

332.3
12j
i c

**IMPLEMENTASI PEMBIAYAAN AL-MURABAHAH PADA BANK
MUAMALAT INDONESIA CABANG SEMARANG DENGAN
PENDEKATAN HUKUM PERDATA INDONESIA**



Tesis
Untuk memenuhi sebagian persyaratan
mencapai derajat sarjana S-2

Magister Kenotariatan

**ERNING TRI IRJAYANTI, SH
B4B001118**

**PROGRAM PASCASARJANA
UNIVERSITAS DIPONEGORO
SEMARANG**

**Agustus
2003**

TESIS
IMPLEMENTASI PEMBIAYAAN AL-MURABAHAH PADA BANK
MUAMALAT INDONESIA CABANG SEMARANG DENGAN
PENDEKATAN HUKUM PERDATA INDONESIA

Disusun oleh :

Erning Tri Irjayanti, SH.

B4B001118

Telah disetujui,
Pembimbing Utama


Suradi, SH. Mhum.

Mengetahui,

Ketua Program Magister Kenotariatan


Prof. IGN. Sugangga, SH.

UPT-PUSTAK-UNDIP	
No. Daft:	2276 / T / m rot / 14
Tgl.	12 Feb 104

Motto

"Bahwasanya jual beli itu seperti riba, tetapi Allah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba."

(QS. Al-Baqarah:275)

"Hai orang-orang yang beriman, bertaqwalah kepada Allah dan lepaskan sisa-sisa riba (yang belum dipungut) jika kamu orang-orang yang beriman. Jika kamu tidak mengerjakan (meninggalkan sisa riba), maka ketahuilah bahwa Allah dan Rasul-Nya akan memerangimu. Jika kamu bertobat (dari pengambilan riba), maka bagimu modalmu. Kamu tidak menganiaya dan tidak (pula) dianiaya."

(QS. Al-Baqarah:278-279)

PERNYATAAN

Dengan ini saya menyatakan bahwa tesis ini adalah hasil pekerjaan saya sendiri dan di dalamnya tidak terdapat karya yang pernah diajukan untuk memperoleh gelar kesarjanaan di suatu perguruan tinggi dan lembaga pendidikan lainnya.

Pengetahuan yang diperoleh dari hasil penerbitan maupun yang belum/tidak diterbitkan, sumbernya dijelaskan di dalam tulisan dan daftar pustaka.

Semarang, Agustus 2003



Erning Tri Irjayanti, SH.

Abstrak

Implementasi Pembiayaan *Al-Murabahah* pada Bank Muamalat Indonesia Cabang Semarang dengan Pendekatan Hukum Perdata Indonesia, Erning Tri Irjayanti, SH, Tesis, Semarang: Program Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro.

Salah satu bentuk pembiayaan yang diberikan oleh Bank Muamalat Indonesia adalah *Al-Murabahah* yaitu merupakan bentuk jual beli yang bersifat amanah atas barang tertentu, antara bank dengan nasabah. Bank membeli barang yang diperlukan nasabah dan menjual kepada nasabah yang bersangkutan sebesar harga perolehan ditambah dengan keuntungan yang disepakati. Sesuai Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 72 Tahun 1992 Tentang Bank Berdasarkan Prinsip Bagi Hasil dalam Pasal 2 ayat (2), yang mengatur dalam hal bank menyediakan pembiayaan berdasarkan perjanjian jual beli, pelaksanaan jual beli antara penjual dengan bank dan antara bank dengan nasabah sebagai pembeli, dilakukan pada waktu yang bersamaan sehingga bank tidak memiliki persediaan barang yang dibiayainya.

Untuk mengetahui Implementasi Pembiayaan *Al-Murabahah* pada Bank Muamalat Indonesia penulis menggunakan metode penelitian dengan pendekatan yuridis empiris dengan analisa secara kualitatif.

Berdasarkan hasil penelitian diketahui tahap-tahap dalam pembiayaan, yaitu: Permohonan; Investigasi; Analisa Pembiayaan; Persetujuan Komite Pembiayaan; Surat Pemberitahuan Persetujuan Pembiayaan (SP3); Penandatanganan *Akad* Pembiayaan; Pencairan Pembiayaan; Perhitungan Angsuran; Pembayaran angsuran; dan Pelunasan.

Menurut Hukum Islam konstruksi hukum *Al-Murabahah* merupakan jual beli yang hukumnya halal dan tidak mengandung riba, Karena dalam Hukum Islam tidak membedakan perjanjian penyerahan barang secara obligatoir dan kebendaan, sedangkan apabila dilihat dari KUH Perdata, konstruksi *Al-Murabahah* tidak bisa dikatakan sebagai jual beli karena bank bukan sebagai penjual karena belum pernah sebagai pemilik barang. Lebih tepat dikatakan sebagai pembiayaan konsumen karena konstruksi hukumnya sama.

Abstract

Implementation of Al-Murabahah Financing at Bank of Muamalat Indonesia Semarang Branch with the Approach of Civil Law Indonesia, Erning Tri Irijayanti, SH, Thesis, Semarang: Magister Kenotariatan Program of Diponegoro University.

One of financing given by Bank Muamalat Indonesia is *Al-Murabahah*, it was a kind of trading (selling and buying) goods between bank and customer. Bank buys goods requested by customer and then sell to the customer with initial price plus margin that is agreed by bank and customer. As Republic of Indonesia Government Rule (PP) No. 72 Year 1992 about Bank with Revenue Sharing Principles, chapter 2 vice 2, about bank provides financing based on buying and selling agreement, the conduct buying and selling between seller and bank, and between bank and customer as buyer, it is done at the same time so that bank does not have any inventories of the financed goods.

To explore about Implementation of Al-Murabahah Financing at Bank of Muamalat Indonesia, writer used research method of empirical juridic with qualitative analysis.

Based on research result, it is known the steps in financing are: Application, Investigation (on the spot), Financing Analysis, Agreement of Financing Committee, Announcement Letter of Agreement Financing, Signment of *Akad* Agreement, Withdrawal of Financing, Schedule of Installment Payment, Payment of Installment, and Closing.

According to Islamic Law, the law of *Al-Murabahah* is trading (selling and buying) that is not prohibited (*halal*) and it is not categorized as *riba*. Because in the Islamic Law doesn't differ agreement of goods delivery as *obligatoir* and *kebendaan*, while if we look at KUHP, construction of *Al-Murabahah* can not be said as trading (selling and buying) because bank is not as a seller, bank also has not as an owner of goods. It is better to be said as a consumer financing, because the construction of the law is the same.

KATA PENGANTAR

Penulis mengucapkan puji syukur kehadiran Allah SWT, karena atas Rahmat dan Karunia-Nya penulis dapat menyelesaikan tesis yang berjudul: Implementasi Pembiayaan Al-Murabahah pada Bank Muamalat Indonesia Cabang Semarang Dengan Pendekatan Hukum Perdata Indonesia.

Penulisan tesis ini dimaksudkan sebagai salah satu persyaratan guna menyelesaikan studi pada Program Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang.

Penulis sangat menyadari bahwa tesis ini jauh dari sempurna karena keterbatasan pengetahuan, waktu dan terbatasnya literatur. Namun dengan tekad dan rasa ingin tahu dalam memperdalam ilmu, maka penulis dapat menyelesaikannya. Untuk itu penulis sangat berterimakasih bila ada kritikan dan saran yang konstruktif demi penyempurnaan tesis ini.

Penulis sangat menyadari bahwa tesis ini dapat terselesaikan karena bantuan dari berbagai pihak. Untuk itu penulis menyampaikan rasa hormat, penghargaan, dan terimakasih yang setinggi-tingginya kepada Bapak Suradi, SH. Mhum, selaku pembimbing, yang telah memberikan pengarahan, masukan-masukan dan kritikan-kritikan serta saran yang membangun selama proses penulisan tesis ini. Integritas beliau sebagai figur pembimbing yang selama ini dirasakan oleh penulis telah memberikan kesan yang berarti bagi penulis.

Rasa terimakasih juga penulis sampaikan kepada pihak-pihak yang mendukung proses penyelesaian studi dan penelitian ini antara lain:

1. Ketua dan Sekretaris Program Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro yang secara institusional telah mengizinkan dan memfasilitasi penulis untuk mengikuti dan menyelesaikan studi
2. Para Guru Besar dan Staff pengajar Program Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro yang secara professional dan arif telah memberikan ilmu selama penulis menempuh pendidikan di bangku kuliah.
3. Bapak Kallamuddinsjah selaku Pimpinan Bank Muamalat Indonesia Cabang Semarang yang telah mengizinkan penulis melakukan penelitian guna menyusun tesis.
4. Bapak Eko L. Riauno selaku pembimbing di Bank Muamalat Cabang Semarang dan Ciko yang selalu sabar bila direpoti penulis.
5. Papa, Mama, Mas Arin, Mbak Rika, Mbak Nurul dan Mas Andi serta keluarga Pati, terimakasih atas cinta dan kasih sayang yang diberikan serta tak pernah bosan memotivasi penulis agar cepat menyelesaikan studinya.
6. Honeyku yang dengan setia dan penuh cinta mendampingi dan menunggu penulis untuk segera menyelesaikan studinya.
7. Bapak, Ibu, dik Taufiq, dik Alis dan dik Dibah di Solo terimakasih atas perhatian dan kasih sayangnya.
8. Rekan-Rekan angkatan 2001 yang selalu mendorong penulis untuk menyelesaikan tesis ini.

9. Rekan-Rekan di Bank Syariah Mandiri Pak Dodot, Pak Didik, mbak Winda, mbak Nining, Ane, Mas Rahmat, Mas Yadi, Mas Ahmad serta Mas Yanto yang dengan setia menemani penulis mengetik dan mendengar keluh kesah penulis.
10. Semua pihak yang tidak dapat disebutkan satu persatu yang telah banyak membantu penulis dalam menyelesaikan tesis ini.

Dengan tulisan ini pula penulis berharap dapat memberikan setitik manfaat dan kontribusi bagi pengembangan ilmu pengetahuan.

Semarang, Agustus 2003



Erning Tri Iriyanti, SH

DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL	
HALAMAN PENGESAHAN	
ABSTRAK	i
KATA PENGANTAR	ii
DAFTAR ISI	v
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Penelitian	1
B. Perumusan Masalah	9
C. Tujuan Penelitian	10
D. Manfaat Penelitian	10
E. Sistematika Penulisan	11
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	13
A. Jenis Bank	13
A.1. Bank Umum Konvensional	13
A.2. Bank Umum Syariah	14
A.2.1. Produk Bank Syariah	15
A.2.2. Produk Jual Beli	19
A.2.3. Jual beli Al-Murabahah	21
A.2.4. Penyerahan	26

B. Perjanjian pada Umumnya	30
B.1. Pengertian Perjanjian	30
B.2. Asas-Asas dalam Perjanjian	32
B.3. Syarat Sahnya Perjanjian	34
B.4. Unsur-Unsur Perjanjian	35
C. Perjanjian Jual Beli	36
C.1. Perjanjian Jual Beli Menurut KUH Perdata	36
C.2. Perjanjian Jual Beli Menurut Syariah Islam	38
C.3. Perbedaan Jual Beli dengan Pembiayaan Konsumen	42
BAB III METODOLOGI PENELITIAN	46
A. Metode Pendekatan	47
B. Spesifikasi Penelitian	48
C. Teknik Penentuan Sampel	48
D. Teknik Pengumpulan Data	49
E. Metode Analisis Data	50
BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	52
A. Pelaksanaan Pembiayaan Al-Murabahah pada BMI Cabang Semarang	52
A.1. Gambaran Umum BMI	52
A.2. Produk BMI	55
A.3. Pembiayaan Al-Murabahah	61
B. Konstruksi Hukum	90

BAB V PENUTUP	99
A. Kesimpulan	99
B. Saran	100
DAFTAR PUSTAKA	101
LAMPIRAN	104

DAFTAR SKEMA

	Halaman
Skema 1 Aplikasi Perbankan Al-Murabahah	25
Skema 2 Hubungan Para Pihak dalam Pembiayaan Konsumen	42
Skema 3 Fiqh Al-Murabahah	65
Skema 4 Teknis Perbankan Al-Murabahah	66

BABI

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Penelitian

Pembangunan Nasional merupakan upaya pembangunan yang berkesinambungan dalam rangka mewujudkan masyarakat yang adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945 khususnya yang tertuang dalam Pasal 33 yaitu "Perekonomian disusun sebagai usaha bersama berdasarkan asas kekeluargaan." Untuk mencapai tujuan tersebut, pemerintah melakukan pembangunan diberbagai bidang, salah satunya adalah pembangunan di bidang ekonomi dan keuangan. Pada bidang ekonomi dan keuangan ini, salah satu sektor yang berperan penting dan memiliki posisi strategis dalam rangka mewujudkan tujuan nasional adalah sektor perbankan.

Krisis ekonomi yang menimpa Bangsa Indonesia sejak akhir Juli 1997 merupakan awal lahirnya Undang-Undang Perbankan Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan. Menurut Undang-Undang Perbankan Nomor 10 Tahun 1998 Pasal 1 ayat (1) Perbankan adalah segala sesuatu yang menyangkut tentang bank, mencakup kelembagaan, kegiatan usaha, serta cara dan proses dalam melaksanakan kegiatan usahanya. Kemudian dalam ayat (2) menyatakan bahwa bank adalah badan usaha yang menghimpun dana masyarakat dalam bentuk kredit dan atau bentuk-bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak.

UPT-PUSTAK-UNDIP

Dengan adanya undang-undang tentang perbankan yang baru tersebut, ternyata memberikan indikasi yang mempertegas eksistensi prinsip usaha bank berlandaskan syariah, yaitu dalam ayat (3) yang berbunyi: "Bank umum adalah bank yang melaksanakan kegiatan usaha secara konvensional dan atau berdasarkan prinsip syariah yang dalam kegiatannya memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran." Disamping itu, Undang-Undang Perbankan itu juga seakan-akan memukul gong terhadap lahirnya bank berdasarkan syariah, sebab menurut Pasal 6 huruf (m) *juncto* Pasal 13 huruf (c) dengan tegas membuka kemungkinan bagi bank untuk melakukan kegiatan berdasarkan prinsip bagi hasil dengan nasabahnya, baik Bank Umum maupun untuk Bank Perkreditan Rakyat. Kegiatan pembiayaan bagi hasil tersebut, kemudian oleh undang-undang ini juga diperluas menjadi kegiatan apapun dari bank syariah yang ditetapkan oleh Bank Indonesia. Dengan demikian, Pasal 6 huruf (m) *juncto* Pasal 13 huruf (c) dari Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 sekarang merupakan dasar hukum yang utama bagi eksistensi bank berdasarkan syariah.¹ Maka secara eksplisit dinyatakan bahwa di Indonesia ada dua fungsi utama perbankan yaitu sebagai penghimpun dan penyalur dana masyarakat. Krisis ekonomi yang terjadi telah menunjukkan bahwa bank yang beroperasi dengan prinsip syariah dapat bertahan di tengah gejolak nilai tukar dengan tingkat suku bunga yang tinggi. Kenyataan tersebut ditopang oleh karakteristik operasi bank syariah yang melarang bunga (*riba*), transaksi yang bersifat tidak transparan (*gharar*), dan spekulatif (*masyir*). Upaya

¹ Munir Fuady, *Hukum Perbankan Modern*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 1999, hal. 171.

pengembangan perbankan syariah perlu dilakukan secara berkesinambungan untuk meningkatkan kontribusinya dan berkembang dari waktu ke waktu.²

Bank syariah adalah bank yang aktivitasnya meninggalkan masalah riba. Dengan demikian, penghindaran bunga yang dianggap riba merupakan salah satu tantangan yang dihadapi masyarakat Islam dewasa ini, oleh karena itu belakangan ini para ekonom Muslim telah mencurahkan perhatian besar guna menemukan cara untuk menggantikan sistem bunga dalam transaksi perbankan dan keuangan yang lebih sesuai dengan etika Islam.³

Bank syariah pada umumnya melakukan praktek berdasarkan bagi hasil antara bank dengan mitra usahanya, yaitu investor sebagai penyandang dana (*Shahibul maal*) dan pemakai dana (*Mudharib*) sebagai pihak yang dibiayai.⁴ Bank syariah menganut paham kebersamaan, kemitraan, keadilan, tidak ada ketakaburan, dan tidak ada beban berkesinambungan. Bila debitur memperoleh dana investasi dari bank dan ternyata dikemudian hari tidak mampu memenuhi kewajibannya, dalam hal ini bank syariah tidak akan membebankan riba atas dana investasi tersebut. Apabila *interest rate* naik, maka debitur hanya membayar sebesar transaksi dagang yang disepakati sampai masa kontrak berakhir. Pada bank konvensional ada, dan mempunyai dua kepentingan yang berbeda-beda. Diantara dua kepentingan inilah bank berupaya untuk mendapat selisih bunga yang merupakan sumber pendapatan bank tersebut. Bagi bank berdasarkan bagi hasil, langkah pertama bank adalah bermitra dengan penyandang dana dan untuk

² Seminar Nasional Jurusan HMJ Muamalah IAIN Semarang 2003.

³ Muhamad, *Manajemen Bank Syari'ah*, Unit Penerbit dan Percetakan (UPP) AMP YKPN, Yogyakarta, 2002.

⁴ Muhammad Syafii Antonio, *Bank Syariah: Dari Teori Ke Praktek*, Gema Insani, Jakarta, 2001, hal. 161.

memperoleh imbalan keuntungan, langkah kedua ialah bank bermitra dengan pemakai dana untuk memperoleh keuntungan juga. Bank syariah selalu berupaya mengharmoniskan hubungan kemitraan ini, sehingga tercapai kebersamaan dan keadilan yang menjadikan wadah ini lebih dekat lagi pada penjabaran nilai kebersamaan sesuai amanat pasal 33 UUD 1945. inilah dasar pokok perbedaan antara bank konvensional dan bank bagi hasil.

Dalam melaksanakan kegiatan perbankan, Bank Muamalat Indonesia berupaya mengharmonisasikan kepentingan-kepentingan semua pihak yang terkait dalam kegiatan perbankan, yaitu pihak penyimpan dana, pengguna dana dan pemegang saham. Operasi Bank Muamalat Indonesia berlandaskan pada hubungan *akad* perniagaan dalam konsep ekonomi Islam, yaitu melalui *akad-akad* bagi hasil (*profit and loss sharing*) sebagai metoda pemenuhan kebutuhan permodalan (*equity financing*), dan akad-akad jual beli (*al ba'i*) untuk pemenuhan kebutuhan pembiayaan (*debt financing*).⁵ Hubungan akad tersebut pada Bank Muamalat Indonesia dilaksanakan baik dalam menghimpun dana maupun menyalurkan dana kepada masyarakat. Produk pembiayaan pada penyaluran dana kepada masyarakat yang diberikan oleh Bank Muamalat Indonesia, sebagian besar disalurkan dalam bentuk barang atau jasa yang kegiatannya meliputi:⁶

1. Pembiayaan *Al-Murabahah*

Merupakan salah satu bentuk jual beli yang bersifat amanah atas barang tertentu. Penjual harus menyebutkan dengan jelas barang yang diperjual-belikan dan tidak termasuk barang haram, demikian juga harga pembelian dan keuntungan

⁵ Zainul Arifin, *Memahami Bank Syariah (Lingkup, Peluang, Tantangan dan Prospek)*, AlvaBet, Jakarta, 2000, hal. 29.

⁶ Muhammad Syafi'i Antonio, *Op.Cit.*, halaman 90.

yang diambil dan cara pembayarannya disebutkan dengan jelas. Dalam teknis perbankan merupakan salah satu bentuk produk pembiayaan, yaitu melalui akad jual-beli antara bank selaku penyedia barang (penjual) dengan nasabah yang memesan untuk membeli barang. Bank memperoleh keuntungan jual-beli yang disepakati bersama. Harga jual bank adalah harga beli dari *supplier* ditambah keuntungan yang disepakati bersama. Nasabah mengetahui keuntungan yang diambil oleh bank.

2. Pembiayaan *Murabahah Wal-Istishna* (Pembiayaan Konstruksi Dan Manufaktur)

Pembiayaan *murabahah wal-istishna* merupakan akad jual-beli antara pemesan/pembeli (*mustashni*) dengan produsen/penjual (*shani*) dimana barang yang akan diperjual-belikan harus dibuat terlebih dahulu dengan kriteria yang jelas. Hampir sama dengan *Ba' Y al-Salam*, perbedaannya hanya terletak pada cara pembayarannya dimana pada *istishna* boleh di awal, di tengah, atau di akhir, baik sekaligus atau secara bertahap.

3. Pembiayaan *Al-Musyarakah (Joint Venture Profit Sharing)*

Merupakan konsep pembiayaan antara dua pihak atau lebih (termasuk bank dan lembaga keuangan bersama nasabahnya) dapat mengumpulkan modal mereka untuk membentuk sebuah perusahaan sebagai sebuah badan hukum. Setiap pihak memiliki bagian secara proporsional sesuai kontribusi modal mereka dan mempunyai hak mengawasi perusahaan sesuai dengan proporsinya. Setiap pihak menerima bagian keuntungan secara proporsional dengan kontribusi modal masing-masing atau sesuai dengan kesepakatan yang telah ditentukan

sebelumnya. Bila perusahaan mengalami kerugian, maka kerugian itu juga dibebankan secara proporsional kepada masing-masing pemberi modal.

4. Pembiayaan *Al-Mudharabah (Trustee Profit Sharing)*

Merupakan suatu bentuk *equity financing*, tetapi mempunyai bentuk yang berbeda dengan *musyarakah*, hubungan kontrak bukan antar pembeli modal melainkan antara penyedia dana (*Sahibul Maal*) dengan *entrepreneur (Mudharib)*. *Mudharib* (dapat perorangan, rumah tangga perusahaan, atau suatu unit ekonomi, termasuk bank) memperoleh dari unit ekonomi lainnya untuk tujuan melakukan perdagangan. *Mudharib* dalam kontrak ini dapat menjadi *trustee* atas modal tersebut. Pada saat proyek selesai, *Mudharib* akan mengembalikan modal tersebut kepada penyedia modal berikut porsi keuntungan yang telah disetujui sebelumnya. Ada dua tipe yaitu *Mudharabah Mutlaqah (tidak terikat)* dan *Mudharabah Muqayyadah (terikat)*.

5. Pembiayaan *Al-Ijarah Mumtaha Bittamlik*

Sewa (*Ijarah*) adalah kontrak yang melibatkan suatu barang (termasuk uang sebagai harga) dengan jasa atau manfaat atas barang lainnya. Sewa-beli (*Ijarah wa Iqtina/Ijarah Mumtaha Bittamlik*) adalah sama prinsipnya dengan sewa, perbedaannya hanya penyewa diberikan pilihan untuk memiliki barang yang disewakan pada saat sewa selesai, dimana dalam *akad* sewa yang terjadi antara bank (sebagai pemilik barang) dengan nasabah (sebagai penyewa) ini besarnya cicilan sewa sudah termasuk cicilan pokok harga barang.

6. Pembiayaan *Hawalah*

Hawalah adalah akad pemindahan hutang/piutang suatu pihak ke pihak lain. Pihak yang memberi hutang (*muhal/da'in*) mengalihkan kepada pihak yang menerima pemindahan (*muhal 'alaih*) hak tagih atas piutang terhadap pihak yang berhutang (*muhi/madin*).

7. Pembiayaan *Kafalah*

Merupakan jaminan yang diberikan penanggung kepada pihak ketiga untuk memenuhi kewajiban pihak kedua atau yang ditanggung atau mengalihkan tanggungjawab seseorang yang dijamin dengan berpegang pada tanggungjawab orang lain sebagai penjamin.⁷ Mazab Hanafi memasukkan tanggungjawab seseorang ke dalam tanggungjawab orang lain dalam suatu tuntutan umum, dengan kata lain menjadikan seseorang ikut bertanggungjawab atas tanggungjawab orang lain yang berkaitan dengan masalah nyawa, hutang, atau barang. Meskipun demikian penjamin yang ikut bertanggungjawab tersebut tidak dianggap berhutang, dan hutang pihak yang dijamin tidak gugur dengan jaminan pihak penjamin. Mazab Maliki, Syafi'i dan Hambali, menjadikan seseorang (penjamin) ikut bertanggungjawab atas tanggungjawab seseorang dalam pelunasan/pembayaran hutang, dengan demikian keduanya dipandang berhutang.

8. Pembiayaan *Ba'I as-Salam*

Merupakan akad jual-beli suatu barang yang harganya dibayar dengan segera (secara tunai) sedangkan barangnya diserahkan kemudian hari dalam jangka waktu yang disepakati.

⁷ *Ibid*, halaman 123.

Dalam teknis, *salam* berarti pembelian yang dilakukan oleh bank dari nasabah dengan pembayaran dimuka dan jangka waktu penyerahan yang disepakati bersama. Harga yang dibayarkan dalam *salam* tidak boleh dalam bentuk hutang melainkan dalam bentuk tunai yang dibayarkan segera. Tentu saja bank tidak bermaksud hanya melakukan *salam* untuk memiliki barang. Barang itu harus dijual lagi untuk memperoleh keuntungan. Dalam praktiknya transaksi pembelian *salam* oleh bank selalu diikuti dengan transaksi penjualan kepada pihak atau nasabah lainnya (*salam paralel*).

9. Pembiayaan *Al-Qardh*

Al-Qardh maksudnya adalah meminjamkan harta kepada orang lain tanpa mengharapkan imbalan. *Al Qard al Hasan* yaitu penyediaan pinjaman dana kepada pihak-pihak yang patut mendapatkannya, dimana hanya berkewajiban membayar kembali pokok pinjamannya, walaupun syariah memperbolehkan peminjam untuk memberikan imbalan sesuai dengan keikhlasannya tetapi bank sama sekali tidak dilarang untuk meminta imbalan apapun.

Dari semua bentuk pembiayaan tersebut, pada umumnya pernah diterapkan dan terealisasi oleh Bank Muamalat Indonesia (selanjutnya disebut BMI) Cabang Semarang namun, diantara bentuk pembiayaan yang dilaksanakan oleh BMI Cabang Semarang yang paling banyak nasabahnya adalah pembiayaan *al-murabahah*.⁸ Dipilihnya BMI Cabang Semarang pada penelitian ini didasarkan pada pertimbangan bahwa BMI merupakan perintis sekaligus pelopor perbankan berdasarkan Prinsip Syariah di Indonesia yang beroperasi pertama kali pada

⁸ Lilik Eko Riauno, Wawancara Pribadi, Marketing Officer Bank Muamalat Indonesia Cabang Semarang, (Semarang, Mei 2003).

tanggal 1 Mei 1992, dan dipilihnya kota Semarang karena merupakan kota dimana peneliti belajar.

Sesuai Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 72 Tahun 1992 Tentang Bank Berdasarkan Prinsip Bagi Hasil dalam Pasal 2 ayat (2), yang mengatur dalam hal bank menyediakan pembiayaan berdasarkan perjanjian jual beli, pelaksanaan jual beli antara penjual dengan bank dan antara bank dengan nasabah sebagai pembeli, dilakukan pada waktu yang bersamaan sehingga bank tidak memiliki persediaan barang yang dibiayainya.⁹ Dengan adanya peraturan ini, maka bank memberi keleluasaan kepada nasabah untuk memilih barang yang akan dibelinya terlebih dahulu pada *supplier* kemudian apabila nasabah telah setuju, maka bank mengadakan transaksi dengan *supplier* dan membuat akad perjanjian dengan nasabah pembiayaan.

B. Perumusan Masalah

Penelitian ini akan mencoba menguraikan mengenai pelaksanaan sistem jual-beli pada BMI, mengingat sistem jual-beli pada BMI ada tiga, yaitu *Al-Murabahah*, *Ba'I Al Salam* dan *Ba'I Al Istishna*. Maka untuk membatasi dan mempermudah analisis, penelitian ini difokuskan pada pelaksanaan jual-beli dengan sistem *Al Murabahah* pada BMI, dengan permasalahan sebagai berikut:

1. Bagaimanakah implementasi pembiayaan *Al-Murabahah* pada Bank Muamalat Indonesia Cabang Semarang dengan menggunakan pendekatan Hukum Perdata Indonesia?
2. Bagaimana konstruksi hukumnya?

⁹ Penjelasan Umum Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 72 Tahun 1992 tentang Bank Berdasarkan Prinsip Bagi Hasil.

C. Tujuan Penelitian

Penelitian ini dilakukan bertujuan untuk memperoleh penjelasan tentang pelaksanaan pembiayaan yang dilaksanakan oleh BMI dalam hal yang berkaitan dengan:

1. Untuk mendapat informasi mengenai implementasi pembiayaan *Al-Murabahah* pada Bank Muamalat Indonesia Cabang Semarang dengan menggunakan pendekatan Hukum Perdata Indonesia.
2. Untuk mengetahui konstruksi hukum pembiayaan *Al-Murabahah*.

D. Manfaat Penelitian

Kehadiran bank syariah sejak tahun 1992 menambah semarak khasanah hukum dan mempertegas visi tentang kehidupan perbankan di Indonesia walaupun institusinya telah dikenal luas namun, konsep dasar, prinsip beroperasinya, dan mekanisme kerjanya belum memasyarakat secara luas. Dengan dilakukannya penelitian ini diharapkan akan dapat memberikan manfaat sebagai berikut:

1. Dapat mengetahui pelaksanaan pembiayaan *Al-Murabahah* pada BMI Cabang Semarang.
2. Dapat mengetahui aturan hukum yang sesuai dalam hukum nasional.
3. Dapat memberi masukan pengetahuan kepada umat.

E. Sistematika Penulisan

Hasil penelitian ini disusun dalam sebuah tesis yang terdiri dari lima bab. Untuk memudahkan pemahaman terhadap tesis ini, maka disusun dengan sistematika sebagai berikut:

Bab I : PENDAHULUAN

Berisi gambaran umum mengenai isi tesis, yaitu latar belakang penulisan tesis, permasalahan yang berkaitan dengan pelaksanaan pembiayaan berdasarkan konsep *al-murabahah* pada BMI cabang Semarang, tujuan penulisan tesis, serta manfaat penulisan tesis.

Bab II : TINJAUAN PUSTAKA

Berisi norma-norma hukum, landasan teori serta asas-asas hukum dalam menyusun penulisan tesis sebagai dasar analisis permasalahan yang diteliti, dengan cara membaca dan memahami buku-buku, literatur, referensi, serta berbagai petunjuk lain yang berhubungan dengan materi yang dibahas.

Bab III : METODE PENELITIAN

Berisi gambaran sederhana mengenai proses penelitian yang meliputi metode pendekatan, spesifikasi penelitian, teknik penentuan sampel, teknik pengumpulan data dan analisis data.

Bab IV : HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Bab ini merupakan penguraian hasil penelitian yang telah dilakukan dan pembahasan terhadap permasalahan yang menjadi fokus penelitian. Pada bagian ini akan diuraikan hasil penelitian mengenai

pelaksanaan pembiayaan *Al-Murabahah* pada BMI Cabang Semarang, serta aturan hukumnya.

Hasil penelitian permasalahan yang telah diuraikan kemudian dianalisis pada bagian pembahasan dengan teknik analisis yang telah diuraikan pada bab sebelumnya sehingga mencapai tujuan yang diharapkan dalam penelitian ini.

Bab V : PENUTUP

Merupakan bagian penutup, yang berisi kesimpulan-kesimpulan materi yang diperoleh sebagai kristalisasi penulisan tesis yang dikemukakan pada bab-bab sebelumnya. Selain itu disampaikan saran-saran sebagai rekomendasi yang relevan berkaitan dengan penelitian dan substansi dari tesis ini.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Jenis Bank

Pasal I angka 1 Pasal 1 butir ke-3 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan disebutkan bahwa Bank Umum adalah Bank yang melaksanakan kegiatan usaha secara konvensional dan atau berdasarkan Prinsip Syariah yang dalam kegiatannya memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran. Dari isi pasal ini dapat diketahui bahwa jenis Bank Umum ada dua, yaitu:

1. Bank Umum Konvensional
2. Bank Umum Syariah

A.1. Bank Umum Konvensional

- Pengertian Bank Konvensional

Bank Konvensional adalah bank yang dalam aktivitasnya, baik penghimpunan dana maupun dalam penyaluran dananya, memberikan dan mengenakan imbalan berupa bunga atau sejumlah imbalan dalam prosentase tertentu dari dana untuk suatu periode tertentu. Prosentase tertentu ini biasanya ditetapkan per tahun.¹⁰

Bank Konvensional menggunakan konsep bunga dalam mengoperasikan usahanya. Setiap kegiatan usaha dari bank selalu diikuti dengan pembayaran

¹⁰ Y. Sri Susilo, Sigit Triandaru, A. Totok Budi Santoso, *Bank dan Lembaga Keuangan Lain*, Salemba Empat, Jakarta, 2000, hal. 110.

bunga sebagai imbalannya. Istilah perbankan konvensional sebenarnya muncul pada saat lahirnya perbankan syariah. Istilah bank konvensional merupakan pembeda antara bank yang menggunakan sistem bunga dengan bank yang menggunakan sistem bagi hasil atau sistem syariah.

Adanya prinsip bunga pada bank konvensional dapat dijumpai dalam pengertian kredit yang tercantum dalam Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Pasal I angka 1 Pasal 1 butir ke-11, bahwa kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi hutangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga.

- Konsep Dasar Operasional

Konsep dasar operasional bank di Indonesia harus sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku, yaitu harus sesuai dengan jenis banknya. Demikian juga dengan bank konvensional, dasar operasionalnya menggunakan konsep bunga. Hal ini bisa dilihat dari pengertian kredit dalam Pasal I angka 1 Pasal 1 butir ke-11 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan.

A.2. Bank Umum Syariah

- Pengertian Bank Syariah

Bank Syariah adalah bank yang melakukan kegiatan usaha sesuai dengan tata cara Muamalat Islam. Bank berdasarkan syariah Islam sebenarnya adalah

bank-bank yang mendasari produknya dan pelaksanaannya kepada Hukum Islam (berdasarkan Al-Qur'an dan Sunnah), sebagaimana yang terlebih dahulu dipraktekkan di negara-negara lain.¹¹

- Konsep Dasar Operasional

Rujukan utama operasional bank yang berdasarkan Prinsip Syariah adalah Hukum Islam yang bersumber dari Al-Qur'an dan Sunnah. Kegiatan operasional bank harus memperhatikan perintah dan larangan dalam Al-Qur'an dan Sunnah Rasulullah SAW. Larangan bagi Bank Syariah terutama berkaitan dengan kegiatan bank yang dapat diklasifikasikan sebagai *riba*. Bank Syariah tidak menggunakan konsep bunga sebagai imbalan seperti halnya bank konvensional, melainkan menggunakan konsep syariah sebagai dasar operasional bank. Konsep syariah yang dipakai disini adalah konsep jual beli dengan *margin* keuntungan dan konsep bagi hasil. Penentuan terhadap dana yang dipinjamkan pada konsep jual beli dengan *margin* keuntungan dan konsep bagi hasil disesuaikan dengan Hukum Islam.

A.2. 1 Produk Bank Syariah

Secara garis besar, pengembangan produk bank syariah dikelompokkan menjadi tiga kelompok, yaitu:¹²

1. Produk Penghimpunan Dana
2. Produk Penyaluran Dana
3. Produk Jasa

¹¹ Munir Fuady, *Op. Cit.*, halaman 169.

¹² Muhamad, *Op. Cit.*, halaman 86

1. Produk Penghimpunan Dana

a. Prinsip *Wadiah*

Prinsip *wadiah* implikasinya sama dengan *qardh*, dimana nasabah bertindak sebagai yang meminjamkan uang dan bank bertindak sebagai peminjam.

b. Prinsip *Mudharabah*

Aplikasi prinsip ini adalah bahwa deposan atau penyimpan bertindak sebagai *Shahibul mal* dan bank sebagai *mudharib*. Dana ini digunakan bank untuk melakukan pembiayaan *akad* jual beli maupun *syirkah*. Jika terjadi kerugian maka bank bertanggungjawab atas kerugian yang terjadi.

2. Produk Penyaluran Dana

Produk penyaluran dana di bank syariah dapat dikembangkan dengan tiga model, yaitu.¹³

1. Transaksi Pembiayaan yang ditujukan untuk memiliki barang dilakukan dengan prinsip jual beli;

Prinsip jual beli ini dikembangkan menjadi bentuk-bentuk pembiayaan sebagai berikut.¹⁴

- a. Pembiayaan *Murabahah*, yaitu jual beli yang bersifat amanah atas barang tertentu. Penjual harus menyebutkan barang yang diperjualbelikan dan tidak termasuk barang haram, demikian juga harga pembelian dan keuntungan yang diambil dan cara pembayarannya harus disebutkan dengan jelas.

¹³ *Ibid*, halaman 90.

¹⁴ *Ibid*, halaman 91.

- b. *Salam*, yaitu jual beli secara tunai, barang diserahkan tangguh. Bank sebagai pembeli dan nasabah sebagai penjual. Dalam transaksi ini ada kepastian tentang kuantitas, kualitas, harga dan waktu penyerahan.
 - c. *Istishna'*, jual beli seperti *akad salam* namun pembayarannya dilakukan oleh bank dalam beberapa kali pembayaran. *Istishna'* diterapkan pada pembiayaan manufaktur dan konstruksi.
2. Transaksi Pembiayaan yang ditujukan untuk mendapatkan jasa dilakukan dengan prinsip sewa;

Transaksi *ijarah* dilandasi adanya pemindahan manfaat. Pada dasarnya prinsip *Ijarah* sama dengan prinsip jual beli, namun pada jual beli obyek transaksinya adalah barang, dan pada *ijarah* obyek transaksinya adalah jasa.
3. Transaksi Pembiayaan usaha kerjasama yang ditujukan guna mendapatkan sekaligus barang dan jasa, dengan prinsip bagi hasil (*Syirkah*), menggunakan pola-pola sebagai berikut:
 - a. *Musyarakah*, adalah kerjasama dalam suatu usaha oleh dua pihak.
 - b. *Mudharabah*, adalah kerjasama dimana *Shahibul mal* memberikan dana 100% kepada *mudharib* yang memiliki keahlian.
 - c. *Mudharabah Muqayadah*, pada prinsipnya sama dengan *Mudharabah*, perbedaannya terletak pada adanya pembatasan penggunaan modal sesuai dengan permintaan pemilik modal.

3. Produk Jasa

Produk jasa ini merupakan *akad* pelengkap yang dioperasionalkan dengan pola:

- a. Alih Utang-Piutang (*Al-Hiwalah*), transaksi pengalihan utang piutang. Dalam praktek perbankan fasilitas *hiwalah* lazimnya digunakan untuk membantu *supplier* mendapatkan modal tunai agar dapat melanjutkan produksinya. Bank mendapat ganti biaya atas jasa pemindahan piutang.
- b. Gadai (*Rahn*), untuk memberikan jaminan pembayaran kembali kepada bank dalam memberikan pembiayaan. Barang yang digadaikan wajib memenuhi kriteria: milik nasabah sendiri, jelas ukuran, sifat dan nilainya ditentukan berdasarkan nilai riil pasar, dapat dikuasai namun tidak boleh dimanfaatkan oleh bank.
- c. *Al-Qardh*, pinjaman kebaikan. *Al-Qardh* digunakan untuk membantu keuangan nasabah secara cepat dan berjangka pendek. Produk ini digunakan untuk membantu usaha kecil dan keperluan sosial. Dana ini diperoleh dari dana zakat, infaq dan shadaqah.
- d. *Wakalah*, nasabah memberi kuasa kepada bank untuk mewakili dirinya melakukan pekerjaan jasa tertentu, seperti transfer.
- e. *Kafalah*, bank garansi digunakan untuk menjamin pembayaran suatu kewajiban pembayaran. Bank dapat mensyaratkan nasabah untuk menempatkan sejumlah dana untuk fasilitas ini sebagai *rahn*. Bank

dapat pula menerima dana tersebut dengan prinsip *wadi'ah*. Bank dapat ganti biaya atas jasa yang diberikan.

A.2.2. Produk Jual Beli

Pembiayaan merupakan salah satu tugas pokok bank, yaitu pemberian fasilitas penyediaan dana untuk memenuhi kebutuhan pihak-pihak yang merupakan defisit unit menurut sifat penggunaannya. Dalam perbankan syariah kata pinjam meminjam kurang tepat digunakan karena pinjaman merupakan salah satu metode hubungan finansial dalam Islam. Masih banyak metode yang diajarkan oleh syariah selain pinjaman, seperti jual beli, bagi hasil, sewa dan sebagainya, pinjam meminjam adalah *akad* sosial bukan komersial, maksudnya bila seseorang meminjam sesuatu, ia tidak boleh disyaratkan untuk memberikan tambahan atas pokok pinjamannya. Sesuai hadits Nabi Muhammad saw bahwa "Setiap pinjaman yang menghasilkan manfaat adalah *riba*" sedang *riba* adalah haram. Karena itu dalam perbankan syariah, pinjaman tidak disebut kredit tapi pembiayaan.

Islam mempunyai hukum sendiri untuk memenuhi kebutuhan tersebut, yaitu melalui *akad-akad* bagi hasil (*profit and loss sharing*) sebagai metoda pemenuhan kebutuhan permodalan (*equity financing*), dan *akad-akad* jual beli (*al'Ba'I*) untuk pemenuhan kebutuhan pembiayaan.

Pengertian jual beli meliputi berbagai *akad* pertukaran antara suatu barang dan jasa dalam jumlah tertentu atas barang dan jasa lainnya. Penyerahan jumlah atau harga barang dan jasa tersebut tidak hanya dapat dilakukan secara

tunai (*cash and carry*) tetapi juga diperbolehkan secara tangguh (*deffered*), oleh karenanya untuk memenuhi kebutuhan pembiayaan (*debt financing*) syarat-syarat *Al Ba'I* menyangkut berbagai tipe dari kontrak jual beli tangguh (*deffered contract of exchange*), yaitu:¹⁵

1. Al Murabahah

Al-murabahah adalah salah satu bentuk jual beli yang bersifat amanah atas barang tertentu. Penjual harus menyebutkan dengan jelas barang yang diperjual-belikan dan tidak termasuk barang haram, demikian juga harga pembelian dan keuntungan yang diambil dan cara pembayarannya disebutkan dengan jelas. Dalam teknis perbankan merupakan salah satu bentuk produk pembiayaan, yaitu melalui *akad* jual beli antara bank selaku penyedia barang dengan nasabah yang memesan untuk membeli barang. Bank memperoleh keuntungan jual beli yang disepakati bersama. Harga jual bank adalah harga beli dari *supplier* ditambah keuntungan yang disepakati bersama. Nasabah mengetahui keuntungan yang diambil oleh bank. Selama *akad* belum berakhir harga jual beli tidak boleh berubah, apabila terjadi maka *akad* tersebut menjadi batal.

Cara pembayaran dan jangka waktunya disepakati bersama, dapat lumpsum ataupun secara angsuran (*Ba'I bitsaman ajil*).

2. Ba'I al-Salam

Adalah *akad* jual beli suatu barang yang harganya dibayar dengan segera (secara tunai) sedangkan barangnya diserahkan kemudian dalam jangka waktu yang disepakati. Secara teknis, *salam* berarti pembelian yang dilakukan oleh bank

¹⁵ Bagian Pembiayaan Bank Muamalat Indonesia Cabang Semarang, Brosur tentang Perjanjian Jual-Beli (Semarang 2003).

dari nasabah dengan pembayaran dimuka dan jangka waktu yang disepakati bersama. Harga yang dibayarkan dalam *salam* tidak boleh dalam bentuk hutang melainkan dalam bentuk tunai yang dibayarkan segera. Transaksi pembelian *salam* oleh bank selalu diikuti atau dibarengi dengan transaksi penjualan kepada pihak atau nasabah lainnya (*salam paralel*).

3. Ba'I al-Istishna

Adalah akad jual beli antara pemesan atau pembeli dengan penjual dimana barang yang akan diperjual-belikan harus dibuat terlebih dahulu dengan kriteria yang jelas. Hampir sama dengan *ba'I al salam*, perbedaannya hanya terletak pada cara pembayarannya dimana pada *istishna* boleh di awal, di tengah, atau di akhir, baik sekaligus ataupun secara bertahap.

A.2.3. Jual Beli Al-Murabahah

Pada penelitian ini hanya akan dibahas Jual beli secara *Al Murabahah* yang landasan syariahnya sesuai Fatwa Dewan Syariah Nasional:

1. Firman Allah QS. An-Nisa' (4): 29:

"Wahai orang-orang beriman, janganlah kalian memakan (mengambil) harta orang lain secara batil, kecuali jika berupa perdagangan yang dilandasi sukarela..."

2. Firman Allah QS. Al-Baqarah (2): 275:

"...Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba..."

3. Firman Allah QS. Al-Maidah (5):1:

"Hai orang-orang yang beriman! Penuhilah akad-akad itu..."

4. Firman Allah QS. AL-Baqarah (2): 280:

“Dan jika (orang yang berhutang itu) dalam kesukaran, maka berilah tangguh sampai ia berkelapangan...”

5. Hadis Nabi saw:

Dari Abu Sa'id Al-Khudri bahwa Rasulullah saw bersabda: Sesungguhnya jual beli itu harus dilakukan suka sama suka.

(HR. Al-Baihaqi, Ibnu Majah dan Shahih menurut Ibnu Hibban)

6. Hadits Nabi riwayat Shuhaib:

Dari Suhaib ar-Rumi r.a. bahwa Rasulullah saw. bersabda, “Tiga hal yang didalamnya terdapat keberkahan: jual beli secara tangguh, *mugaradhah* (*mudharabah*), dan mencampur gandum dengan tepung untuk keperluan rumah bukan untuk dijual.” (HR. Ibnu Majah dari Shuhaib).

7. Hadits Nabi riwayat Tirmizi:

“Perdamaian dapat dilakukan diantara kaum muslimin kecuali perdamaian yang mengharamkan yang halal atau menghalalkan yang haram; dan kaum muslimin terikat dengan syarat-syarat mereka kecuali syarat yang mengharamkan yang halal atau menghalalkan yang haram”

8. Hadits Nabi riwayat Jamaah

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

9. Hadits Nabi riwayat Nasa'I, Abu Dawud, Ibn Majah, dan Ahmad:

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

10. Hadits Nabi riwayat Abd al-Raziq dari Zaid bin Aslam:

“Rasulullah saw ditanya tentang *urban* (uang muka) dalam jual beli, maka beliau menghalalkannya.”

11. Ijma Mayoritas ulama tentang kebolehan jual beli dengan cara *Murabahah*.

12. Kaidah fiqh menegaskan:

“Pada dasarnya segala bentuk muamalat boleh dilakukan kecuali ada dalil yang mengharamkannya.”

Ketentuan Umum Murabahah dalam Bank Syariah:

1. Bank dan nasabah harus mengadakan akad *Murabahah* yang bebas *riba*.
2. Barang yang diperjualbelikan tidak diharamkan oleh syariat 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 itu 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 ditambah keuntungannya. Dalam kaitan ini bank harus memberitahu secara jujur harga pokok barang kepada nasabah berikut biaya yang diperlukan.
7. Nasabah membayar harga barang yang telah disepakati tersebut pada jangka waktu tertentu yang telah disepakati.

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

Syarat-syarat *Ba'I al-Murabahah*:¹⁶

1. Penjual memberitahu biaya modal kepada nasabah;
2. Kontrak pertama harus sah sesuai dengan rukun yang ditetapkan;
3. Kontrak harus bebas dari *riba*;
4. Penjual harus menjelaskan kepada pembeli bila terjadi cacat atas barang sesudah pembelian;
5. Penjual harus menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian, misalnya jika pembelian dilakukan secara utang.

Secara prinsip, jika syarat (1), (4), atau (5) tidak dipenuhi, pembeli memiliki pilihan:

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

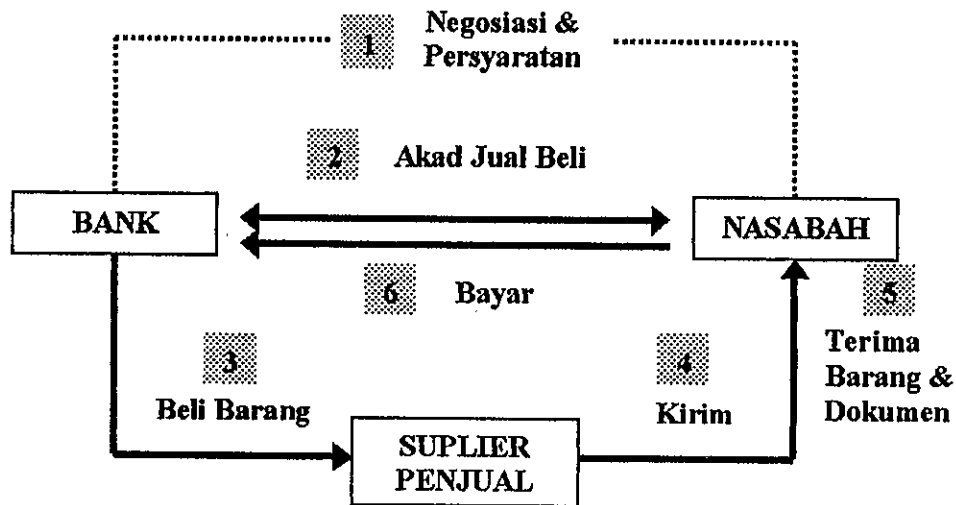
Ba'I al-Murabahah memberi banyak manfaat kepada Bank Syariah. Salah satunya adalah keuntungan yang muncul dari selisih harga beli dari penjual

¹⁶ Syafi'i Antonio, *Op. Cit.*, halaman 102.

dengan harga jual kepada nasabah, di samping itu *Ba'I al-Murabahah* juga sangat sederhana. Hal ini memudahkan penanganan administrasinya di Bank Syariah.

Secara umum aplikasi perbankan dari *Ba'I al-Murabahah* dapat digambarkan dalam skema berikut ini.¹⁷

Skema 1



Prosedur pengajuan *Ba'I al-Murabahah* yaitu:

1. Pembeli atau nasabah melakukan survey terhadap barang yang akan dibelinya.
2. Pembeli datang ke bank untuk permohonan pembiayaan terhadap barang yang akan dibelinya.
3. Adanya negosiasi antara bank dengan nasabah dan persyaratan yang harus dipenuhi oleh nasabah.
4. Setelah negosiasi tercapai, diadakan *akad* jual beli, yaitu perjanjian jual beli antara nasabah dengan bank.
5. Bank melakukan pembelian barang sesuai permintaan nasabah dari penjual.

¹⁷ *Loc.Cit.*

6. Pengiriman barang oleh penjual kepada nasabah sesuai waktu yang telah disepakati.
7. Serah terima barang dan dokumen dari penjual kepada nasabah.
8. Pembayaran *Ba'I al-Murabahah* nasabah kepada bank sesuai kesepakatan.

Misalnya, pedagang eceran membeli komputer dari grosir dengan harga Rp. 10.000.000,00, kemudian ia menambahkan keuntungan sebesar Rp. 750.000,00 dan ia menjual kepada si pembeli dengan harga Rp. 10.750.000,00. Pada umumnya si pedagang eceran tidak akan memesan dari grosir sebelum ada pesanan dari calon pembeli dan mereka sudah menyepakati lama pembiayaan, besar keuntungan yang akan diambil pedagang eceran, serta besarnya angsuran kalau memang akan dibayar secara angsuran. Maka jika melihat konsep dasar operasional Bank Muamalat, pembiayaan *Ba'I al-Murabahah* merupakan pembiayaan yang menggunakan konsep dasar jual beli.

A.2.4. Penyerahan

Peralihan hak kebendaan berkaitan erat dengan penyerahan benda. Hak eigendom atas suatu kebendaan pada umumnya mengandung hak untuk memindahkan tangan kebendaan itu kepada orang lain. Untuk pemindahan itu harus ada:

1. Penyerahan
2. Penyerahan tersebut harus berdasar atas suatu alas hak, yaitu perbuatan atau peristiwa hukum yang mewajibkan untuk

memindahtangankan hak eigendom atas kebendaan yang bersangkutan.

3. Penyerahan tersebut harus dilakukan oleh seseorang yang berhak bebas terhadap kebendaan yang diserahkan.

Pada penyerahan ada dua pihak yang bertindak, pihak yang menyerahkan dan pihak yang menerima, antara kedua pihak itu harus ada persetujuan, yaitu persetujuan untuk memindahtangankan hak kebendaan atas hak lain dari pihak yang satu kepada pihak yang lain.

Cara penyerahan yuridis (tradition) diatur dalam undang-undang yang dapat dibedakan:¹⁸

a. Penyerahan benda bergerak.

Dalam penyerahan benda bergerak harus dibedakan antara penyerahan benda bergerak yang berwujud dan benda bergerak yang tidak berwujud. Penyerahan benda bergerak berwujud diatur dalam Pasal 612 ayat (1) KUH Perdata yang dilakukan dengan penyerahan nyata atau penyerahan dari tangan ke tangan, akan tetapi ada kalanya penyerahan secara nyata tersebut dilakukan dengan hanya menyerahkan kunci-kunci dari gedung tempat benda bergerak disimpan. Penyerahan itu dapat dilakukan dengan cara:

1. *Traditio brevi manu* (penyerahan dengan tangan pendek)

Misalnya, A meminjam buku pada B kemudian ternyata B membutuhkan uang, untuk itu B menjual buku tersebut pada A, penerimaan hak tanpa pemindahan benda karena pemilik baru telah memegang benda itu sebelumnya.

¹⁸ Surini Ahlan Sjarif, *Intisari Hukum Benda Menurut Burgerlijk Wetboek*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1984, hal. 21.

2. *Constitutum Possessorium* (penyerahan dengan melanjutkan penguasaan bendanya)

Misalnya, penyerahan hak tanpa pemindahan benda karena setelah menjual bendanya pemilik lama kemudian meminjam atau menyewa benda itu.

3. *Traditio longa manu* (penyerahan tangan panjang), yaitu barang telah berada dan tetap pada pihak ketiga.

Dengan berlakunya UUPA, ketentuan-ketentuan dalam KUH Perdata mengenai hak-hak atas tanah telah dicabut (dihapuskan). Hak-hak atas tanah itu kecuali yang telah dicabut, ada yang dijadikan (dikonversi) menjadi hak-hak menurut UUPA. Adapun hal-hal yang dikonversi adalah:

1. Pemegang hak adalah WNI pada waktu keluarnya UUPA dan dalam waktu 6 bulan sejak tanggal tersebut.
2. Badan Hukum sesuai Pasal 6 ayat 2 PMA Nomor 2 tahun 1960.
3. Hak eigendom kepunyaan warga asing, WNI yang pada tanggal 24 September 1960 mempunyai pula kewarganegaraan asing dan sudah dimintakan izin untuk dipindahkan kepada seorang WNI, sesuai Pasal 9 PMA Nomor 2 Tahun 1960.
4. Hak eigendom merupakan warisan yang belum terbagi dan belum dibalik nama.
5. Hak eigendom kepunyaan badan keagamaan atau badan sosial yang digunakan untuk keperluan keagamaan dan sosial.

Peralihan benda bergerak tak berwujud dapat dibedakan:

1. Penyerahan dari surat piutang "*aan toonder*" (pembawa) diatur dalam Pasal 613 ayat (3) KUH Perdata, dilakukan dengan penyerahan nyata.
2. Penyerahan dari surat piutang "*op naam*" (atas nama) diatur dalam Pasal 613 ayat (1) KUH Perdata, dilakukan dengan *cessie* (bukti penyerahan) yaitu dengan surat autentik atau surat di bawah tangan yang menyatakan bahwa piutang telah dipindahkan pada seseorang, peralihan hak berdasarkan *cessie* ini terjadi biasanya karena ada jual beli.
3. Penyerahan piutang "*aan order*" diatur dalam Pasal 613 ayat (3) KUH Perdata dilakukan dengan penyerahan surat tersebut dan dengan *endossemen* (catatan "pungung"), yaitu menuliskan di balik surat piutang tersebut yang menyatakan terhadap siapa piutang tersebut beralih.
4. Benda bergerak: dengan menggulungkan bendanya, kecuali apabila kebendaan itu sudah dikuasai yang harus menerima. (Pasal 612 KUH Perdata).

b. Penyerahan benda tak bergerak.

Dalam hal peralihan hak atas benda tak bergerak, KUH Perdata mengaturnya pada Pasal 616-620, tetapi ketentuan tersebut tidak berlaku di Indonesia, karena berdasarkan ketentuan Pasal 24 O.V. yang menyatakan bahwa penyerahan benda-benda tak bergerak tidak mengikuti cara-cara yang ditentukan dalam Pasal 616-620 KUH Perdata. Yang berlaku adalah ketentuan yang sudah ada sebelum KUH Perdata dinyatakan berlaku tahun 1948, yaitu ketentuan *Overschijving Ordonantie* Stbl. 1834 Nomor 27 yang mengatur penyerahan benda-benda tak bergerak harus dilakukan dengan balik nama yaitu dengan

pendaftaran yang harus dilakukan di hadapan *Hakim Raad van Justitie* (Pengadilan sehari-hari untuk orang-orang Eropa).

Kemudian pada masa setelah kemerdekaan, Republik Indonesia membuat peraturan Undang-undang Nomor 24 Tahun 1954 (LN. Nomor 1954-78) yang menyatakan bahwa penyerahan benda-benda tak bergerak harus mendapat izin dari Menteri Kehakiman, jika tanpa izin maka peralihan tersebut batal demi hukum.

Setelah berlakunya UUPA Nomor 5 Tahun 1960, di dalam peraturan pelaksanaannya yaitu dalam PP 10 Tahun 1961 dalam Pasal 19 diatur: Tiap-Tiap perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah memberikan sesuatu hak baru atas tanah, menggadaikan atau meminjam uang dengan hak atas tanah sebagai tanggungan harus dibuktikan dengan akte yang dibuat oleh pejabat yang ditunjuk oleh Menteri Agraria (Mendagri). Karena PP Nomor 10 Tahun 1961 ini dipandang tidak dapat lagi sepenuhnya mendukung tercapainya hasil yang lebih nyata dalam Pembangunan nasional, sehingga disempurnakan lagi dengan PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yaitu dalam Pasal 37-40.

B. Perjanjian pada umumnya

B.1. Pengertian Perjanjian

Suatu kenyataan bahwa kebanyakan transaksi antara bank dengan nasabah sebelumnya didahului oleh suatu perjanjian atau kontrak baku antara bank dengan nasabah yang bersangkutan. Seringkali kontrak tersebut merupakan kontrak baku yang telah disediakan oleh bank. Konsekuensinya, ketentuan-

ketentuan hukum perjanjian yang di Indonesia diatur dalam Buku III KUH Perdata berlaku juga terhadap transaksi-transaksi perbankan tersebut.¹⁹ Karena itu perlu diketahui mengenai pengertiannya menurut Pasal 1313 KUH Perdata, yang dimaksud dengan perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.

Purwahid Patrik mengungkapkan lebih jauh tentang kelemahan pengertian perjanjian yang terdapat dalam Pasal 1313 KUH Perdata tersebut sebagai berikut:²⁰

1. Hanya menyangkut perjanjian sepihak saja.

Terlihat dari rumusan “satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih lainnya. Kata “mengikatkan” merupakan kata kerja yang sifatnya hanya datang dari satu pihak saja, tidak dari kedua belah pihak. Sedangkan maksud dari perjanjian itu mengikatkan diri dari kedua belah pihak, sehingga nampak kekurangannya di mana setidaknya-tidaknya perlu adanya rumusan “saling mengikatkan diri.” Jadi jelas nampak adanya konsensus/kesepakatan antara kedua belah pihak yang membuat perjanjian.

2. Kata perbuatan mencakup juga tanpa konsensus/kesepakatan.

Dalam pengertian perbuatan termasuk tindakan:

- a. Mengurus kepentingan orang lain.
- b. Perbuatan melawan hukum.

¹⁹ Munir Fuady, *Op. Cit.*, halaman 171.

²⁰ Purwahid Patrik, *Dasar-Dasar Hukum Perikatan (Perikatan yang Lahir dari Perjanjian dan dari Undang-Undang)*, Mandar Maju, Bandung, 1994, hal. 45.

Dari kedua hal tersebut merupakan perbuatan yang tidak mengandung adanya konsensus atau tanpa adanya kehendak untuk menimbulkan akibat hukum.

3. Pengertian perjanjian terlalu luas.

Pengertian perjanjian disini dapat diartikan juga pengertian perjanjian yang mencakup melangsungkan perkawinan, perjanjian kawin. Padahal perkawinan sudah diatur sendiri dalam hukum keluarga, sedangkan yang dimaksud perjanjian dalam pasal 1313 KUH Perdata adalah hubungan antara Debitur dan Kreditur.

4. Tanpa menyebut tujuan

Dalam perumusan pasal tersebut tidak disebutkan apa tujuan untuk perjanjian, sehingga pihak-pihak mengikatkan dirinya tidak jelas maksudnya untuk apa.

Atas dasar alasan-alasan tersebut, Rutten memberikan rumusan sebagai berikut:

Perjanjian adalah perbuatan hukum yang terjadi sesuai dengan formalitas-formalitas dari peraturan hukum yang ada, tergantung dari persesuaian pernyataan kehendak dua atau lebih orang-orang yang ditujukan untuk timbulnya akibat hukum demi kepentingan salah satu pihak atas beban pihak lain atau demi kepentingan dan atas beban masing-masing pihak secara timbal balik.

B.2. Asas-asas dalam Perjanjian

Ajaran hukum perikatan yang terdapat dalam buku III Bab I s/d IV KUH Perdata memuat tiga asas hukum perikatan, yaitu:

1. Asas Konsensualisme

Yaitu bahwa perjanjian yang dibuat itu pada umumnya bukan secara formil tetapi secara konsensual, artinya perjanjian itu lahir karena adanya kesepakatan atau persamaan kehendak dari para pihak. Herlin mengemukakan bahwa asas ini lazim disimpulkan dari Pasal 1320 jo 1338 ayat 1 KUH Perdata karena menurutnya dalam pasal tersebut tidak disebutkan suatu formalitas tertentu disamping kesepakatan yang telah dicapai itu.²¹

2. Asas Kebebasan Berkontrak

Yaitu bahwa setiap orang pada dasarnya diberikan kebebasan untuk mengadakan perjanjian sesuai dengan kesepakatan diantara para pihak sejauh tidak bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan, dan ketertiban. Asas kebebasan berkontrak terdapat dalam Pasal 1338 ayat 1 KUH Perdata. Perkembangan lebih lanjut dari asas kebebasan berkontrak ini, tampak bahwa para pihak tidak bebas lagi dalam membuat perjanjian, karena dalam membuat perjanjian salah satu pihak secara a priori telah menyediakan syarat-syarat perjanjian dan pihak lain tinggal menyetujuinya. Perjanjian demikian dalam praktek disebut perjanjian baku.

3. Asas Kekuatan Mengikat dari Perjanjian

Yaitu bahwa berlakunya suatu perjanjian yang dibuat oleh para pihak mempunyai kekuatan yang sama dengan undang-undang. Kekuatan mengikat seperti undang-undang ini diberikan kepada semua perjanjian yang dibuat

²¹ Herlin, *Materi Hukum Perikatan*, editor Tafieldi Newawan, Program Pendidikan Notariat Universitas Padjadjaran Bandung, 1995.

secara sah. Para pihak harus memenuhi apa yang telah mereka sepakati dalam perjanjian seperti yang dijelaskan dalam Pasal 1347, 1338 KUH Perdata.

Dari ketiga asas tersebut, asas kebebasan berkontrak merupakan asas yang paling penting dalam hukum perjanjian, karena dari asas inilah tampak adanya pernyataan dan ungkapan hak asasi manusia dalam mengadakan perjanjian sekaligus memberikan peluang bagi perkembangan hukum perjanjian. Selain itu, asas ini juga merupakan dasar dari hukum perjanjian.

B.3. Syarat Sahnya Perjanjian

Suatu perjanjian adalah semata-mata untuk persetujuan pokok dalam dunia usaha dan menjadi dasar dari kebanyakan transaksi dagang, seperti jual-beli barang, pemberian kredit, pembiayaan, asuransi, pengangkutan barang, pembentukan organisasi usaha, dan sebegitu jauh menyangkut tenaga kerja.²²

Perjanjian dikatakan sah apabila memenuhi syarat-syarat sesuai Pasal 1320 KUH Perdata yaitu:

1. Kesepakatan mereka yang mengikatkan diri;
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
3. Suatu hal tertentu;
4. Suatu sebab yang halal.

²² Abdul Kadir Muhammad, *Hukum Perjanjian*, Alumni, Bandung, 1986, hal. 93

B.4. Unsur-Unsur Perjanjian

Perjanjian dibagi dalam dua unsur, yaitu unsur pokok dan unsur yang bukan pokok. Unsur pokok disebut unsur *essensialia* dan unsur bukan pokok yang terdiri dari unsur *naturalia* dan *aksidentalialia*. Berikut ini pengertian unsur-unsur tersebut, yaitu:²³

1. Unsur *Essensialia*, merupakan bagian dari perjanjian yang mutlak harus ada, tanpa bagian ini perjanjian tersebut tidak memenuhi syarat sebagai perjanjian yang bersangkutan.

Misalnya: perjanjian jual beli, maka harus ada penyerahan hak milik atas suatu barang disatu pihak dan pembayaran harganya dipihak lain.

2. Unsur *Naturalia*, merupakan bagian yang oleh undang-undang ditentukan sebagai peraturan yang bersifat mengatur.

Misalnya: dalam perjanjian jual beli, penjual berkewajiban untuk menjamin cacat tersembunyi, akan tetapi hal ini bisa dihindari dengan perjanjian *eksonerasi*.

3. Unsur *Aksidentalialia*, merupakan bagian yang oleh para pihak ditambahkan dalam perjanjian karena tidak ada aturannya dalam undang-undang.

Misalnya: di dalam perjanjian jual beli, bisa ditambahkan dengan bonus, dan lain-lain.

²³ Materi Perluliahan Hukum Kontrak, Universitas Diponegoro, Semarang, 2001, hal. 4.

C. Perjanjian Jual Beli

C.1. Perjanjian Jual Beli Menurut KUH Perdata

Jual beli diatur dalam Buku III Bab V Pasal 1457-1540 KUH Perdata. Jual beli menurut Pasal 1457 KUH Perdata adalah perjanjian dengan mana penjual mengikatkan diri untuk menyerahkan hak milik atas benda dan pembeli mengikatkan diri untuk membayar harga yang telah disepakati. Dalam definisi ini dapat dirinci unsur-unsur jual beli sebagai berikut:²⁴

Subjek Jual beli adalah:

1. Penjual yang menyerahkan hak milik atas benda;
2. Pembeli yang membayar harga benda.

Objek jual beli adalah:

1. Benda

Benda adalah harta kekayaan yang berupa benda material, benda immaterial, baik bergerak maupun tidak bergerak.

2. Harga

Harga adalah sejumlah uang yang senilai dengan benda, harga selalu berupa uang bukan berupa benda.

Jual beli ada dua, yaitu:

1. Perjanjian timbal balik;
2. Untuk terjadinya jual-beli harus melalui kesepakatan sesuai dengan Pasal 1458 KUH Perdata, yaitu “ jual beli telah dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, seketika setelahnya orang-orang ini mencapai sepakat tentang

²⁴ Abdulkadir Muhammad, *Perjanjian Baku Dalam Praktek Perusahaan Perdagangan*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 1992, hal. 29

kebendaan tersebut dan harganya, meskipun kebendaan itu belum diserahkan maupun harganya belum dibayar.”

Jual beli adalah suatu perjanjian *konsensuil*, artinya ia sudah dilahirkan sebagai suatu perjanjian yang sah (mengikat atau mempunyai kekuatan hukum) pada detik tercapainya kata sepakat antara penjual dan pembeli mengenai unsur-unsur yang pokok (*essentialia*) yaitu barang dan harga. Disamping itu jual beli juga menimbulkan hak dan kewajiban bagi kedua belah pihak yang melakukannya. Hubungan kewajiban dan hak adalah keterikatan penjual untuk menyerahkan benda dan memperoleh pembayaran, keterikatan pembeli untuk membayar harga dan memperoleh benda. Dengan demikian, jelaslah bahwa sebagai sistem hukum, jual beli memiliki unsur-unsur:

1. Pihak penjual dan pembeli (unsur subjek hukum);
2. Untuk kepentingan sendiri atau pihak lain (unsur status hukum);
3. Persetujuan penyerahan hak milik dan pembayaran (unsur peristiwa hukum);
4. Mengenai benda dan harga (unsur objek hukum);
5. Wajib dipenuhi oleh masing-masing pihak (unsur hubungan hukum).

Kewajiban penjual:²⁵

1. Menyerahkan Hak Milik atas barang.
2. Menanggung kenikmatan, tenteram, dan cacat tersembunyi.

Kewajiban pembeli:

1. Membayar harga dengan sejumlah uang

²⁵ Prof. Subekti, *Hukum Pejanjian*, Intermasa, Jakarta, 1998.

Hak penjual:

Meminta sejumlah uang sesuai harga barang

Hak pembeli:

1. Menerima penyerahan hak milik atas barang;
2. Menanggung kenikmatan, tenteram, dan cacat tersembunyi.

C.2. Perjanjian Jual Beli Menurut Syariah Islam

Jual beli adalah pertukaran harta atas dasar saling rela atau memindahkan milik dengan ganti yang dapat dibenarkan (yaitu berupa alat tukar yang sah).²⁶ Dari definisi ini yang dimaksud jual beli dapat terjadi dengan cara:

- a. Pertukaran harta antara dua pihak atas dasar saling rela;
- b. Memindahkan milik dengan ganti yang dapat dibenarkan yaitu berupa alat tukar yang diakui sah dalam lalu lintas perdagangan.

- Rukun dan Syarat Sahnya

Pembagian jenis jual beli di atas, berlaku dalam pemindahan hak milik penjual ke pembeli dan sebaliknya, yaitu hanya pemindahan hak milik dalam jual beli sah saja yang diakui Islam. Agar jual beli diakui secara sah oleh Islam maka harus memenuhi rukun jual beli, yaitu:

1. Ada Penjual;
2. Ada Pembeli;
3. Ada Barang yang akan dijual;
4. Ada Harga;
5. Ada Surat Perjanjian/Tjab Qobul.

²⁶ Cairuman Pasaribu, Suhrawardi K. Lubis, *Op. Cit.*, halaman 33.

- Syarat Sahnya Jual Beli

Agar suatu jual beli yang dilakukan oleh pihak penjual dan pihak pembeli sah, harus memenuhi syarat-syarat sebagai berikut:

1. Tentang subjeknya
2. Tentang Objeknya
3. Tentang Lafaz

- Tentang Subjeknya

Kedua belah pihak yang melakukan perjanjian jual beli tersebut harus memenuhi syarat-syarat sebagai berikut:

1. Berakal, agar dia tidak terkicuh, orang yang gila atau bodoh tidak sah jual belinya.

Adapun yang dimaksud dengan berakal, yaitu dapat membedakan atau memilih mana yang terbaik bagi dirinya, dan apabila salah satu pihak tidak berakal maka jual beli yang diadakan tidak sah.

2. Dengan kehendaknya sendiri (bukan dipaksa).

Maksud dengan kehendak sendiri adalah bahwa dalam perjanjian jual beli tersebut, salah satu pihak tidak melakukan suatu tekanan atau paksaan kepada pihak lainnya, sehingga pihak yang lain tersebut melakukan perbuatan jual beli bukan lagi disebabkan kemauan sendiri, tapi disebabkan adanya unsur paksaan, jual beli yang dilakukan bukan atas dasar "kehendaknya sendiri" adalah tidak sah. Dasar bahwa jual beli harus dilakukan atas kehendak sendiri para pihak yaitu dalam ketentuan Al-Qur'an surat An-Nisa' ayat 29 yang artinya:

“Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan (jual beli) yang berlaku dengan suka sama suka di antara kamu...”

Perkataan suka sama suka dalam Surat An-Nisa' ayat 29 tersebut, menjadi dasar bahwa jual beli harus merupakan kehendak bebas/kehendak sendiri, yang bebas dari unsur tekanan/paksaan dan tipu daya atau kericuhan.

3. Keduanya tidak mubazir.

Keadaan tidak mubazir, maksudnya para pihak yang mengikatkan diri dalam perjanjian jual beli tersebut bukanlah manusia yang boros (*mubazir*), sebab orang yang boros di dalam hukum dikategorikan sebagai orang yang tidak cakap bertindak, maksudnya dia tidak dapat melakukan sendiri sesuatu perbuatan hukum walaupun kepentingan hukum itu menyangkut kepentingannya sendiri.

4. Baligh.

Dewasa dalam Hukum Islam apabila telah berumur 15 tahun, atau telah bermimpi (bagi anak laki-laki) dan haid (bagi anak perempuan) dengan demikian jual beli yang diadakan anak kecil adalah tidak sah.

- Tentang Objeknya

Objek jual beli harus memenuhi syarat-syarat sebagai berikut:

1. Bersih barangnya;

Maksudnya adalah bahwa barang yang diperjualbelikan bukanlah benda yang najis atau digolongkan sebagai benda yang diharamkan.

2. Dapat dimanfaatkan;

Pengertian benda yang dapat dimanfaatkan sangat relatif, sebab pada hakikatnya seluruh barang yang dijadikan objek jual beli adalah merupakan barang yang dapat dimanfaatkan, misalnya untuk dikonsumsi (seperti beras, buah-buahan, ikan, dan lain-lain), dinikmati keindahannya (seperti rumah, bunga, dan lain-lain), dinikmati suaranya (seperti radio, televisi, dan lain-lain).

3. Milik orang yang melakukan *akad*;

Maksudnya adalah bahwa orang yang melakukan jual beli atas sesuatu barang adalah pemilik sah barang tersebut dan/atau telah mendapat izin dari pemilik sah barang tersebut. Perjanjian jual beli adalah sah dan berpindahnya hak pemilikan atas barang adalah pada saat ada/lahirnya persetujuan dari pemilik sah barang tersebut.

4. Mampu menyerahkannya;

Maksudnya adalah bahwa pihak penjual (baik sebagai pemilik maupun sebagai kuasa) dapat menyerahkan barang yang dijadikan sebagai objek jual beli sesuai dengan bentuk dan jumlah yang diperjanjikan pada waktu penyerahan barang kepada pihak pembeli.

5. Mengetahui;

Apabila dalam suatu jual beli keadaan barang dan jumlah harganya tidak diketahui, maka perjanjian jual beli itu tidak sah. Sebab bisa jadi perjanjian tersebut mengandung unsur penipuan.

6. Barang yang diakadkan ada di tangan (dikuasai).

Menyangkut perjanjian jual beli atas sesuatu barang yang belum di tangan (tidak berada dalam kekuasaan penjual) adalah dilarang sebab bisa jadi barang sudah rusak atau tidak dapat diserahkan sebagaimana telah diperjanjikan.

C.3. Perbedaan Jual Beli dengan Pembiayaan Konsumen

a. Pengertian Hukum Tentang Pembiayaan Konsumen

Pranata Hukum "Pembiayaan Konsumen" dipakai sebagai terjemahan dari istilah "*Consumer Finance*." Pembiayaan konsumen ini tidak lain dari sejenis kredit konsumsi (*Consumer credit*). Hanya saja, jika pembiayaan konsumen dilakukan oleh perusahaan pembiayaan, sementara kredit konsumsi diberikan oleh bank. Namun demikian, pengertian kredit konsumsi sebenarnya secara substantif sama saja dengan pembiayaan konsumen, yaitu:²⁷

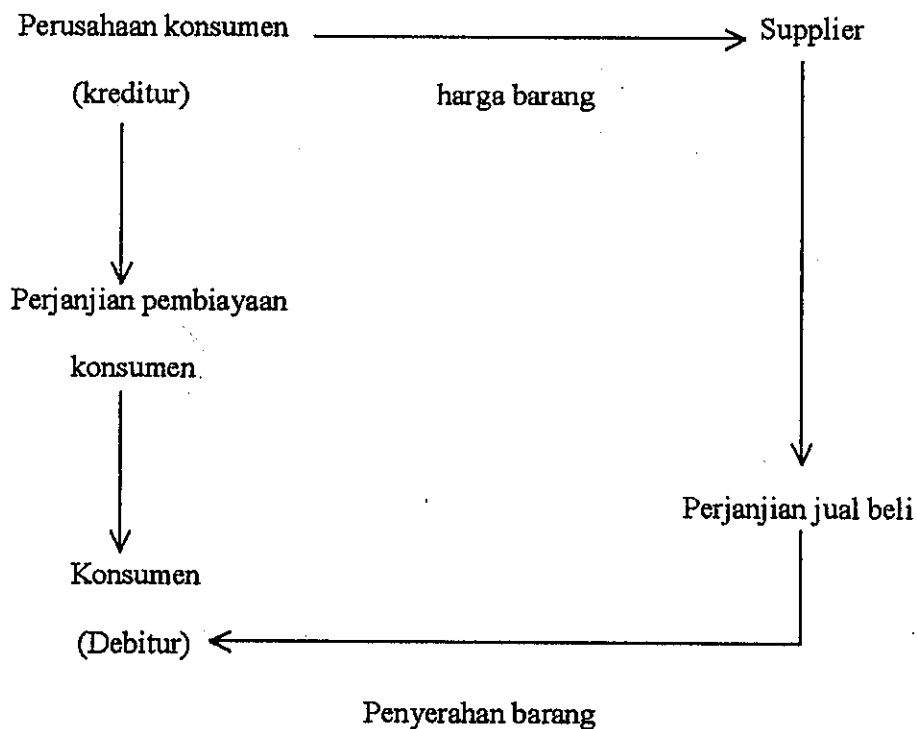
Kredit yang diberikan kepada konsumen-konsumen guna pembelian barang-barang konsumsi dan jasa-jasa seperti yang dibedakan dari pinjaman-pinjaman yang digunakan untuk tujuan-tujuan produktif atau dagang. Kredit yang demikian itu dapat mengandung resiko yang lebih besar dari pada kredit dagang biasa, maka dari itu, biasanya kredit itu diberikan dengan tingkat bunga yang lebih tinggi. (A. Abdurrahman, 1991: 242).

Keputusan Menteri Keuangan Nomor 1251/KMK.013/1998 memberikan pengertian kepada pembiayaan konsumen sebagai suatu kegiatan yang "dilakukan dalam bentuk penyediaan dana bagi konsumen untuk pembelian barang yang pembayarannya dilakukan secara angsuran atau berkala oleh konsumen."

²⁷ Munir Fuadi, *Hukum Tentang Pembiayaan Konsumen dalam Teori dan Praktek*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1995, hal. 204.

Dari definisi-definisi tersebut dapat ditarik kesimpulan bahwa sebenarnya antara kredit konsumsi dengan pembiayaan konsumen sama saja. Hanya pihak pemberi kreditnya yang berbeda. Kedudukan para pihak dalam pembiayaan konsumen:

Skema 2



Hubungan pihak kreditur dengan konsumen adalah hubungan kontraktual dalam hal ini kontrak pembiayaan konsumen. Pihak pemberi biaya sebagai kreditur dan pihak penerima biaya sebagai debitur. Pihak pemberi biaya berkewajiban utama untuk memberi sejumlah uang untuk pembelian suatu barang konsumsi, sementara pihak penerima biaya (konsumen) berkewajiban untuk membayar kembali uang tersebut secara cicilan kepada pihak pemberi biaya.

Hubungan pihak konsumen dengan supplier merupakan hubungan jual beli, dalam hal ini jual beli bersyarat, dengan syarat bahwa harga akan dibayar oleh pihak ketiga yaitu pihak pemberi biaya, artinya bahwa apabila karena alasan apapun pihak pemberi biaya tidak dapat menyediakan dananya, maka jual beli antara supplier dengan pihak konsumen sebagai pembeli akan batal.

Hubungan penyedia dana (pemberi dana) dengan supplier (penyedia barang) tidak mempunyai hubungan hukum yang khusus, kecuali pihak penyedia dana hanya pihak ketiga yang disyaratkan, yaitu disyaratkan untuk menyediakan dana untuk digunakan dalam perjanjian jual beli antara pihak supplier dengan pihak konsumen.

Dalam sistem pembiayaan konsumen ini, dapat saja suatu perusahaan pembiayaan memberikan bantuan dana untuk pembelian barang-barang produk dari perusahaan dalam kelompoknya. Jadi marketnya sudah tertentu. Pembiayaan seperti ini disebut *Captive Finance Company*. Misalnya seperti yang dilakukan oleh *General Motors Acceptance Corporation* yang menyediakan pembiayaan konsumen terhadap penjualan produk-produk *General Motors*.

Sebenarnya kredit itu sendiri dapat dibagi dua, yaitu *Sale Credit* dan *Loan Credit*. Yang dimaksud dengan *Sale Kredit* adalah pemberian kredit untuk pembelian sesuatu barang, dan nasabah akan meminta barang tersebut. Sementara dengan *Loan Credit*, nasabah akan menerima *Cash* dan berkewajiban pula mengembalikan hutangnya secara *cash* dikemudian hari. Dengan begitu, pembiayaan konsumen sebenarnya tergolong ke dalam *sale kredit*, karena

memang konsumen tidak menerima *cash*, tetapi hanya menerima “barang” yang dibeli dengan kredit tersebut.

b. Perbedaan antara Pembiayaan Konsumen dengan jual beli.

Jual beli:

1. Jual beli keuntungannya yang menentukan penjual.
2. Hubungan hukum yang terjadi antara Konsumen dengan Supplier adalah hubungan jual beli.
3. Penjual sebagai pemilik barang.
4. Setelah terjadi kesepakatan harga, kemudian penjual menyerahkan barang, pembeli membayar sesuai kesepakatan harga maka jual beli telah dilaksanakan, hubungan antara penjual dan pembeli selesai.

Pembiayaan Konsumen:

1. Merupakan pemberian kredit.
2. Hubungan konsumen dengan supplier merupakan hubungan jual beli bersyarat, maksudnya harga akan dibayar oleh pihak ketiga yaitu pihak pemberi biaya, apabila karena alasan apapun pihak pemberi biaya tidak dapat menyediakan dananya, maka jual beli antara supplier dengan konsumen sebagai pembeli akan batal.
3. Lembaga Pembiayaan Konsumen bukan sebagai pemilik barang.
4. Lembaga Pembiayaan Konsumen hanya memberikan dana saja dan tidak memantau penggunaan dananya.
5. Tidak ditentukan suppliernya, terserah konsumen akan membeli barang dimana (tidak mempunyai hubungan khusus).

BAB III

METODOLOGI PENELITIAN

Untuk memperoleh data yang akurat dan mempunyai nilai validitas tinggi dalam penyusunan tesis ini, maka diperlukan suatu metodologi yang terencana dan sistematis, karena pada hakekatnya metodologi (*methodology*) merupakan cara-cara yang lazim dipakai dalam penelitian yang memberikan pedoman tentang cara mempelajari, menganalisa, dan memahami permasalahan-permasalahan yang ada. Sehingga dapat dikatakan bahwa suatu metodologi merupakan unsur yang sangat esensial yang harus ada dalam suatu penelitian.²⁸ Oleh karena itu, tanpa metodologi seorang peneliti tidak mungkin mampu untuk menentukan, merumuskan, dan menganalisa suatu masalah tertentu untuk mengungkapkan suatu kebenaran.

Peranan metodologi dalam penelitian dan pengembangan ilmu pengetahuan menurut Prof. Dr. Soerjono Soekanto, S.H., yaitu:²⁹

1. Menambah kemampuan para ilmuwan untuk mengadakan atau melaksanakan penelitian secara baik atau lengkap;
2. Memberikan kemungkinan yang lebih besar untuk meneliti hal-hal yang belum diketahui;
3. Memberikan kemungkinan yang lebih besar untuk melakukan penelitian interdisipliner;

²⁸ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta, 1986, hal. 6

²⁹ *Ibid*, halaman 7.

4. Memberikan pedoman untuk mengorganisasikan serta mengintegrasikan pengetahuan mengenai masyarakat.

Dengan demikian dapat dikatakan bahwa metodologi merupakan bagian yang harus ada untuk memberikan bobot pada penelitian yang ditujukan untuk mempelajari gejala hukum tertentu dengan jalan menganalisisnya, disamping itu untuk mengadakan pemeriksaan yang mendalam terhadap fakta-fakta hukum untuk selanjutnya mengusahakan pemecahan atas masalah yang timbul dari hasil penelitian. Untuk mencapai tujuan penelitian yang telah ditetapkan, peneliti menggunakan metode sebagai berikut:

A. Metode Pendekatan

Penelitian ini menggunakan metode pendekatan *yuridis empiris*. Pendekatan *yuridis* yang dimaksudkan dalam penelitian ini adalah pendekatan ditinjau dari aspek-aspek hukum yang berupa peraturan perundang-undangan yang meliputi:

1. Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan;
2. Buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tentang Perikatan;
3. Sumber Hukum Islam yang meliputi Al-Qur'an dan Sunnah.

Sedangkan aspek *empiris* yang ada adalah pelaksanaan pembiayaan *Al-Murabahah*.

B. Spesifikasi Penelitian

Spesifikasi penelitian yang digunakan penulis dalam tesis ini adalah *deskriptif analitis* yaitu pemecahan masalah yang diselidiki, dengan menggambarkan atau melukiskan keadaan obyek penelitian pada saat sekarang, berdasarkan fakta-fakta yang tampak atau sebagaimana adanya.³⁰ Penelitian ini bertujuan agar hasil yang diperoleh dapat memberikan gambaran secara rinci, sistematis, dan menyeluruh, mengenai segala sesuatu yang berhubungan dengan pelaksanaan pembiayaan *al-murabahah* pada BMI Cabang Semarang dalam kaitannya dengan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan dan Hukum Perdata serta permasalahannya. Kemudian menganalisisnya, sehingga dapat diambil suatu kesimpulan yang bersifat umum.

C. Teknik Penentuan Sampel (Lokasi Penelitian)

Populasi/*universe* adalah seluruh obyek/individu/gejala/kejadian/unit yang akan diteliti. Karena populasi biasanya sangat besar dan sangat luas, maka kerap kali tidak mungkin untuk meneliti seluruh populasi itu. Dalam suatu penelitian yang homogen tidak perlu meneliti semua obyek/individu/gejala/kejadian/unit tersebut untuk memberi gambaran yang tepat dan benar mengenai keadaan populasi itu, tetapi cukup diambil sebagian saja untuk diteliti sebagai sampel.³¹

Pengambilan sampel penelitian dilakukan secara *non-random purposive sampling* (penarikan sampel bertujuan), yaitu pemilihan sekelompok subjek

³⁰ Hadari Nawawi dan Mimi Martini, *Penelitian Terapan*, Yogyakarta, 1994, hal. 73

³¹ Ronny Hanitijo Sumitro, *Metode Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1990, hal. 44

didasarkan atas ciri-ciri atau sifat-sifat tertentu yang dipandang mempunyai sangkut paut yang erat dengan ciri-ciri atau sifat-sifat populasi.

Adapun respondennya adalah :

1. *Staf Marketing* dan *Staf Legal* Departemen Support Pembiayaan BMI Cabang Semarang;
2. Supplier yang berhubungan langsung dengan BMI Cabang Semarang.

Dipilihnya bank tersebut mengingat perannya sebagai perintis dan pelopor perbankan berdasarkan prinsip syariah di Indonesia, dalam menghimpun dan menyalurkan dana masyarakat. Sementara dipilihnya Cabang Semarang sebagai lokasi penelitian adalah semata-mata merupakan langkah efisiensi waktu, tenaga dan biaya dalam melakukan penelitian dalam rangka penulisan tesis, mengingat BMI merupakan salah satu bank di Indonesia yang menganut *branch banking system*, sehingga seluruh cabangnya hanya melaksanakan teknis strategi operasional yang telah ditetapkan oleh pusat.

D. Teknik Pengumpulan Data

Pengumpulan data dalam penelitian ini dilakukan dengan menggunakan:

1. Data primer

Yaitu data yang diperoleh melalui penelitian di lapangan.³² Data primer dalam penelitian ini dilakukan melalui cara:

- a. Observasi langsung

³² *Ibid*, halaman 51.

Dengan cara melakukan pengamatan langsung terhadap pelaksanaan sistem pembiayaan *al-murabahah* di BMI Cabang Semarang.

b. Melakukan wawancara (*interview*)

Wawancara dapat dilakukan dengan responden secara bebas terpimpin, artinya dengan melakukan tanya jawab secara langsung kepada responden, setelah sebelumnya mempersiapkan dahulu daftar pertanyaan yang akan diajukan, tetapi masih memungkinkan adanya variasi-variasi pertanyaan yang disesuaikan dengan situasi ketika wawancara berlangsung.

2. Data sekunder

Yaitu merupakan data yang mendukung keterangan atau menunjang kelengkapan data primer. Data sekunder diperoleh melalui bahan-bahan kepustakaan. Dilakukan dengan cara meneliti peraturan perundang-undangan, buku-buku dan literatur-literatur tentang perbankan pada umumnya, berbagai brosur produk jasa perbankan yang melaksanakan kegiatan usaha berdasarkan Prinsip Syariah yang dikeluarkan BMI.

E. Metode Analisis Data

Mengingat metode pendekatan yang digunakan merupakan langkah penelitian *hukum empiris* yang tidak mengemukakan data berupa angka-angka statistik melainkan data yang terdiri dari kata-kata, maka analisis yang dilakukan pun bertumpu pada analisis *empiris kualitatif* yaitu proses analisis terhadap data

kualitatif agar dapat ditafsirkan, dengan menghubungkan kenyataan di lapangan dan landasan teori yang didapat, kemudian dituangkan dalam bentuk tesis.

BAB IV

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Pelaksanaan Pembiayaan Al-Murabahah pada Bank Muamalat Indonesia Cabang Semarang

A.1. Gambaran Umum BMI

Bank Syariah adalah bank yang aktivitasnya meninggalkan masalah riba. Dengan demikian, penghindaran bunga yang dianggap riba merupakan salah satu tantangan yang dihadapi dunia Islam dewasa ini. Suatu hal yang sangat menggembirakan bahwa belakangan ini para ekonom Muslim telah mencurahkan perhatian besar, guna menemukan cara untuk menggantikan sistem bunga dalam transaksi perbankan dan keuangan yang lebih sesuai dengan etika Islam. Upaya ini dilakukan untuk membangun model teori ekonomi yang bebas bunga dan pengujiannya terhadap pertumbuhan ekonomi, alokasi, dan distribusi pendapatan. Oleh karena itulah, maka mekanisme perbankan bebas bunga yang biasa disebut dengan Bank Syariah didirikan.

Kegiatan operasional perbankan syariah di Indonesia dimulai pada tahun 1992 melalui pendirian PT. Bank Muamalat Indonesia Tbk. (PT. BMI) atau empat tahun setelah deregulasi Pakto 88, yang diprakarsai oleh Majelis Ulama Indonesia (MUI) yang kemudian didukung oleh sekelompok pengusaha dan cendekiawan muslim.

Gagasan pendirian Bank Muamalat pertama kali muncul pada sebuah lokakarya bertema "*Bunga Bank dan Perbankan*" tanggal 18-20 Agustus 1990 di

Cisarua, Bogor, Jawa Barat, yang kemudian ditindaklanjuti dengan Musyawarah Nasional (Munas) Majelis Ulama Indonesia (MUI) IV pada tanggal 22-25 Agustus 1990 di Hotel Sahid Jaya, Jakarta. Pada forum tersebut terbentuk *team steering commite* yang bertugas melakukan persiapan pendirian bank tanpa bunga dibantu sebuah tim dari Ikatan Cendekiawan Muslim Indonesia (ICMI) yang khusus mempersiapkan pendirian bank dari aspek hukum. Selain itu, pendekatan-pendekatan berupa konsolidasi dengan pihak-pihak terkait terus dilakukan, termasuk persiapan Sumber Daya Insani (SDI) calon staf bank dengan penyelenggaraan *Training Management Development Program*.

Setelah seluruh aspek pendirian bank terpenuhi, dilakukan penandatanganan akta notaris pendirian bank oleh Notaris Yudo Paripurno, S.H., dengan nama *PT. Bank Muamalat Indonesia* di Hotel Sahid Jaya, Jakarta pada tanggal 1 November 1991. Selanjutnya berdasarkan izin Menteri Kehakiman Republik Indonesia Nomor C.2.2413.HH.01.01., izin prinsip Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 1223/MK.013/1991 tanggal 5 November 1991, dan izin usaha berdasarkan Surat Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 430/KMK: 013/1992 tanggal 24 April 1992, Bank Muamalat Indonesia (selanjutnya disingkat Bank Muamalat) resmi beroperasi pertama kali melayani jasa perbankan berdasarkan Prinsip Syariah pada tanggal 1 Mei 1992. per SK Menteri Keuangan RI No. 1223/MK.013/1991 tanggal 5 November 1991, diikuti oleh Ijin Usaha Keputusan Menteri Keuangan RI No. 430/KMK.013/1992 tanggal 24 April 1992.

Pada hari Jum'at, 27 Syawal 1412 H, bertepatan dengan tanggal 1 Mei 1992, Menteri Keuangan dan dengan dihadiri oleh Gubernur Bank Indonesia, meresmikan mulai beroperasinya Bank Muamalat dalam upacara "*Soft Opening*" yang diadakan di kantornya, di Gedung Arthaloka, Jalan Jendral Sudirman Nomor 2 Jakarta. Acara resmi "*Grand Opening*" diadakan pada dua minggu setelah itu, Jum'at 12 Dzulkaidah 1412 H bertepatan dengan 15 Mei 1992 di Puri Agung Sahid Jaya Hotel. Peresmian tersebut diawali dengan sambutan tertulis Bapak Presiden Soeharto dan sambutan Bapak Wakil Presiden Sudharmono S.H yang sekaligus menandatangani prasasti berdirinya Bank Pertama di Indonesia yang dioperasikan dengan konsep syariah.

Sebagai pelopor bank Syariah di Indonesia, Bank Muamalat telah menetapkan misinya untuk mengambil bagian sebagai katalisator dalam pengembangan institusi keuangan Syariah di Indonesia. Bank Muamalat secara aktif turut memberi masukan dalam merumuskan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998, yang menerapkan prinsip-prinsip Syariah sebagai salah satu sistem perbankan Indonesia. Seiring dengan dikeluarkannya peraturan ini, bank-bank Syariah baru lahir.

Saat ini, setelah sebelas tahun beroperasi, total aktiva dari Bank Muamalat telah melewati batas psikologis sebesar Rp. 1 triliun dan mulai tumbuh dengan cepat di tengah persaingan industri perbankan yang baru. Oleh karena itu, Bank Muamalat secara terus-menerus mengembangkan infrastrukturnya seperti jaringan, teknologi, dan sumber daya manusia.³³

³³ Annual Report Bank Muamalat Indonesia

A.2. Produk Bank Muamalat Indonesia

Dalam menjalankan aktivitasnya Bank Muamalat Indonesia mempunyai produk-produk, yaitu:³⁴

1. Jasa Layanan Perbankan

- a. ATM merupakan layanan on line 24 jam yang memberikan kemudahan kepada nasabah dalam melakukan transaksi penarikan dana tunai, pemindahbukuan antar rekening, pemeriksaan saldo, pembayaran ZIS, pembayaran tagihan telepon, maupun perubahan PIN atas kartu ATM.
- b. Phone Banking merupakan layanan telepon 24 jam yang memberikan kemudahan kepada nasabah dalam mengakses Bank Muamalat dan memperoleh informasi mengenai produk, saldo dan informasi lima transaksi terakhir, serta kemudahan untuk mengubah PIN.
- c. Payment Point merupakan jasa yang diberikan kepada masyarakat, baik nasabah maupun bukan nasabah, untuk kemudahan dalam melakukan pembayaran tagihan telepon dan zakat. Layanan payment point ini dapat dilakukan melalui ATM maupun kantor cabang Bank Muamalat.
- d. Penukaran Mata uang Real di embarkasi haji merupakan jasa yang diperuntukkan bagi jemaah haji yang hendak melakukan penukaran mata uang real, baik pada saat berangkat maupun setelah kembali ke tanah air.
- e. Pembayaran Zakat, Infaq dan Sedekah (ZIS) merupakan jasa yang memberikan kemudahan kepada masyarakat muslim dalam membayar ZIS, baik ke lembaga pengelola ZIS Bank Muamalat maupun ke lembaga-

³⁴ *Ibid*

lembaga ZIS lainnya yang bekerjasama dengan Bank Muamalat. Pembayaran ZIS ini dapat dilakukan melalui ATM dan seluruh cabang Bank Muamalat.

- f. Payroll merupakan jasa yang disediakan untuk memberikan kemudahan kepada perusahaan atau institusi lainnya dalam membayar gaji kepada karyawannya.
- g. Letter of Credit (L/C) merupakan jasa yang diperuntukkan bagi pengusaha eksport-import yang akan melakukan transaksinya dengan menggunakan Letter of Credit (L/C). L/C yang dikeluarkan oleh Bank Muamalat senantiasa mengikuti prinsip-prinsip Syariah.
- h. Jasa-jasa lain. Bank Muamalat juga menyediakan jasa-jasa perbankan lainnya kepada masyarakat luas, seperti transfer, collection, standing instruction, Bank draft, referensi bank, penyetoran pajak dan sebagainya.

2. Penyaluran dana/pembiayaan

- a. Murabahah merupakan akad jual beli antara nasabah dan bank. Bank membiayai (membelikan) kebutuhan investasi nasabah yang dijual dengan harga pokok ditambah dengan keuntungan yang diketahui dan disepakati bersama. Pembayaran dilakukan dengan cara mengangsur selama jangka waktu yang telah ditentukan.
- b. Istishna' merupakan akad jual beli antara nasabah bank, dimana kebutuhan barang nasabah tersebut dilakukan berdasarkan pesanan (barang belum jadi) dengan kriteria tertentu seperti jenis, tipe atau model, kualitas dan

jumlah barangnya. Bank memesan barang pesanan nasabah kepada produsen sesuai dengan perjanjian yang mengikat. Setelah barang jadi, maka bank menjual barang tersebut kepada nasabah dengan kesepakatan yang telah ditentukan sebelumnya.

- c. Salam merupakan pembelian dengan pembayaran dimuka atas hasil pertanian dengan criteria tertentu dari petani (nasabah I) dan dijual kembali kepada pihak lain (nasabah II) yang membutuhkan dengan jangka waktu pengiriman yang ditetapkan bersama. Sebelum membeli hasil pertanian dari nasabah I, bank terlebih dahulu telah menawarkan kepada nasabah kedua untuk membeli hasil pertanian dari nasabah I dan ketetapan harga pembelian dan penjualan disepakati bersama antara nasabah I dan nasabah II. Menurut Jumhur Ulama, Istishna' sama dengan salam yaitu dari segi obyek pesannya harus dibuat atau dipesan terlebih dahulu dengan ciri-ciri khusus. Perbedaannya hanya terletak pada sistem pembayarannya, pembayaran untuk produk pembiayaan "Salam" dilakukan sebelum barang diterima, sedangkan Istishna dilakukan setelah barang diterima.
- d. Ijarah Muntahia Bittamlik merupakan perjanjian antar bank sebagai lessor (yang menyewakan sesuatu/barang) dengan nasabah sebagai penyewanya (lessee). Penyewa setuju akan membayar uang sewa selama masa sewa yang dijanjikan dan pada akhir sewa terjadi pemindahan hak kepemilikan dari bank kepada penyewa.
- e. Mudharabah merupakan pembiayaan antara bank sebagai pemilik dana (*shahibul maal*) dengan nasabah sebagai pelaksana usaha (*mudharib*).

Proyek tersebut adalah usaha yang produktif serta halal. Pembagian hasil keuntungan dari proyek dilakukan sesuai nisbah yang disepakati bersama.

- f. *Mudharabah Muqayyadah/Reksadana* merupakan perjanjian kerjasama antara nasabah dengan bank, dimana nasabah hanya boleh menggunakan modal yang diberikan untuk melaksanakan proyek yang telah ditentukan. Pembagian hasil keuntungan dari proyek dilakukan sesuai nisbah yang disepakati bersama.
- g. *Musyarakah* merupakan kerjasama antara dua (atau lebih) pihak, dimana keduanya menyediakan modal untuk membiayai suatu proyek. Proyek ini boleh dikelola oleh salah satu dari pemberi dana atau oleh pihak lainnya. Untuk jenis pembiayaan ini, pemilik dana boleh melakukan intervensi dalam manajemen proyek tersebut. Pembagian keuntungan dilakukan sesuai dengan kesepakatan bersama, namun kerugian dibagikan berdasarkan besarnya modal yang diberikan.
- h. *Qardhul Hasan* merupakan perjanjian pemberian pinjaman bank kepada pihak kedua dan pinjaman tersebut dikembalikan dengan jumlah yang sama (sebesar yang dipinjam). Pengembalian ditentukan dalam jangka waktu tertentu (sesuai kesepakatan bersama) dan pembayaran bisa dilakukan secara angsuran maupun tunai.
- i. *Rahn* merupakan perjanjian penyerahan barang/harta nasabah (*rahin*) kepada bank (*murtahin*) sebagai jaminan atau gadai. Jika emas di-rahn-kan, maka fisik emas diserahkan kepada bank, sedangkan untuk kendaraan atau

rumah (*property*) cukup dengan menyerahkan sertifikat atau surat kepemilikan saja.

- j. Wakalah merupakan perjanjian kepercayaan dan hak dari lembaga atau seseorang kepada pihak lain sebagai wakil dalam melaksanakan transaksi. Segala hak dan kewajiban yang diemban wakil harus mengatasnamakan yang memberikan kepercayaan. Wakil boleh mendapatkan keuntungan di luar transaksi yang telah disepakati bersama.
- k. Hawalah merupakan perjanjian pengalihan hak dan kewajiban (piutang) nasabah (pihak pertama) kepada bank (pihak kedua) dari nasabah lain (pihak ketiga). Pihak pertama meminta bank untuk membayarkan terlebih dahulu piutang yang timbul, baik dari jual beli maupun transaksi lainnya. Setelah piutang tersebut jatuh tempo, pihak ketiga akan membayar kepada bank. Bank akan mendapatkan keuntungan dari upah pemindahan itu.

3. Penghimpunan dana

- a. Tabungan Ummat merupakan investasi tabungan yang penarikannya dapat dilakukan setiap saat di seluruh cabang maupun ATM Bank Muamalat sesuai ketentuan yang berlaku. Nasabah memperoleh bagi hasil yang berasal dari pendapatan bank atas dana tersebut. Fasilitas asuransi jiwa dapat dinikmati oleh nasabah tabungan Ummat.
- b. Tabungan Arafah merupakan tabungan yang dimaksudkan untuk mewujudkan niat nasabah untuk menunaikan ibadah haji. Produk ini akan membantu nasabah untuk merencanakan ibadah haji sesuai dengan

kemampuan keuangan dan waktu pelaksanaan yang diinginkan. Dengan fasilitas asuransi jiwa, Insya Allah pelaksanaan ibadah haji tetap terjamin.

- c Tabungan *Ukhuwah* merupakan tabungan yang bekerjasama dengan dompet Dhuafa Republika untuk kemudahan pembayaran ZIS secara teratur dan otomatis dengan tiga paket pilihan yaitu Rp. 25.000, Rp. 50.000, dan Rp. 100.000. nasabah tidak dikenakan biaya atas pembuatan kartu ataupun jasa yang diberikan nasabah. Nasabah memperoleh perlindungan asuransi kecelakaan, dan kartu tabungan yang dapat berfungsi sebagai kartu ATM serta kartu diskon di tempat-tempat yang ditunjuk.
- d Deposito *Fulinves* merupakan jenis investasi yang dikhususkan bagi nasabah perorangan dengan bagi hasil yang menarik. Tersedia dalam jangka waktu 1, 3, 6, dan 12 bulan dan memperoleh kesempatan untuk Umroh melalui undian dengan kelipatan Rp. 1.000.000. fasilitas asuransi jiwa diberikan kepada nasabah yang memilih jangka waktu 6 dan 12 bulan.
- e Giro Wadiah merupakan titipan dana pihak ketiga berupa simpanan giro yang penarikannya dapat dilakukan setiap datang dengan menggunakan cek, bilyet, giro, dan pemindahbukuan. Bank akan memberikan bonus kepada nasabah berdasarkan pendapatan bank.
- f Dana pensiun lembaga keuangan. Dana pensiun Muamalat dapat diikuti oleh mereka yang berusia minimal 18 tahun, atau sudah menikah, dan

berusia maksimal adalah 50 tahun. Iuran sangat terjangkau, yaitu minimal Rp. 20.000 per bulan dan pembayarannya dapat didebet secara otomatis dari rekening Bank Muamalat atau dapat ditransfer dari bank lain. Dana pensiun Muamalat akan meluncurkan produk baru, yaitu WASIAT UMMAT, dimana peserta akan dilindungi oleh asuransi jiwa. Dengan asuransi ini, keluarga peserta akan memperoleh dana pensiun sebesar yang diproyeksikan sejak awal jika peserta meninggal dunia sebelum memasuki masa pensiun.

A.3. Pembiayaan Al-Murabahah

Bank Muamalat Indonesia merupakan institusi perbankan yang menjalankan segenap operasinya berdasarkan prinsip-prinsip Syariah Islam, dimana Bank Muamalat Indonesia selalu berpegang pada Visi dan Misi dalam melakukan aktivitas muamalah. Produk-produk pembiayaan yang dijalankan Bank Muamalat Indonesia saat ini adalah Al-Murabahah, Istishna', Salam, Ijarah Muntahia Bittamlik, Mudharabah, Mudharabah Muqayyadah/Reksadana, Musyarakah, Qardhul Hasan, Rahn, Wakalah, dan Hawalah.

1. Pengertian

a. Fiqih

Al-Murabahah adalah akad jual beli atas barang tertentu, dimana penjual menyebutkan harga pembelian barang kepada pembeli kemudian penjual mensyaratkan atasnya laba atau keuntungan dalam jumlah tertentu.

b. Teknis Perbankan

Al-Murabahah adalah akad penyediaan barang berdasarkan sistem jual beli, dimana bank sebagai penjual yang menyediakan kebutuhan nasabah dan menjual kepada nasabah dengan harga perolehan ditambah keuntungan (margin) yang disepakati. Pembayaran dapat dilakukan sekaligus saat jatuh tempo atau cicilan dalam jangka waktu yang disepakati.

2. Aspek Syariah

a. Al-Murabahah merupakan jual beli. Sistem ini mendominasi produk-produk yang ada di semua Bank Islam. Jual beli dalam Islam merupakan sarana tolong-menolong antara sesama umat manusia yang diridhai oleh Allah SWT.

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

“Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang bathil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama suka di antara kamu...”(QS. An Nisa : 29).

“Pendapatan yang paling afdhal adalah hasil karya tangan seseorang dan jual beli yang mabrur.” (HR. Ahmad Al Bazzar Ath Thabrani).

Dari Su'aib ar Rumi'ra, bahwa Rasulullah bersabda: “Tiga perkara di dalamnya terdapat kebekatan (1) Menjual dengan tempo pembayaran, (2) Muqaradhah (nama lain dari mudharabah), (3) Mencampurkan tepung dengan gandum untuk kepentingan rumah bukan untuk diperjualbelikan.”

b. Musyawarah dan kesepakatan

Kesepakatan kedua belah pihak antara Bank dan Nasabah sangat diperlukan dalam menentukan keputusan dan memperlancar urusan. Masing-masing mempunyai hak dan kewajiban yang sama, serta bersama menjaga amanah dana masyarakat.

“Dan (bagi) orang-orang yang menerima (mematuhi) seruan Tuhannya dan mendirikan shalat, sedang urusan mereka (diputuskan) dengan musyawarah antar mereka, dan mereka menafkahkan sebagian dari rezeki yang Kami berikan kepada mereka.” (QS. Asy Syuura:38)

c. Jaminan

Jaminan diperlukan untuk memperkecil resiko-resiko yang merugikan bank serta untuk melihat kemampuan nasabah dalam menanggung pembayaran kembali atas hutang yang diterima dari bank.

d. Dokumentasi

Dokumentasi adalah kegiatan-kegiatan dalam pengumpulan, pemilihan, pengolahan, perekaman, penyimpanan informasi atau keterangan atas hubungan pembiayaan antara bank dengan nasabah ke dalam bentuk berkas atau dokumen dimana dokumen pembiayaan dipergunakan sebagai sumber data dan bukti atas hubungan pembiayaan antara nasabah dengan bank.

e. Saksi

Persaksian merupakan alat bukti bagi hakim untuk memutuskan perkara. Saksi harus orang adil dan bijaksana, tidak cacat mata, bisa bicara (bukan bisu), dan juga tidak cacat hukum.

f. Wanprestasi

Wanprestasi diberlakukan bila nasabah melakukan cidera janji, yaitu tidak menepati kewajibannya terhadap bank sesuai perjanjian. Secara hukum Islam, seseorang diwajibkan untuk menghormati dan mematuhi setiap perjanjian atau amanah yang dipercayakan kepadanya.

3. Rukun dan syarat Al-Murabahah

a. Rukun Al-Murabahah

1. Penjual (*ba'i*)
2. Pembeli (*musytaria*)
3. Obyek jual beli
4. Harga (*tsaman*)
5. Ijab qabul

b. Syarat Al-Murabahah

1. Pihak yang berakad
 - (a) Ridha atau kerelaan dua belah pihak.
 - (b) Punya kekuasaan untuk jual beli.
2. Barang atau obyek
 - a. Barang itu ada meskipun tidak ditempat, namun ada pernyataan kesanggupan untuk mengadakan barang itu.
 - b. Barang itu milik sah penjual atau seseorang.
 - c. Barang yang diperjualbelikan harus berwujud.
 - d. Tidak termasuk yang diharamkan.
 - e. Barang tersebut sesuai dengan permintaan penjual.

- f. Apabila benda bergerak, maka barang itu bisa langsung dikuasai pembeli dan harga barang dikuasai penjual. Sedangkan barang tidak bergerak bisa dikuasai pembeli setelah dokumentasi jual beli dan perjanjian atau akad diselesaikan.

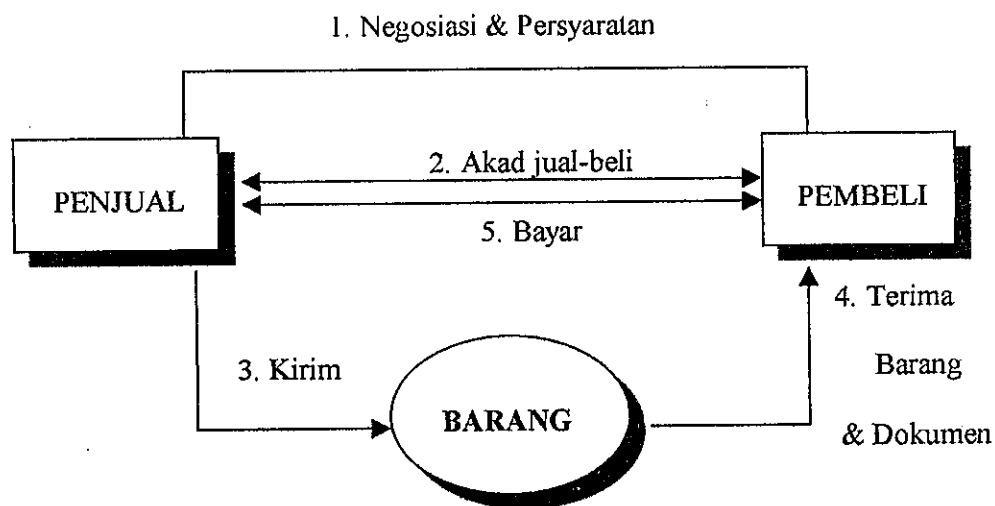
2. Harga

- a. Harga jual bank adalah harga beli ditambah keuntungan.
- b. Harga jual tidak boleh berubah selama masa perjanjian.
(QS. An Nisaa':29)
- c. Sistem pembayaran dan jangka waktunya disepakati bersama.

c. Skema murabahah

1. Skema Fiqh-Murabahah

Skema 3



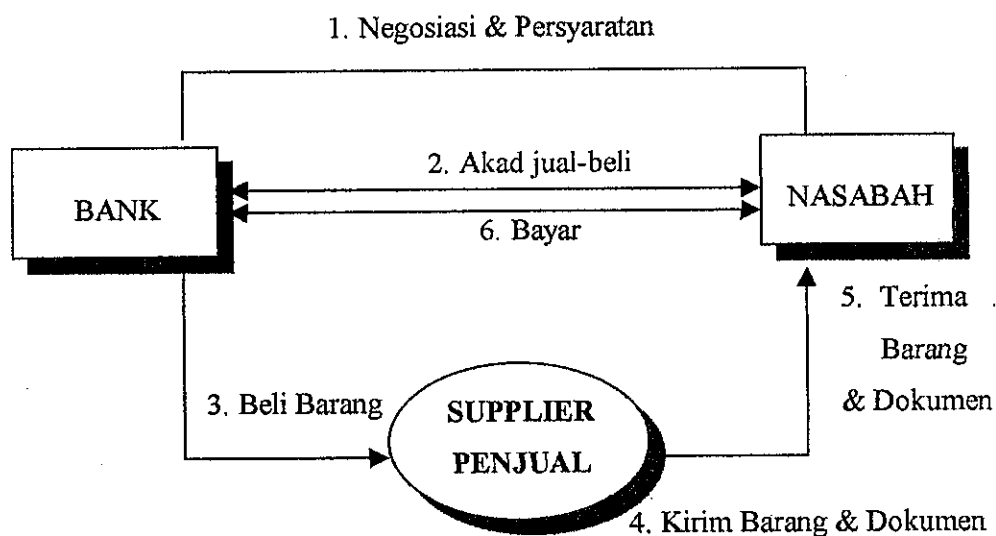
Keterangan Skema:

1. Ada negosiasi dan persyaratan yang harus dipenuhi oleh pembeli sebelum mengadakan akad jual beli;

2. Setelah negosiasi tercapai, dibuatlah akad jual beli antara penjual dan pembeli;
3. Sesuai isi akad jual beli maka barang dikirim kepada pembeli;
4. Pembeli menerima barang dan dokumen;
5. Pembeli membayar barang sesuai harga yang telah disepakati.
6. Dengan demikian selesailah jual beli.

2. Skema Teknis Perbankan

Skema 4



Keterangan Skema:

1. Ada negosiasi dan persyaratan yang harus dipenuhi oleh calon nasabah debitur sebelum mengadakan akad murabahah;
2. Setelah negosiasi tercapai, dibuatlah akad jual beli antara bank dalam hal ini sebagai penjual dan nasabah sebagai pembeli;
3. Bank membeli barang dari supplier/penjual sesuai keinginan atau pesanan calon nasabah debitur;

4. Atas perintah bank, Supplier/penjual mengirim barang kepada nasabah;
5. Nasabah menerima barang dan melakukan pembayaran secara angsuran kepada bank.

d. Aspek teknis

1. Implementasi

a. Penggunaan

1. Murabahah umumnya dapat diterapkan pada pembiayaan untuk pembelian barang-barang investasi, baik domestik maupun luar negeri (*impor*).
2. Murabahah tidak tepat diterapkan untuk skema pembiayaan modal kerja permanen dimana pembiayaannya selalu diperpanjang, karena Murabahah merupakan kontrak jangka pendek dengan sekali akad.

b. Barang yang boleh dibeli

1. Pembelian rumah atau gedung atau sejenisnya.
2. Pembelian kendaraan atau alat transportasi.
3. Pembelian alat-alat industri.
4. Pembelian asset lain yang tidak bertentangan dengan syariah Islam.

c. Bank

1. Bank berhak menentukan supplier dalam pembelian barang.
2. Apabila nasabah menunjuk supplier lain, maka bank berhak melakukan penilaian terhadap supplier tersebut layak atau tidak.
3. Bank menerbitkan *Purchase Order* sesuai kesepakatan dengan nasabah kepada supplier agar barang tersebut dikirim ke nasabah.

4. Bank akan langsung mentransfer uang pembelian barang kepada penjual atau supplier, bukan diberikan langsung kepada nasabah.

d. Nasabah

1. Nasabah harus cukup umur.
2. Memiliki kemauan dan kemampuan untuk membayar.

e. Supplier

1. Supplier adalah orang atau badan usaha/hukum yang membantu bank dalam menyediakan barang permintaan nasabah. Bank akan membeli barang yang dibutuhkan nasabah ke supplier dan menjual kembali barang tersebut ke nasabah.
2. Transaksi tersebut di atas dimana bank langsung membeli barang melalui supplier untuk selanjutnya bank akan menyerahkan barang tersebut kepada nasabah, dalam prakteknya mengandung banyak kendala bagi bank, antara lain:
 - a. Mengingat fungsi bank bukan sebagai pedagang barang, maka akan sulit bagi bank untuk mengetahui dengan pasti spesifikasi setiap jenis barang yang dibeli nasabah.
 - b. Bank akan menanggung resiko dalam hal nantinya barang yang telah dibeli ternyata tidak sesuai dengan spesifikasi yang dibeli nasabah, bank akan menanggung kerugian batalnya transaksi tersebut.

3. Guna mengantisipasi kesulitan-kesulitan tersebut, maka dalam praktek yang dilakukan BMI transaksi murabahah dapat dilakukan sebagai berikut:
 - a Nasabah untuk dan atas nama bank (berdasarkan kuasa bank kepada nasabah) membeli barang langsung kepada supplier dengan spesifikasi yang telah disepakati antara nasabah dengan supplier. Karena nasabah tersebut bertindak untuk dan atas nama bank, maka *purchase order* tetap diterbitkan bank dan pembayaran barang tersebut dilakukan bank langsung kepada supplier.
 - b Selanjutnya penyerahan barang dilakukan langsung dari supplier kepada nasabah. Dalam hal ini supplier bertindak untuk dan atas nama bank.
4. Skim transaksi tersebut telah atau harus dicover dalam Akad Pembiayaan Murabahah.
5. Harga
 - a Ketentuan harga jual ditetapkan di awal perjanjian dan tidak boleh berubah selama waktu perjanjian
 - b Apabila nasabah memberikan uang muka pada saat yang sama, maka uang muka nasabah tersebut sudah dianggap sebagai angsuran pertamanya. Akad jual beli yang dibuat antara bank dengan nasabah tetap berpedoman kepada harga jual beli awal

yang telah disepakati bersama dan tertuang dalam perjanjian pembiayaan.

e. Aspek administrasi

1. Pembayaran

a Dana pembelian barang akan dibayarkan pada supplier setelah akad perjanjian ditandatangani dan seluruh persyaratan telah dipenuhi nasabah termasuk biaya-biaya yang timbul dan dilengkapi dengan dokumen resmi pembelian barang yang diperjualbelikan.

b Biaya-biaya yang berkaitan dengan pembiayaan Murabahah terdiri dari:

1. Provisi
2. Biaya administrasi
3. Biaya materai
4. Biaya pengikatan jaminan
5. Biaya asuransi jaminan
6. Biaya-biaya lainnya sesuai yang disyaratkan

2. Kewajiban nasabah

a Pembayaran kewajiban (angsuran pokok dan margin) dilakukan dengan mendebet rekening nasabah di Bank Muamalat Indonesia.

b Jika nasabah melakukan pembayaran uang muka, maka pembayaran tersebut dianggap sebagai angsuran kewajiban pertama.

3. Pendapatan

a Pendapatan bank diakui bila kewajiban nasabah sudah dibayar.

- b Semua biaya administrasi yang timbul akibat dari perjanjian ditanggung oleh nasabah, diakui sebagai pendapatan bank.

4. Asuransi

Biaya asuransi ditanggung oleh nasabah sampai dengan pembiayaannya lunas.

Sebelum mengajukan pembiayaan, nasabah harus terlebih dahulu melalui tahap-tahap pembiayaan sebagai berikut:³⁵

Tahap-tahap Pembiayaan

2. Permohonan

Merupakan hal pertama yang harus dibuat oleh nasabah pembiayaan yaitu mengajukan surat permohonan yang di dalamnya berisi mengenai besarnya dana yang ingin dipinjam dan tujuan penggunaan dana. Untuk badan hukum disertai data laporan keuangan periode tahun sebelumnya, estimasi pendapatan dan biaya selama 1 tahun berjalan, serta legalitas perusahaan.

Surat Permohonan Pembiayaan, meliputi:

1. Tanggal dan Nomor surat nasabah.
2. Tujuan pengiriman surat.
3. Perihal dan isi surat.
4. Penandatanganan surat.
5. Lampiran data-data pendukung.

Bank menindaklanjuti aplikasi permohonan dengan mengidentifikasi calon nasabah debitur tentang identitas pribadi atau badan usaha, jaminan, dan

³⁵ Pedoman Umum Pembiayaan (PUP) Bank Muamalat Indonesia

proyeksi arus kas usaha. Sebaiknya bank aktif dalam mencari informasi positif maupun negatif guna mengetahui profil perusahaan.

3. Investigasi

Merupakan tahap kedua, yaitu mengenai kelengkapan dokumen-dokumen yang diperlukan dalam pengajuan pembiayaan, dibagi menjadi tiga kelompok, yaitu perorangan atau pembiayaan konsumtif, perorangan produktif dan badan hukum produktif.

1. Perorangan/pembiayaan konsumtif, syarat:

1. Surat Permohonan Pembiayaan (SPP)

Tujuan permohonan, perihal dan isi surat, penandatanganan surat oleh suami/istri

2. Aspek legalitas

1. Legalitas Pemohon

- Copy Kartu Keluarga
- Copy Surat Nikah/Cerai
- Copy KTP/SIM/Pasport Suami/Istri
- Copy Surat Kewarganegaraan dan ganti nama untuk WNI Keturunan
- Asli Surat persetujuan suami/istri
- Asli Curriculum Vitae Pemohon

2. Legalitas Sumber Pelunasan dan Legalitas Usaha

1. Pembiayaan untuk Karyawan (PNS/BUMN/Swasta)

- Asli Surat keterangan bekerja
- Copy SK pengangkatan terakhir

- Asli Slip gaji terakhir
- Copy Bukti pembayaran PPH 21
- Asli Dokumen penghasilan tambahan
- Copy NPWP pribadi/perusahaan
- Copy Surat kuasa pemotongan gaji bendaharawan
- Asli Surat pernyataan bendaharawan untuk penyetoran ke bank yang diketahui Kepala Unit yang bersangkutan

Dalam hal pemohon pembiayaan adalah pegawai suatu instansi tertentu dan sumber pelunasan pembiayaan berasal dari gaji pegawai yang bersangkutan, maka perlu dilengkapi pula dengan SK Pengangkatan pegawai, Identitas Diri, Slip Gaji, Surat Keterangan dari tempat bekerja yang membuktikan bahwa pemohon adalah pegawai instansi dimaksud.

2. Pembiayaan untuk Perorangan Professional

- Copy Surat ijin usaha/praktek yang masih berlaku
- Copy bukti pembayaran pajak terakhir
- Copy NPWP

Pembiayaan untuk Wiraswasta

- Copy Surat Ijin Usaha
Perdagangan (SIUP)
Kontraktor (SIUJK)
- Copy Tanda Daftar Perusahaan (TDP)
- Copy Surat Ijin Tempat Usaha (SITU)

- Copy Undang-Undang Gangguan (HO)
- Copy NPWP

3. Aspek Keuangan

Pembiayaan untuk karyawan/professional

- Copy Past Performance (R/K) 6 bulan terakhir

Pembiayaan untuk wiraswasta

- Copy Past Performance (R/K) 6 bulan terakhir
- Copy Laporan keuangan 2 tahun terakhir
- Copy Bukti pembayaran pajak terakhir
- Copy Rencana usaha 1 tahun yad

4. Aspek legal jaminan/Tempat Usaha

a. Tanah/Bangunan

1. Copy Sertifikat HGB/HM
2. Copy IMB
3. Copy PBB tahun terakhir
4. Copy KTP Pemilik jaminan
5. Asli Covernote notaris

b. Kendaraan

1. Asli BPKB/Pernyataan dealer
2. Copy STNK
3. Copy Surat pesanan kendaraan dan faktur
4. Asli Kuitansi kosong bermeterai

Status hukum subyek pembiayaan:**a. Kecakapan bertindak**

Perorangan yang sesuai hukum dinyatakan cakap bertindak adalah perorangan yang memenuhi syarat-syarat sebagai berikut:

1. Telah dewasa, yaitu mencapai usia 21 tahun atau telah menikah.
2. Tidak berada di bawah perwalian.
3. Tidak berada dibawah pengampuan/curatele (boros, sakit jiwa)

2. Perorangan Produktif**1. Surat Permohonan Pembiayaan (SPP)**

Merupakan hal pertama yang harus dibuat oleh nasabah pembiayaan yaitu mengajukan surat permohonan yang di dalamnya berisi mengenai besarnya dana yang ingin dipinjam dan tujuan penggunaan dana. Untuk badan hukum disertai data laporan keuangan periode tahun sebelumnya, estimasi pendapatan dan biaya selama 1 tahun berjalan, serta legalitas perusahaan.

Ditandatangani suami/istri

1. Aspek Legal**a. Legalitas Pemohon**

- Copy Kartu keluarga
- Copy Surat Nikah/cerai
- Copy KTP/SIM/Pasport Suami/Istri
- Copy Surat Kewarganegaraan dan ganti nama untuk WNI Keturunan
- Copy Curriculum Vitae Pengurus

b. Perizinan usaha

- Copy Surat Ijin Usaha

Perdagangan (SIUP)

Kontraktor (SIUJK)

- Copy Tanda Daftar Perusahaan (TDP)
- Copy Surat Ijin Tempat Usaha (SITU)
- Copy Undang-Undang Gangguan (HO)
- Copy NPWP

Bagi perorangan yang mengajukan permohonan pembiayaan diwajibkan menyerahkan kelengkapan dokumen antara lain dapat berupa:

1. Kartu Tanda Penduduk (KTP) atau Surat Ijin Mengemudi (SIM) atau paspor;
2. Surat nikah (bila calon nasabah sudah menikah);
3. Kartu Keluarga.

Hal yang harus diperhatikan disini adalah:

1. Meyakini keasliannya
 - a. Tanda tangan yang tertera di Kartu Identitas harus sama dengan tanda bukti/dokumen lain milik nasabah.
 - b. Foto Nasabah sesuai dengan yang sebenarnya.
 - c. Mengenali tempat/daerah dikeluarkannya identitas diri.
 - d. Konfirmasi dengan pihak yang mengeluarkan kartu identitas diri.
2. Bukti identitas (KTP/SIM/Paspor) yang diterima oleh bank masih berlaku dan tidak terdapat catatan dari pihak yang berwenang.

2. Aspek Keuangan

- Copy Past Performance (R/K) 6 bulan terakhir
- Copy Laporan Keuangan 2 tahun terakhir
- Copy Bukti pembayaran pajak terakhir

Data sesuai dengan tujuan pembiayaan

1. Pembiayaan untuk Modal Kerja

- a. Copy Sales Contract/Purchase order/Irrevocable Bankers L/C
- b. Copy Realisasi penjualan, pembelian, dan stock 6 bulan terakhir
- c. Copy Rencana penjualan dan pembelian 1 tahun yang akan datang

2. Pembiayaan untuk Modal Kerja Kontraktor

- a. Copy TDR
- b. Copy Past performance
- c. Copy Rencana kerja 1 tahun yang akan datang

3. Pembiayaan untuk distributor

- a. Copy Surat penunjukan sebagai distributor/sub distributor
- b. Copy Surat keterangan jatah penebusan per bulan
- c. Copy Daerah pemasaran penyaluran
- d. Copy Daftar langganan
- e. Copy Realisasi penjualan, pembelian dan stock 6 bulan terakhir
- f. Copy Rencana kerja 1 tahun yang akan datang

4. Pembiayaan untuk Investasi

- a. Copy Rencana jadwal pembangunan proyek
- b. Copy Rencana pembiayaan proyek

c. Copy Daftar mesin, peralatan, suku cadang yang diperlukan dalam proyek

d. Asli Feasibility study

3. Aspek Legal Jaminan/Tempat Usaha

a. Tanah/Bangunan

1. Copy Sertifikat HGB/HM

2. Copy IMB

3. Copy PBB tahun terakhir

4. Copy KTP Pemilik jaminan

5. Asli Covernote notaris

b. Kendaraan

1. Asli BPKB/Pernyataan dealer

2. Copy STNK

3. Copy Surat pesanan kendaraan dan faktur

4. Asli Kuitansi kosong bermeterai

3. Badan Usaha Produktif

1. Surat Permohonan Pembiayaan (SPP)

Surat Permohonan Pembiayaan yang diajukan harus ditandatangani oleh pejabat yang berwenang

2. Aspek Legal

a. Legalitas Usaha

- Copy Akte Pendirian/Anggaran Dasar Notariil

- Copy Akte Perubahan Notariil (bila ada)

- Copy Pengesahan Menkeh dan HAM
- Copy Pendaftaran pada Pengadilan Negeri
- Copy Pengumuman pada Lembaran Berita Negara
- Copy Bila PT dalam pendirian: pernyataan pengurus dan pemegang saham bertanggungjawab secara pribadi atas pembiayaan

b. Legalitas Pengurus

- Copy KTP/SIM/Pasport Pengurus/Pejabat yang berwenang
- Copy Surat Kewarganegaraan dan ganti nama untuk WNI Keturunan
- Copy Curriculum Vitae pengurus

c. Perizinan Usaha

- Copy Surat Ijin Usaha
Perdagangan (SIUP)
Kontraktor (SIUJK)
- Copy Tanda Daftar Perusahaan (TDP)
- Copy Surat Ijin Tempat Usaha (SITU)
- Copy Undang-Undang Gangguan (HO)
- Copy NPWP

3. Aspek Keuangan

- Copy Past Performance (R/K) 6 bulan terakhir
- Copy Laporan Keuangan 2 tahun terakhir
- Copy Bukti pembayaran pajak terakhir

Data sesuai dengan tujuan pembiayaan

5. Pembiayaan untuk Modal Kerja
 - a. Copy Sales Contract/Purchase order/Irrevocable Bankers L/C
 - b. Copy Realisasi penjualan, pembelian, dan stock 6 bulan terakhir
 - c. Copy Rencana penjualan dan pembelian 1 tahun yad
6. Pembiayaan untuk Modal Kerja Kontraktor
 - a. Copy TDR
 - b. Copy Past performance
 - c. Copy Rencana kerja 1 tahun yang akan datang
7. Pembiayaan untuk distributor
 - a. Copy Surat penunjukan sebagai distributor/sub distributor
 - b. Copy Surat keterangan jatah penebusan per bulan
 - c. Copy Daerah pemasaran penyaluran
 - d. Copy Daftar langganan
 - e. Copy Realisasi penjualan, pembelian dan stock 6 bulan terakhir
 - f. Copy Rencana kerja 1 tahun yang akan datang
8. Pembiayaan untuk Investasi
 - a. Copy Rencana jadwal pembangunan proyek
 - b. Copy Rencana pembiayaan proyek
 - c. Copy Daftar mesin, peralatan, suku cadang yang diperlukan dalam proyek
 - d. Asli Feasibility study
4. Aspek Legal jaminan/Tempat usaha
 - a. Tanah/Bangunan

1. Copy Sertifikat HGB/HM
 2. Copy IMB
 3. Copy PBB tahun terakhir
 4. Copy KTP Pemilik jaminan
 5. Asli Covernote notaris
- b. Kendaraan
1. Asli BPKB/Pernyataan dealer
 2. Copy STNK
 3. Copy Surat pesanan kendaraan dan faktur
5. Asli Kuitansi kosong bermeterai

Data aplikasi permohonan pembiayaan calon debitur kemudian diteliti keasliannya, masa berlakunya, dikeluarkan oleh instansi berwenang, semua dokumen harus relevan dengan usaha calon nasabah, observasi lokasi usaha, observasi jaminan berikut kelayakan penilaian agunan, kemudian menyimpulkan hasil investigasi.

4. Analisa Pembiayaan

Setelah semua syarat-syarat dipenuhi oleh calon debitur, selanjutnya dilakukan proses analisa. Dalam proses analisa yang perlu diperhatikan adalah calon debitur harus memenuhi syarat "5C", yaitu:

a. *Character*/karakter

Karakter adalah keadaan watak/sifat dari calon debitur, baik dalam kehidupan pribadi maupun dalam lingkungan usaha. Kegunaan dari penilaian terhadap karakter ini adalah untuk mengetahui sampai sejauh mana

itikad/kemauan calon debitur untuk memenuhi kewajibannya sesuai dengan perjanjian yang ditetapkan. Penilaian karakter ini sebenarnya dapat dilihat dari daftar riwayat hidup yang diserahkan kepada pihak bank, sehingga dapat diketahui latar belakang pendidikan, atau pengalaman prestasi yang menonjol. Penilaian ini sekaligus dapat menilai kepribadian, kejujuran, ketekunan, kesabaran, dan sikap efisiensi calon nasabah dalam menghadapi kesulitan.

b. *Capital/modal*

Kapital adalah jumlah dana/modal sendiri yang dimiliki oleh calon nasabah debitur. Makin besar modal sendiri dalam perusahaan tentu semakin tinggi kesanggupan calon nasabah debitur dalam menjalankan usahanya dan bank akan merasa lebih yakin memberikan pembiayaan. Kemampuan modal sendiri akan merupakan benteng yang kuat agar tidak mudah mendapat guncangan dari luar. Penilaian atas besarnya modal sendiri adalah penting mengingat pembiayaan bank hanya sebagai tambahan pembiayaan dan bukan untuk membiayai seluruh modal yang diperlukan.

c. *Capacity/kapasitas*

Kapasitas adalah kemampuan yang dimiliki calon nasabah debitur dalam menjalankan usahanya guna memperoleh laba yang diharapkan. Kegunaan penilaian ini adalah untuk mengukur sampai sejauh mana calon nasabah debitur mampu mengembalikan atau melunasi hutang-hutangnya secara tepat waktu, dari kegiatan usahanya.

d. *Collateral/agunan*

Collateral adalah barang-barang yang diserahkan calon nasabah debitur sebagai agunan terhadap pembiayaan yang diterimanya. Penilaian ini dilakukan dalam rangka mempertinggi keyakinan bank bahwa kegiatan usaha yang akan dilakukan calon nasabah debitur memiliki nilai ekonomi yang lebih tinggi daripada pembiayaan yang dikeluarkan oleh bank, sehingga pelunasan pembiayaan dilakukan tepat waktu sesuai dengan akad pembiayaan.

e. *Condition of economy/kondisi perekonomian*

Kondisi perekonomian yaitu situasi dan kondisi politik, sosial, ekonomi, dan budaya yang mempengaruhi keadaan perekonomian pada suatu saat yang kemungkinannya mempengaruhi kelancaran perusahaan calon nasabah debitur. Untuk mendapat gambaran mengenai hal ini, perlu dilakukan penelitian mengenai hal-hal sebagai berikut:

1. Keadaan konjungtur/siklus ekonomi
2. Dampak peraturan-peraturan pemerintah
3. Situasi politik dan ekonomi dunia yang mempengaruhi pasar

Setelah analisa terhadap "5C" dilakukan selanjutnya dilakukan analisa pembiayaan yang meliputi:

1. Analisa Yuridis-Legalitas

Dalam analisa permohonan pembiayaan, maka aspek yuridis merupakan aspek terpenting, karena meskipun semua aspek telah terpenuhi, tetapi kalau aspek yuridis tidak sah maka semua ikatan perjanjian pembiayaan antara nasabah dan

bank akan gugur, yang tentunya akan menyulitkan pihak bank untuk menarik kembali pembiayaan yang telah diberikan.

2. Analisa Manajemen

Ditujukan pada tingkat performance dari manajemen perusahaan debitur dalam mengelola perusahaannya.

3. Analisa Teknis

Tujuan yang ingin dicapai dalam analisa ini mencakup kemampuan untuk merealisasikan proyek/usaha, kecukupan tenaga kerja, lokasi usaha, proses produksi.

4. Analisa Pemasaran

Aspek analisa pemasaran ini meliputi produk dan jasa yang dipasarkan, pasar yang dituju, strategi pemasaran, perusahaan pesaing, manajemen pemasaran, tingkat kemampuan daya beli masyarakat, pangsa pasar.

5. Analisa Keuangan

Aspek ini mencakup tingkat kesehatan keuangan calon debitur atau memeriksa permodalan perusahaan pemohon.

6. Analisa Sosial ekonomi

Analisa ditujukan terhadap proyek/usaha yang dibiayai oleh bank agar bermanfaat bagi masyarakat setempat.

7. Analisa Agunan

Bank dapat meminta agunan kepada calon debitur yang dapat berupa barang (proyek/usaha) yang pengadaannya dibiayai oleh bank.

8. Analisa syariah

Semua proyek yang dibiayai oleh bank syariah tidak bertentangan dengan ketentuan syariah, untuk itu dibentuk Dewan Pengawas Syariah yang bertugas menelaah permasalahan yang timbul.

Setelah dilakukan investigasi, kemudian marketing selaku wakil bank melakukan kunjungan lapangan dan membuat laporan atas kunjungan tersebut kemudian melakukan negosiasi yang menyangkut penetapan besarnya bagi hasil kedua belah pihak. Apabila negosiasi tercapai kesepakatan maka marketing dan seksi pembiayaan menyusun proposal pembiayaan. Bagian hukum melakukan pengecekan terhadap aspek legalitas status hukum calon nasabah debitur dan kegiatan usahanya. kemudian dilakukan survey untuk menilai dan meneliti status hukum agunan yang diserahkan calon nasabah debitur dengan melakukan pengecekan pada cabang-cabang lain bank dimana calon nasabah debitur pernah menjadi nasabahnya

5. Persetujuan Komite Pembiayaan

Apabila berdasarkan analisis- analisis calon nasabah debitur dinilai memenuhi syarat yang ditentukan, komite pembiayaan menyusun usulan pembiayaan yang didalamnya berisi mengenai keputusan komite pembiayaan terhadap pembiayaan yang diajukan berdasarkan analisa yang telah dilakukan.

6. Surat Pemberitahuan Persetujuan Pembiayaan

Merupakan surat tentang penegasan persetujuan pembiayaan dari bank kepada nasabah pembiayaan, memuat struktur pembiayaan, jaminan, prasyarat dan syarat-syarat.

7. Penandatanganan Akad Pembiayaan

Syarat Penandatanganan Akad

1. Mengembalikan Surat Pemberitahuan Persetujuan Pembiayaan yang telah ditandatangani di atas materai secukupnya.
2. Calon nasabah membuka rekening atas namanya sendiri atau nama perusahaan.
3. Menyerahkan surat pernyataan untuk menjaga saldo 1x angsuran pada rekening di atas.
4. Uang muka pembelian disetorkan terlebih dahulu ke rekening atas nama nasabah di BMI
5. Menyerahkan Surat Pernyataan dan Kuasa yang ditandatangani di atas materai secukupnya dan diketahui perusahaan bahwa:
 - Nasabah bersedia membayar biaya administrasi dan biaya lainnya sehubungan dengan penandatanganan Akad Pembiayaan Murabahah.
 - Nasabah bersedia membayar angsuran setiap bulannya dengan tertib sesuai jadwal.
 - Bila usaha nasabah mengalami kebangkrutan atau dinyatakan pailit, maka bank berhak untuk memperoleh prioritas pertama pembayaran atas segala hak yang diperoleh nasabah, kecuali jika nasabah dapat melanjutkan dan membayar angsuran pembiayaan.

8. Pencairan Pembiayaan

Syarat Pencairan

1. Menandatangani akad atau perjanjian pembiayaan murabahah.

2. Telah menyetor biaya cadangan untuk biaya yang terkait dengan perjanjian pembiayaan dan pengikatan agunan ke rekening atas nama nasabah di BMI
3. Menyerahkan Surat Kuasa Pendebetan kepada BMI untuk melakukan pendebetan terbatas pada: Pembayaran biaya Notaris, Pembayaran biaya asuransi, Pembayaran angsuran/bulannya, Pembayaran biaya keterlambatan, Pembayaran biaya materai , Pembayaran biaya survey dan taksasi.
4. Dilakukan pemblokiran sebesar saldo minimum pada rekening atas nama nasabah sebesar 1x angsuran perbulannya ditambah dengan biaya administrasi bank
5. Agunan telah diikat secara notariil, minimal telah ada surat pernyataan notaris bahwa seluruh agunan dapat diikat sempurna dan sedang dalam proses pelaksanaan pengikatan.
6. Pencairan bertahap sesuai kebutuhan, jangka waktu masing-masing pembiayaan selama 24 bulan sejak surat sanggup ditandatangani.
7. Pencairan ditransfer langsung ke rekening penjual.

Dengan ditandatanganinya akad pembiayaan, kedua belah pihak dinyatakan setuju terhadap segala hak dan kewajiban yang telah disepakati bersama. Dalam tahap ini kegiatan utama administrasi dan dokumentasi selanjutnya adalah pembukaan rekening pembiayaan nasabah debitur, sehingga calon nasabah debitur kini tercatat sebagai nasabah debitur. Bank segera mempersiapkan instrumen pencairan pembiayaan dengan meneliti kembali administrasi dan dokumentasi agar lengkap dan sempurna serta memenuhi persyaratan pembiayaan yang aman, terarah, dan produktif.

8. Setelah terjadi kesepakatan jual beli, maka barang dikirim dari Supllier kepada nasabah pembiayaan atas perintah bank dan dokumen-dokumennya diserahkan ke bank sebagai jaminan.

9. Perhitungan Pembayaran Angsuran

Contoh kasus:

Tuan A ingin membeli sebuah sepeda motor merk honda dengan harga Rp. 12.000.000,00 akan tetapi Tuan A hanya memiliki uang sebesar Rp.2.000.000, sedang sisanya Tuan A bermaksud ingin mencari pembiayaan di bank secara angsuran selama 3 tahun (36 bulan), maka perhitungan angsuran Tuan A adalah:

- Kebutuhan investasi	: Rp. 12.000.000,00
- Modal sendiri	: Rp. 2.000.000,00
- Pembiayaan bank	: Rp. 10.000.000,00
- Jangka waktu	: 3 tahun (36 bulan)
- Expektasi margin	: 33,789% flat dalam 3 tahun
	: 20% effective p.a. in arrear
- Harga beli bank	: Rp. 12.000.000,00
- Margin bank	: Rp. 3.563.024,00
- Harga jual bank	: Rp.15.563.024,00
- Angsuran Pendahuluan	: Rp. 2.000.000,00
- Pembayaran ditangguhkan	: Rp.13.563.024,00
- Angsuran/bulan	: Rp. 376.750,00

Margin keuntungan yang ditetapkan oleh BMI adalah 21%, sehingga apabila dibandingkan dengan bunga bank konvensional yang lain terlihat sebagai berikut :

NO	NAMA BANK	BUNGA	SELISIH
1.	BMI	21%	-
2.	BNI	17%	-4%
3.	Bank Mandiri	16%	-5%
4.	BRI	18%	-3%
5.	BCA	16%	-5%
6.	Bank Danamon	17%	-4%

Hasil survey yang telah diolah

Dari tabel di atas, menunjukkan bahwa margin keuntungan BMI terlihat lebih tinggi 4% apabila dibandingkan dengan BNI, 5% apabila dibandingkan dengan Bank Mandiri, 3% apabila dibandingkan dengan BRI, 5% apabila dibandingkan dengan BCA dan 4% apabila dibandingkan dengan Bank Danamon.

Margin BMI telah ditetapkan pada saat akad ditandatangani dan tidak terpengaruh oleh naik turunnya suku bunga SBI seperti yang terjadi pada bank-bank konvensional.

10. Pembayaran Angsuran

Nasabah debitur yang memahami hakekat penyaluran pembiayaan oleh bank untuk kepentingan kegiatan usaha miliknya, bila beritikad baik, maka ia akan meminimalisir semaksimal mungkin resiko yang melekat pada pembiayaan

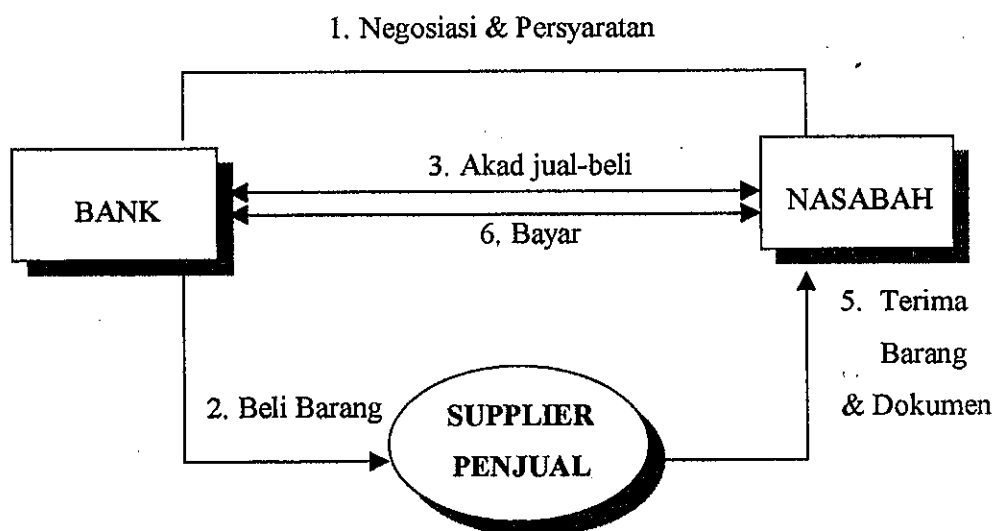
itu. Bank harus selalu memberi petunjuk, pembinaan, dan pengawasan (*monitoring*) terus-menerus dan berkesinambungan selama pembiayaan berjalan, utamanya dalam pencatatan dan selalu diperbarui dokumen yang ada dengan tertib dan terjadwal untuk mencegah sewaktu-waktu pembiayaan dapat turun kualitasnya menjadi pembiayaan bermasalah.

11. Pelunasan

Nasabah yang melunasi pembiayaan tepat waktu sesuai dengan kesepakatan yang tercantum dalam akad, maka bank menyatakan kepada nasabah debitur bahwa pembiayaan berakhir. Setelah perhitungan hak dan kewajiban para pihak terselesaikan dengan baik, bank mengembalikan seluruh dokumen nasabah debitur dalam keadaan sebagaimana saat diserahkan beserta tanda terimanya, dan bank segera memberikan tanda bukti pelunasan.

B. KONSTRUKSI HUKUM

Teknis Al-Murabahah



4. Kirim Barang & Dokumen

Berdasarkan uraian teknis Al-Murabahah, pertama-tama nasabah yang akan mengadakan pembiayaan Al-Murabahah datang ke BMI dengan membawa surat permohonan pembiayaan, nasabah mengutarakan maksud atau tujuan pembiayaan yang diajukan dengan klasifikasi barang yang diinginkan. Bank memesan barang kepada supplier sesuai permintaan nasabah. Antara bank dengan supplier terjadi perjanjian jual beli. Kemudian bank setelah mendapatkan barang, lalu mengadakan penandatanganan akad Al-Murabahah dengan nasabah. Setelah sepakat, barang dari supplier dikirim ke nasabah. Dokumen-dokumennya dijamin ke bank. Sampai barang lunas dokumen baru dikembalikan kepada nasabah.

A. Menurut Hukum Islam

Pada sistem Hukum Islam sejak tercapai kesepakatan atau kemufakatan maka terjadi pemindahan kepemilikan, sehingga perjanjian jual beli antara bank dengan Supplier telah terjadi, Karen dalam Hukum Islam tidak dibedakan antara perjanjian obligatoir dan perjanjian kebendaan. Maka sejak adanya kesepakatan perjanjian jual beli antara Bank dengan Supplier sudah terjadi pemindahan kepemilikan barang antara Supplier dengan nasabah, pemindahan barang yang menjadi obyek perjanjian dilakukan dengan penyerahan traditio longa manu (penyerahan tangan panjang). Sehingga Al-Murabahah sudah merupakan suatu proses jual beli. Dalam Murabahah calon debitur diberi dana yang penggunaannya dipantau untuk pembelian barang apa. Jual beli dalam Islam hukumnya halal

sebagaimana firman Allah SWT: *"Bahwasanya jual beli itu seperti riba, tetapi Allah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba."*(QS. Al Baqarah 275).

Artinya riba itu tidak sama dengan jual beli, sebab riba itu haram dan jual beli itu hukumnya halal. Salah satu syarat jual beli adalah ridla sama ridla disamping masih ada syarat-syarat lain yang harus dipenuhi. Jual beli merupakan transaksi dalam bentuk pertukaran barang yang satu dengan barang yang lain, sedang riba adalah tambahan dari orang yang berhutang sebagai imbalan dari tempo penundaan pembayaran hutangnya. Islam hanya menghalalkan keuntungan yang diperoleh lewat usaha, seperti keuntungan jual beli, Islam melarang menarik keuntungan dari orang lain yang tidak ada imbalan yang konkrit, yang pada hakekatnya hal ini adalah memakan harta orang lain dengan cara batil.³⁶

Firman Allah SWT dalam ayat yang lain yaitu *"Hai orang-orang yang beriman, bertaqwalah kepada Allah dan lepaskan sisa-sisa riba (yang belum dipungut) jika kamu orang-orang yang beriman. Jika kamu tidak mengerjakan (meninggalkan sisa riba), maka ketahuilah bahwa Allah dan Rasul-Nya akan memerangimu. Jika kamu bertobat (dari pengambilan riba), maka bagimu modalmu. Kamu tidak menganiaya dan tidak (pula) dianiaya."*(QS. Al-Baqarah: 278-279)

Sesuatu yang lebih dari modal dasar adalah riba, sedikit atau banyak. Jadi, setiap kelebihan dari modal asli yang ditentukan sebelumnya karena semata-mata imbalan bagi berlalunya waktu adalah riba, bukan setiap pinjaman yang

³⁶ Makalah Lokakarya Bunga Bank dan Perbankan, Cisarua-Bogor 19-22 Agustus 1990, halaman 23

memberikan tambahan pada pokoknya yang dianggap riba. Agar lebih jelasnya maka dapat dibedakan antara sistem bunga dengan Syariah, yaitu:

Sistem Bunga:

1. Perjanjian pengenaan bunga tidak berdasarkan keuntungan kerugian.
2. Persentase tertentu dari total dana yang dipinjamkan kepada nasabah.
3. Pembiayaan umumnya memerlukan penyerahan jaminan berupa barang/harta nasabah.
4. jenis usaha yang dibiayai tidak dibedakan, sepanjang memenuhi persyaratan.
5. Pembayaran/pengenaan bunga oleh kreditur kepada nasabah dianggap haram.
6. Pembayaran bunga tetap harus dibayar, meskipun usaha nasabah mengalami kerugian.
7. Besarnya pembayaran bunga oleh nasabah jumlahnya tetap meskipun keuntungan nasabah lebih besar dari jumlah yang diperkirakan.

Sistem Syariah:

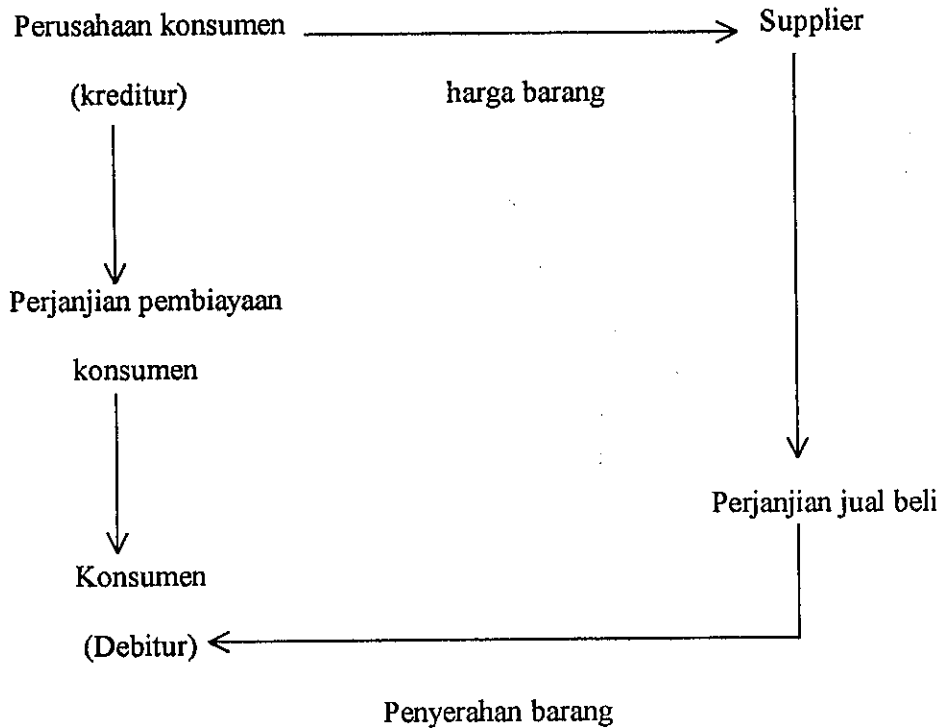
1. Perjanjian imbalan berdasarkan pada keuntungan kerugian
2. Besarnya nisbah bagi hasil didasarkan atas jumlah keuntungan yang diperoleh nasabah
3. Persyaratan jaminan tidak mutlak diperlukan
4. Jenis usaha yang dibiayai harus sesuai dengan ketentuan Syariah
5. Pembayaran imbalan berdasarkan bagi hasil sifatnya halal

6. Pembayaran imbalan dilakukan apabila nasabah memperoleh keuntungan. Sebaliknya bila rugi, jumlah kerugian/resiko ditanggung kedua belah pihak.
7. Besarnya imbalan berubah sesuai dengan besar kecilnya keuntungan yang didapat nasabah.

B. Menurut KUH Perdata

KUH Perdata mengenal perjanjian obligatoir dan kebendaan, perjanjian obligatoir merupakan perjanjian yang menimbulkan perikatan yang meletakkan kewajiban kepada kedua belah pihak, perjanjian obligatoir ini adalah mengikat untuk menyerahkan suatu benda. Sedangkan yang kedua adalah perjanjian kebendaan maksudnya perjanjian untuk menyerahkan benda serta hak miliknya (eigendom) kepada pihak pihak lain. Dengan demikian menurut KUH Perdata, dalam proses jual beli antara bank dengan supplier dalam Al-Murabahah hanya ada perjanjian obligatoir saja sedangkan perjanjian kebendaannya belum terjadi karena belum pernah ada penyerahan atas barang yang menjadi obyek perjanjian Al-Murabahah dari pihak supplier kepada pihak bank. Dengan demikian, bank belum bisa dikatakan sebagai pemilik atas barang tersebut. Karena belum pernah ada penyerahan barang antara Supplier dengan Bank secara nyata, sehingga dalam hal ini bank belum pernah sebagai pemilik barang yang dijadikan obyek jual beli, oleh karenanya bank tidak mempunyai kewenangan untuk memindahtangankan atau menjual barang tersebut kepada nasabah, maka konstruksi hukumnya hampir sama dengan pembiayaan konsumen.

Pembiayaan Konsumen



Hubungan pihak kreditur dengan konsumen adalah hubungan kontraktual dalam hal ini kontrak pembiayaan konsumen. Pihak pemberi biaya sebagai kreditur dan pihak penerima biaya sebagai debitur. Pihak pemberi biaya berkewajiban utama untuk memberi sejumlah uang untuk pembelian suatu barang konsumsi, sementara pihak penerima biaya (konsumen) berkewajiban untuk membayar kembali uang tersebut secara cicilan kepada pihak pemberi biaya.

Hubungan pihak konsumen dengan supplier merupakan hubungan jual beli, dalam hal ini jual beli bersyarat, dengan syarat bahwa harga akan dibayar oleh pihak ketiga yaitu pihak pemberi biaya, artinya bahwa apabila karena alasan

apapun pihak pemberi biaya tidak dapat menyediakan dananya, maka jual beli antara supplier dengan pihak konsumen sebagai pembeli akan batal

Hubungan penyedia dana (pemberi dana) dengan supplier (penyedia barang) tidak mempunyai hubungan hukum yang khusus, kecuali pihak penyedia dana hanya pihak ketiga yang disyaratkan, yaitu disyaratkan untuk menyediakan dana untuk digunakan dalam perjanjian jual beli antara pihak supplier dengan pihak konsumen.

Pembiayaan konsumen memperoleh keuntungan dengan menetapkan sistem bunga pada setiap pembiayaan yang dibiayainya, maka dengan demikian Al-Murabahah bisa dikatakan juga menggunakan sistem bunga karena kesamaan hubungan hukumnya. Dalam menanggapi masalah ini Ulama dan para ahli berbeda pendapat tentang bunga, yaitu sebagai berikut.³⁷

1. Pendapat pertama mengatakan bahwa bunga bank termasuk kategori riba, sebab esensinya adalah sama, yakni adanya tambahan nilai sebagai imbalan penundaan tempo pembayaran hutang. Dengan demikian hukumnya haram sebagaimana halnya riba yang terlarang itu. Kemudian hukum haram itu bisa dirobah menjadi halal karena darurat.

Mengenai pendapat ini, ada yang mengatakan bahwa bunga bank itu boleh atau halal dengan alasan darurat adalah tidak tepat, sebab apa yang dikatakan darurat berlawanan dengan pengertian darurat yang dikehendaki dalam Hukum Islam, yang rumusannya:

³⁷ *Loc. Cit*, halaman 12

“Sampainya seseorang pada batas suatu kondisi yang apabila orang itu tidak melakukan hal-hal yang dilarang maka akan binasa (rusak atau mati) atau mendekatinya. Analisa berdasarkan rumusan ini, adalah seharusnya kalau pemerintah sudah mendirikan bank, maka pihak swasta tidak dibenarkan mendirikan bank lagi. Di samping itu, kebolehan mendirikan bank bagi pemerintah harus mengusahakan berdirinya bank tanpa bunga. Dalam kaitannya dengan orang yang bermuamalah dengan bank, tentu kebolehannya ada batas-batasnya, tidak terus-menerus, disamping itu untuk mengetahui limit darurat juga sulit.

2. Pendapat kedua mengatakan bahwa bunga bank tidak termasuk kategori riba yang terlarang itu. Sebab yang dilarang adalah pinjaman yang bunganya berlipat ganda sebagaimana yang terjadi di jaman jahiliyah, sejalan dengan mafhum mukhalafah ayat:

“Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu memakan riba yang berlipat ganda dan bertaqwalah kamu kepada Allah supaya kamu mendapat keberuntungan.” (Ali Imran: 130)

Demikian pandangan Syekh Abdul Azis Jawisy. Sementara kalangan masyarakat kita juga ada yang berpendapat demikian.

Analisa pendapat yang mengatakan bahwa bunga bank itu boleh atau halal apabila tidak berlipat ganda adalah tidak benar.

3. Pendapat ketiga mengatakan bahwa bunga bank untuk tujuan produktif halal/boleh, sedangkan apabila untuk tujuan konsumtif

haram. Sebab riba yang dilarang pada jaman jahiliyah adalah bersifat konsumtif.

Analisa pendapat ini juga tidak tepat, karena kata RIBA dalam ayat Al-Quran adalah memakai al (AL-Riba). Al disini berarti umum, yang mencakup yang produktif dan konsumtif. Kedua-duanya tidak ada bedanya, sama-sama haram.

BAB V

PENUTUP

Kesimpulan dan Saran

A. Simpulan

Berdasarkan uraian dan pembahasan pada Bab I sampai IV, dapat disimpulkan hal-hal sebagai berikut:

1. *Al-Murabahah* yang dilakukan oleh Bank Muamalat Indonesia: pertama-tama calon nasabah datang mengajukan permohonan, kemudian dilakukan negosiasi dan memenuhi persyaratan yang harus dipenuhi oleh pembeli sebelum mengadakan akad jual beli. Setelah negosiasi tercapai, dibuatlah akad jual beli antara penjual dan pembeli dan sesuai isi akad jual beli maka barang dikirim kepada pembeli, Pembeli menerima barang dan tahap terakhir pembeli membayar barang sesuai harga yang telah disepakati. Dengan demikian selesailah jual beli.
2. Menurut Hukum Islam konstruksi hukum *Al-Murabahah* merupakan jual beli yang hukumnya halal, karena di dalam Hukum Islam tidak mengenal perjanjian secara obligatoir dan kebendaan sehingga benda berpindah sejak saat terjadinya kesepakatan. Sedangkan apabila dilihat dari KUH Perdata yang mengenal perjanjian obligatoir dan kebendaan, *Al-Murabahah* tidak bisa dikatakan sebagai jual beli karena pihak bank belum pernah sebagai pemilik barang. *Al-Murabahah* bila dilihat dari konstruksi hukum nasional sama dengan pembiayaan konsumen, sedangkan keuntungan dalam pembiayaan konsumen adalah adanya penetapan bunga,

maka dengan demikian *Al-Murabahah* juga bisa dikatakan juga menggunakan sistem bunga, sedangkan sistem bunga dalam Islam adalah dilarang dan haram hukumnya.

B. Saran

1. Bank Muamalat Indonesia dalam melaksanakan pembiayaan *Al-Murabahah* sebaiknya disesuaikan dengan Hukum Nasional, sehingga tidak menimbulkan penafsiran yang berbeda-beda terutama bagi orang-orang yang kurang mendalami dan tidak mengetahui Hukum Islam.
2. Bank Muamalat Indonesia perlu mengadakan sosialisasi produk agar lebih dikenal oleh masyarakat luas.

DAFTAR PUSTAKA

- Abdulkadir Muhammad. 1992. *Perjanjian Baku dalam Praktek Perusahaan Perdagangan*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti.
- Ahmad Azhar Basyir. *Azas-Azas Hukum Muamalat (Hukum Perdata Islam)*. 1983. Yogyakarta: Bagian Penerbitan Fakultas Hukum UII.
- Amin Azis. 1992. *Mengembangkan Bank Islam di Indonesia Buku I*. Jakarta: Bangkit.
- Annual Report Bank Muamalat Indonesia.
- Hadari Nawawi dan Mimi Martini. 1994. *Penelitian Terapan*. Jogjakarta.
- Herlin. 1995. Materi Hukum Perikatan. Program Pendidikan Notariat Universitas Padjajaran Bandung.
- Indrawati Soewarso. 1994. *Masalah dan Kasus Hukum di Bidang Perbankan*. Institut Bankir Indonesia.
- Koentjaraningrat. 1993. *Metode Penelitian Masyarakat*. Jakarta: Gramedia Pustaka Utama.
- Materi Perkuliahan Hukum Kontrak, 2001, Semarang: Universitas Diponegoro
- Marjanto Danusaputro dan Sullahi. 1995. Institut Bankir Indonesia.
- Muhamad. *Manajemen Bank Syariah*. 2002. Yogyakarta: Unit Penerbit dan Percetakan (UPP) AMP YKPN.
- Muhammad Nejatullah Siddiqi. 1984. *Bank Islam*. Bandung: Pustaka.
- Muhammad Syafi'I Antonio. 2001. *Bank Syariah: Dari Teori Ke Praktik*, Jakarta: Gema Insani Press.

Munir Fuady. 1995. *Hukum Tentang Pembiayaan Konsumen dalam Teori dan Praktek*. Bandung: Citra Aditya Bakti.

-----, 1999. *Hukum Perbankan Modern*. Bandung: Citra Aditya Bakti.

Purwahid Patrik. 1994. *Dasar-Dasar Hukum Perikatan-Perikatan yang lahir dari Perjanjian dan dari Undang-Undang*. Bandung: Mandar Maju.

Ronny Hanitijo Sumitro. 1990. *Metode Penelitian Hukum dan Jurimetri*. Jakarta: Ghalia Indonesia.

Subekti. 1997. *Aneka Perjanjian*. Bandung: Alumni.

-----, 1998. *Hukum Perjanjian*. Jakarta: Intermedia.

Surini Ahlan Sjarif. 1984. *Intisari Hukum Benda Menurut Burgerlijk Wetbook*. Jakarta: Ghalia Indonesia.

Soerjono Soekanto. 1986. *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta: UI Press.

Sunaryati Hartono. 1994. *Penelitian Hukum di Indonesia pada Akhir Abad ke 20*. Bandung: Alumni.

Surtahman Kastin Hasan. 1993. *Ekonomi Islam*. Dewan Bahasa dan Pustaka.

Y.Sri Susilo Sigit Triandaru, A. Totok Budi Santoso, 2000, *Bank dan Lembaga Keuangan Lain*, Jakarta: Salemba Empat.

Zainul Arifin. 2000. *Memahami Bank Syariah-Lingkup, Peluang dan Prospek*. Jakarta: AlvaBet.

Peraturan Perundang-Undangan

Undang-Undang Dasar 1945.

Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan.

Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 71 Tahun 1992 Tentang Bank
Perkreditan Rakyat.

Lain-Lain

Al-Qur'an dan Hadits

Brosur

Bagian Pembiayaan Bank Muamalat Cabang Semarang. Perjanjian Jual Beli.

2003. Semarang.