://www.meezanbank.com/section4_16.aspx), diakses pada Senin, tanggal 6 Desember 2010, pukul 20.00 wib.

<sup>6</sup> Abdul Ghofur Anshori, *Hukum Perjanjian Islam di Indonesia (konsep, Regulasi dan implementasinya)*, (Yogyakarta: Gadjah Mada University Press, 2009), hlm. 53

<sup>7</sup> *Ibid*

<sup>8</sup> Selanjutnya disebut dengan Peraturan Mahkamah Agung RI Nomor 02 Tahun 2008

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

Calon pembeli atau pemesan dapat memesan kepada seseorang (sebut saja pembeli) untuk membelikan suatu barang tertentu yang diinginkannya. Kedua belah pihak membuat kesepakatan mengenai barang tersebut serta kemungkinan harga asal pembelian yang masih sanggup ditanggung pemesan. Setelah itu, kedua belah pihak juga harus menyepakati beberapa keuntungan atau tambahan yang harus dibayar pemesan. Jual beli kedua belah pihak dilakukan setelah barang tersebut berada di tangan pemesan.

Pembiayaan murabahah sendiri dalam Peraturan Bank Indonesia (PBI) nomor 9/19/PBI/2007 tentang Pelaksanaan prinsip syariah dalam kegiatan penghimpunan dana dan penyaluran dana serta pelayanan jasa bagi Bank Syariah sebagaimana telah diubah dengan PBI nomor 10/16/PBI/2008<sup>9</sup> adalah transaksi jual beli suatu barang sebesar harga perolehan barang ditambah dengan margin yang disepakati oleh para pihak, dimana penjual menginformasikan terlebih dahulu harga perolehan kepada pembeli.

Melalui PBI Nomor 10/16/PBI/2008 Bank Indonesia sebagai otoritas perbankan telah memberikan penegasan bahwa seluruh kegiatan usaha yang dilakukan perbankan syariah merupakan jasa perbankan sebagaimana

---

<sup>9</sup> Lihat penjelasan PBI Nomor 10/16/PBI/2008

dimaksud dalam PP No. 144 Tahun 2000. Selanjutnya diharapkan otoritas perpajakan dapat mengefektifkan pengecualian pengenaan pajak (PPN) sebagaimana dimaksud dalam PP No. 144 Tahun 2000, atas kegiatan usaha perbankan syariah yang merupakan bagian dari jasa perbankan nasional.

Pelaksanaan dalam kegiatan penyaluran dana dalam bentuk pembiayaan atas dasar akad murabahah yang dilakukan oleh Bank Syariah atau Unit Usaha Syariah (UUS) berlaku persyaratan sebagaimana diatur dalam Surat Edaran Bank Indonesia (SEBI) Nomor 10/14/DPbS tertanggal 17 Maret 2008<sup>10</sup>. Selain itu SEBI Nomor 10/14/DPbS dalam Bab III.3. juga mengatur mengenai Bank dapat memberikan potongan dalam besaran yang wajar dengan tanpa diperjanjikan dimuka selain itu bank juga dapat meminta ganti rugi kepada nasabah atas pembatalan pesanan oleh nasabah sebesar biaya riil.

Sementara itu, pembiayaan murabahah sebagaimana yang digunakan pada pembiayaan keuangan sebagai metode kegiatan perbankan berbeda dengan konsep murabahah pada awalnya<sup>11</sup>. Pada mulanya, murabahah tidak ada kaitannya dengan pembiayaan tetapi sekedar merupakan jual beli (*sale*) yang khusus. Teknik murabahah yang digunakan dalam perbankan Islam saat ini berbeda dengan pembiayaan murabahah klasik yang digunakan dalam perdagangan yang normal. Transaksi menurut pembiayaan murabahah yang saat ini berlaku diakhiri dengan janji untuk membeli atau diakhiri dengan permintaan dari orang yang berminat untuk membeli barang berdasarkan

---

<sup>10</sup> Selanjutnya disebutkan SEBI Nomor 10/14/DPbs

<sup>11</sup> Sutan Remy Sjahdeini, *Perbankan Syariah, Produk-produk dan Aspek-aspek Hukumnya*, (Jakarta: PT Jayakarta Agung Offset, 2010), hlm 178

pinjaman dari suatu lembaga keuangan. Pembiayaan murabahah yang demikian disebut *Murabahah to Purchase Orderer (MPO)*.

Maulana Taqi Usmani<sup>12</sup> berpendapat bahwa murabahah pada mulanya bukan merupakan suatu cara atau mode pembiayaan (*mode of financing*) karena murabahah hanya sekedar suatu *sale on cost-plus basis*, namun setelah ada konsep pembayaran tertunda (*the concept of deferred payment*) maka pembiayaan murabahah telah digunakan sebagai mode atau cara pembiayaan dalam hal nasabah bermaksud untuk membeli sesuatu komoditas dengan cara mencicil pembayarannya. Namun demikian menurut Maulana,<sup>13</sup> pembiayaan murabahah jangan diterima sebagai pembiayaan Islam yang ideal atau sebagai instrumen universal untuk keperluan semua jenis pembiayaan (*financing*) sebab pembiayaan murabahah hanya sebagai langkah peralihan menuju suatu sistem pembiayaan yang ideal dalam bentuk musyarakah dan mudharabah. Hendaknya pembiayaan murabahah hanya digunakan terbatas kepada hal-hal dimana musyarakah dan mudharabah tidak dapat digunakan sebagai cara bagi bank untuk memberikan fasilitas pembiayaan bagi nasabah.

Pembiayaan murabahah merupakan jual beli barang pada harga asal dengan tambahan keuntungan yang disepakati. Istilah teknis perbankan syariah, pembiayaan murabahah ini diartikan sebagai suatu perjanjian pembiayaan yang disepakati antara Bank Syariah dengan nasabah, dimana Bank menyediakan pembiayaan untuk pembelian bahan baku atau modal kerja lainnya yang dibutuhkan nasabah, dan yang akan dibayar kembali oleh

---

<sup>12</sup> *Ibid*, hlm 179

<sup>13</sup> *Ibid*, hlm 178.

nasabah sebesar harga jual bank (harga beli bank + *margin* keuntungan) pada waktu yang ditetapkan. Pembiayaan murabahah, penjual harus memberitahu harga produk yang dia beli dan menentukan suatu tingkat keuntungan sebagai tambahannya.

Beberapa hal yang perlu penulis jelaskan dalam melakukan penelitian pembiayaan murabahah yang menitikberatkan pada produk pembiayaan murabahah dan yang berhubungan dengan pokok pembahasan yang perlu diuraikan adalah mengenai syarat-syarat akad pembiayaan murabahah, akad yang terkait dengan pembiayaan murabahah, fatwa dewan syariah nasional dan pajak ganda. Lebih jelasnya sebagai berikut:

a. Syarat-syarat akad pembiayaan murabahah

Dalam melaksanakan kegiatan usahanya bank syariah maupun unit usaha syariah agar tidak bertentangan dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang ada dan juga prinsip syariah maka bank syariah maupun unit usaha syariah dalam menerapkan pembiayaan murabahah harus memenuhi persyaratan sebagaimana ketentuan dalam Pasal 24 ayat (1) huruf a<sup>14</sup>, Pasal 24 ayat (2) huruf a<sup>15</sup> dan Pasal 25 huruf a<sup>16</sup> Undang-undang Nomor 21 Tahun 2008.

---

<sup>14</sup> Pasal 24 ayat (1) huruf a Undang-undang Nomor 21 Tahun 2008 menyebutkan bahwa “bank umum syariah dilarang melakukan kegiatan usaha yang bertentangan dengan Prinsip syariah.”

<sup>15</sup> Pasal 24 ayat (1) huruf a Undang-undang Nomor 21 Tahun 2008 menyebutkan bahwa “UUS dilarang melakukan kegiatan usaha yang bertentangan dengan Prinsip syariah”.

<sup>16</sup> Pasal 24 ayat (1) huruf a Undang-undang Nomor 21 Tahun 2008 menyebutkan bahwa “bank pembiayaan rakyat syariah dilarang melakukan kegiatan usaha yang bertentangan dengan Prinsip syariah. Apa yang dimaksud dengan prinsip syariah itu sendiri diatur dalam Pasal 1 ayat (12) Undang-undang Nomor 21 Tahun 2008 yang mengatakan prinsip syariah adalah prinsip hukum islam dalam kegiatan perbankan berdasarkan fatwa yang dikeluarkan oleh lembaga yang memiliki kewenangan dalam penetapan di bidang fatwa syariah”.

Akan tetapi dikarenakan pembiayaan murabahah adalah salah satu dari bentuk *ba'i* maka bagi transaksi pembiayaan murabahah berlaku juga syarat-syarat mengenai keabsahan transaksi *ba'i*.

b. Berlakunya syarat-syarat jual beli (*sale*)

Pembiayaan murabahah merupakan perjanjian atau akad tukar menukar antara suatu barang tertentu yang memiliki nilai dengan barang lain yang juga memiliki nilai. Tukar menukar tersebut berdasarkan kesepakatan para pihak. Oleh karena itu semua syarat syahnya yang berlaku bagi jual beli (*bai'*) berlaku juga bagi pembiayaan murabahah yaitu<sup>17</sup> : kecakapan para pihak, kesepakatan para pihak, penawaran dan penerimaan, isi penawaran dan penerimaan, kepemilikan barang, spesifikasi barang, identifikasi barang, eksistensi barang, pemindahtanganan, penguasaan barang oleh penjual, kehalalan barang, penyerahan barang, harga barang dan jual beli bersyarat.

Kecakapan para pihak merupakan syarat yang berkaitan dengan syarat akad muamalah. Kecakapan tersebut berhubungan dengan orang atau pihak yang membuat akad adalah orang tersebut cakap dalam bertindak. Menurut para jumbuh ulama<sup>18</sup> kecakapan bertindak hukum adalah orang yang telah balig dan berakal. Sedangkan yang dimaksud dengan kesepakatan para pihak adalah kesepakatan dari pihak-pihak yang melaksanakan atau membuat akad *bai'* karena *bai'* terjadi secara sah apabila dilakukan dengan berdasarkan kebebasan dan kesepakatan dari para pihak.

---

<sup>17</sup>Sutan Remy Sjahdeini, *op.cit.* hlm 174-177

<sup>18</sup>*Ibid*, hlm 174

Transaksi *bai'* dimulai dengan adanya penawaran (*offer*) oleh salah satu pihak kepada pihak lain<sup>19</sup>. Bila pihak yang menerima penawaran menyatakan penerimaannya (*acceptance*) maka terjadilah transaksi *bai'* tersebut. Penawaran dan penerimaan harus memuat kepastian mengenai harga, kepastian mengenai tanggal dan tempat penyerahan barang serta kepastian mengenai tentang waktu pembayaran<sup>20</sup>.

Mengenai kepemilikan barang, penjual barang harus merupakan pemilik (*mabi'*) atau merupakan kuasa dari pemilik barang atau dengan kata lain barang yang bukan milik dari penjual tidak dapat dijual. Sebelum bank menjual barang tersebut kepada nasabah, bank harus telah menjadi pemilik barang tersebut (yaitu barang yang dibeli bank dari pemasok) dan bank telah menerima kepemilikan barang tersebut secara yuridis<sup>21</sup>.

Apa yang dimaksud dengan spesifikasi barang adalah bahwa barang yang diperjualbelikan harus ditentukan spesifikasinya dan antara penjual dan pembeli harus menyepakati spesifikasi dari barang yang diperjualbelikan. Spesifikasi tersebut harus diuraikan secara terperinci sedemikian rupa sehingga tidak akan menimbulkan kerancuan ketika barang tersebut diserahkan kepada pembeli oleh penjualnya. Selain itu barang tersebut juga harus teridentifikasi oleh pembeli.

Sementara itu barang yang dijadikan objek jual beli harus ada (sudah eksis) pada saat jual beli tersebut terjadi. Hal tersebut dikarenakan berhubungan dengan kewajiban penjual untuk menyerahkan barang yang

---

<sup>19</sup> *Ibid*

<sup>20</sup> *Ibid*, hlm 175

<sup>21</sup> *Ibid*

menjadi objek jual beli, sebab pada saat penyerahan barang tersebut maka barang tersebut telah harus ada dan sudah menjadi milik dari penjual.

Pemindahtanganan barang yang menjadi objek jual beli berkaitan dengan hak kepemilikan barang, dengan demikian dalam transaksi *bai'* barang yang diperjualbelikan harus dapat dipindahtangankan. Peralihan kepemilikan barang dari penjual kepada pembeli tersebut terjadi pada saat transaksi *bai'* terjadi dan selesai dilakukan. Hak kepemilikan barang tersebut secara yuridis harus beralih kepada pembeli, hal tersebut dikarenakan adanya konsekuensi bahwa dengan beralihnya hak kepemilikan barang maka beralih juga resiko atas barang tersebut.

Barang yang diperjualbelikan harus secara fisik atau secara konstruktif berada pada kekuasaan penjual ketika jual beli terjadi. Penguasaan konstruktif berarti bahwa sekalipun pembeli belum menerima penyerahan barang tersebut secara fisik ke dalam pengendaliannya namun secara hak dan kewajiban atas barang tersebut telah beralih kepadanya<sup>22</sup>.

Dalam transaksi *bai'* barang yang diperjualbelikan harus barang yang halal (tidak halal menurut syariah) dan harus memiliki nilai ekonomis. Sedangkan untuk penyerahan barang dari penjual kepada pembeli harus ditentukan waktu yang pasti dan tidak boleh tergantung pada suatu kejadian yang tidak pasti. Harga barangnya juga harus telah ditentukan di awal dan harga barang tersebut berlaku terus tanpa dapat diubah.

---

<sup>22</sup> *Ibid*, hlm 176

Jual beli tidak boleh dilakukan dengan bersyarat, karena jual beli yang bersyarat mengakibatkan jual beli tersebut tidak sah, kecuali apabila syarat-syarat tersebut merupakan bagian dari suatu bentuk perdagangan yang lazim dan tidak dilarang oleh syariah. Jual beli harus terjadi seketika dan mutlak. Suatu jual beli yang dikaitkan dengan suatu tanggal dikemudian hari atau suatu jual beli yang digantungkan pada suatu waktu atau pada suatu kejadian yang masih akan terjadi dikemudian hari adalah batal demi hukum (*void*)<sup>23</sup>.

c. Syarat para pihak

Para pihak yang melakukan transaksi pembiayaan murabahah adalah orang-orang yang dapat melakukan perjanjian pada umumnya. Untuk syarat-syarat mengenai para pihak dalam pembiayaan murabahah pada umumnya sama dengan syarat-syarat para pihak yang melakukan muamalah yang telah diuraikan pada syarat-syarat *bai'* pada point tersebut diatas.

d. Akad murabahah

Akad murabahah merupakan awal dari pelaksanaan dari transaksi pembiayaan murabahah dengan demikian akad mempunyai kedudukan yang sangat menentukan bagi keabsahan transaksi yang terjadi diantara para pihak yang membuat akad. Akad pembiayaan murabahah harus memuat ketentuan-ketentuan yang berdasarkan prinsip syariah, apabila prinsip syariah tersebut dilanggar maka akad tersebut akan batal. Dalam akad pembiayaan murabahah juga tidak diperbolehkan bersyarat.

---

<sup>23</sup> *Ibid*, hlm 177

Mengenai barang yang dibutuhkan oleh nasabah dan margin yang akan menjadi keuntungan bank wajib dirundingkan dan ditentukan dimuka oleh bank dan nasabah yang kemudian dituangkan dalam akad murabahah. Selain itu dalam akad juga dituangkan semua kesepakatan antara bank dan nasabah seperti halnya mengenai resiko.

Menurut prinsip syariah, dalam transaksi pembiayaan murabahah memang ada dua transaksi jual beli yang terpisah dan transaksi yang pertama (yaitu antara transaksi pemasok dan bank) harus mendahului transaksi yang kedua (yaitu antara bank dan nasabah)<sup>24</sup>. Dengan demikian maka dalam pembiayaan murabahah terdapat dua akad yaitu akad yang pertama antara pemasok dan bank, akad yang kedua yaitu akad antara bank dan nasabah. Hal tersebut dikarenakan hubungan hukum yang berbeda diantara dua transaksi tersebut, yang juga berhubungan dengan kepemilikan. Hubungan hukum antara pemasok dengan bank harus terjadi lebih dahulu dikarenakan akad nya harus mendahului dari akad antara bank dengan nasabah, selain itu juga kepemilikan barang harus telah berada pada bank saat bank melakukan transaksi atau hubungan hukum dengan nasabah.

e. Tujuan pembiayaan murabahah

Tujuan utama dari pembiayaan murabahah adalah sebagai pemberian dana dari bank syariah kepada nasabah yang digunakan untuk jual beli komoditas secara nyata (*a real sale of some commodities*), bukan semata-

---

<sup>24</sup> *Ibid*, hlm 190

mata untuk pemberian jaminan. Sehingga nasabah yang memperoleh dana harus dipergunakan untuk membeli barang/komoditas yang diperlukan.

f. Saat terjadinya jual beli

Pembiayaan murabahah tidak boleh digantungkan pada suatu syarat (tidak boleh bersyarat)<sup>25</sup>. Apabila penjualan tersebut baru terjadi dikemudian hari atau digantungkan pada suatu syarat yang masih belum pasti terjadi, maka transaksi pembiayaan murabahah tersebut batal.

g. Kehalalan barang yang diperjualbelikan

Tidak semua komoditas dapat menjadi objek pembiayaan murabahah karena barang yang dijual oleh bank kepada nasabah harus telah ada pada saat jual beli barang antara bank dengan nasabah. Barang yang diterima oleh nasabah dari bank sebagai hasil transaksi pembiayaan murabahah harus jelas spesifikasinya baik yang menyangkut jenis, kualitas, dan kuantitas barang tersebut. Spesifikasi mengenai barang tersebut harus disepakati dimuka sebelum akad pembiayaan murabahah ditandatangani dan harus ditungkan dalam akad.

Barang yang dijual harus memiliki nilai ekonomis. Apabila yang diperjanjikan adalah barang yang tidak mempunyai nilai ekonomis maka dapat batal demi hukum. Nilai di sini dapat berarti nilai subjektif yang diberikan oleh pembeli dan disepakati antara penjual dan pembeli.

---

<sup>25</sup> *Ibid*, hlm 191

h. Harga barang

Kepastian dan kesepakatan mengenai harga barang pembiayaan murabahah terjadi pada awal transaksi pembiayaan murabahah terjadi, hal tersebut dikarenakan apabila harga tidak pasti maka jual beli tersebut batal. Jual beli dengan harga yang tidak pasti bukan merupakan *bai'* murabahah melainkan *bai' musawamah (bargaining)*.

Pembiayaan murabahah hanya dapat efektif apabila penjual/bank dapat memastikan biaya dalam memperoleh komoditas yang akan dijual, apabila biaya perolehan barang tersebut tidak dapat dipastikan maka pembiayaan murabahah tidak mungkin dapat dilaksanakan. Dalam hal yang demikian maka yang terjadi adalah musawamah yaitu jual beli tanpa merujuk kepada biaya yang disepakati dan diketahui oleh kedua belah pihak<sup>26</sup>.

i. Potongan harga barang

Dalam pembiayaan murabahah dimungkinkan adanya potongan harga, hal tersebut dikarenakan pada saat bank membeli barang ke pemasok bank mendapatkan diskon terhadap harga barang. Apabila diskon tersebut terjadi pada saat sebelum ditandatanganinya perjanjian (akad) antara bank dan nasabah, maka diskon merupakan hak nasabah. Akan tetapi apabila potongan harga terjadi setelah akad ditandatangani maka pembagian potongan dilakukan berdasarkan akad yang telah disepakati bersama.

---

<sup>26</sup> *Ibid*, hlm 195

Mengenai hal ini terdapat fatwa DSN yang mengaturnya yaitu fatwa nomor : 16/DSN-MUI/IX/2000 tentang Diskon Dalam Murabahah.

j. Uang muka dalam pembiayaan murabahah

Dalam pembiayaan murabahah, bank dimungkinkan untuk meminta uang muka atau urbun kepada nasabah, asal kedua belah pihak sepakat akan hal tersebut. Apabila akad pembiayaan murabahah dilaksanakan maka urbun tersebut sebagai pelunasan piutang pembiayaan murabahah dari bank, namun apabila transaksi pembiayaan murabahah batal, maka urbun wajib dikembalikan oleh bank kepada nasabah dengan ketentuan setelah dikurangi biaya-biaya dan kerugian bank yang telah disepakati sejak awal oleh kedua belah pihak. Akan tetapi apabila ternyata nilai urbun tersebut lebih kecil dari biaya-biaya dan kerugian bank, maka bank dapat meminta kekurangan urbun kepada nasabah. Dalam hal urbun juga terdapat fatwa DSNnya yaitu Fatwa DSN nomor : 13/DSN-MUI/IX/2000 tentang Uang Muka dalam Murabahah.

k. *Mark-up/margin*

*Mark-up* atau *margin* dapat ditentukan baik dalam suatu *lump sum* atau dengan menetapkan rasio tertentu terhadap harga beli bank. *Mark-up* atau *margin* tersebut hanya boleh ditetapkan satu kali untuk satu transaksi pembelian barang oleh nasabah; artinya, tidak diperkenankan untuk ditetapkan bahwa nasabah membayar mark-upnya atau margin tersebut setiap jangka waktu tertentu, misalnya untuk setiap bulan. Apabila

diperjanjikan demikian, maka mark-up atau margin tersebut tidak ubahnya dengan bunga bank yang haram hukumnya menurut ketentuan syariah<sup>27</sup>.

l. Biaya-biaya bank

Semua biaya-biaya yang dikeluarkan oleh bank guna memperoleh barang yang dijadikan objek murabahah seperti biaya pengangkutan, bea masuk, dan lain-lain ditambahkan ke dalam *cost price* dan *mark-up/margin* yang menjadi harga keseluruhan dalam rangka memperoleh barang objek pembiayaan murabahah. Biaya-biaya lain yang tidak terkait langsung seperti gaji, sewa gedung, biaya listrik, biaya telepon dan lain-lain tidak dapat dimasukkan dalam harga jual barang bank kepada nasabah. Meskipun pada hakekatnya didalam praktek hal tersebut dimungkinkan terjadi

m. Peralihan kepemilikan

Kepemilikan (*ownership*) dari aset yang berada di tangan bank dialihkan secara yuridis kepada nasabah pada saat terjadinya transaksi pembiayaan murabahah.

n. Cara pembayaran harga barang oleh nasabah

Harga barang secara keseluruhan dibayarkan oleh nasabah kepada bank, pembayaran tersebut dapat dilakukan secara cicilan atau secara sekaligus pada waktu yang telah ditentukan.

o. Jaminan pembayaran

Bank untuk menjamin piutangnya dapat meminta jaminan kepada nasabah, jaminan tersebut dapat berupa agunan barang atau

---

<sup>27</sup> *Ibid*, hlm 197

penjaminan/penanggungan oleh orang atau *korporasi*. Apabila sebagaimana hukum Indonesia, agunan tersebut dapat berupa hak-hak jaminan atas barang seperti hak tanggungan, hipotik, gadai dan fidusia<sup>28</sup>. Dalam KUH Perdata penjaminan/penanggungan diatur dalam pasal 1820 sampai dengan pasal 1850 KUH Perdata<sup>29</sup>. Dalam perbankan, agunan yang berupa barang merupakan agunan pokok dan pengikatannya dilakukan berdasarkan ketentuan perundang-undangan yang berlaku.

Bank juga diperkenankan untuk meminta agunan yang bukan berupa barang yang dibiayai dari nasabah berupa harta kekayaan lain milik nasabah atau harta kekayaan milik pihak ketiga. Agunan tersebut disebut agunan tambahan<sup>30</sup>.

Bank dapat meminta nasabah untuk meminta penjaminan/penanggungan (*guarentee*) yang diberikan oleh pihak ketiga (*guarantor*). Dalam hal terdapat cidera janji atas pembayaran oleh nasabah, maka penjual/bank dapat meminta agar penjamin/penanggung untuk melunasi tagihan tersebut. Penjamin dalam praktik perbankan dapat berupa perorangan (*personal guarantor*) atau berupa perusahaan atau suatu badan hukum lainnya (*corporate guarantor*)<sup>31</sup>.

Selain itu bank juga dapat meminta kepada nasabah untuk menandatangani suatu *promissory note* atau suatu *bill of exchange*. Namun

---

<sup>28</sup> *Ibid*, hlm 199

<sup>29</sup> Lihat Pasal 1820 sampai dengan Pasal 1850 KUH Perdata

<sup>30</sup> Sultan Remy Sjahdeini, *op. cit*, hlm. 199

<sup>31</sup> *Ibid*

pemberian *promissory note* atau suatu *bill of exchange* hanya dapat dilakukan apabila jual beli barang yang sesungguhnya telah terjadi.

p. Penentuan waktu penyerahan barang

Waktu penyerahan barang harus ditentukan secara pasti dan tidak boleh digantungkan kepada suatu syarat atau pada suatu kejadian yang baru akan terjadi dibelakangan hari

q. Potongan harga oleh bank karena pembayaran lebih dini oleh nasabah

Sebagaimana halnya pada bank konvensional, bank syariah juga dapat melakukan potongan (*discount*) atau rabat (*rebate*) kepada nasabah yang melakukan pembayaran atau pelunasan pinjaman lebih dini daripada waktu yang telah ditentukan atau jatuh tempo. Namun dalam bank syariah, potongan tersebut diberikan berdasarkan dari kebijakan dari bank, apakah akan memberikan potongan atau tidak kepada nasabah dan merupakan sukarela. Pemberian potongan tersebut tidak boleh diperjanjikan dalam akad murabahah. Mengenai hal ini fatwa DSN yang mengatur adalah nomor 46/DSN-MUI/II/2005 tentang Potongan Tagihan Murabahah.

r. Syarat *bai' al-inah/buy-back*

*Bai' al-inah* adalah jual beli ganda, yaitu nasabah membeli dari bank dan setelah beberapa waktu kemudian bank membeli kembali barang tersebut kepada nasabah<sup>32</sup>. Dalam hal syarat ini ada beberapa pendapat, ada yang memperbolehkan ada ada yang tidak. Namun yang perlu digarisbawahi adalah pembelian kembali barang oleh bank tidak boleh

---

<sup>32</sup> *Ibid*, hlm 201

dicantumkan di dalam akad pembiayaan murabahah atau telah dipersyaratkan sebelumnya di dalam perjanjian.

s. Cidera janji

Nasabah yang cidera janji yang dikarenakan bukan semata-mata karena tidak mau melunasi kewajibannya, akan tetapi dikarenakan secara objektif nasabah dalam keadaan tidak mampu melaksanakan kewajibannya itu, dalam prinsip syariah bank dapat memberikan kelonggaran kepada nasabahnya. Dengan demikian bank wajib melakukan penjadwalan kembali (*rescheduling*) terhadap waktu pelunasan tersebut. Hal tersebut berdasarkan ketentuan Al-Qur'an surat Al Baqaran ayat 280 yang artinya dan jika (orang yang berhutang itu) dalam kesukaran, maka berilah tangguh sampai dia berkelapangan. Dan menyedekahkan (sebagian atau semua utang) itu, lebih baik bagimu jika kamu mengetahui.

Apabila nasabah cidera janji dalam melaksanakan pembayaran harga ketika jatuh tempo tiba, harga tersebut tidak dapat diubah sekalipun berdasarkan kesepakatan antara bank dan nasabah. Apabila bila hal yang demikian itu dilakukan secara sepihak oleh bank. Selain itu, tidak dapat dibebankan *penalty fee* terhadap nasabah<sup>33</sup>.

Bank dapat menambahkan biaya kompensasi untuk nasabah yang tidak jujur atas kerugian yang diderita oleh bank. Fatwa DSN yang mengatur mengenai hal ini adalah nomor 17/DSN-MUI/IX/2000 tentang sanksi atas nasabah mampu yang menunda pembayaran.

---

<sup>33</sup> Ibid, hlm 202

t. Perpanjangan jangka waktu pembiayaan murabahah

Transaksi pembiayaan murabahah tidak dapat diperpanjang jangka waktunya setelah perjanjian berakhir, karena pembiayaan murabahah bukanlah suatu pinjaman tetapi merupakan jual beli komoditas yang pembayarannya ditunda sampai suatu tanggal yang sudah dipastikan dan sudah disepakati<sup>34</sup>. Tidak adanya perpanjangan waktu perjanjian merupakan suatu hambatan bagi perkembangan perbankan syariah. Untuk itu terdapat beberapa fatwa yang memberikan solusi terhadap permasalahan ini yaitu :

- 1) Fatwa DSN nomor 46/DSN-MUI/II/2005 tentang Potongan tagihan murabahah
- 2) Fatwa DSN nomor 47/DSN-MUI/II/2005 tentang penyelesaian piutang murabahah bagi nasabah tidak mampu membayar.
- 3) Fatwa DSN nomor 48/DSN-MUI/II/2005 tentang penjadwalan kembali tagihan murabahah, dan
- 4) Fatwa DSN nomor 49/DSN-MUI/II/2005 tentang konversi akad murabahah

---

<sup>34</sup> *Ibid*, hlm 204

a. Akad yang terkait dalam pembiayaan murabahah

Akad<sup>35</sup> adalah kesepakatan dalam suatu perjanjian antara dua pihak atau lebih untuk melakukan dan/atau tidak melakukan perbuatan hukum tertentu.

Pengertian akad pembiayaan murabahah secara teknis yuridis hanya terdapat dalam penjelasan Pasal 19 huruf d Undang-undang Nomor 21 Tahun 2008<sup>36</sup>. Penjelasan tersebut, menyebutkan bahwa akad pembiayaan murabahah adalah akad pembiayaan suatu barang dengan menegaskan harga belinya kepada pembeli dan pembeli membayarnya dengan harga yang lebih sebagai keuntungan yang disepakati.

Pada prinsipnya akad pembiayaan murabahah merupakan perjanjian dalam jangka pendek (*one short deal*) namun dalam prakteknya dalam perbankan syariah di Indonesia yang menggunakan akad pembiayaan murabahah secara berkelanjutan (*roll over/evergreen*) terutama untuk pembiayaan modal kerja. Padahal sebenarnya untuk pembiayaan modal kerja lebih tepat menggunakan akad mudharabah karena lebih fleksibel. Pembiayaan modal kerja dengan akad pembiayaan murabahah<sup>37</sup> dapat diberikan kepada nasabah yang hanya membutuhkan dana untuk pengadaan bahan baku dan bahan penolong.

---

<sup>35</sup> Lihat Pasal 20 angka 1 Peraturan Mahkamah Agung RI Nomor 02 Tahun 2008

<sup>36</sup> Lihat Penjelasan Pasal 19 huruf d Undang-undang Nomor 21 Tahun 2008

<sup>37</sup> Muhammad Syafi'i Antonio, *Islamic Banking, Bank Syariah Dari Teori Ke Praktik*, (Jakarta: Gema Insani, 2001), hlm 164

Selain tersebut diatas, dalam pembiayaan murabahah juga sering terjadi adanya tahapan dalam pembuatan akad, yaitu akad wakalah<sup>38</sup> terlebih dahulu baru kemudian akad pembiayaan murabahah. Akad wakalah terjadi pada saat bank mengadakan (membeli barang ke *supplier* secara tunai) barang-barang yang dibutuhkan oleh nasabah. Dalam hal ini bank menjadi wakil dari nasabah. Kemudian akad pembiayaan murabahah terjadi pada saat bank menjual barang tersebut kepada nasabah pembeli dengan pembayaran tunda dengan mengambil keuntungan yang telah disepakati bersama antara bank dengan nasabah.

Jaminan (*rahn*)<sup>39</sup> meskipun bukan merupakan rukun ataupun syarat mutlak dalam pembiayaan murabahah namun biasanya ada di dalam proses pembiayaan murabahah. Hal ini dikarenakan untuk melihat keseriusan dari nasabah untuk benar-benar membeli pesannya. Biasanya bank dalam kapasitasnya sebagai pembeli barang yang diperuntukkan kepada nasabah dalam kapasitas sebagai pemesan, maka bank akan meminta jaminan (*rahn*) untuk pegangan bagi bank. Terjadilah suatu akad *rahn*<sup>40</sup> antara bank dengan

---

<sup>38</sup> Penjelasan Pasal 19 huruf o Undang-undang Nomor 21 Tahun 2008, yang dimaksud dengan “Akad Wakalah” adalah akad pemberian kuasa kepada penerima kuasa untuk melaksanakan suatu tugas atas nama pemberi kuasa. Apa yang dimaksud dengan “wakalah” itu sendiri dalam Pasal 20 angka 19 Peraturan Mahkamah Agung RI Nomor 02 Tahun 2008 adalah pemberian kuasa kepada pihak lain untuk mengerjakan sesuatu.

<sup>39</sup> Pasal 20 angka 14 Peraturan Mahkamah Agung RI Nomor 02 Tahun 2008 menyatakan bahwa *Rahn*/gadai adalah penguasaan barang milik peminjam oleh pemberi pinjaman sebagai jaminan.

<sup>40</sup> Pasal 373 ayat (2) Peraturan Mahkamah Agung RI Nomor 02 Tahun 2008 menyebutkan bahwa dalam akad gadai terdapat 3 (tiga) akad paralel, yaitu : *qardh*, *rahn* dan *ijarah*.

nasabahnya. Akad disini sebagai pelengkap dari akad pokoknya yaitu akad pembiayaan murabahah. Akad rahn ada guna menghindarkan dari resiko yang mungkin dapat terjadi seperti resiko tidak terbayarnya pembiayaan nasabah (*wanprestasi*) ataupun resiko penurunan nilai aset yang ditahan.

Akad pembiayaan murabahah dapat dilakukan konversi pada saat akad tersebut telah berjalan. Hal ini diatur dalam Bagian ketujuh : Konversi Akad Murabahah, dari pasal 125 sampai dengan pasal 133 Peraturan Mahkamah Agung RI Nomor 02 Tahun 2008.

b. Fatwa DSN tentang Pembiayaan Murabahah

Mengenai akad pembiayaan murabahah ada beberapa fatwa DSN yang menjadi pedoman dalam pelaksanaannya, antara lain :

Fatwa Dewan Syari'ah Nasional Nomor : 04/DSN-MUI/IX/2000<sup>41</sup> tentang murabahah. Dalam fatwa tersebut Dewan Syari'ah Nasional memutuskan beberapa ketentuan yaitu : ketentuan umum murabahah dalam Bank Syari'ah, ketentuan murabahah kepada nasabah, jaminan dalam murabahah, hutang dalam murabahah, Penundaan Pembayaran dalam Murabahah dan bangkrut dalam murabahah. Ketentuan Umum Murabahah dalam Bank Syari'ah yang dimaksud dalam fatwa nomor 04/DSN-MUI/IX/2000 tersebut adalah :

---

<sup>41</sup> Abdul Ghafur Anshori, *Payung Hukum Perbankan Syariah (UU di Bidang Perbankan, Fatwa DSN-MUI, Dan Peraturan Bank Indonesia)*, (Yogyakarta: UII Press, 2009), hlm 123

- 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 hutang.
- 6) Bank kemudian menjual barang tersebut kepada nasabah (pemesan) dengan harga jual senilai harga beli plus keuntungannya.
- 7) Dalam kaitan ini bank harus memberitahu secara jujur harga pokok barang kepada nasabah berikut biaya yang diperlukan.
- 8) Nasabah membayar harga barang yang telah disepakati tersebut pada jangka waktu tertentu yang telah disepakati.
- 9) Untuk mencegah terjadinya penyalahgunaan atau kerusakan akad tersebut, pihak bank dapat mengadakan perjanjian khusus dengan nasabah.
- 10) Jika bank hendak mewakili kepada nasabah untuk membeli barang dari pihak ketiga, akad jual beli murabahah harus dilakukan setelah barang, secara prinsip menjadi milik bank.

Selain ketentuan umum yang terdapat dalam pembiayaan murabahah, fatwa DSN tersebut juga mengatur tentang ketentuan pembiayaan murabahah kepada nasabah antara lain :

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

- 6) Jika nilai uang muka kurang dari kerugian yang harus ditanggung oleh bank, bank dapat meminta kembali sisa kerugiannya kepada nasabah.
- 7) Jika uang muka memakai kontrak 'urbun sebagai alternatif dari uang muka maka :
- 8) Jika nasabah memutuskan untuk membeli barang tersebut, ia tinggal membayar sisa harga.
- 9) 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.

Dalam pembiayaan murabahah juga terdapat jaminan yang diberikan oleh nasabah kepada bank syariah. Jaminan dalam pembiayaan murabahah yang diatur dalam ketentuan fatwa DSN nomor 04/DSN-MUI/IX/2000 adalah bahwa jaminan dalam murabahah dibolehkan, hal tersebut dikarenakan agar nasabah serius dengan pesannya dan selain itu pihak bank dapat meminta nasabah untuk menyediakan jaminan yang dapat dipegang oleh bank.

Secara prinsip, dalam fatwa DSN nomor 04/DSN-MUI/IX/2000 juga terdapat mengenai hutang dalam Murabahah. Penyelesaian hutang nasabah dalam transaksi pembiayaan murabahah tidak ada kaitannya dengan transaksi lain yang dilakukan nasabah dengan pihak ketiga atas barang tersebut. Jika nasabah menjual kembali barang tersebut dengan keuntungan atau kerugian, ia tetap berkewajiban untuk menyelesaikan hutangnya kepada bank. Apabila nasabah juga menjual barang tersebut sebelum masa angsuran berakhir, maka ia tidak wajib segera melunasi seluruh angsurannya. Apabila penjualan barang tersebut menyebabkan kerugian, nasabah

tetap harus menyelesaikan hutangnya sesuai kesepakatan awal. Ia tidak boleh memperlambat pembayaran angsuran atau meminta kerugian itu diperhitungkan.

Mengenai penundaan pembayaran dalam pembiayaan murabahah diatur sebagai berikut :

- 1) Nasabah yang memiliki kemampuan tidak dibenarkan menunda penyelesaian hutangnya.
- 2) Jika nasabah menunda-nunda pembayaran dengan sengaja atau jika salah satu pihak tidak menunaikan kewajibannya, maka penyelesaian melalui Badan Arbitrase Syariah setelah tidak tercapai kesepakatan melalui musyawarah.

Apabila nasabah telah dinyatakan pailit dan gagal menyelesaikan hutangnya, bank harus menunda tagihan hutang sampai ia menjadi sanggup kembali, atau berdasarkan kesepakatan.

Sementara itu, Fatwa Dewan Syari'ah Nasional lain yang mengatur tentang pembiayaan murabahah adalah nomor : 16/DSN-MUI/IX/2000<sup>42</sup> tentang Diskon Dalam Murabahah. Dalam fatwa tersebut Dewan Syari'ah Nasional memutuskan mengenai ketentuan umum diskon dalam murabahah

- 1) Harga (*tsaman*) dalam jual beli adalah suatu jumlah yang disepakati oleh kedua belah pihak, baik sama dengan nilai (*qimah*) benda yang menjadi objek jual beli, lebih tinggi maupun lebih rendah.
- 2) Harga dalam jual beli murabahah adalah harga beli dan biaya yang diperlukan ditambah keuntungan sesuai dengan kesepakatan.

---

<sup>42</sup> *Ibid*, hlm 154

- 3) Jika dalam jual beli murabahah LKS mendapat diskon dari *supplier*, harga sebenarnya adalah harga setelah diskon; karena itu, diskon adalah hak nasabah.
- 4) Jika pemberian diskon terjadi setelah akad, pembagian diskon tersebut dilakukan berdasarkan perjanjian (persetujuan) yang dimuat dalam akad.
- 5) Dalam akad, pembagian diskon setelah akad hendaklah diperjanjikan dan ditandatangani.

Fatwa tersebut secara jelas menyebutkan bahwa dalam pembiayaan murabahah dimungkinkan adanya diskon. Diskon dapat terjadi pada saat LKS membeli objek murabahah kepada *supplier* maupun diskon setelah terjadi akad murabahah. Diskon merupakan hak dari nasabah sehingga apabila terjadinya diskon setelah akad maka akan dibagi berdasarkan kesepakatan yang terdapat dalam akad. Diskon harus dimasukkan dalam akad pembiayaan murabahah.

Selain itu terdapat fatwa Dewan Syari'ah Nasional Nomor : 23/DSN-MUI/III/2002<sup>43</sup> tentang Potongan Pelunasan Dalam Murabahah. Fatwa ini Dewan Syari'ah Nasional memutuskan mengenai ketentuan umum potongan pelunasan dalam murabahah. Ketentuan Umum tersebut adalah jika nasabah dalam transaksi pembiayaan murabahah melakukan pelunasan pembayaran tepat waktu atau lebih cepat dari waktu yang telah disepakati, LKS boleh memberikan potongan dari kewajiban pembayaran tersebut, dengan syarat tidak diperjanjikan dalam akad. Besar potongan sebagaimana dimaksud di atas diserahkan pada kebijakan dan pertimbangan LKS.

---

<sup>43</sup> *Ibid*, hlm 160

Dewan Syari'ah Nasional juga mengeluarkan fatwa nomor : 46/DSN-MUI/II/2005<sup>44</sup> yang mengatur tentang Potongan Tagihan Murabahah. Ketentuan mengenai pemberian potongan dalam fatwa ini Dewan Syari'ah Nasional memutuskan bahwa LKS boleh memberikan potongan dari total kewajiban pembayaran kepada nasabah dalam transaksi (akad) pembiayaan murabahah yang telah melakukan kewajiban pembayaran cicilannya dengan tepat waktu dan nasabah yang mengalami penurunan kemampuan membayar. Besar potongan sebagaimana dimaksud di atas diserahkan pada kebijakan LKS. Pemberian potongan tersebut tidak boleh diperjanjikan dalam akad.

Penyelesaian piutang murabahah bagi nasabah yang tidak mampu membayar, Dewan Syari'ah Nasional mengeluarkan fatwa nomor : 47/DSN-MUI/II/2005<sup>45</sup>. Dewan Syari'ah Nasional dalam fatwa ini memberikan ketentuan penyelesaian piutang kepada nasabah yang tidak mampu membayar kepada LKS dengan ketentuan bahwa LKS boleh melakukan penyelesaian (*settlement*) pembiayaan murabahah bagi nasabah yang tidak bisa menyelesaikan/melunasi pembiayaannya sesuai jumlah dan waktu yang telah disepakati, apabila :

- 1) Objek murabahah atau jaminan lainnya dijual oleh nasabah kepada atau melalui LKS dengan harga pasar yang disepakati;

---

<sup>44</sup> *Ibid*, hlm 175

<sup>45</sup> *Ibid*, hlm 178

- 2) Nasabah melunasi sisa hutangnya kepada LKS dari hasil penjualan;
- 3) Apabila hasil penjualan melebihi sisa hutang LKS mengembalikan kepada nasabah;
- 4) Apabila hasil penjualan lebih kecil dari sisa hutang maka sisa hutang tetap menjadi hutang nasabah;
- 5) Apabila nasabah tidak mampu membayar sisa hutangnya, maka LKS dapat membebaskannya;

Mengenai penjadwalan kembali tagihan pembiayaan murabahah Dewan Syari'ah Nasional mengeluarkan fatwa Nomor : 48/DSN-MUI/II/2005<sup>46</sup>. Ketentuan mengenai penyelesaian tersebut bahwa LKS boleh melakukan penjadwalan kembali (*rescheduling*) tagihan pembiayaan murabahah bagi nasabah yang tidak bisa menyelesaikan/melunasi pembiayaannya sesuai jumlah dan waktu yang telah disepakati, dengan ketentuan :

- 1) Tidak menambah jumlah tagihan yang tersisa;
- 2) Pembebanan biaya dalam proses penjadwalan kembali adalah biaya riil;
- 3) Perpanjangan masa pembayaran harus berdasarkan kesepakatan kedua belah pihak.

Akad pembiayaan murabahah dapat dilakukan konversi, hal tersebut sebagaimana dalam fatwa Dewan Syari'ah Nasional Nomor : 49/DSN-MUI/II/2005<sup>47</sup> tentang Konversi Akad Murabahah. Dewan Syari'ah Nasional dalam fatwa ini memutuskan bahwa ketentuan mengenai konversi akad yaitu LKS boleh melakukan konversi dengan

---

<sup>46</sup> *Ibid*, hlm 181

<sup>47</sup> *Ibid*, hlm 184

membuat akad (membuat akad baru) bagi nasabah yang tidak bisa menyelesaikan/melunasi pembiayaan murabahahnya sesuai jumlah dan waktu yang telah disepakati, tetapi ia masih prospektif, dengan ketentuan bahwa akad pembiayaan Murabahah dapat dihentikan dengan cara :

- 1) Objek murabahah dijual oleh nasabah kepada LKS dengan harga pasar;
- 2) Nasabah melunasi sisa hutangnya kepada LKS dari hasil penjualan;
- 3) Apabila hasil penjualan melebihi sisa hutang maka kelebihan itu dapat dijadikan uang muka untuk akad ijarah atau bagian modal dari mudharabah dan musyarakah;
- 4) Apabila hasil penjualan lebih kecil dari sisa hutang maka sisa hutang tetap menjadi hutang nasabah yang cara pelunasannya disepakati antara LKS dan Nasabah.

Selain itu LKS dan nasabah ex-murabahah tersebut dapat membuat akad baru dengan akad :

- 1) *Ijarah Muntahiyah Bit Tamlik* atas barang tersebut diatas dengan merujuk fatwa DSN No. 27/DSN-MUI/III/2002 tentang *Al Ijarah al-muntahiyah bi al-tamlik*;
- 2) Mudharabah yang merujuk pada fatwa DSN No. 07/DSN-MUI/IV/2000 tentang pembiayaan mudharabah (qiradh); atau
- 3) Musyarakah dengan merujuk pada fatwa DSN No. 08/DSN-MUI/IV/2000 tentang Pembiayaan Musyarakah

Sebagaimana fatwa tersebut diatas bank syariah masih memberikan kesempatan kepada nasabah yang tidak bisa menyelesaikan/melunasi pembiayaan tepat waktu dengan jumlah yang disepakati sebelumnya dengan ketentuan nasabah tersebut masih

prospektif. Untuk itu bank memberikan konversi terhadap akad murabahah dengan ketentuan yang terdapat dalam fatwa DSN nomor 49/DSN-MUI/II/2005.

c. Pajak Ganda

Pajak dalam pembiayaan murabahah sebelum adanya Undang-undang Nomor 42 Tahun 2009 tentang Perubahan Ketiga Atas Undang-undang Nomor 8 Tahun 1983 tentang Pajak Pertambahan Nilai Barang dan Jasa dan Pajak Penjualan atas Barang Mewah<sup>48</sup> dikenakan ke perbankan syariah oleh Dirjen pajak adalah pajak ganda (*double taxation*). Artinya selain perlakuan pajak bank syariah berbeda dengan perbankan konvensional pajak itu juga memberatkan industri. Pemerintah melalui Dirjen Pajak berusaha untuk menghapus pembebanan pajak berganda dalam transaksi berakad jual-beli (*Murabahah*) di perbankan syariah yang dianggap memberatkan tersebut. Pajak ganda yang dimaksud terjadi karena aturan perpajakan menganggap pembiayaan murabahah bukan transaksi perbankan. Hal itu mengacu dari arti kata murabahah dalam bahasa Indonesia adalah jual beli.

Undang-undang Nomor 42 Tahun 2009, Pasal 1 angka 2 jo Pasal 1A huruf h menyatakan penyerahan Barang Kena Pajak oleh Pengusaha Kena Pajak dalam rangka perjanjian pembiayaan yang

---

<sup>48</sup> Selanjutnya disebut Undang-undang Nomor 24 Tahun 2009

dilakukan berdasarkan prinsip syariah, yang penyerahannya dianggap langsung dari Pengusaha Kena Pajak kepada pihak yang membutuhkan Barang Kena Pajak. Penjelasan Huruf h memberikan contoh: dalam transaksi murabahah, bank syariah bertindak sebagai penyedia dana untuk membeli sebuah kendaraan bermotor dari Pengusaha Kena Pajak A atas pesanan nasabah bank syariah (Tuan B). Meskipun berdasarkan prinsip syariah, bank syariah harus membeli dahulu kendaraan bermotor tersebut dan kemudian menjualnya kepada Tuan B, berdasarkan Undang-Undang ini, penyerahan kendaraan bermotor tersebut dianggap dilakukan langsung oleh Pengusaha Kena Pajak A kepada Tuan B.

Prinsip dalam Undang-undang Nomor 42 Tahun 2009 adalah memberikan perlakuan yang sama untuk perbankan konvensional dan syariah. Ditegaskan dalam Undang-undang PPN ini, bahwa jasa keuangan seperti murabahah tidak lagi terkena PPN.

Merujuk pada Undang-Undang Nomor 42 Tahun 2009 aturan PPN Murabahah sejatinya sudah dihapuskan namun aturan ini baru efektif April 2010 dan tidak berlaku surut. Artinya, penghapusan pajak hanya bisa dinikmati setelah *beleid* efektif sedangkan untuk transaksi sebelumnya masih terkena PPN.

Berdasarkan kebijakan dari Menteri Keuangan dengan keluarnya Peraturan Menteri Keuangan No. 251/PMK.011/2010 tertanggal 28 Desember 2010, transaksi pembiayaan murabahah yang

dilakukan sebelum tanggal 1 April 2010 bebas pajak pertambahan nilai, dengan demikian tidak ada lagi pajak ganda. Wajib pajak bank syariah yang telah membayar surat ketetapan pajak atas transaksi pembiayaan murabahah dapat memperoleh pengembalian pajak sesuai ketentuan perpajakan yang berlaku.

## **B. Asas Demokrasi Ekonomi**

Demokrasi apabila dilihat dari sudut pandang etimologi<sup>49</sup> berasal dari kata “*demos*” (rakyat) dan “*cratein*” (memerintah). Namun ada beberapa pandangan mengenai demokrasi itu sendiri dan ada beberapa teori mengenai demokrasi. Pada prinsipnya dapat dipahami sebagai<sup>50</sup> paham yang menghendaki adanya keikutsertaan rakyat atau warga negara dalam aktivitas penyelenggaraan kehidupan kenegaraan. Atau dengan kata lain demokrasi adalah pemerintahan rakyat dimana pemerintahan tersebut dari rakyat, oleh rakyat dan untuk rakyat.

Demokrasi apabila dilihat dari segi pemahaman dari suatu negara maka dibagi menjadi dua segi<sup>51</sup> yaitu : demokrasi dalam arti materiil dan demokrasi dalam arti formil. Demokrasi dalam arti materiil adalah demokrasi yang diwarnai oleh falsafah atau ideologi (sistem gagasan) yang dianut oleh suatu negara. Sedangkan demokrasi dalam arti formil adalah demokrasi yang ditinjau dari bentuk pelaksanaannya, yakni langsung maupun tidak langsung.

---

<sup>49</sup> B. Hestu Cipto Handoyo, *Hukum Tata Negara, Kewarganegaraan, dan Hak Asasi Manusia (Memahami Proses Konsolidasi Sistem Demokrasi di Indonesia)*, Universitas Atma (Yogyakarta: Jaya Yogyakarta, 2003), hlm 98

<sup>50</sup> *Ibid*, hlm 99

<sup>51</sup> *Ibid*, hlm 187

Demokrasi<sup>52</sup> juga merupakan proses pencarian mekanisme paling tepat untuk kemakmuran rakyat. Sesuai dengan perkembangan jaman, pengertian demokrasipun berkembang. Demokrasi tidak hanya berkembang dalam pengertiannya, tetapi juga dalam implementasinya. Demokrasi semestinya memberikan ruang bagi perkembangan antara nilai kesetaraan, keagamaan, penghormatan atas perbedaan, perbedaan atas nilai-nilai kemanusiaan, penghargaan terhadap hak-hak asasi manusia, kebebasan, tanggung jawab dan kebersamaan. Bila demikian, maka demokrasi akan mampu mencegah terjadinya konflik karena bisa diatasi secara damai. Demokrasi memberikan keadilan, kesejahteraan, dan kedamaian pada rakyat.

Inti dari demokrasi itu sendiri adalah keterlibatan rakyat dalam suatu kegiatan negara baik dalam bidang politik maupun ekonomi. Apabila dilihat berdasarkan implementasinya maka dari segi ekonomi terdapat istilah demokrasi ekonomi yang merupakan akar dari segi perekonomian di Indonesia, yang mana demokrasi ekonomi merupakan implementasi dari Pasal 33 Undang-undang Dasar 1945. Kemakmuran rakyat secara keseluruhan merupakan tujuan utama demokrasi ekonomi, dimana rakyat mempunyai hak yang sama dalam memiliki suatu peluang dari segi ekonomi dan rakyat juga terlibat secara langsung dalam proses produksi serta dalam hal menikmati hasilnya.

Demokrasi ekonomi apabila diterapkan dalam perbankan syariah, maka dapat dilihat dalam Pasal 2 Undang-undang Nomor 21 Tahun 2008 dimana pasal tersebut mengemukakan berlakunya asas demokrasi ekonomi. Pasal 2 Undang-

---

<sup>52</sup> KOMPAS *Merenungkan Kembali Demokrasi*, Tajuk Rencana, Jum'at, 10 Desember 2010.

undang Nomor 21 Tahun 2008 menyatakan bahwa perbankan syariah dalam melakukan kegiatan usahanya berasaskan prinsip syariah, demokrasi ekonomi dan prinsip kehati-hatian. Pengertian mengenai demokrasi ekonomi terdapat dalam Penjelasan dari Pasal 2<sup>53</sup> yaitu “yang dimaksud dengan demokrasi ekonomi adalah kegiatan ekonomi syariah yang mengandung nilai keadilan, kebersamaan, pemerataan dan kemanfaatan”.

#### 1. Keadilan

Demokrasi ekonomi merupakan asas pelaksanaan prinsip syariah dalam operasional sedangkan dalam visi perbankan syariah pada umumnya yaitu<sup>54</sup> menjadi wadah tepercaya bagi masyarakat yang ingin melakukan investasi dengan sistem bagi hasil secara adil sesuai prinsip syariah. sedangkan visi utama dari perbankan syariah itu sendiri adalah memenuhi rasa keadilan bagi semua pihak dan memberikan kemaslahatan bagi masyarakat luas.

Bertitik pada keadilan dalam pelaksanaan asas demokrasi ekonomi dalam pelaksanaan operasional perbankan syariah, maka harus mengerti terlebih dahulu apa yang dimaksud dengan keadilan dalam islam. Islam memandang keadilan dari sudut pandang keadilan harus dipahami sebagai doktrin syariah<sup>55</sup>. Kata kunci yang digunakan Al-Qur’an dalam menjelaskan konsep keadilan<sup>56</sup> adalah ‘*adl* dan *qist*. ‘*Adl* mengandung pengertian *sawiyyat*, dan juga mengandung makna pemerataan dan kesamaan. Penyamarataan dan

---

<sup>53</sup> Lihat Penjelasan Pasal 2 Undang-undang Nomor 21 Tahun 2008

<sup>54</sup> Wirnyaningsih, et.al., *Bank dan Asuransi Islam.....*, hlm 15

<sup>55</sup> M. Faruq an-Nabahan, alih bahasa Muhadi Zainuddin, , *Sistem Ekonomi Islam, Pilihan Setelah Kegagalan Sistem Kaptalis dan Sosiologis*, (Yogyakarta: UII Press, 2002), hlm 61

<sup>56</sup> Muhammad Syafi’i Antonio, *op.cit*, hlm 181

kesamaan ini berlawanan dengan kata *Zulm* dan *jaur* (kejahatan dan penindasan). *Qist* mengandung makna distribusi, angsuran, jarak yang merata. *Taqassata* salah satu kata derivasinya juga bermakna distribusi yang merata bagi masyarakat, dan *qistas*, kata turunan lainnya, berarti keseimbangan berat. Sehingga kedua kata di dalam Al-Quran yang digunakan untuk menyatakan keadilan yakni *‘adl* dan *qist* mengandung makna distribusi yang merata, termasuk distribusi materi.

Keadilan yang terkandung dalam Al-Quran, juga bermakna menempatkan sesuatu pada proporsinya, seperti yang diungkapkan beberapa ayat berikut:

“Dan bahwasannya seorang manusia tiada memperoleh selain apa yang telah diusahakannya”<sup>57</sup>

“Dan `bagi masing-masing mereka derajat menurut apa yang telah mereka kerjakan dan agar Allah mencukupkan bagi mereka (balasan) pekerjaan-pekerjaan mereka, sedang mereka tiada dirugikan.”<sup>58</sup>

“Bagi orang laki-laki ada bagian dari apa yang mereka usahakan, dan bagi para wanita (pun) ada bagian dari yang mereka usahakan, dan mohonlah kepada Allah sebagai karunia-Nya. Sesungguhnya Allah maha mengetahui segala sesuatu”<sup>59</sup>

Al-Quran juga menekankan keadilan dan kemudian diiringnya dengan kebaikan, itu tidak lain adalah demi penciptaan keadilan dan demi mewujudkan kebaikan. Berarti bahwa dalam menciptakan keadilan mesti dibarengi dengan kebaikan.

---

<sup>57</sup> Q.S. An. Najm (53) : 39;874

<sup>58</sup> Q.S. Al Ahqaaf (46) : 19; 825

<sup>59</sup> Q.S. An Nisa' (4) : 32; 122

Keadilan juga merupakan salah satu dari tiga prinsip manajemen Islam<sup>60</sup>, dimana keadilan merupakan satu prinsip fundamental dalam ideologi Islam. Manajemen yang baik harus memenuhi syarat-syarat yang tidak boleh ditinggalkan (*conditio sine qua non*) demi mencapai hasil tugas yang baik. Prinsip atau teknik manajemen terdapat atau diisyaratkan dalam al-Qur'an maupun al-Hadits<sup>61</sup>.

Prinsip atau teknik manajemen terdapat atau diisyaratkan dalam al-Qur'an maupun al-Hadits antara lain adalah kewajiban menegakkan keadilan<sup>62</sup>. Hukum syariah mewajibkan menegakkan keadilan, kapan dan dimanapun. Sebagaimana dalam Surat An Nisa (4) ayat 58<sup>63</sup> yang artinya jika kamu menghukum di antara manusia, hendaknya kamu menghukum (mengadili) secara adil. Selain itu dalam Surat Al-A'raf (7) ayat 29<sup>64</sup> yang artinya katakanlah: Tuhanku menyuruh menjalankan keadilan.

Muhammad<sup>65</sup> menyatakan bahwa semua perbuatan harus dilakukan dengan adil. Adil dalam menimbang, adil dalam bertindak, dan adil dalam menghukum. Adil itu harus dilakukan dimanapun dan dalam keadaan apapun, baik diwaktu senang maupun diwaktu susah. Sewaktu sebagai orang kecil harus berbuat adil, sewaktu sebagai orang yang berkuasapun harus adil. Tiap muslim harus adil kepada dirinya sendiri dan adil pula terhadap orang lain.

---

<sup>60</sup> Muhammad, *Manajemen Bank Syariah*, (Yogyakarta: UPP AMP YKPN, 2005), hlm. 63

<sup>61</sup> *Ibid*, hlm 188

<sup>62</sup> Muhammad, "Paradigma manajemen Theologis-Etis, *Jurnal Muqaddimah*, Kopertis Wilayah III Daerah Istimewa Yogyakarta, 1997.

<sup>63</sup> Q.S. An Nisa' (4) : 32;

<sup>64</sup> Muhammad, *op.cit*, hlm 189

<sup>65</sup> Muhammad, *op. cit*, hlm. 54

Ahmad Azhar Basyir<sup>66</sup> menyatakan bahwa dalam menegakkan keadilan, Islam mengajarkan keadilan yang harus ditegakkan mencakup keadilan terhadap diri pribadi, keadilan hukum, keadilan sosial dan keadilan dunia.

Adil terhadap diri pribadi<sup>67</sup> berarti bahwa manusia wajib berusaha untuk memenuhi haknya, baik yang menyangkut hak jasmaniah maupun hak rohaniah, secara seimbang. Hak jasmaniah mencakup hak atas pangan, sandang dan papan yang memenuhi syarat kesehatan. Sedangkan hak rohaniah seperti akal perlu ilmu pengetahuan.

Keadilan hukum<sup>68</sup> diterapkan kepada semua orang atas dasar kesamaan, tidak dibedakan antara yang kaya dan yang miskin, antara yang berkulit warna dan yang berkulit putih, antara yang berbeda asal keturunan, antara yang berbeda status sosial, antara yang berkuasa dan rakyat, semua diperlakukan sama terhadap hukum. Keadilan hukum juga menuntut agar hukuman seimbang dengan kesejahteraan atau pelanggaran. Imbalan diberikan seimbang dengan jasa. Hak seimbang dengan kewajiban.

Keadilan sosial<sup>69</sup> menuntut agar setiap individu anggota masyarakat terpenuhi hak-haknya, baik hak-hak jasmaniah maupun rohaniah, material maupun spiritual. Setiap individu anggota masyarakat berkesempatan untuk mengeksploitasi kemampuan dan bakatnya bagi kepentingan pribadi dan masyarakatnya.

---

<sup>66</sup> Ahmad Azhar Basyir, *Pokok-pokok Persoalan Filsafat Hukum Islam*, (Yogyakarta: UII Pres 2000), hlm 47

<sup>67</sup> *Ibid*, hlm 48

<sup>68</sup> *Ibid*, hlm. 47.

<sup>69</sup> *Ibid*, hlm 49

Keadilan dunia<sup>70</sup> perlu ditegakkan karena dalam hubungan antar negara didasarkan atas nilai keadilan. Masing-masing negara memperoleh haknya dari negara lain. Penindasan oleh suatu negara terhadap negara lain bertentangan dengan perikeadilan. Negara kuat dituntut untuk membantu negara lemah. Negara kaya dituntut meratakan kekayaannya guna tercapainya kesejahteraan dunia.

Dari beberapa pendapat tersebut diatas maka yang dimaksud dengan keadilan berdasarkan islam adalah adil dalam segala perbuatan baik itu adil terhadap diri sendiri, orang lain, lingkungan sekitar, adil dalam berhubungan sosial maupun dalam perbuatan hukum. Adil disini adalah adanya kesamaan antara hak dan kewajiban dan tidak merugikan baik untuk dirinya sendiri maupun orang lain.

Apabila pengertian adil menurut pandangan islam tersebut diimplementasikan pada pelaksanaan asas demokrasi ekonomi dalam pelaksanaan operasional perbankan syariah maka yang harus diperhatikan adalah bagaimana proses dan pelaksanaan adil itu sendiri dalam operasional bank syariah. Hal tersebut dapat dilihat dalam proses pembuatan akad dan pelaksanaan akad yang merupakan dasar dari pelaksanaan produk perbankan syariah.

---

<sup>70</sup> Ahamd Azhar Basyir, *Citra Masyarakat Muslim*, (Yogyakarta: B.P. Fakultas Ekonomi UII, , 1983), hlm 25-26

## 2. Kebersamaan

Demokrasi memberikan ruang bagi perkembangan antara nilai kesetaraan, keagamaan, penghormatan atas perbedaan, perbedaan atas nilai-nilai kemanusiaan, penghargaan terhadap hak-hak asasi manusia, kebebasan, tanggung jawab dan kebersamaan. Demokrasi mampu mencegah terjadinya konflik karena bisa diatasi secara damai dan pada gilirannya, demokrasi memberikan keadilan, kesejahteraan, dan kedamaian pada rakyat.

Pandangan demokrasi dalam islam dapat dilihat dari pemahaman Islam menempatkan setiap orang untuk berbicara, mengemukakan pendapatnya, tanpa intimidasi, kecaman, apalagi penyerangan fisik atau dengan katalain "bermujadalah dengan *ahsan/baik*". Sikap demokratis memungkinkan antar kelompok bisa duduk berdampingan, saling menghargai, bekerja sama sekaligus "berlomba-lomba dalam kebajikan dan takwa". Orang yang berbeda paham betapa pun tidak disetujui, telah dan sedang berkarya dan berjuang meninggikan kalimah Allah. Demokratisasi dalam ber-Islam bisa menjadi kerangka kerja sama dalam Islam. Bekerja sama dalam hal-hal yang menjadi kesepakatan, dan menghormati orang lain berkarya menurut pendapatnya.

Pandangan tersebut maka terdapat makna kebersamaan dalam pandangan Islam karena Islam merupakan agama yang mengajarkan kebersamaan melalui konsep shalat berjamaah dan ibadah haji. Tuntunan untuk melaksanakan shalat secara berjamaah dan melaksanakan ibadah

haji merupakan dua ajaran Islam yang sangat kental dengan nilai kebersamaan, tidak ada lagi hal yang membedakan antar kaum Muslimin. Kesemuanya akan berbaur menjadi satu. Tidak ada lagi jurang yang membedakan setiap jamaah, apapun kedudukannya dan status sosialnya<sup>71</sup>. Pada hakekatnya Islam tidak mengajarkan adanya perpisahan dan mempilah-pilah. Sangat beruntung seseorang jika ia mampu memberikan perdamaian antara dua orang yang ingin memisahkan persaudaraan dan kebersamaan. Sangat merugi jika seseorang ingin ataupun punya niat untuk memisahkan suatu kaum atau dua orang dengan sisi perbedaan yang sebenarnya tidak bisa di satukan. Kebersamaan tersebut dapat dilihat dalam QS 30:31-32 yang artinya "... janganlah kamu menjadi orang yang musyrik, yaitu orang yang menjadikan agama berpecah-belah, dan masing-masing kelompok berbangga-bangga dengan kelompoknya".

Apabila makna kebersamaan dalam Islam dikaitkan dengan pelaksanaan asas demokrasi ekonomi dalam operasional perbankan syariah maka dapat diperhatikan dalam hal membuat kesepakatan akad yang akan menjadi pedoman pelaksanaan produk perbankan syariah dan bagaimana saling menghargai antara satu dengan lain yaitu antara bank dengan nasabah. Kebersamaan dalam kesepakatan akad disini berarti adanya keterlibatan kedua belah pihak yang membuat akad.

---

71 *Kebersamaan Dalam Islam*,  
[http://www.pbhmi.net/index.php?option=com\\_content&view=article&id=468:kebersamaan-dalam-islam&catid=79:taushiyah&Itemid=179](http://www.pbhmi.net/index.php?option=com_content&view=article&id=468:kebersamaan-dalam-islam&catid=79:taushiyah&Itemid=179), diakses pada Senin, tanggal 6 Desember 2010, pukul 20.00 wib.

### 3. Pemerataan

Pasal 33 Undang-undang Dasar 1945 menekankan pada kemakmuran rakyat secara keseluruhan merupakan tujuan utama demokrasi ekonomi, dimana rakyat mempunyai hak yang sama dalam memiliki suatu peluang dari segi ekonomi dan rakyat juga terlibat secara langsung dalam proses produksi serta dalam hal menikmati hasilnya.

Pasal tersebut diatas dapat dilihat, bahwasannya dalam pasal tersebut mempunyai makna pemerataan terhadap hak yang dimiliki oleh seluruh rakyat dalam segi ekonomi baik secara langsung maupun tidak langsung, baik terhadap proses produksinya maupun dalam hal menikmati hasil yang diperoleh dari segi ekonomi tersebut.

Pandangan mengenai makna pemerataan itu sendiri dalam Islam dapat dilihat dari pendapat al-Ghazali<sup>72</sup> bahwa tujuan utama syari'ah adalah meningkatkan kesejahteraan manusia, yang terletak pada perlindungan iman, hidup, akal, keturunan dan harta. Apa saja yang memantapkan perlindungan kelima hal ini merupakan kemaslahatan umum dan dikehendaki.

Pemerataan tersebut dapat terjadi karena didasari oleh sifat hubungan yang sangat rumit dan coraknya beragam. Hubungan antara manusia sangat peka, sebab sering dipengaruhi oleh emosi yang tidak rasional, mudah dimengerti, bahwa orang-orang yang hidup dalam

---

<sup>72</sup> Al-Ghazali, al-Mathba'ah at-Tijariyah al-Kubra, Kairo, 1937. Vol.I. 11.139 - 140, dikutip dari Wnus Gozali, *Pemerataan Pendapatan Dalam Perspektif Islam, (Telaah Teoritis tentang Pemerataan Pendapatan Menurut Hukum Islam)*, <http://isjd.pdii.lipi.go.id/admin/jurnal/209603534.pdf>, diakses pada Senin, tanggal 6 Desember 2010, pukul 20.00 wib.

masyarakat berusaha, di satu pihak melindungi kepentingan masing-masing terhadap bahaya-bahaya dari masyarakat itu sendiri. Sedang di lain pihak senantiasa berusaha untuk saling tolong-menolong dan mengutamakan kepentingan bersama. Demikian juga berbagai suku dengan berbagai kebiasaan, dalam kata sehari-hari disebut adat kebiasaan. Manusia selalu berusaha agar tercapai kerukunan dan kebahagiaan di dalam suatu masyarakat. Timbulah peraturan baik tertulis maupun tidak, yang disebut etika, norma, kaidah, tolak ukur, standar atau pedoman<sup>73</sup>.

Pemerataan bidang ekonomi dalam islam dapat dilihat dengan adanya perintah pembayaran zakat. Zakat adalah bagian dari harta benda manusia yang dikeluarkan karena perintah Allah swt untuk kepentingan fakir miskin dan lain-lain. Zakat merupakan salah satu rukun Islam, yang dalam delapan puluh dua ayat al-Qur'an disebutkan bersama-sama dengan shalat. Kewajiban zakat itu dibuktikan dengan adanya ayat al-Qur'an mengenai hal itu, dengan adanya hadits Nabi saw., dan dengan adanya suatu kewajiban agama.

Pembayaran zakat diharapkan dapat menjalankan pemerataan dalam bidang perekonomian, terutama setelah zakat dibagikan kepada yang berhak. Pemerataan segi perekonomian tersebut juga diharapkan dapat terlaksana dalam pelaksanaan operasional perbankan syariah utamanya dalam pelaksanaan asas demokrasi ekonomi. Pemerataan dilaksanakan dalam hal pemerataan pemberian pembiayaan yang

---

<sup>73</sup> *Ibid*

diharapkan juga terjangkau pada masyarakat kelas ekonomi ke bawah atau dalam sektor mikro.

Pembiayaan yang dilaksanakan oleh perbankan syariah dalam sektor mikro dapat dirasakan oleh berbagai pihak utamanya dalam hal pembiayaan modal kerja. Pembiayaan modal kerja tersebut diharapkan dapat memberikan motivasi kepada nasabah untuk dapat meningkatkan pendapatannya sehingga dalam segi perekonomian nasabah tersebut dapat meningkat.

#### 4. Kemanfaatan

Demokrasi ekonomi selalu dimaknai dengan menekankan pada kemakmuran rakyat dari segi ekonomi. Rakyat dapat merasakan dan ikut serta dalam meningkatkan perekonomian dari berbagai segi. Keikutsertaan rakyat tersebut maka rakyat juga dapat merasakan manfaat dari demokrasi itu sendiri.

Pandangan Islam, setiap muslim diharapkan mempunyai tujuan dalam segala hal perbuatannya karena Allah tidak membuat sesuatu ketetapan kecuali yang sesuai dengan hikmah, dapat mewujudkan masalah menjadi kenyataan, karenanya pula apa yang dibolehkan-Nya, maka itu adalah bermanfaat dan baik, dan apa yang diharamkan-Nya maka itu adalah merusak dan kotor atau jelek.

Beberapa ayat dalam Al Qur'an yang menjelaskan mengenai bahwa segala sesuatu yang tidak dapat mendatangkan kemanfaatan kepada

kita dan tidak (pula) mendatangkan kemudharatan kepada kita kecuali atas kehendak dari Allah.

QS Al An'aam (6) ayat 71 yang artinya: Katakanlah: "Apakah kita akan menyeru selain daripada Allah, sesuatu yang tidak dapat mendatangkan kemanfaatan kepada kita dan tidak (pula) mendatangkan kemudharatan kepada kita dan (apakah) kita akan kembali ke belakang[syirik], sesudah Allah memberi petunjuk kepada kita, seperti orang yang telah disesatkan oleh syaitan di pesawangan yang menakutkan; dalam Keadaan bingung, Dia mempunyai kawan-kawan yang memanggilnya kepada jalan yang Lurus (dengan mengatakan): "Marilah ikuti kami". Katakanlah:"Sesungguhnya petunjuk Allah Itulah (yang sebenarnya) petunjuk; dan kita disuruh agar menyerahkan diri kepada Tuhan semesta alam.

Qur'an Surat Yunus (10) ayat 18 yang artinya: Dan mereka menyembah selain daripada Allah apa yang tidak dapat mendatangkan kemudharatan kepada mereka dan tidak (pula) kemanfaatan, dan mereka berkata: "Mereka itu adalah pemberi syafa'at kepada Kami di sisi Allah". Katakanlah: "Apakah kamu mengabarkan kepada Allah apa yang tidak diketahui-Nya baik di langit dan tidak (pula) dibumi?<sup>74</sup>" Maha suci Allah dan Maha Tinggi dan apa yang mereka mempersekutukan (itu).

Qur'an Surat Az Zumar (39) ayat 38 yang artinya: Dan sungguh jika kamu bertanya kepada mereka: "Siapakah yang menciptakan langit

---

<sup>74</sup> Kalimat ini adalah ejekan terhadap orang-orang yang menyembah berhima, yang menyangka bahwa berhima-berhima itu dapat memberi syafaat di sisi Allah

dan bumi?", niscaya mereka menjawab: "Allah". Katakanlah: "Maka Terangkanlah kepadaku tentang apa yang kamu seru selain Allah, jika Allah hendak mendatangkan kemudharatan kepadaKu, Apakah berhala-berhalamu itu dapat menghilangkan kemudharatan itu, atau jika Allah hendak memberi rahmat kepadaKu, Apakah mereka dapat menahan rahmatNya?. Katakanlah: "Cukuplah Allah bagiku". kepada- Nyalah bertawakkal orang-orang yang berserah diri.

Qur'an Surat Al Jin (72) ayat 21 Katakanlah: "Sesungguhnya aku tidak Kuasa mendatangkan sesuatu kemudharatanpun kepadamu dan tidak (pula) suatu kemanfaatan". Dari ayat-ayat dalam al Qur'an tersebut dengan jelas bahwa Islam mengajarkan kemanfaatan dari segala perbuatan yang dilakukan oleh manusia. Dengan kata lain kemanfaatan tersebut juga termasuk kemanfaatan dalam hal segi perekonomian.

Kemanfaat yang diberikan oleh perbankan syariah dimungkinkan dapat dirasakan oleh masyarakat segala lapisan. Apabila dilihat dari segi asas demokrasi ekonomi dalam perbankan syariah maka kemanfaatan tersebut berhubungan dengan pelaksanaan dari produk perbankan itu sendiri, misalnya murabahah yang diharapkan manfaatnya dan dapat dirasakan oleh masyarakat yang memerlukan pembiayaan.

**BAB III**  
**PELAKSANAAN ASAS DEMOKRASI EKONOMI**  
**DALAM PEMBIAYAAN MURABAHAH PADA**  
**BANK RAKYAT INDONESIA SYARIAH**  
**DAN BANK SYARIAH MANDIRI**

**A. Pelaksanaan Pembiayaan Murabahah dalam Praktik Perbankan Syariah**

1. Produk Pembiayaan Murabahah

Pembiayaan murabahah merupakan salah satu dari beberapa jenis pembiayaan pada perbankan syariah yang prinsip pelaksanaannya mirip dengan perjanjian jual beli pada bank konvensional, hanya dalam pembiayaan murabahah terdapat *margin*. *Margin* merupakan keuntungan yang diambil oleh bank syariah dalam hal transaksi jual beli tersebut. Besaran *margin* terlebih dahulu disepakati oleh kedua belah pihak dan telah dituangkan dalam akad.

Besaran *margin* sebagaimana pada bank konvensional yang biasanya dipengaruhi oleh *cost of fund* dari bank tersebut<sup>1</sup>. Hal tersebut dikarenakan bank dalam memberikan pembiayaan dana berasal dari pihak ketiga, sehingga bank harus melihat komposisi dari dana pihak ketiga tersebut. Apabila dana dari pihak ketiga tersebut komposisinya lebih banyak pada tabungan maka *cost of fund*nya akan lebih murah namun apabila lebih banyak pada deposito maka *cost of fund*nya akan mahal. Selain itu dalam menentukan *margin*,

---

<sup>1</sup> Esti K. Susilo, Konsumer Banking Group Head, BRI Syariah, wawancara pada tanggal 28 Januari 2011

pihak bank juga melihat dari kemampuan dari dana bank tersebut dan juga melihat dari kompetitor.<sup>2</sup> Hal tersebut dikarenakan saat ini terdapat banyaknya perbankan yang bergerak di bidang syariah dan juga terkadang *margin* yang ditentukan oleh bank syariah lebih tinggi dari pada bunga bank pada bank konvensional.

Berbeda dengan bank konvensional yang menggunakan bunga dalam memberikan kredit kepada nasabahnya. Bunga tersebut tidak *fixed* sebagaimana pada bank syariah akan tetapi tergantung dari suku bunga Bank Indonesia<sup>3</sup>. Sehingga apabila suku bunga Bank Indonesia naik maka bunga yang dibebankan kepada nasabah untuk kreditnya akan naik juga, namun sebaliknya apabila suku bunga Bank Indonesia turun maka bunga tersebut juga turun.

Melihat perkembangan bank syariah di Indonesia, Bank Indonesia juga mendorong pertumbuhan dari bank syariah itu sendiri terlebih apabila dilihat segmented tidak hanya untuk warga muslim. Produk-produk bank syariahpun tidak jauh berbeda dengan produk-produk bank konvensional, sehingga sejauh ini baik Bank Rakyat Indonesia Syariah<sup>4</sup> maupun Bank Syariah Mandiri<sup>5</sup> belum memenuhi kendala dalam pelaksanaan pembiayaan murabahah, apalagi melihat kondisi masyarakat yang sudah banyak tereduksi dengan manfaat dari bank syariah itu sendiri.

---

<sup>2</sup> *Ibid*

<sup>3</sup> Ratih Budi Mulyaningsih, *Branch Manager* Bank Tabungan Negara (BTN), cabang Condongcatur, wawancara 16 Maret 2011

<sup>4</sup> Selanjutnya penulis sebut dengan BRI Syariah

<sup>5</sup> Selanjutnya penulis sebut dengan BSM

Bahkan baik BRI Syariah maupun BSM melihat banyaknya tantangan untuk kedepan dalam memberikan pembiayaan murabahah kepada nasabahnya, hal ini dikarenakan semakin banyaknya bank-bank yang bergerak dibidang syariah dan potensi pasar syariahpun semakin luas. Namun demikian masyarakatpun semakin banyak alternatif dalam menentukan pilihannya<sup>6</sup>.

Untuk menjadi nasabah pembiayaan murabahah, terdapat syarat dan ketentuan yang harus dipenuhi<sup>7</sup>, namun syarat dan ketentuan tersebut merupakan syarat dan ketentuan standar yang sama dengan bank-bank syariah lainnya yaitu seperti Warga Negara Indonesia (WNI), karyawan yang minimal sudah bekerja selama 2 tahun, usia minimal 21 tahun dan usia hingga saat jatuh tempo pelunasan pembiayaan maksimal 60 tahun, serta memenuhi kelengkapan dokumen seperti pengisian aplikasi lengkap, fotokopi KTP, KK, NPWP, akta pendirian perusahaan dan dokumen-dokumen lain yang mendukung untuk kelengkapan aplikasi pembiayaan murabahah. Namun ketentuan dan syarat tersebut tergantung dari nasabah itu sendiri, bagi nasabah perseorangan akan berbeda dengan nasabah korporasi. Bagi calon nasabah pembiayaan korporasi, wajib melampirkan laporan keuangan dari perusahaan nasabah. Laporan keuangan perusahaan tersebut digunakan oleh bank syariah untuk dijadikan bahan pertimbangan untuk melihat rekam jejak perusahaan. Hal yang paling penting adalah bahwa calon nasabah telah memiliki rekening syariah terlebih dahulu, baik itu tabungan maupun deposito.

---

<sup>6</sup> Esti K. Susilo, *op.cit*

<sup>7</sup> Brosur produk Murabahah BRI Syaiah dan Bank Syariah Mandiri

Pembiayaan murabahah sampai saat ini peminatnya masih tinggi dari para nasabah dikarenakan dari sekian model pembiayaan pada bank syariah mendapat kepastian besaran cicilian yang tetap hingga tenor pelunasannya habis. Jadi para nasabah merasa nyaman karena tidak akan terpengaruh inflasi atau apapun. Cicilan pembiayaan murabahah tetap dikarenakan produk tersebut mengacu pada pemberian imbalan yang tetap atau *fixed* (dalam bank konvensional dengan istilah bunga tetap).

Imbalan yang tetap pada murabahah sepanjang masa pembiayaan terjadi dikarenakan bank memprediksikan besaran *margin* keuntungan sejak awal kesepakatan. Namun disisi lain, imbalan yang *fixed* kurang kompetitif bagi nasabah seperti halnya apabila suku bunga dari Bank Indonesia sedang turun maka hal tersebut tidak akan mempengaruhi besarnya setoran atau cicilan nasabah murabahah, namun apabila bunga tersebut naik sampai melampaui kesepakatan murabahah maka hal tersebut juga tidak akan mempengaruhi, kerugian ditanggung oleh bank syariah.

Selain itu dalam pembiayaan murabahah tidak dikenal adanya *adjustment* pertahun sebagaimana hal tersebut biasa dilakukan dalam bank konvensional. Pola tersebut maka mengakibatkan pendapatan atau *cash flow* dari bank syariah menjadi pasti yang berakibat pendapatan dari bank pun menjadi naik dari hari ke hari.

Untuk mempermudah nasabah dalam pemilihan produk, biasanya bank membagi produk pembiayaan murabahah dalam sejumlah kategori produk sesuai peruntukannya. Pada umumnya produk pembiayaan murabahah pada

bank syariah adalah pembiayaan kepemilikan rumah atau apartemen, pembiayaan kepemilikan mobil, pembiayaan investasi, pembiayaan modal kerja, dan pembiayaan multi guna.

Masing-masing kategori tersebut diatas memiliki ketentuan sendiri-sendiri dalam menentukan *plafon* dari pembiayaan dan jangka waktu pelunasannya. Hal tersebut dikarenakan nilai besaran dari objek pembiayaan murabahah tidak sama, yang mengakibatkan nilai ekonomis atau harga jual berbeda pada saat berakhirnya masa pembiayaan. *Plafon* pembiayaan dan jangka waktunya tergantung dari objek per objek.

Pembiayaan untuk kesejahteraan karyawan, BRI Syariah<sup>8</sup> dalam melakukan pembiayaan dilaksanakan dengan cara kerja sama pada suatu perusahaan. *Benefit* dan transaksi dilakukan langsung antara BRI Syariah dengan karyawan perusahaan namun dalam hal pembayaran angsurannya dengan cara melakukan pemotongan gaji melalui perusahaan. Pembiayaan ini memang diberikan kepada nasabah yang harus bernaung di bawah perusahaan. Pembiayaan jenis ini biasanya untuk pembiayaan sepeda motor, dimana waktu pembiayaannya juga dibatasi hanya dalam jangka waktu 3 tahun. Pembiayaan kepemilikan sepeda motor termasuk dalam pembiayaan multi guna.

Berbeda dengan BRI Syariah, BSM dalam memberikan pembiayaan multi guna kepemilikan sepeda motor dilakukan langsung dengan *end user* atau pembeli. Namun dalam hal ini BSM bekerjasama dengan *finance* dan biasanya dilakukan penjaminan terhadap pembiayaan tersebut atau dengan

---

<sup>8</sup> M. Isnaeni, Pimpinan cabang BRI Syariah cabang Rawamangun, wawancara pada tanggal 29 Januari 2011

kata lain diberikan asuransi. Dalam pembiayaan ini pihak BSM<sup>9</sup> mempunyai perhitungan tersendiri dikarenakan sudah pasti nilai barang (sepeda motor) akan turun pada saat pembiayaan berakhir berarti ada satu kerugian terhadap nilai suatu barang dan kerugian tersebut di bagi dua yaitu kepada BSM sebagai bank pemberi pembiayaan dan kepada nasabah. Jangka waktu pembiayaan yang diberikan selama 3 tahun.

Contoh perhitungan dalam pembiayaan ini adalah sebagai berikut sebuah sepeda motor bebek dengan harga Rp. 12.000.000,- dalam kurun waktu 3 tahun diperkirakan akan turun nilai barangnya menjadi Rp. 8.000.000,- berarti terdapat kerugian sebesar Rp. 4.000.000,-. Kerugian tersebut di bagi 2 yaitu menjadi Rp. 2.000.000,-. Pembayaran yang dilakukan oleh nasabah seharusnya Rp. 12.000.000,- dikurangi Rp. 2.000.000,- yaitu Rp. 10.000.000,-. Namun kenyataanya karena diperkirakan rugi maka pembayaran yang dilakukan nasabah adalah Rp. 12.000.000,- ditambah Rp. 2.000.000,- atau sebesar Rp. 14.000.000,- yang kemudian di bagi 36 bulan. Dengan demikian bank tetap mendapatkan *margin* atau keuntungan dari pembiayaan murabahah jenis ini.

Pembiayaan multi guna lainnya yang menjadi program unggulan BSM<sup>10</sup> yaitu dengan memberikan pembiayaan kepada pedagang. Beberapa kantor cabang BSM yang kantor cabangnya berdekatan dengan pasar program ini mempunyai porsi pembiayaan yang cukup besar, seperti halnya BSM yang berada dalam kawasan Pasar Induk Kramatjadi dan Pasar Majestik. Untuk

---

<sup>9</sup> Ismed Aliganie, Pimpinan Cabang Bank Syariah Mandiri cabang Majestik, wawancara pada tanggal 1 Februari 2011

<sup>10</sup> *Ibid*

pembiayaan jenis ini bank memberikan pembiayaan dengan memberikan dana talangan pembelian barang kepada pedagang. Pembiayaan barang dagangan tersebut mempunyai porsi tinggi dikarenakan dalam produk pembiayaan dikarenakan jangka waktu yang pendek.

Sebagai contoh pembiayaan pembelian barang dagangan ini adalah pedagang sepatu dengan modal Rp.100.000,- per 1 pasang sepatu, dengan rata-rata perkiraan penjualan selama 3 bulan. Biaya operasional untuk 1 pasang sepatu Rp. 20.000,- yang kemudian dijual oleh pedagang tersebut seharga Rp. 150.000,- per 1 pasang sepatu, sehingga mempunyai keuntungan sebesar Rp. 30.000,- per 1 pasang sepatu. Keuntungan tersebut dibagi 2 yaitu untuk bank sebagai pemberi pembiayaan dan untuk nasabah sehingga masing-masing memperoleh keuntungan sebesar Rp. 15.000,- per 1 pasang sepatu. Keuntungan tersebut yang diperkirakan 3 bulan atau Rp. 15.000,- / 3 bulan, sehingga sama dengan Rp. 5000,- /bulannya. Dari keuntungan perbulan tersebut dikalikan dengan jumlah dagangan yang dibiayai oleh bank. Oleh karena itu para pedagang tidak merasakan keberatan dalam melakukan pembayaran angsuran, padahal apabila dilihat dari prosentasenya maka besaran prosentase bisa sebesar 5% atau dapat dikatakan lebih besar dari bunga bank konvensional.

Pembiayaan pembelian barang dagangan tersebut merupakan program BSM untuk sektor mikro atau untuk masyarakat bawah. Pembiayaan tersebut tidak terbatas pada barang dagangan yang mudah penyimpanannya tetapi juga

diberikan kepada pedagang sayur mayur dan buah-buahan yang mana barang dagangannya rentan terhadap kebusukan.

Program dari produk pembiayaan murabahah lain yang menjadi unggulan beberapa bank syariah adalah pembiayaan kepemilikan rumah atau apartemen. BRI Syariah dalam mengembangkan program ini dengan cara membeli rumah atau apartemen terlebih dahulu dari pengembang kemudian dengan menambahkan keuntungan bank menjual ke nasabah<sup>11</sup>. Harga jual di bagi rata selama periode pembiayaan menjadi angsuran.

Pada tahun 2010 BRI Syariah<sup>12</sup> memiliki program mengenai pengembangan pembiayaan kepemilikan rumah tersebut, yaitu dalam jangka pengambilan pembiayaan kepemilikan rumah selama 15 tahun maka setiap kelipatan Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) angsurannya hanya sebesar Rp. 12.000,- (duabelas ribu rupiah) per bulannya. Sebagai contoh jika akan mengambil pembiayaan sebesar Rp. 60.000.000,- (enam puluh juta rupiah), maka angka tersebut dikalikan dengan Rp. 12.000,- (duabelas ribu) untuk per Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) yang kemudian mendapatkan hasil sebesar Rp. 720.000,- (tujuh ratus dua puluh ribu rupiah).

Pola tersebut dikeluarkan oleh BRI Syariah untuk memudahkan seseorang mengetahui kemampuan maksimal dalam pembiayaan. Untuk angsuran maksimal pembiayaan<sup>13</sup> adalah sepertiga kali gaji, jadi misalnya gaji nasabah sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah) perbulannya, maka sepertiganya adalah Rp. 1.660.000,- (satu juta enam ratus enam puluh ribu

---

<sup>11</sup> Esti K. Susilo, *op.cit*

<sup>12</sup> *Ibid*

<sup>13</sup> *Ibid*

rupiah). Apabila sepertiga gaji tersebut dibagi dengan Rp. 12.000,- (duabelas ribu rupiah) menghasilkan sebesar Rp. 139.000.000,- (seratus tiga puluh sembilan juta) setelah itu baru dicari rumah yang mana yang diperkirakan dengan harga tersebut.

Akan tetapi pada tahun 2011 BRI Syariah<sup>14</sup> meningkatkan kelipatannya yaitu untuk setiap Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) menjadi sebesar Rp. 14.000,- (empatbelas ribu rupiah). Namun demikian, selama jangka waktu pembiayaan ada kemungkinan bagi nasabah untuk merenovasi rumahnya. BRI Syariah akan melakukan *appraisal* atau penilaian jaminan kembali yang dikomparasi dengan *outstanding* di awal kesepakatan dan *outstanding* yang akan dijaminan kembali. *Appraisal* atau penilaian jaminan kembali tersebut dilakukan guna mengetahui apakah jaminan meng-*cover* atau tidak. Dalam hal ini persetujuan akadnya tetap menggunakan pembiayaan murabahah namun akadnya untuk pembelian barang-barang bangunan untuk renovasi.

Sampai saat ini BRI Syariah telah membantu nasabah pembiayaannya dalam hal mengelola keuangannya tanpa khawatir akan kenaikan angsuran. Dalam pembiayaan kepemilikan rumah, BRI Syariah memberikan kelonggaran kepada nasabahnya untuk membeli rumah baik baru maupun *second*, pembangunan dari kavling, renovasi, *take over*, pembelian apartemen dengan *ready stock* dan pembelian tanah kavling. Untuk *take over* ada ketentuan bahwa *take over* pembiayaan bukan berasal dari Bank Syariah, jadi harus dari Bank Konvensional. Hal tersebut dikarenakan apabila dari Bank

---

<sup>14</sup> Ramdhani Noer, Pimpinan cabang BRI Syariah cabang Bintaro Jaya, wawancara pada tanggal 26 Januari 2011

Syariah maka akadnya juga murabahah berarti jaminan dari *take over* telah dibeli oleh Bank Syariah tersebut, sedangkan bank konvensional menggunakan perjanjian kredit.

Nasabah dalam membeli rumah pada pembiayaan<sup>15</sup> tersebut dapat memilih rumah dimana saja, asal sesuai dengan nilai kesepakatan pembiayaan. Namun dalam hal dokumen legalnya harus lengkap yaitu pembiayaan pembelian rumah harus memiliki sertifikat SHM atau SHGB dan juga harus memiliki IMB. Apabila masih girik maka BRI Syariah akan menolaknya, karena pada prinsipnya BRI Syariah tidak bisa membiayai pembelian rumah yang statusnya masih girik. IMB juga menjadi persyaratan utama, apabila belum ada IMB, maka BRI Syariah hanya akan membiayai pembelian tanahnya saja, bangunan tidak termasuk dalam pembiayaan. Apabila IMB masih dalam proses pemutihan, maka disarankan IMB untuk dilakukan pemutihan terlebih dahulu.

Berbeda dengan program pembiayaan kepemilikan rumah pada BRI Syariah, pada BSM<sup>16</sup> program ini kurang diminati nasabahnya, hal tersebut disebabkan adanya prediksi harga nilai rumah 10 tahun yang akan datang, karena harga rumah akan terus naik. Prediksi harga tersebut menyebabkan *margin* yang tinggi dalam pembiayaan murabahah, apabila dilihat berdasarkan prosentase kenaikan harga rumah bisa mencapai 25% sampai 30% pertahun terutama untuk lokasi rumah yang strategis. Meskipun telah dilakukan pemotongan nilai *inflasi* namun *margin* tersebut masih dinilai sangat tinggi

---

<sup>15</sup> *Ibid*

<sup>16</sup> Reinaldy F Anwar, Pimpinan cabang Bank Syariah Mandiri cabang Bintaro Jaya, wawancara pada tanggal 26 Januari 2011

dibandingkan dengan KPR pada bank konvensional yang rata-rata menggunakan bunga *flat* 8% atau efektif 13,5%. Sebagai contoh untuk pembiayaan rumah dengan lokasi di Bintaro Jaya pada saat sekarang harga rumah *type* 42/90 sebesar Rp. 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta), prediksi harga tanah dan bangunan 10 tahun yang akan datang sebesar Rp. 625.000.000,- (enam ratus dua puluh lima juta rupiah) maka apabila dilihat dari prosentase sebesar 15%. Namun untuk pembiayaan kepemilikan rumah pada lokasi non strategis dengan *type* rumah sederhana terdapat beberapa nasabah yang berminat meskipun jumlahnya masih kurang dibandingkan dengan pembiayaan multi guna.

Berkaitan dengan pembiayaan kepemilikan rumah, ternyata saat ini pengembang perumahan sebagai perusahaan penyedia rumah maupun tanah kavling (dalam hal ini adalah rumah maupun kavling baru) sudah mulai untuk mengembangkan penjualan rumah dengan cara pembiayaan dari bank syariah kepada konsumennya. Hal tersebut dapat dilihat dari salah satu program yang diterapkan pada perusahaan pengembang *real estate* PT Jaya Real Property, Tbk sebagai pengembang perumahan dikawasan Bintaro Jakarta Selatan dan Tangerang Selatan. PT Jaya Real Property, Tbk<sup>17</sup> dalam melaksanakan program penjualan yang berhubungan dengan sistem pembiayaan pada bank

---

<sup>17</sup> Susetyo Hariadi, Konsultan Marketing PT Jaya Real Property, Tbk, wawancara tanggal 8 Maret 2011. Sebagai bahan perbandingan dari data tersebut diatas, BNI Syariah yang dikemukakan oleh Bambang Widjanarko sebagai Direktur Bisnis pada Kontan Edisi khusus, Februari 2011 menyebutkan pembiayaan kepemilikan rumah memberikan kontribusi terbesar untuk produk murabahah yaitu untuk pembiayaan griya mencapai 50% dari pembiayaan yang lain atau mencapai 70% dari total pembiayaan BNI Syariah yang hingga akhir tahun 2010 lalu mencapai Rp. 3,57 triliun. Untuk tahun 2011, BNI Syariah mematok pembiayaan rumah sebagai target utama dengan target pembiayaan produk tersebut sebesar 50% dari total pembiayaan BNI Syariah, hal tersebut dikarenakan menurut pandangan dari BNI Syariah bahwa keperluan hunian masih belum terbandung mengingat hunian termasuk kebutuhan pokok.

syariah yaitu dengan cara penjualan salah satu *cluster* pada Graha Raya Bintaro Jaya dilaksanakan dengan pembiayaan murabahah antara konsumen sebagai pembeli dengan bank syariah yang terdapat di kawasan Bintaro Jaya. Jumlah rumah yang rencananya akan dijual dengan melalui pembiayaan murabahah tersebut 250 unit. Namun memang rumah yang dijual dengan sistem pembiayaan murabahah adalah rumah dengan ukuran kecil yaitu *type* 42/90 dan *type* 60/90 dengan harga sekitar Rp. 300 juta sampai dengan Rp. 400 juta. Hal tersebut dikarenakan dalam sistem pembiayaan murabahah yang diterapkan adanya prediksi harga 10 tahun ke depan guna menentukan *margin*, dengan demikian maka *asumsi* untuk *type* yang lebih besar maka hitungan pembiayaan tidak akan masuk atau nasabah akan merasa keberatan dengan nilai yang dikeluarkan oleh bank syariah. Untuk prediksi harga terhadap rumah yang saat ini seharga Rp. 300 juta maka 10 tahun yang akan datang harga tersebut diperkirakan sebesar Rp 750 juta dengan demikian maka *margin* yang akan diambil sebesar 15%. Prediksi kenaikan harga rumah di kawasan Bintaro dalam 10 tahun terakhir memang sangat meningkat, hal tersebut dikarenakan lokasi dan *inflasi* terhadap segi ekonomi, untuk itu PT Jaya Real Property, Tbk tidak melaksanakan program tersebut untuk *type* rumah besar, namun apabila konsumen sendiri yang menginginkan dalam pembelian dengan pembiayaan murabahah dari bank syariah pengembang tidak berkeratan.

## 2. Akad Terkait dalam Pembiayaan Murabahah

Akad adalah yang membedakan bank syariah dengan bank konvensional. Pada akad terdapat kesepakatan kedua belah pihak yaitu antara bank syariah sebagai pemberi pembiayaan dan nasabah sebagai yang menerima pembiayaan. Kesepakatan yang tertuang dalam akad tersebut merupakan pedoman bagi berlangsungnya pembiayaan.

Sebagaimana dalam prinsip syariah<sup>18</sup>, kontrak atau akad adalah suci dan melaksanakan kontrak adalah tugas suci seseorang. Surat Al Maa-idah ayat 1 mewajibkan orang-orang beriman untuk mematuhi perjanjian yang mereka buat (*aufu bi al-uqud*). Perintah Al-Quran ini menjadi dasar utama kesucian terhadap semua kontrak.

Dalam murabahah terdapat beberapa akad yang mendasari pelaksanaan pembiayaan, namun akad utama dari pembiayaan murabahah adalah akad pembiayaan murabahah itu sendiri atau dalam konvensional sering disebut dengan jual beli. Namun dalam praktek sering ada akad ikutan yaitu biasanya wakalah yaitu terjadi pada saat bank mewakili nasabah untuk membeli barang terlebih dahulu baru kemudian barang tersebut dijual kembali oleh bank kepada nasabah.

Oleh karena akad yang mendasari adalah akad jual beli, maka *marginnya* atau *angsurannya* akan tetap selama pembiayaan hal ini juga dikarenakan tidak adanya *adjustment* sebagaimana halnya bank

---

<sup>18</sup> Ridwan Khairandy, *Kebebasan Berkontrak Dan Facta Sunt Servanda Versus Iktikad Baik: Sikap Yang Harus Diambil Pengadilan*, Pidato Pengukuhan dalam Jabatan Guru Besar Hukum Kontrak, Disampaikan di depan sidang Senat Terbuka Universitas Islam Indonesia, 8 Februari 2011, hal 17

konvensional<sup>19</sup>. Kedua belah pihak yaitu bank dan nasabah sebagai pembeli terlebih dahulu sepakat dengan harga jual. Apabila telah sepakat maka ditetapkan *margin* oleh bank, setelah adanya kesepakatan *margin* maka terjadilah kesepakatan dalam pembiayaan murabahah yang dituangkan dalam akad.

Perlu digaris bawahi, bahwa dalam praktek *margin* ditentukan secara sepihak oleh pihak bank, sedangkan pihak pembeli (nasabah) harus bisa menerima *margin* yang telah disepakati, meskipun pada prinsipnya pembeli (nasabah) diperbolehkan menawar *margin* tersebut, tetapi pada prakteknya bank tidak akan menurunkan *margin* yang telah dibuat. Apabila pembeli (nasabah) tidak menyetujui *margin* yang telah ditetapkan oleh bank maka akad tersebut batal<sup>20</sup>.

Dalam akad pembiayaan murabahah biasanya diatur mengenai *plafon* yang akan diberikan bank syariah untuk pembiayaan, dari *plafon* tersebut bank syariah akan mengambil *marginnya*. *Margin* yang dituangkan dalam akad berbentuk prosentase dari *plafon* yang telah dikeluarkan oleh bank syariah dengan *fixed* selama jangka waktu pembiayaan. Selain itu juga dicantumkan harga jual yaitu *plafon* pembiayaan bank syariah ditambah *margin* keuntungan bank. Harga jual setelah dibagi dengan *tenor* pembiayaan maka akan ditentukan angsuran perbulannya.

Bahwa dalam akad pembiayaan murabahah juga dicantumkan biaya administrasi dan biaya keterlambatan, dimana kedua biaya tersebut dikenakan

---

<sup>19</sup> Esti K. Susilo, *op.cit*

<sup>20</sup> *Ibid*

kepada nasabah dalam bentuk prosentase dan prosentase tersebut ditentukan sepihak oleh BRI Syariah sebagai bank pemberi pembiayaan. Nasabah dalam hal ini hanya bisa menyetujui atau tidak, apabila tidak menyetujui maka akad akan batal.

Akad pembiayaan murabahah dalam praktek ternyata dalam bentuk akad baku, yaitu akad standar atau dalam bank konvensional sering disebut dengan perjanjian baku. Oleh karena itu dalam akad tersebut lebih banyak peran bank syariah dalam menentukan akad daripada nasabah dalam mengajukan pembiayaan.

Untuk meng-*cover* barang pembiayaan, pihak bank biasanya mengansuransikan barang pembiayaan, maka dalam asuransi tersebut muncul akad baru yaitu akad *ijarah* dan akad *mudharabah*. Akad *ijarah*<sup>21</sup> terjadi untuk pengelolaan dana *Tabarru'*. Pihak asuransi bertindak sebagai pengelola dana *Tabarru'* (*Mu'ajir*) dalam hal kegiatan *collecting*, *underwriting* dan *paying claim* dengan kompensasi mendapatkan *fee* sebesar 50% dari *premi risk sharing* yang dibayarkan oleh peserta. Sedangkan pihak peserta (nasabah) sebagai pemilik dana *Tabarru'* (*Yu'ajir*) yang menyerahkan dana *Tabarru'* tersebut kepada pihak asuransi.

Akad *mudharabah*<sup>22</sup> terjadi dalam hal kedua belah pihak sepakat atas kegiatan inventasi dana *Tabarru'*. Pihak asuransi bertindak sebagai pengelola dana (*mudharib*) dengan nisbah bagi hasil sebesar 60% dan pihak peserta

---

<sup>21</sup> Akad Adira insurance, akad asuransi dari akad murabahah dari BRI Syariah

<sup>22</sup> *Ibid*

bertindak sebagai pemilik dana (*shahibul maal*) dengan nisbah bagi hasil sebesar 40%.

Dalam akad asuransi pada klausula berikutnya juga mengatur tentang pemberian *wa'ad* alokasi *surplus underwriting* dari pihak peserta sebesar 70% kepada pihak asuransi di akhir masa periode. Sedangkan 30% dari *surplus underwriting* yang merupakan hak peserta akan dibagikan secara proporsional kepada seluruh peserta dengan ketentuan :

- a. Peserta tidak pernah menerima pembayaran atau sedang mengajukan klaim atas polis.
- b. Peserta tidak membatalkan perjanjian polis.

Akad asuransi tersebut didalam akadnya disebutkan bahwa akad merupakan hasil kesepakatan kedua belah pihak. Namun pada prakteknya dalam menentukan besaran prosentase adalah ditentukan sepihak oleh pihak asuransi, akan tetapi pihak peserta (nasabah) terlebih dahulu harus menyepakati sebelum akad ditandatangani oleh kedua belah pihak. Apabila pihak peserta (nasabah) tidak sepakat dengan prosentase yang telah ditetapkan oleh pihak asuransi maka akad tersebut batal.

## **B. Pelaksanaan Asas Demokrasi Ekonomi dalam Pembiayaan Murabahah**

Berdasarkan uraian diatas yang menjelaskan mengenai bagaimana pembiayaan murabahah dalam praktek serta akad yang menjadi dasar berlangsungnya pembiayaan murabahah tersebut pada BRI Syariah dan BSM, maka dalam hal ini penulis mencoba menganalisa hal-hal tersebut diatas

berdasarkan asas demokarsi ekonomi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 Undang-undang Nomor 21 Tahun 2008. Dalam Pasal 2<sup>23</sup> tersebut dinyatakan bahwa perbankan syariah dalam melakukan kegiatan usahanya berasaskan prinsip syariah, demokrasi ekonomi dan prinsip kehati-hatian. Penjelasan 2 menjelaskan bahwa “yang dimaksud dengan demokrasi ekonomi adalah kegiatan ekonomi syariah yang mengandung nilai keadilan, kebersamaan, pemerataan dan kemanfaatan”<sup>24</sup>.

Pelaksanaan demokrasi ekonomi dalam kegiatan ekonomi syariah harus mengandung nilai keadilan, kebersamaan, pemerataan dan kemanfaatan yang mana apa yang dimaksud dengan keadilan, kebersamaan, pemerataan dan kemanfaatan telah dijelaskan oleh bab terdahulu; maka dalam menganalisa pembiayaan murabahah dan akadnya dalam praktek menggunakan paramater apa yang dimaksud dengan keadilan, kebersamaan, pemerataan dan kemanfaatan.

Sebelum menganalisa mengenai pembiayaan murabahah dan akadnya dalam praktek maka menurut hemat penulis diambil kesimpulan terlebih dahulu mengenai apa yang sebenarnya terjadi dalam praktek pembiayaan murabahah dan akadnya. Apabila dari uraian sebelumnya maka dapat diambil kesimpulan sebagai berikut :

1. Dalam pelaksanaan pembiayaan murabahah didasari oleh adanya akad. Akad utama dari pembiayaan murabahah adalah akad pembiayaan murabahah itu sendiri, namun biasanya terdapat akad lainnya yaitu seperti akad wakalah. Selain itu dalam pembiayaan juga terdapat akad *insurance*

---

<sup>23</sup> Lihat Pasal 2 Undang-undang Nomor 21 Tahun 2008

<sup>24</sup> Lihat Penjelasan Pasal 2 Undang-undang Nomor 21 Tahun 2008

sebagai pembagian resiko yang harus ditanggung (*risk sharing*), dimana dalam *risk sharing* tersebut terdapat akad *ijarah* dan akad *mudharabah*.

2. Terdapatnya *margin* dalam akad pembiayaan murabahah dimana *margin* tersebut ditentukan secara sepihak oleh pihak bank. Meskipun terdapat musyawarah antara nasabah dan bank syariah untuk mendapatkan kesepakatan dalam menentukan *margin* tetapi nasabah tidak dapat menawar *margin* yang telah ditentukan oleh bank syariah.
3. Dalam akad ikutan yaitu dalam hal *risk sharing* terdapat prosentase mengenai pembagian resiko maupun pengelolaan dana. Prosentase tersebut juga ditentukan secara sepihak oleh pihak *insurance* dan nasabah hanya bisa menerima bahkan bila tidak sepakat maka akad akan dibatalkan.
4. Dalam beberapa program pembiayaan terdapat program yang hanya dapat dinikmati oleh kalangan menengah ke atas seperti halnya pembiayaan kepemilikan rumah atau apartemen. Meskipun terdapat program tersebut dimungkinkan dapat meringankan oleh calon nasabah pembiayaan, namun apabila dilihat dari persyaratannya tidak memungkinkan dinikmati oleh ekonomi menengah kebawah.
5. Program pembiayaan multi guna bagi pedagang yaitu pembiayaan pembelian dagangan dirasa memang telah mencakup pada usaha mikro akan tetapi apabila dilihat dari nilai harus harus dibayarkan, terlebih lagi bila dinilai dengan prosentase maka nilainya lebih eksploitatif daripada bank konvensional.

6. Pembiayaan pembelian sepeda motor yang dalam BRI Syariah termasuk dalam pembiayaan multi guna apabila dilihat secara kasat mata memang usaha sebuah bank untuk membantu kesejahteraan karyawan. Namun apabila dilihat dari persyaratan yang diharuskan kolektif cenderung mempersulit karyawan.

Dari kesimpulan tersebut diatas maka perlu adanya analisa mengenai apakah dalam pelaksanaannya pembiayaan murabahah baik dalam pelaksanaannya maupun dalam akadnya tercermin asas demokrasi ekonomi sebagaimana diharapkan oleh undang-undang yang didasarkan pada syariah Islam dengan mendasarkan pada unsur-unsur demokrasi ekonomi dalam bab sebelumnya (Bab II) adalah:

**Pertama**, mengenai pelaksanaan pembiayaan murabahah didasari oleh adanya akad. Akad utama dari pembiayaan murabahah adalah akad pembiayaan murabahah itu sendiri, namun biasanya terdapat akad lainnya yaitu seperti akad wakalah. Selain itu dalam pembiayaan juga terdapat akad *insurance* sebagai pembagian resiko yang harus ditanggung (*risk sharing*), dimana dalam *risk sharing* tersebut terdapat akad *ijarah* dan akad *mudharabah*.

Sebagaimana dijelaskan sebelumnya untuk mengetahui pelaksanaan dalam hal akad pembiayaan tersebut memenuhi asas demokrasi ekonomi atau tidak maka perlu kita lihat parameternya yaitu dalam keadilan maka harus diperhatikan adalah bagaimana proses dan pelaksanaan adil dalam operasional bank syariah. Hal tersebut dapat dilihat dalam proses pembuatan akad dan pelaksanaan akad yang merupakan dasar dari pelaksanaan produk perbankan syariah.

Terlaksananya keadilan dalam proses pembuatan akad dapat dilihat dengan dilibatkannya nasabah dalam hal pembuatan akad. Sebelum akad tersebut disetujui dan ditandatangani oleh kedua belah pihak maka ada musyawarah antara bank syariah dan nasabah. Pelaksanaan dari akad tersebut nasabah juga diikutsertakan dalam mencari barang yang akan dibiayai oleh bank. Apabila dilihat dari sisi tersebut maka keadilan sebagaimana yang dimaksud terpenuhi.

Bila dilihat dari segi lain yaitu bahwa akad pembiayaan murabahah tersebut pada dasarnya adalah akad baku dari bank syariah maka rasa keadilan bagi nasabah kurang terpenuhi, meskipun pada saat proses pembuatan akad nasabah diikutsertakan dalam musyawarah menentukan akad, tetapi musyawarah tersebut hanya untuk menentukan apakah nasabah setuju atau tidak terhadap akad baku yang telah ada.

Dalam hal kebersamaan maka dapat diperhatikan dalam hal membuat kesepakatan akad yang akan menjadi pedoman pelaksanaan produk perbankan syariah dan bagaimana saling menghargai antara satu dengan lain yaitu antara bank dengan nasabah. Kebersamaan dalam kesepakatan akad disini dapat dilihat dari adanya keterlibatan keduabelah pihak yang membuat akad. Meskipun pada kenyataannya akad tersebut adalah akad yang telah baku, namun keterlibatan nasabah dalam hal menentukan *margin* dilibatkan. Apabila dilihat dari tersebut maka kebersamaan dapat terenuhi dalam proses pembuatan akta.

Pemerataan dilaksanakan dalam hal pemerataan pemberian pembiayaan yang diharapkan juga terjangkau pada masyarakat kelas ekonomi ke bawah atau dalam sektor mikro. Akad pembiayaan dapat dirasakan oleh berbagai pihak

apabila seseorang mengajukan permohonan pembiayaan dan disetujui permohonan tersebut. Pembiayaan murabahah pada bank syariah dapat diajukan oleh semua masyarakat dari berbagai lapisan dan tidak hanya diperuntukkan kepada masyarakat muslim saja. Arti pemeratan disini dapat terjadi dalam hal pembuatan dan pelaksanaan akad pembiayaan murabahah.

Kemanfaatan dari akad pembiayaan murabahah dapat dirasakan oleh masyarakat dari segala lapisan yang mengajukan permohonan pembiayaan. Akad merupakan pedoman dari pembiayaan murabahah tersebut sehingga dengan akad maka pemohon pembiayaan murabahah dapat merasakan manfaat dari akad tersebut dengan keluarnya dana pembiayaan dari bank syariah. Dengan demikian maka manfaat akad bagi pihak yang memerlukan terpenuhi.

**Kedua**, *margin* dalam akad pembiayaan murabahah dimana *margin* tersebut ditentukan secara sepihak oleh pihak bank. Meskipun terdapat musyawarah antara nasabah dan bank syariah untuk mendapatkan kesepakatan dalam menentukan *margin* tetapi nasabah tidak dapat menawar *margin* yang telah ditentukan oleh bank syariah.

Parameter untuk melihat asas demokrasi ekonomi dilaksanakan atau tidak adalah dengan melihat apakah rasa keadilan tersebut terdapat dalam pelaksanaannya. Meskipun terdapat musyawarah maupun mufakat dalam menentukan akad namun *margin* tersebut ditentukan sepihak oleh bank syariah. Dalam musyawarah pihak nasabah memang bisa melakukan penawaran, namun pihak bank syariah tetap tidak akan memberikan kesempatan kepada nasabah terhadap penawaran tersebut. Bila nasabah tidak menyetujui *margin* tersebut maka

akad akan gagal. Dengan gagalnya akad otomatis pembiayaan murabahah tidak dapat dilaksanakan. Keadilan disini tidak dapat dirasakan oleh nasabah, karena dalam kenyataannya pihak bank syariah mempunyai kekuasaan penuh dalam menentukan *margin* pembiayaan.

Sebagaimana tersebut diatas dalam keadilan, kebersamaan tidak terdapat dalam menentukan *margin* karena dalam kesepakatan akad disini tidak adanya keterlibatan kedua belah pihak yang menentukan *margin*. Meskipun nasabah dapat menawar tetapi pihak bank syariah tidak dapat tawar atau dengan kata lain, apabila nasabah tidak setuju dengan *margin* yang ditentukan oleh bank syariah maka akad gagal.

Kemanfaatan dapat dirasakan dalam akad pembiayaan murabahah tersebut meskipun dalam hal pembuatan akad tersebut dibuat dengan *margin* yang ditentukan sepihak oleh bank syariah. Hal tersebut dikarenakan apabila akad tidak ada berarti pembiayaan tidak ada, namun kenyataannya meskipun *margin* ditentukan secara sepihak masyarakat yang mengajukan pembiayaan murabahah juga makin meningkat, berarti manfaat dari akad tersebut cukup bermanfaat bagi para nasabah bank syariah terutama nasabah pembiayaan murabahah.

**Ketiga**, dalam hal *risk sharing* terdapat prosentase mengenai pembagian resiko maupun pengelolaan dana. Prosentase tersebut juga ditentukan secara sepihak oleh pihak *insurance* dan nasabah hanya bisa menerima bahkan bila tidak sepakat maka akad akan dibatalkan.

Dalam melihat parameter utamanya keadilan hal tersebut terlihat dengan jelas bahwa tidak terlaksana. Hal tersebut dikarenakan dalam pembagian resiko

yang dilakukan oleh bank syariah bekerjasama dengan perusahaan asuransi, dimana perusahaan asuransi tersebutpun ditentukan oleh bank syariah bahkan pihak nasabah biasanya hanya bisa menyetujui akad asuransi dalam pembagian resiko. Terlebih lagi dalam pembagian prosentase pembagian resiko, hal tersebut telah ditentukan terlebih dahulu oleh perusahaan asuransi yang *notebene* telah menjalin kerjasama dengan bank syariah.

Melihat keadilan dalam pembuatan akad tidak terpenuhi dikarenakan prosentase dalam akad pembagian resiko ditentukan secara sepihak oleh perusahaan asuransi maka otomatis kebersamaan dalam proses pembuatan akad asuransipun tidak ada. Namun dalam hal pelaksanaan dari pembagian resiko itu sendiri biasanya adanya keterkaitan antara perusahaan asuransi dengan peserta asuransi yang dalam hal ini adalah nasabah pembiayaan murabahah pada bank syariaah. Keterkaitan tersebut adalah dikarenakan adanya pembayaran sejumlah nilai tertentu yaitu polis yang dilakukan oleh peserta asuransi. Dengan adanya polis tersebut maka dalam hal resiko peserta dapat mengklaim terhadap hal-hal yang tidak dikehendaki yang berupa resiko tersebut kepada perusahaan asuransi sebagaimana dengan akad asuransi yang telah ditentukan.

Pemerataan dalam hal ini dapat terjangkau pada masyarakat diakrenakan setiap masyarakat yang mengajukan pembiayaan murabahah dan telah mendapatkan persetujuan atas pembiayannya maka otomatis pembagian resikopun akan mendapatkannya meskipun dalam pembagian prosentase dalam pembagian resiko tidak terlibat.

Manfaat dapat cukup dirasakan oleh nasabah pembiayaan murabahah. Manfaat yang jelas adalah nasabah akan merasa aman dengan pembiayaan yang diambilnya dikarenakan apabila terjadi hal-hal yang tidak diinginkannya maka terjadi pembagian resiko yang sebagian resiko tersebut dialihkan kepada perusahaan asuransi. Pembagian resiko yang dialihkan tersebut biasanya secara jelas disebutkan dalam akad asuransi secara tertulis. Dengan demikian dengan mudah nasabah sebagai peserta asuransi mengajukan klaim apabila hal yang tidak diinginkan tersebut terjadi dan ternyata terdapat dalam akad asuransi.

**Keempat**, dalam pembiayaan terdapat program yang hanya dapat dinikmati oleh kalangan menengah ke atas seperti halnya pembiayaan kepemilikan rumah atau apartemen. Meskipun terdapat program tersebut dimungkinkan dapat meringankan oleh calon nasabah pembiayaan, namun apabila dilihat dari persyaratannya tidak memungkinkan dinikmati oleh ekonomi menengah kebawah.

Untuk melihat parameter dari asas demokrasi ekonominya maka dilihat keadilan yang harus ditegakkan. Apabila dilihat dari masyarakat yang dapat menikmati program tersebut maka program pembiayaan ini dirasakan tidak memenuhi keadilan dikarenakan hanya kalangan tertentu yang dapat menikmati program pembiayaan kepemilikan apartemen dan rumah. Akan tetapi dalam hal pembiayaan kepemilikan rumah tersebut tidak hanya sebatas pembiayaan terhadap pembelian rumah mewah dan rumah baru, rumah dari pihak kedua atau *second* juga dapat diajukan dalam pembiayaan kepemilikan rumah. Bahkan dalam hal renovasi rumah juga dapat diajukan kepada bank syariah untuk mendapatkan pembiayaan murabahah. Untuk renovasi rumah maka akad pembiayaan

murabahah berupa akad pembelian bahan bangunan. Dengan demikian masyarakat dalam segala lapisan juga dapat menikmati dari pembiayaan ini. Melihat hal tersebut maka keadilan terhadap pembiayaan ini dapat dirasakan oleh segala lapisan masyarakat.

Kebersamaan dalam asas demokrasi ekonomi apabila dilihat dari pelaksanaan program pembiayaan kepemilikan apartemen dan rumah sebagaimana pada penjelasan keadilan tersebut diatas maka kebersamaan dapat dikatakan ada dan dapat dilaksanakan. Kebersamaan disini dapat dilihat dengan program yang dikeluarkan oleh bank syariah kepada masyarakat. Rumah merupakan bagian dari kebutuhan pokok masyarakat dikarenakan rumah sebagai tempat tinggal bagi masyarakat. Sampai saat ini masih banyak masyarakat yang belum memiliki rumah sebagai tempat tinggal. Dengan adanya program pembiayaan tersebut maka kebersamaan antara bank syariah dan masyarakat terlihat dengan jelas untuk mengurangi jumlah masyarakat yang belum memiliki tempat tinggal. Pembiayaan ini juga mendukung program pemerintah untuk meningkatkan kualitas hidup masyarakat Indonesia dalam mengentaskan kemiskinan.

Merujuk pada penjelasan keadilan dan kebersamaan maka dengan jelas pemerataan dapat dilaksanakan dalam hal pemberian pembiayaan dikarekan terjangkau segala lapisan pada masyarakat. Pembiayaan kepemilikan rumah terutama bagi masyarakat kelas menengah kebawah diharapkan dapat memberikan motivasi kepada masyarakat sebagai nasabah untuk dapat meningkatkan kualitas hidupnya setelah mendapatkan rumah sebagai tempat

tinggal tersebut. Sehingga dengan terdapatnya kualitas hidup yang baik maka dalam segi perekonomian nasabah diharapkan dapat meningkat.

Kemanfaatan dilihat dari bagaimana pembiayaan tersebut dapat cukup dirasakan oleh masyarakat segala lapisan. Apabila dilihat dari segi asas demokrasi ekonomi dalam perbankan syariah maka kemanfaatan tersebut berhubungan dengan pelaksanaan dari produk perbankan itu sendiri. Dengan pembiayaan kepemilikan rumah ataupun renovasi rumah manfaatnya langsung dapat dirasakan oleh masyarakat yang memerlukan pembiayaan. Nasabah yang sebelum mengajukan pembiayaan tidak mempunyai tempat tinggal atau telah mempunyai tempat tinggal namun belum layak maka setelah mengajukan pembiayaan kepemilikan rumah ataupun renovasi rumah maka rumah sebagai tempat tinggal nasabah secara otomatis dapat dirasakan oleh nasabah setelah pembiayaan tersebut berlangsung.

**Kelima**, pembiayaan multi guna bagi pedagang yaitu pembiayaan pembelian dagangan dirasa memang telah mencakup pada usaha mikro akan tetapi apabila dilihat dari nilai harus harus dibayarkan, terlebih lagi bila dinilai dengan prosentase maka nilainya lebih eksploitatif daripada bank konvensional.

Pembiayaan murabahah dalam hal ini bila dilihat dari parameternya maka keadilan yang diterapkan oleh bank syariah cukup dapat dilihat dari segi nasabah yang diberikan pembiayaan karena mencakup pada usaha mikro. Usaha mikro biasanya dilakukan oleh masyarakat dengan tingkat perekonomian menengah kebawah. Namun apabila dilihat dari pembayaran yang harus dibayarkan pada pembiayaan ini terlebih lagi bila dinilai dari prosentase ternyata lebih eksploitatif

dari bank konvensional maka keadilan tersebut sangat tipis atau bahkan sebenarnya tidak ada. Dalam hal pembiayaan ini secara tidak langsung nasabah dibohongi dengan sistem yang diterapkan, meskipun nasabah merasa nyaman dan *fine-fine* saja untuk mengambil pembiayaan mungkin hal tersebut karena nasabah tidak merasakan secara langsung karena nilai pembayarannya pun berdasarkan pendapatan yang nasabah peroleh dari berdagang.

Kebersamaan apabila dilihat dari segi peningkatan kualitas pendapatan dari pedagang dan untuk memajukan kesejahteraan masyarakat maka pembiayaan ini cukup memenuhi. Hal tersebut dapat dilihat dengan adanya simbiosis mutualisme antara bank syariah sebagai pemberi pembiayaan dan pedagang yang membutuhkan pembiayaan sebagai nasabah.

Dalam hal pemerataan pemberian pembiayaan juga terjangkau pada masyarakat kelas ekonomi ke bawah atau dalam sektor mikro. Pembiayaan yang dilaksanakan oleh perbankan syariah dalam sektor mikro dapat dirasakan oleh berbagai pihak utamanya dalam hal pembiayaan modal kerja. Pembiayaan modal kerja tersebut diharapkan dapat memberikan motivasi kepada nasabah untuk dapat meningkatkan pendapatannya sehingga dalam segi perekonomian nasabah tersebut dapat meningkat.

Manfaat juga dapat dilihat dari bagaimana pembiayaan tersebut dapat dirasakan oleh masyarakat segala lapisan. Apabila dilihat dari segi asas demokrasi ekonomi dalam perbankan syariah maka kemanfaatan tersebut berhubungan dengan pelaksanaan dari produk perbankan itu sendiri, yang manfaatnya dapat dirasakan secara langsung oleh masyarakat yang memerlukan pembiayaan. Proses

dan pelaksanaan dari pembiayaan inipun tidak terlalu rumit bahkan hampir semua pedagang yang menginginkan pembiayaan dapat mengajukan pembiayaan kepada bank syariah.

**Keenam**, pembiayaan pembelian sepeda motor yang dalam BRI Syariah termasuk dalam pembiayaan multi guna apabila dilihat secara kasat mata memang usaha sebuah bank untuk membantu kesejahteraan karyawan. Namun apabila dilihat dari persyaratan yang diharuskan kolektif cenderung mempersulit karyawan. Parameter dari pembiayaan ini untuk melihat dilaksanakannya atau tidak asas demokrasi ekonomi adalah dengan melihat keadilan, kebersamaan, pemerataan dan kemanfataannya.

Keadilan dalam proses dan pelaksanaan pembiayaan ini bila dilihat dari nasabah yang diberikan pembiayaan maka dapat dirasa adil. Hal tersebut dikarenakan nasabah yang menjadi sasaran pembiayaan adalah semua karyawan dari sebuah perusahaan atau kantor yang memerlukan pembiayaan sepeda motor untuk transportasi mereka. Memang persyaratan kolektif yang melatarbelakangi pembiayaan ini dapat mempersulit para karyawan yang ingin mengajukan pembiayaan namun persyaratan tersebut tidak dirasakan membuat susah para karyawan untuk mengajukan pembiayaan.

Kebersamaan jelas dapat dilihat dengan secara bersama-sama para karyawan mengajukan secara kolektif untuk pembiayaan. Kebersamaan antara bank syariah dan nasabah juga dapat dilihat dalam tujuan dari pembiayaan yaitu untuk meningkatkan kesejahteraan karyawan pada suatu perusahaan ataupun kantor pemerintahan.

Melihat tujuan dari pembiayaan maka pemerataan dilaksanakan dalam pemberian pembiayaan yang juga terjangkau pada segala lapisan masyarakat. Pembiayaan ini juga diharapkan dapat memberikan motivasi kepada nasabah untuk dapat meningkatkan kualitas hidupnya sehingga dalam segi perekonomian nasabah tersebut dapat meningkat karena mempunyai transportasi yang dapat mempermudah dan memperlancar nasabah dalam melaksanakan segala kegiatannya.

Adanya sistem kolektif sebenarnya mempermudah bank syariah untuk memproses pembiayaan tersebut dan nasabah juga dapat dengan mudah dan cepat dalam proses maupun pelaksanaan dari pembiayaan ini. Oleh karena itu kemanfaatan dapat dirasakan oleh segala kalangan masyarakat akan pembiayaan tersebut.

Berdasarkan uraian tersebut diatas maka dalam hal ini, penulis mencoba memberikan analisa mengenai pelaksanaan produk pembiayaan murabahah pada BRI Syariah dan juga BSM terhadap demokrasi ekonomi sebagaimana Pasal 2 Undang-undang Nomor 21 Tahun 2008 yaitu antara lain :

- 1) Terhadap pelaksanaan pembiayaan murabahah terutama pada pembuatan akadnya, dimana akad merupakan dasar atau landasan bagi terlaksananya pembiayaan itu sendiri dapat dikatakan demokrasi ekonomi dilaksanakan oleh bank syariah sebagaimana bunyi Pasal 2 maupun Penjelasan Pasal 2 Undang-undang Nomor 21 Tahun 2008. Meskipun terdapat sedikit pelaksanaan yang tidak sesuai dengan *syar' i* yaitu adanya pemaksaan dalam menentukan *margin* pada akad namun hal tersebut tidak semata-mata pemaksaan yang ditekankan

oleh bank syariah kepada nasabah terhadap kewajibannya. Pemaksaan dalam menentukan *margin* disini dikarenakan bank syariah sebagai lembaga yang memberikan pembiayaan mempunyai perhitungan tersendiri guna terlaksananya pembiayaan dan berjalannya operasional manajemen dari bank syariah itu sendiri. Dalam hal ini bank syariah tidak hanya semata-mata untuk mendapatkan keuntungan yang besar namun memang dikarenakan dalam manajemen juga diperlukan biaya untuk kegiatan operasionalnya sehingga bank syariah dalam membiayai semuanya tergantung dari perputaran keuangan yang terdapat pada perusahaan.

Namun perlu diketahui bahwa dalam hal menentukan *margin*, bank syariah tetap memberitahu kepada nasabah perhitungan *marginnya* dan harga beli bank syariah sebelum *margin* tersebut ditambahkan, bahkan apabila terdapat biaya lain diluar dari harga beli dan *margin*, pihak bank syariah akan memberitahukan kepada nasabah, sebagai contoh untuk pembiayaan kepemilikan rumah ada biaya notaris, balik nama. Dengan demikian sebenarnya unsur pemaksaan tersebut tidak ada, dikarenakan nasabah yang menyetujui dan mengambil pembiayaan berarti telah menerima *margin* yang ditentukan oleh bank syariah.

2) *Margin* yang terdapat dalam akad pembiayaan murabahah apabila dibandingkan dengan suku bunga yang terdapat pada bank konvensional ternyata lebih eksploitatif. Hal tersebut dikarenakan perhitungan yang diterapkan oleh bank syariah tergantung dari berapa lama nasabah akan mengambil pembiayaan dan tergantung objek yang akan dibiayai oleh bank

syariah. Bank syariah sebagai lembaga pembiayaan tentu tidak akan dengan sendirinya mengambil resiko, sehingga biasanya resiko tersebut akan dilimpahkan kepada perusahaan lain yang bergerak di bidangnya. Selain itu semakin tinggi resiko terhadap objek maka semakin besar juga bank syariah dalam menentukan pembagian resikonya. Hal tersebut secara tidak langsung akan mempengaruhi *margin* yang akan ditentukan.

Besaran *margin* juga dipengaruhi oleh *cost of fund* dari bank tersebut karena bank dalam memberikan pembiayaan dana berasal dari pihak ketiga, sehingga bank harus melihat komposisi dari dana pihak ketiga tersebut. Apabila dana dari pihak ketiga tersebut komposisinya lebih banyak pada tabungan maka *cost of fund*nya akan lebih murah namun apabila lebih banyak pada deposito maka *cost of fund*nya akan mahal. Selain itu dalam menentukan *margin*, pihak bank juga melihat dari kemampuan dari dana bank tersebut dan juga melihat dari kompetitor. Hal tersebut dikarenakan saat ini terdapat banyaknya perbankan yang bergerak di bidang syariah dan juga terkadang *margin* yang ditentukan oleh bank syariah lebih tinggi dari pada bunga bank pada bank konvensional.

Berbeda dengan bank konvensional yang menggunakan bunga dalam memberikan kredit kepada nasabahnya. Bunga tersebut tidak *fixed* sebagaimana pada bank syariah akan tetapi tergantung dari suku bunga Bank Indonesia. Sehingga apabila suku bunga Bank Indonesia naik maka bunga yang dibebankan kepada nasabah untuk kreditnya akan naik juga, namun

sebaliknya apabila suku bunga Bank Indonesia turun maka bunga tersebut juga turun.

Bank konvensional dalam menentukan suku bunga diatur oleh Bank Indonesia, sehingga apabila ada nasabah yang akan mengambil kredit berlaku bunga yang telah ditetapkan oleh Bank Indonesia pada saat nasabah mengambil kredit atau biasanya bank konvensional mempunyai ketentuan bunga tetap dimana bunga tetap tersebut tidak akan jauh berbeda dengan ketentuan yang ada dalam Bank Indonesia.

Bank syariah tidak terdapat ketentuan khusus, pihak bank syariah hanya dapat menentukan nilai objek pembiayaan dengan cara penilaian perkiraan terhadap objek yang akan dibiayai dalam waktu tertentu. Dengan demikian apabila objek pembiayaan pada waktu tertentu mempunyai nilai pertambahan barang yang cukup tinggi maka *margin* pun akan terpengaruh dengan nilai yang cukup besar, begitu pula apabila nilai objek pembiayaan akan mengalami penurunan nilai barang yang cukup signifikan maka *margin* juga akan terpengaruh tinggi dikarenakan penurunan nilai objek akan dibagi dua antara bank syariah dan nasabah.

Dilihat dari *margin* yang lebih eksploitatif daripada bank konvensional, demokrasi ekonomi memang kurang diterapkan oleh bank syariah namun demikian fakta yang ada nasabah saat ini mulai banyak yang mengajukan pembiayaan kepada bank syariah terutama pembiayaan murabahah, hal tersebut dapat terjadi dikarenakan nasabah melihat dari faktor lain yaitu adanya keterbukaan antara pihak bank syariah dengan nasabah.

3) Dalam melaksanakan pembiayaan murabahah, bank syariah membuat program-program khusus sehingga program tersebut dapat dilaksanakan sebagaimana tujuan dari bank syariah yang tertuang dalam Pasal 3 Undang-undang Nomor 21 Tahun 2008<sup>25</sup> yaitu menunjang pelaksanaan pembangunan nasional dalam rangka meningkatkan keadilan, kebersamaan dan pemerataan kesejahteraan rakyat. Pelaksanaan program pembiayaan tersebut dapat dirasakan oleh seluruh lapisan masyarakat dan tidak dibatasi untuk kaum muslim namun bagi masyarakat non muslim juga dapat menikmatinya. Meskipun ada program dari pembiayaan murabahah yang hanya dapat dinikmati oleh kalangan tertentu seperti pembiayaan kepemilikan apartemen, namun dalam pembiayaan kepemilikan tempat tinggal juga ada program yang di yang dapat dinikmati oleh masyarakat dengan tingkat ekonomi menengah ke bawah seperti pembiayaan terhadap kepemilikan rumah *type* sederhana maupun rumah *second*.

Melihat dari hal tersebut maka pada prinsipnya pelaksanaan pembiayaan murabahah yang dilaksanakan oleh bank syariah dapat dikatakan telah melaksanakan demokrasi ekonomi sebagaimana yang tertuang dalam Pasal 2 dan Pejelasan Pasal 2 Undang-undang Nomor 21 Tahun 2008 serta telah melaksanakan tujuan utama dari bank syariah sebagaimana tertuang dalam Pasal 3 Undang-undang Nomor 21 Tahun 2008.

4) Masyarakat sudah mulai percaya dengan eksistensi bank syariah hal tersebut dikarenakan masyarakat sudah banyak tereduksi dengan manfaat dari bank

---

<sup>25</sup> Lihat Pasal 3 Undang-undang Nomor 21 Tahun 2008

syariah itu sendiri. Selain itu dalam pembiayaan pada bank syariah khususnya pembiayaan murabahah terdapat kepastian bagi nasabah dalam melakukan pembayaran sistem bertahap yaitu pembayaran dengan cicilan tetap dikarenakan imbalan yang diterapkan berupa imbalan tetap (*fixed*). Oleh karena itu dalam pembiayaan murabahah tidak terpengaruh pada inflasi atau keadaan ekonomi apapun.

Namun demikian, dalam pelaksanaan pembiayaan murabahah bukan berarti tidak mendapat kendala. Meskipun pada pelaksanaannya tidak mendapatkan kendala yang berarti, akan tetapi kendala tersebut cukup dapat mempengaruhi pelaksanaan pembiayaan murabahah itu sendiri. Kendala yang terdapat dalam pelaksanaan pembiayaan murabahah adalah :

- 1) *Margin* yang terlalu tinggi membuat nasabah merasa keberatan dan akan berfikir ulang untuk melakukan pembiayaan murabahah pada bank syariah dan mungkin bisa memilih bank konvensional untuk mendapatkan kredit yang diperlukan oleh nasabah. Selain itu juga banyaknya persaingan dalam dunia perbankan sehingga nasabah lebih banyak alternatif dalam menentukan bank mana yang dapat dipercaya oleh nasabah.
- 2) Semakin banyaknya bank-bank yang bergerak di bidang syariah sehingga potensi pasar syariah juga makin luas. Dengan demikian masyarakat semakin punya alternatif dalam menentukan bank syariah mana yang akan dipilih.

## BAB IV PENUTUP

### A. Kesimpulan

1. Pengertian mengenai demokrasi ekonomi terdapat dalam penjelasan dari Pasal 2<sup>1</sup> yaitu “yang dimaksud dengan demokrasi ekonomi adalah kegiatan ekonomi syariah yang mengandung nilai keadilan, kebersamaan, pemerataan dan kemanfaatan”. Keadilan berdasarkan islam adalah adil dalam segala perbuatan baik itu adil terhadap diri sendiri, orang lain, lingkungan sekitar, adil dalam berhubungan sosial maupun dalam perbuatan hukum. Adil disini adalah adanya kesamaan antara hak dan kewajiban dan tidak merugikan baik untuk dirinya sendiri maupun orang lain. Sedangkan makna kebersamaan dalam pandangan islam adalah tidak ada hal yang membedakan antar kaum muslimin, tidak ada perbedakan terhadap setiap jamaah, apapun kedudukannya dan status sosialnya.

Dalam hal pemerataan, pandangan islam dicontohkan dengan adanya pembayaran zakat yang merupakan kewajiban bagi kaum muslim yang mampu. Dengan pembayaran zakat tersebut maka dapat muncul adanya pemerataan sebagian harta bagi kaum yang kurang mampu. Kemanfaatan disini merupakan hal-hal yang mahslahat bagi setiap orang terhadap apa yang dilaksanakannya.

---

<sup>1</sup> Lihat penjelasan Pasal 2 Undang-undang Nomor 21 tahun 2008

2. Bertitik tolak pada pokok penelitian penulis mengenai pelaksanaan asas demokrasi ekonomi dalam pembiayaan murabahah tersebut, maka pada intinya adalah wujud kepedulian bank syariah terhadap upaya mewujudkan pelaksanaan pembangunan nasional dalam rangka meningkatkan keadilan, kebersamaan dan pemerataan serta kemanfaatan kesejahteraan rakyat sebagaimana tujuan dari bank syariah yang tertuang dalam Pasal 3 Undang-undang Nomor 21 Tahun 2008<sup>2</sup>.

Wujud pelaksanaan pembiayaan murabahah terhadap pelaksanaan demokrasi ekonomi dapat dilihat dalam sistem yang diterapkan dalam pelaksanaan pembiayaan murabahah itu sendiri yaitu dengan melibatkan nasabah sebagai pembeli untuk ikut serta dalam pembuatan akad, ikut menyetujui besaran *margin*, mengetahui dengan pasti jumlah keuntungan yang diambil oleh bank syariah, biaya-biaya apa saja yang harus dibayarkan oleh nasabah berkaitan dengan pembiayaan murabahah. Namun pelaksanaan demokrasi ekonomi dalam murabahah tidak terpenuhi secara sempurna karena dalam pelaksanaan murabahah terdapat hal yang bertentangan dengan demokrasi ekonomi itu sendiri, yaitu dalam hal *rate of return*. *Margin* yang terdapat dalam pelaksanaan murabahah sangat tinggi dibandingkan dengan bank konvensional. Dengan penerapan *margin* yang lebih eksploitatif daripada bank konvensional tersebut maka berarti bank syariah kurang menerapkan demokrasi ekonomi.

---

<sup>2</sup> Lihat pasal 3 Undang-undang Nomor 21 Tahun 2008

## 1. Saran-saran

1. Pengertian asas demokrasi ekonomi dalam perbankan syariah.
  - a. Bank syariah harus menerapkan asas demokrasi ekonomi sebagaimana pandangan dalam islam hal tersebut dirasa penting mengingat asas demokrasi ekonomi merupakan asas dasar dari pelaksanaan operasional perbankan syariah.
  - b. Apa yang dimaksud dengan demokrasi ekonomi sebagaimana dimaksud oleh Pasal 2 Undang-undang Nomor 21 Tahun 2008 harus dipahami benar oleh para pelaksana dari perbankan syariah.
2. Penerapan/implementasi asas demokrasi ekonomi tersebut dalam operasional/management serta produk murabahah yang ditawarkan oleh perbankan syariah.
  - a. Perbankan syariah sebaiknya lebih bijak dalam menentukan *margin* untuk nasabahnya dikarenakan *margin* yang tinggi akan membuat masyarakat yang akan menjadi nasabah bisa beralih kepada bank syariah lain atau mungkin ke bank konvensional.
  - b. Prediksi terhadap nilai harga objek pembiayaan sedapat mungkin ditekan, karena prediksi harga tersebut sangat mempengaruhi *margin* yang akan ditentukan. Selain itu waktu pengambilan pembiayaan sedapat mungkin dalam jangka waktu pendek, karena semakin jangka waktu yang diambil dalam pembiayaan lama maka akan semakin tinggi prediksi terhadap harga nilai objek yang akan datang dengan demikian *margin* juga akan semakin tinggi.

- c. Program pembiayaan yang diberikan oleh bank syariah kepada masyarakat sedapat mungkin dibuat lebih variatif dan syarat ataupun ketentuan terhadap masyarakat yang akan mengajukan pembiayaanpun lebih dipermudah sehingga masyarakatpun akan lebih banyak lagi yang “melirik” pada pembiayaan yang dikeluarkan oleh bank syariah.
- d. Dalam melaksanakan kegiatan perbankannya, bank syariah sebaiknya lebih mensosialisasikan kepada masyarakat meskipun saat ini masyarakat sudah mulai terdedukasi apa yang dimaksud dan tujuan bank syariah namun masih banyak masyarakat yang belum mengetahui apa itu bank syariah. Dengan pengetahuan masyarakat akan bank syariah maka secara tidak langsung masyarakat telah melaksanakan syar’i dalam melaksanakan kegiatan perekonomiannya terutama dalam hal pengelolaan keuangan.
- e. Bank syariah sebaiknya juga mensosialisasikan mengenai program dalam kegiatan perbankan syariah seperti pembiayaan. Hal tersebut dikarenakan masyarakat masih menilai bahwa pembiayaan yang diberikan oleh bank syariah sama dengan kredit yang diberikan oleh bank konvensional. Sosialisasi tersebut dapat dilakukan dengan cara memberikan seminar, *workshop* ataupun jenis kegiatan lain yang pada akhirnya apa yang dimaksud oleh bank syariah dapat dimengerti oleh masyarakat.

## DAFTAR PUSTAKA

### BUKU-BUKU

- Al-Qur'an dan Terjemahannya*, CV Wicaksana, Semarang
- Abdul Ghofur Anshori, *Payung Hukum Perbankan Syariah (UU Di Bidang Perbankan, Fatwa DEWAN SYARIAH NASIONAL-MUI, Dan Peraturan Bank Indonesia)*, 2009, UII Press, Yogyakarta
- \_\_\_\_\_, *Hukum Perjanjian Islam di Indonesia (konsep, Regulasi dan implementasinya)*, 2009, Gadjah Mada University Press, Yogyakarta
- \_\_\_\_\_, *Gadai Syariah di Indonesia: Konsep, Implementasi, dan Institusionalisasi*, 2006, Gadjah Mada University Press, Yogyakarta,
- Abu Bakar Jabir Jazairi, *Ensiklopedi Muslim: Minhajul Muslim*, 2001, Darul Falah, Jakarta
- Ahamd Azhar Basyir, MA, *Pokok-pokok Persoalan Filsafat Hukum Islam*, 2000, UII Pres Yogyakarta
- \_\_\_\_\_, *Citra Masyarakat Muslim*, 1983, B.P. Fakultas Ekonomi UII, Yogyakarta,
- B. Hestu Cipto Handoyo, 2003, *Hukum Tata Negara, Kewarganegaraan, dan Hak Asasi Manusia (Memahami Proses Konsolidasi Sistem Demokrasi di Indonesia)*, Universitas Atma Jaya Yogyakarta, Yogyakarta
- Himpunan Undang-undang dan Peraturan Pemerintah tentang Ekonomi Syariah, dilengkapi 44 Fatwa Dewan Syariah Nasional tentang Produk Perbankan Syariah, 2009, Pustaka Zeedny, Yogyakarta
- Jimly Asshidiqie, *Gagasan Kedaulatan Rakyat Dalam Konstitusi dan Pelaksanaanya di Indonesia (Pergeseran Keseimbangan antara Individualisme dan Kolektifisme dalam kebijakan Demokrasi Politik dan Demokrasi Ekonomi Selama Masa Tiga demokrasi 1945-1980an)*, 1994, PT. Ichtir Baru Van Hoeve, Jakarta
- M. Faruq an-Nabahan, alih bahsa Muhadi Zainuddin, 2002, *Sistem Ekonomi Islam, Pilihan Setelah Kegagalan Sistem Kaptalis dan Sosiologis*, UII Press, Yogyakarta
- Muhammad, *Sistem dan Prosedur Operasional Bank Islam*, 2000, UII Pres, Yogyakarta
- \_\_\_\_\_, *Manajemen Bank Syariah*, 2005, UPP AMP YKPN, Yogyakarta,
- Mohammad Daud Ali, *Hukum Islam : Pengantar Ilmu Hukum dan Tata Hukum Islam di Indonesia*, 2000, cet 8, Raja Grafindo Persada, Jakarta

- Muhammad Syafi'i Antonio, 2001, *Islamic Banking, Bank Syariah Dari Teori ke Praktik*, Gema Insani, Jakarta,
- \_\_\_\_\_, *Bank Syariah, Analisis Kekuatan, Kelemahan, Peluang dan Ancaman*, 2002, Edisi Kedua, Ekonisis, Fakultas Ekonomi UII, Yogyakarta
- Rachmadi Usman, 2003, *Aspek-aspek Hukum Perbankan Indonesia*, PT Gramedia, Pustaka Utama, Jakarta
- Ridwan Khairandy, *Kebebasan Berkontrak Dan Facta Sunt Servanda Versus Iktikad Baik : Sikap Yang Harus Diambil Pengadilan*, Pidato Pengukuhan dalam Jabatan Guru Besar Hukum Kontrak, Disampaikan di depan sidang Senat Terbuka Universitas Islam Indonesia, 8 Februari 2011
- Sutan Remy Sjahdeini, 2010, *Perbankan Syariah, Produk-produk dan Aspek-aspek Hukumnya*, PT Jayakarta Agung Offset, Jakarta
- Tim Pengembangan Perbankan Syariah Institut Bankir Indonesia, 2003, *Konsep, Produk, dan Implementasi Operasional Bank Syariah*, Institut Bankir Indonesia dan Penerbit Djembatan, Jakarta.
- Wirnyaningsih, dkk, 2005, *Bank dan Asuransi Islam Di Indonesia*, Kencana Prenada Media dan fakultas Hukum Universitas Indonesia, Jakarta
- Wiroso, 2005, *Penghimpunan Dana dan Distribusi Hasil Usaha Bank Syariah*, PT Grasindo, Jakarta

## **PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN**

- Undang-undang Dasar 1945
- Undang-undang nomor 7 tahun 1992 tentang *Perbankan*
- Undang-undang nomor 10 tahun 1998 tentang *Perubahan Undang-undang No.7 Tahun 1992 tentang Perbankan*
- Undang-undang nomor 21 tahun 2008 tentang *Perbankan Syariah*
- Undang-undang No 3 tahun 2006 tentang *Perubahan atas Undang-undang No 7 tahun 1989 tentang Peradilan Agama*
- Undang-undang nomor 42 Tahun 2009 tentang *Perubahan Ketiga Atas Undang-undang nomor 8 Tahun 1983 Tentang Pajak Pertambahan Nilai Barang dan Jasa dan Pajak Penjualan Atas Barang Mewah*
- Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 02 Tahun 2008 tentang *Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah*
- Peraturan Bank Indonesia No. 6/24/PBI/2004 tentang *Bank Umum Yang Melaksanakan Kegiatan Usaha Berdasarkan Prinsip Syariah*

Peraturan Bank Indonesia Nomor 8/3/PBI/2006 tentang *Perubahan Kegiatan Usaha Bank Umum Konvensional Menjadi Bank Umum Yang Melaksanakan Kegiatan Usaha Berdasarkan Prinsip Syariah Dan Pembukaan Kantor Bank Yang Melaksanakan Kegiatan Usaha Yang Berdasarkan Prinsip Syariah Oleh Bank Umum Konvensional*

Peraturan Bank Indonesia nomor 10/16/PBI/2008 tentang *Perubahan atas Peraturan Bank Indonesia (PBI) nomor 9/19/PBI/2007 tentang Pelaksanaan Prinsip Syariah Dalam Kegiatan Penghimpunan Dana Dan Penyaluran Dana Serta Pelayanan Jasa Bagi Bank Syariah*

Peraturan Menteri Agama No.4 Tahun 2009 tentang *Administrasi Wakaf Uang Yang Mewajibkan Penerimaan Wakaf Uang Harus Melalui Lembaga Keuangan Syariah Penerima Wakaf Uang (LKS-PWU)*

Surat Edaran Bank Indonesia (SEBI) Nomor 10/14/DPbS tertanggal 17 Maret 2008 tentang *Pelaksanaan Prinsip Syariah Dalam Kegiatan Penghimpunan Dana Dan Penyaluran Dana Serta Pelayanan Jasa Bank Syariah*

Fatwa Dewan Syariah Nasional No. 01/DSN-MUI/IV/2000 tentang *Giro*

Fatwa Dewan Syariah Nasional No. 02/DSN-MUI/IV/2000 tentang *Tabungan*

Fatwa Dewan Syariah Nasional No. 03/DSN-MUI/IV/2000 tentang *Deposito*

Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor : 04/DSN-MUI/IX/2000 tentang *Murabahah*

Fatwa Dewan Syariah Nasional No. 05/DSN-MUI/IV/2000 tentang *Jual Beli Salam*

Fatwa Dewan Syariah Nasional No. 06/DSN-MUI/IV/2000 tentang *Jual Beli Istishna'*

Fatwa Dewan Syariah Nasional No. 07/DSN-MUI/IV/2000 tentang *Pembiayaan Mudharabah*

Fatwa Dewan Syariah Nasional No. 08/DSN-MUI/IV/2000 tentang *Pembiayaan Musyarakah*

Fatwa Dewan Syariah Nasional No. 09/DSN-MUI/IV/2000 tentang *Pembiayaan Ijarah*

Fatwa Dewan Syariah Nasional No. 10/DSN-MUI/IV/2000 tentang *Wakalah*

Fatwa Dewan Syariah Nasional No. 11/DSN-MUI/IV/2000 tentang *Kafalah*

Fatwa Dewan Syariah Nasional No. 16/DSN-MUI/IX/2000 tentang *Diskon Dalam Murabahah*

Fatwa Dewan Syariah Nasional No. 19/DSN-MUI/IV/2001 tentang *Al-Qardh*

- Fatwa Dewan Syariah Nasional No. 22/DSN-MUI/III/2002 tentang *Jual Beli Istishna' Paralel*
- Fatwa Dewan Syariah Nasional No. 23/DSN-MUI/III/2002 tentang *Potongan Pelunasan Dalam Murabahah*
- Fatwa Dewan Syariah Nasional No. 25/DSN-MUI/III/2002 tentang *Rahn*
- Fatwa Dewan Syariah Nasional No. 26/DSN-MUI/III/2002 tentang *Rahn Emas*
- Fatwa Dewan Syariah Nasional No. 27/DSN-MUI/III/2002 tentang *Al- Ijarah Al-Muntahiyah Bi Al-Tamlik*
- Fatwa Dewan Syariah Nasional No. 46/DSN-MUI/II/2005 tentang *Potongan Tagihan Murabahah*
- Fatwa Dewan Syariah Nasional No. 47/DSN-MUI/II/2005 tentang *Penyelesaian Piutang Murabahah Bagi Nasabah Tidak Mampu Bayar*
- Fatwa Dewan Syariah Nasional No. 48/DSN-MUI/II/2005 tentang *Penjadwalan Kembali Tagihan Murabahah*
- Fatwa Dewan Syariah Nasional No. 49/DSN-MUI/II/2005 tentang *Konversi Akad Murabahah*
- Fatwa Dewan Syariah Nasional No. 50/DSN-MUI/III/2006 tentang *Akad Mudharabah Musyarakah*

#### **BULETIN, STATISTIK, KORAN, JURNAL, PERJANJIAN, BROSUR**

- Arief R Permana, dan Anton Purba, 2008, *Sekilas Ulasan UU Perbankan Syariah*, Buletin Hukum Perbankan dan Kebanksentralan, volume 6, No 2, Agustus 2008
- Bambang Widjanarko, Direktur Bisnis BNI Syariah, Kontan, *Akad Adira insurance, Akad Asuransi dari Akad Pembiayaan Murabahah* dari BRI Syariah, Edisi Khusus, Februari 2011, hal 34
- Buletin Ekonomika dan Bisnis Islam Edisi: September 2009, Laboratorium Ekonomika dan Bisnis Islam (LEBI) FEB UGM
- Statistik Perbankan Syari'ah (*Islamic Banking Statistics*), June 2010, Bank Indonesia
- Statistik Perbankan Syari'ah (*Islamic Banking Statistics*), Agustus 2010, Bank Indonesia
- Koran Kompas, Jum'at, 10 Desember 2010, Tajuk Rencana, *Merenungkan Kembali Demokrasi*, hal 6
- Muhammad, "Paradigma manajemen Theologis-Etis, *Jurnal Muqaddimah*, 1997, Kopertis Wilayah III Daerah Istimewa Yogyakarta, Yogyakarta

## INTERNET

Al-Ghazali, al-Mathba'ah at-Tijariyah al-Kubra, Kairo, 1937. Vol.I. 11.139 - 140, dikutip dari H.M. Wnus Gozali, *Pemerataan Pendapatan Dalam Perspektif Islam, (Telaah Teoritis tentang Pemerataan Pendapatan Menurut Hukum Islam)*, <http://isjd.pdii.lipi.go.id/admin/jurnal/209603534.pdf>

*Islam cara-cara pembiayaan*, [http://www.meezanbank.com/section4\\_16.aspx](http://www.meezanbank.com/section4_16.aspx)

*Kebersamaan Dalam Islam*, diposting tanggal 27 Maret 2010, [http://www.pbhmi.net/index.php?option=com\\_content&view=article&id=468:kebersamaan-dalam-islam&catid=79:taushiyah&Itemid=179](http://www.pbhmi.net/index.php?option=com_content&view=article&id=468:kebersamaan-dalam-islam&catid=79:taushiyah&Itemid=179)

## INTERVIEW

Esti K. Susilo, Konsumer Banking Group Head, BRI Syariah, wawancara pada tanggal 28 Januari 2011

Ismed Aliganie, Pimpinan Cabang Bank Syariah Mandiri cabang Majestik, wawancara pada tanggal 1 Februari 2011

M. Isnaeni, Pimpinan cabang BRI Syariah cabang Rawamangun, wawancara pada tanggal 29 Januari 2011

Ramdhani Noer, Pimpinan cabang BRI Syariah cabang Bintaro Jaya, wawancara pada tanggal 26 Januari 2011

Ratih Budi Mulyaningsih, *Branch Manager* Bank Tabungan Negara (BTN), cabang Condongcatur, wawancara 16 Maret 2011

Reinaldy F Anwar, Pimpinan cabang Bank Syariah Mandiri cabang Bintaro Jaya, wawancara pada tanggal 26 Januari 2011

Susetyo Hariadi, Konsultan Marketing PT Jaya Real Property,Tbk, wawancara tanggal 8 Maret 2011