

**REKONSTRUKSI REGULASI AKAD PEMBIAYAAN  
MURABAHAH PADA PERBANKAN SYARIAH  
BERBASIS NILAI TA'ĀWUN WA TAWĀZUN**

Oleh :  
Siska Amilia, S.H., M.Kn  
NIM : 10302000285

**DISERTASI**

**Untuk Memperoleh Gelar Doktor Dalam Bidang Ilmu Hukum Pada  
Universitas Islam Sultan Agung (UNISSULA)**



**PROGRAM DOKTOR (S3) ILMU HUKUM (PDIH)  
FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG (UNISSULA)  
SEMARANG  
2022**

**LEMBAR PENGESAHAN**

**REKONSTRUKSI REGULASI AKAD PEMBIAYAAN  
MURABAHAH PADA PERBANKAN SYARIAH BERBASIS  
NILAI TA'AWUN WA TAWAZUN**

Oleh :

**SISKA AMILIA, S.H., M.Kn**  
NIM : 10302000285

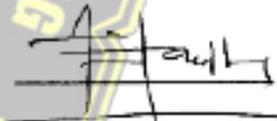
**DISERTASI**

Untuk Memenuhi Salah Satu Syarat Ujian  
Guna Memperoleh Doktor Dalam Ilmu Hukum Ini  
Untuk Disetujui Oleh Promotor Dan CO-Promotor Pada Tanggal Seperti  
Tertera Di bawah ini

Semarang .....

**PROMOTOR**

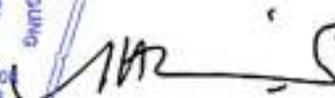
**CO-PROMOTOR**



Prof. Dr. Hj. Anis Mashdurohatun, S.H., M.Hum ; Prof. Dr. Abdul Halim Barkatullah, S.H., S.Ag., M.Hum  
NIDN. 06-2105-7002 NIDN. 09-117-604

**Mengetahui**

**Ketua Program Doktor Ilmu Hukum  
Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung**



**Prof. Dr. Hj. Anis Mashdurohatun, S.H., M.Hum**  
NIDN. 06-2105-7002

## PERNYATAAN ORIGINALITAS PENELITIAN

Dengan ini menyatakan bahwa :

1. Karya tulis saya, disertasi ini adalah asli dan belum pernah diajukan untuk mendapatkan gelar akademik Doktor baik Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang (UNISSULA) maupun perguruan tinggi lainnya.
2. Karya tulis ini adalah murni gagasan, rumusan, dan penelitian saya sendiri tanpa bantuan pihak lain selain Tim Promotor dan masukan dari Tim Penclalah.
3. Dalam karya tulis ini tidak terdapat karya atau pendapat yang telah ditulis atau dipublikasikan orang lain kecuali secara tertulis dengan jelas dicantumkan sebagai acuan dalam naskah dengan disebutkan nama pengarang dan dicantumkan dalam daftar Pustaka
4. Pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya dan apabila dikemudian hari terdapat penyimpangan atau ketidakbenaran dalam pernyataan ini, maka saya bersedia menerima sanksi berupa pencabutan gelar yang telah diperoleh karena karya ini, serta sanksi lainnya sesuai dengan norma yang berlaku pada perguruan tinggi ini.

Semarang, Februari 2023

Yang Membuat Pernyataan



Siska Amilia, S.H., M.Kn  
NIM. 10302000285

## ABSTRACT

One of the financing instruments developed by Islamic Financial Institutions (LKS) is the murabahah contract. Murabahah financing is a contract that dominates the financing process compared to other contracts. Various regulations support murabahah financing operations in LKS, such as the Fatwa of the National Sharia Council of the Indonesian Ulama Council (DSN-MUI), the Circular Letter of the Financial Services Authority, Law Number 21 of 2008 concerning Islamic Banking and various other regulations. The number of regulations that usually regulate always found multiple problems. One of them is the overlapping regulations that make a regulated object confusing policy implementers and the public. This study aims to explain the position of the murabahah contract based on the regulations that govern it to strengthen the statement of the murabahah contract in Islamic Financial Institutions.

This article is legal research that uses a juridical-socio legal research approach. Socio legal studies is an interdisciplinary research field in which law is explored as a social phenomenon. Research in this area aims to institutions are influenced by or function within the cultural, economic, historical, political and social context.

The results of the analysis show that there are various regulations governing murabahah financing. The substance of the regulation refers to the fiqh muamalah maliyyah, which was transformed into the Fatwa of the MUI DSN. From these various regulations, there is a harmonization of regulations that are mutually complementary to each other, according to their functions. This is an indication of the harmonization that occurs between Indonesian Sharia Bank (BSI) regulations.

Keyword: *Contract, Murabahah Regulations, Fiqh Muamalah Maliyyah, DSN-MUI Fatwa*

## ABSTRAK

Satu di antara instrumen pembiayaan yang dikembangkan oleh Lembaga Keuangan Syari'ah (LKS) adalah akad murabahah. Pembiayaan murabahah menjadi akad yang mendominasi proses pembiayaan dibandingkan dengan akad yang lainnya. Terdapat berbagai regulasi yang menopang operasional pembiayaan murabahah di LKS seperti Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI), Surat Edaran Otoritas Jasa Keuangan, Undang-Undang Nomor 21 tahun 2008 tentang Perbankan Syariah dan berbagai regulasi lainnya. Banyaknya regulasi yang mengatur, biasanya selalu ditemukan berbagai masalah. Salah satunya adalah ketumpangtindihan regulasi yang membuat suatu objek yang diatur memberikan kebingungan kepada pelaksana kebijakan dan masyarakat. Penelitian ini bertujuan untuk menjelaskan kedudukan akad murabahah berdasarkan regulasi yang mengaturnya sehingga memperkuat pernyataan akad murabahah pada di Lembaga Keuangan Syariah.

Artikel ini merupakan penelitian hukum yang menggunakan pendekatan Socio Legal Research. Studi hukum sosial adalah penelitian interdisipliner bidang dimana hukum dieksplorasi sebagai fenomena sosial. Penelitian di bidang ini bertujuan untuk memahami bagaimana ide-ide hukum, praktik dan institusi di pengaruhi oleh atau berfungsi dalam konteks budaya, ekonomi, sejarah, politik dan sosial.

Hasil analisis menunjukkan terdapat berbagai regulasi mengatur tentang pembiayaan murabahah. Substansi regulasi tersebut mengacu kepada fiqh muamalah maliyyah yang ditransformasikan menjadi Fatwa DSN MUI. Dari berbagai regulasi tersebut, adanya harmonisasi regulasi yang saling berkesinambungan mengisi satu sama lain, sesuai dengan fungsinya. Hal tersebut merupakan indikasi harmonisasi yang terjadi antara regulasi Bank Syariah Indonesia (BSI).

Kata Kunci: *Akad, Regulasi Murabahah, Fiqh Muamalah Maliyah, Fatwa DSNMUI*

## DAFTAR ISI

|   |             |
|---|-------------|
| <b>LEMBAR PENGESAHAN.....</b>   | <b>i</b>    |
| <b>PERNYATAAN .....</b>   | <b>ii</b>   |
| <b>SURAT PERSETUJUAN PROMOTOR DAN CO-PROMOTOR .....</b>   | <b>iii</b>  |
| <b>ABSTRACT .....</b>   | <b>iv</b>   |
| <b>ABSTRAK.....</b>   | <b>v</b>    |
| <b>DAFTAR ISI.....</b>  | <b>vi</b>   |
| <b>DAFTAR TABEL.....</b>  | <b>viii</b> |
| <b>BAB I PENDAHULUAN .....</b>  | <b>1</b>    |
| Latar Belakang.....   | 1           |
| Rumusan Masalah.....  | 8           |
| Tujuan dan Kegunaan Penelitian .....  | 9           |
| Manfaat atau Kegunaan Penelitian.....   | 9           |
| Kerangka Konseptual.....  | 10          |
| Kerangka Teori .....  | 27          |
| Kerangka Pemikiran .....  | 49          |
| Metode Penelitian .....   | 51          |
| Orisinalitas Penelitian.....  | 58          |
| Sistematika penulisan .....   | 62          |
| <b>BAB II TINJAUAN PUSTAKA .....</b>  | <b>64</b>   |
| Sejarah Perkembangan Bank Syariah.....  | 64          |
| Jenis atau Produk Bank Syariah.....   | 72          |
| Pembiayaan Murabahah.....   | 86          |
| <b>BAB III REGULASI AKAD PEMBIAYAAN MURABAHAH PADA<br/>PERBANKAN SYARIAH BELUM BERBASIS NILAI TA'ĀWUN WA<br/>TAWĀZUN.....</b> | <b>102</b>  |

|   |            |
|---|------------|
| Regulasi Pembiayaan Murabahah Pada Perbankan Syariah .....  | 102        |
| Praktek Pembiayaan Murabahah Pada Perbankan Syariah .....   | 130        |
| Implementasi Prinsip Syariah pada Akad Pembiayaan Murabahah ...   | 139        |
| Peran Notaris Dalam Akad Murabahah.....   | 165        |
| Cara Penentuan Angsuran dalam Murabahah dalam Perbankan .....   | 234        |
| <b>BAB V KELEMAHAN–KELEMAHAN PELAKSANAAN AKAD<br/>PEMBIAYAAN MURABAHAH PADA PERBANKAN SYARIAH<br/>BELUM BERBASIS NILAI TA’ĀWUN WA TAWĀZUN .....</b> | <b>236</b> |
| Kelemahan-Kelemahan Regulasi Fatwa DSN-MUI Terkait<br>Murabahah.....  | 236        |
| Penyimpangan Akad Murabahah dan Solusinya dalam Hukum Islam<br>242  |            |
| Ketimpangan Akad Murabahah Dalam Pembangunan Hukum..  | 261        |
| <b>BAB V REKONSTRUKSI AKAD PEMBIAYAAN MURABAHAH<br/>PADA PERBANKAN SYARIAH BELUM BERBASIS NILAI<br/>TA’ĀWUN WA TAWĀZUN .....</b>                    | <b>283</b> |
| Analisis Deskriptif Perkembangan Perbankan Syariah Di Asia<br>Tenggara .....  | 283        |
| Rekontruksi Akad Pembiayaan Murabahah .....   | 314        |
| Nilai Ta’awun Wa Tawāzun dalam Rekonstruksi Akad<br>Pembiayaan Murabahah .....  | 316        |
| <b>BAB VI PENUTUP .....</b>   | <b>328</b> |
| Simpulan .....  | 328        |
| Saran .....   | 331        |
| Implikasi Kajian .....  | 332        |

## DAFTAR PUSTAKA

## DAFTAR TABEL

|  |     |
|--|-----|
| Tabel 1 Orisinalitas Penelitian.....   | 60  |
| Tabel 2. Perbedaan Antara Murabahah Dan Pinjaman Konvensional .....  | 90  |
| Tabel 3. Rukun, Ketentuan, Macam Murabahah dalam Fatwa DSN MUI .....                                       | 107 |
| Tabel 4. Akad Pembiayaan Berdasarkan Prinsip Murabahah Bank Syariah Indonesia.....                         | 131 |
| Tabel 5. Rukun, Akad dan Kedudukan LKS Perspektif Regulasi (Fatwa DSN-MUI, POJK, dan BSI) .....            | 133 |
| Tabel 6. Komposisi Pembiayaan yang Diberikan Perbankan Syariah di Indonesia.....                           | 138 |
| Tabel 7. Perbandingan antara Bank Syariah dan Bank Konvensional .....                                      | 148 |
| Tabel 8. Permasalahan Kontradiksi .....  | 267 |
| Tabel 9. Regulasi Undang – Undang Yang Menimbulkan Ketidakadilan .....                                     | 271 |
| Tabel 10. Bank Syariah Tidak Menerapkan Berbagi Keuntungan dan Kerugian dalam Pembiayaan Secara Adil ..... | 277 |

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **Latar Belakang**

Di Indonesia perbankan syariah muncul sejak dikeluarkannya Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang perbankan, yang secara implisit telah membuka peluang kegiatan usaha perbankan yang memiliki dasar operasional bagi hasil (*profit and loss sharing*) yang menjadi dasar hukum pendirian bank syariah. Syariah merupakan pedoman yang digunakan oleh umat islam untuk berperilaku dalam segala aspek kehidupan. Bagi umat islam, kegiatan bisnis termasuk bisnis perbankan tidak akan pernah terlepas dari ikatan etika syariah.<sup>1</sup>

Dikeluarkannya fatwa bunga haram dari MUI Tahun 2003, yang di tindak lanjuti kemudian dengan lahirnya Undang – Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang perbankan syariah telah membuka kesempatan yang luas bagi penyelenggaraan sistem perbankan berbasis syariah untuk menjalankan kegiatan operasional berdasarkan prinsip syariah dengan menjalankan fungsinya sebagai penghimpun dana dan penyalur dana bagi masyarakat.

Dalam Pasal 25 Undang – Undang No.21 Tahun 2008 tentang perbankan syariah, Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia Nomor 32/36/KEP/DIR/1999 tentang bank perkreditan rakyat berdasarkan prinsip syariah, bank syariah dalam menjalankan salah satu fungsinya, yaitu sebagai penyalur dana bagi masyarakat menyalurkan dana melalui: pertama, transaksi jual beli dengan berdasarkan prinsip

---

<sup>1</sup> Muhammad. 2002. *Pengantar Akuntansi Syariah*. Jakarta : Salemba Empat. hal. 1

murabahah, ishtishna, ijarah, salam dan jual beli lainnya; kedua, pembiayaan berdasarkan prinsip mudharabah, musyarakah dan bagi hasil lainnya; ketiga, pembiayaan berdasarkan prinsip hiwalah (alih hutang-piutang), qardh (penyediaan dana tagihan), wakalah (perwakilan), kafalah (garansi bank), dan rahn (gadai).

Adapun pengaturan mengenai ketiga fungsi tersebut di atas selain mengacu pada Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang perbankan, juga dapat berpedoman pada fatwa Dewan Syariah Nasional-Majelis Ulama Indonesia dan secara teknis mengacu pada Peraturan Bank Indonesia (PBI), khususnya yaitu Peraturan Bank Indonesia Nomor 7/46/PBI/2005 tentang akad penghimpunan dan penyaluran dana bagi bank yang melaksanakan kegiatan usaha berdasarkan prinsip syariah.

Dominannya, pembiayaan murabahah terjadi karena pembiayaan ini cenderung memiliki risiko paling kecil dan lebih mengamankan bagi shareholder, sebab murabahah sendiri di bank – bank Islam pada umumnya digunakan sebagai metode utama pembiayaan, yang merupakan hampir tujuh puluhlima persen asetnya.

Hal tersebut mengindikasikan secara implisit bahwa walaupun pembiayaan murabahah begitu mendominasi aspek praktek pembiayaan perbankan syariah, namun tetap ada risiko–risiko yang menyertainya. Dalam hal ini dapat disimpulkan bahwa murabahah dapat disebut sebagai produk perbankan syariah yang penting dan diminati oleh masyarakat pada umumnya. Adapun, di bank – bank syariah, murabahah sendiri melandaskan kegiatannya pada fatwa Dewan Syariah Nasional

Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang murabahah.<sup>2</sup> Peraturan Bank Indonesia yang mengatur tentang murabahah yaitu PBI Nomor 9/19/PBI/2007 tentang pelaksanaan prinsip syariah dalam kegiatan penghimpunan dana dan penyaluran dana serta pelayanan jasa bank syariah.

Perbankan syariah memberikan layanan bebas bunga kepada nasabahnya. Pembayaran dan penarikan bunga dilarang dalam semua bentuk transaksi karena bunga identik dengan riba. Pelarangan inilah yang menjadi pembeda antara perbankan syariah dan perbankan konvensional.

Bank syariah tidak membebankan bunga, melainkan mengajak partisipasi dalam bidang usaha yang didanai. Para deposan juga sama-sama mendapat bagian dari keuntungan bank sesuai dengan rasio yang telah ditetapkan sebelumnya.

Hal inilah yang membedakan murabahah dengan jual beli lainnya adalah penjual harus memberitahukan kepada pembeli harga barang pokok yang dijualnya serta jumlah keuntungan yang diperoleh agar tidak terjadi hal merugikan kedua belah pihak yang selama ini berkerjasama dalam pembagian hasil disepakati. Yang dimaksud dengan murabahah adalah menjual suatu barang dengan menegaskan harga belinya kepada pembeli dan pembeli membayarnya dengan harga yang lebih sebagai laba. Murabahah merupakan bagian terpenting dari jual beli dan prinsip akad ini mendominasi pendapatan bank dari produk-produk yang ada di semua bank islam.

Murabahah dalam teknis perbankan adalah jual beli antara bank selaku penyedia barang dengan nasabah yang memesan untuk membeli barang. Bank

---

<sup>2</sup> Abdullah Saeed. 2008. *Bank Islam dan Riba*. Yogyakarta : Pustaka Pelajar.hal.139.

memperoleh keuntungan jual beli yang disepakati bersama.<sup>3</sup> Harga jual bank adalah harga beli dari supplier ditambah keuntungan yang disepakati bersama.<sup>4</sup>

Ketika Bank Syariah melakukan transaksi pembiayaan murabahah, maka terdapat adanya pihak yang terlibat di dalamnya yaitu bank selaku penyedia barang atau pelaku usaha dan nasabah pemesan barang sebagai pembeli atau konsumen. Di samping itu melibatkan pula pihak lain sebagai supplier, yaitu orang yang menyediakan barang atau tempat bank memesan barang. Dalam hubungan antar pihak tersebut, tidak menutup kemungkinan terjadi kesenjangan di mana hak-hak pembeli sebagai konsumen tidak terlindungi.

Sebagaimana diketahui bahwa membicarakan masalah bank tidak terlepas dari masalah bunga dan riba, demikian juga dengan pembiayaan murabahah yang dilakukan oleh bank syariah. Pembiayaan ini banyak mendapat kritik dari sebagian ilmuwan muslim yang menilai bahwa praktik bank-bank islam tersebut bukannya meniadakan bunga dan membagi resiko, tetapi tetap mempertahankan praktik pembebanan bunga, namun dengan istilah lain dan menghindari resiko yang dilakukan secara licik.<sup>5</sup>

Budi Utomo, anggota Dewan Syariah Nasional MUI mensinyalir terdapat beberapa praktik bank syariah yang tidak islami antara lain dalam perhitungan margin murabahah cenderung dikonversikan dengan suku bunga bank konvensional, penenaan denda dan prinsip mendapatkan laba setinggi mungkin.<sup>6</sup>

---

<sup>3</sup> Mariam Darus Badruzaman. 2001. *Kompilasi Hukum Perikatan*. Bandung : PT. Citra Aditya Bakti. hal. 265.

<sup>4</sup> *Ibid*.

<sup>5</sup> Sutan Remy Syahdeni, 1999. *Perbankan Islam dan Kedudukannya dalam Tata Hukum Perbankan Indonesia*. Jakarta : Pustaka Utama Grafiti. hal. 8.

<sup>6</sup> M. Latifa and Lewis, Mervyn K. Algout, *Islamic Banking*, Edward Elgar, Massachusset

Ada beranggapan bahwa kegiatan usaha yang dilakukan oleh bank syariah tidak berbeda dengan yang dilakukan oleh bank konvensional, khususnya dalam pengambilan keuntungan / penghitungan margin. Mereka memandang bahwa yang membedakan keduanya hanyalah dari segi peristilahan dan menyandang label “syariah”, tetapi dalam kegiatan atau produknya tidak berbeda dengan bank konvensional seperti halnya dalam melakukan pembiayaan murabahah tersebut.

Meskipun demikian, dalam praktiknya terdapat perbedaan antara konsep pembiayaan murabahah dengan apa yang telah dijalankan oleh bank-bank syariah. Penundaan pembayaran dengan diberikannya waktu toleransi untuk melunasi pada waktu yang telah ditentukan dianggap sebagai celah potensial bagi para nasabah yang mungkin lalai untuk melunasi hutang walaupun sudah mampu. Oleh sebab itu, bank menutup celah potensial tersebut dengan mengadopsi konsep “denda” terhadap nasabah yang tidak melunasi tepat waktu. Dengan demikian bank syariah diawal kontrak sudah dapat memastikan bahwa dana-dana pinjaman mereka akan cukup aman dan dijamin terlindungi dari segala risiko kegagalan atau penundaan pembayaran. Di samping itu, denda juga dapat dikenakan kepada nasabah yang terlambat membayar kewajibannya setiap masa pembayaran yang telah ditentukan. Hal ini akan menjamin pembayaran harga murabahah plus mark-up kepada bank syariah.<sup>7</sup>

Melihat praktik tersebut meskipun tidak ada bunga yang dikenakan kepada nasabah karena tidak dapat memenuhi pembayaran pada waktu yang ditentukan,

---

2001; Burhan Wisnubrata (Penterjemah). 2003. *Perbankan Syari'ah, Prinsip, Praktik, Prospek*. Jakarta : Serambi. hal. 46.

<sup>7</sup>*Ibid*, hal. 130.

tetapi ada yang namanya denda. Sanksi denda merefleksikan kerugian yang diderita bank akibat tidak terbayarnya hutang tepat waktu. Karena bank-bank syariah melihat “tingkat laba normal” untuk menetapkan sanksi “denda”, maka ini sama dengan tujuan-tujuan praktis sanksi bunga dalam bank-bank konvensional, ketika hutang tidak dilunasi tepat waktu. Dalam kasus bank islam maupun bank konvensional, “tingkat laba normal” atau “cost opportunity modal” yang kedua bank itu hendak dapatkan kembali dari debitur. Bank Syariah menggunakan nama “denda”, sementara bank konvensional menggunakan nama bunga, tetapi keduanya adalah dua hal yang sama.<sup>8</sup>

Kondisi sebagaimana disebutkan di atas dapat mengurangi minat masyarakat untuk melakukan transaksi atau hubungan dengan bank syariah. Selain itu, kurangnya pengetahuan masyarakat mengenai produk bank syariah dapat menyebabkan persoalan dikemudian hari jika terjadi kerugian. Hal ini berdasarkan hasil penelitian terhadap “pemahaman dan minat pedagang tekstil di Pasar Sudimampir Banjarmasin” menunjukkan bahwa pedagang yang memperoleh pembiayaan murabahah dari bank syariah ternyata tidak memahami terhadap produk dan akad yang diperjanjikan.<sup>9</sup> Sebagaimana diketahui, dikeluarkannya Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang perlindungan konsumen bertujuan untuk:<sup>10</sup>

1. Menciptakan sistem perlindungan konsumen yang mengandung unsur

---

<sup>8</sup> *Ibid.*

<sup>9</sup> Wawancara pengusaha konveksi pasar sudimampir lantai dasar : *tentang produk dan akad banksyariah*. pada tanggal 26 Mei 2018

<sup>10</sup> Husni Syawali dan Neni Sri Imaniyati, 2000. *Hukum Perlindungan Konsumen*. Bandung: MandarMaju. hal. 7.

- keterbukaan akses dan informasi, serta menjamin kepastian hukum,
2. Melindungi kepentingan konsumen pada khususnya dan kepentingan seluruh pelaku usaha,
  3. Meningkatkan kualitas barang dan,
  4. Memberikan perlindungan kepada konsumen dari praktik usaha yang menipu dan menyesatkan,
  5. Memadukan penyelenggaraan, pengembangan dan pengaturan perlindungan konsumen dengan bidang-bidang perlindungan pada bidang-bidang lain.

Keberadaan undang-undang tersebut perlu disosialisasikan agar nasabah bank memahami akan hak-haknya. Kadang-kadang nasabah tidak memahami hak-haknya yang diatur dalam peraturan perundang-undangan, sehingga sering kehilangan haknya sebagai konsumen dan kehilangan kesempatan untuk menuntut apa yang menjadi kewajiban bank. Menurut Munir Fuady, bahwa dalam sistem hukum perbankan Indonesia, pihak nasabah sebagai konsumen dibiarkan sendiri terlunta-lunta tanpa suatu perlindungan hukum yang predictable dan reasonable. Padahal nasabah merupakan pihak yang penting dalam kaitannya dengan bank, namun persoalan terkait keberpihakan hukum terhadap nasabah menjadi masalah yang terus-menerus tak bertepi.<sup>11</sup>

Posisi nasabah di Indonesia saat ini masih sangat lemah dibandingkan dengan posisi bank. Paling tidak ada dua hubungan hukum antara bank dan konsumen yang dinilai tidak adil, yaitu pada saat bank bertindak sebagai kreditor maka nasabah memberikan perlindungan hukum dengan menyerahkan agunan.

---

<sup>11</sup> Munir Fuady, dalam *Ibid.*, hal. 112.

Pada sisi lain, nasabah sama sekali tidak memegang jaminan dari bank untuk menjamin utang bank kepada nasabah.<sup>12</sup> Bagaimanapun posisi konsumen terhadap bank ternyata tidak memposisikan nasabah selalu dilindungi perjanjian standar perbankan dalam bentuk berbagai klausula sepihak dari pihak bank. Intinya, konsumen tunduk pada segala petunjuk dan peraturan bank, baik yang sudah berlaku maupun akan diberlakukan, itu artinya tidak dipersoalkan lagi ada tidaknya kesepakatan konsumen.<sup>13</sup> Perlindungan konsumen, dalam hal ini perlindungan terhadap hak-hak nasabah bank syariah yang memanfaatkan jasa pembiayaan murabahah diharapkan dapat diakomodir dengan keberadaan UUPK (Undang-Undang Perlindungan Konsumen) tersebut.

Berkenaan dengan luasnya permasalahan yang berkaitan dengan perbankan syariah ini, maka penulis sangat tertarik dengan permasalahan tersebut dan dalam penelitian ini memilih judul **“REKONSTRUKSI REGULASI AKAD PEMBIAYAAN MURABAHAH PADA PERBANKAN SYARIAH BERBASIS NILAI TA’ĀWUN WA TAWĀZUN”**.

#### **Rumusan Masalah**

Bahwa berdasarkan uraian-uraian pada latar belakang masalah tersebut di atas, maka penulis dapat merumuskan permasalahan sebagai berikut:

1. Mengapa regulasi akad pembiayaan murabahah pada perbankan syariah belum berbasis nilai ta’āwun wa tawāzun?
2. Bagaimana kelemahan-kelemahan pelaksanaan akad pembiayaan murabahah

---

<sup>12</sup> *Ibid.* hal. 108.

<sup>13</sup> *Ibid.* hal. 108.

pada perbankan syariah belum berbasis nilai ta'awun wa tawazun?

3. Bagaimanakah rekonstruksi akad pembiayaan murabahah pada perbankan syariah belum berbasis nilai ta'awun wa tawazun?

### **Tujuan dan Kegunaan Penelitian**

Berdasarkan latar belakang masalah di atas, penelitian ini di harapkan dapat memberikan tujuan. Adapun tujuan penelitian ini sebagai berikut :

1. Untuk menganalisis regulasi akad pembiayaan murabahah pada perbankan syariah belum berbasis nilai ta'awun wa tawazun.
2. Untuk mengkaji dan menganalisis kelemahan-kelemahan pelaksanaan akad pembiayaan murabahah pada perbankan syariah belum berbasis nilai ta'awun wa tawazun.
3. Untuk merekonstruksi akad pembiayaan murabahah pada perbankan syariah belum berbasis nilai ta'awun wa tawazun.

### **Manfaat atau Kegunaan Penelitian**

Berdasarkan dari tujuan penelitian sebagaimana tersebut diatas, maka diharapkan penelitian ini akan memberi manfaat sebagai berikut:

1. Manfaat dari segi teoritis
  - a. Di harapkan hasil penelitian nantinya dapat menentukan teori baru yang dapat bermanfaat khususnya dalam rekonstruksi regulasi akad pembiayaan murabahah pada perbankan syariah belum berbasis nilai ta'awun wa tawazun .
  - b. Di harapkan hasil penelitian nantinya dijadikan rujukan bagi penelitian-penelitian yang akan datang yang berkaitan dengan masalah rekonstruksi regulasi akad pembiayaan murabahah pada perbankan syariah belum berbasis

nilai ta'āwun wa tawāzun .

- c. Diharapkan hasil penelitian dapat di jadikan bahan rujukan pelaksanaan kegiatan pengkajian yang teraktualisasi dari kegiatan pengajaran, diskusi dan seminar yang nantinya akan dilaksanakan di dunia akademis dan praktis.

## 2. Manfaat dari segi praktis

- a. Diharapkan hasil penelitian ini dapat menjadi masukan-masukan pemikiran bagi para pihak yang berkepentingan, masyarakat luas serta penentu kebijakan dalam kaitannya dengan rekonstruksi regulasi akad pembiayaan murabahah pada perbankan syariah belum berbasis nilai ta'āwun wa tawāzun.
- b. Diharapkan hasil penelitian nantinya dapat dijadikan sumber rujukan bagi rekonstruksi regulasi akad pembiayaan murabahah pada perbankan syariah belum berbasis nilai ta'āwun wa tawāzun.
- c. Diharapkan hasil penelitian nantinya dapat dijadikan pedoman dalam melakukan penyusunan regulasi atau peraturan mengenai sistem pengawasan perbankan sehingga dapat maksimal dalam mendorong rekonstruksi regulasi akad pembiayaan murabahah pada perbankan syariah belum berbasis nilai ta'āwun wa tawāzun .

## **Kerangka Konseptual**

### **Pengertian Rekonstruksi**

Sebelum mengartikan apa itu rekonstruksi, kita harus terlebih dahulu apa itu konstruksi. Konstruksi adalah susunan (model, tata letak) suatu bangunan (jembatan, rumah dan sebagainya) : susunan dan hubungan kata dalam kalimat atau

kelompok kata.<sup>14</sup> Hal lain pula konstruksi juga dapat di artikan sebagai susunan dan hubungan bahan bangunan sedemikian rupa sehingga penyusunan tersebut menjadi satu kesatuan yang dapat menahan beban dan menjadi kuat.<sup>15</sup> Menurut kamus ilmiah, rekonstruksi adalah penyusunan kembali ; peragaan (contoh ulang) (menurut perilaku atau tindakan dulu); pengulangan kembali (seperti semula).<sup>16</sup> Sehingga dalam hal ini dapat di ambil kesimpulan bahwasanya rekonstruksi merupakan sebuah pembentukan kembali atau penyusunan ulang untuk memulihkan hal sebenarnya yang awalnya benar menjadi tidak benar. Dapat ditarik kesimpulan bahwasanya rekonstruksi adalah suatu bentuk, tatacara atau secara lebih luas merupakan pola-pola hubungan yang ada didalam suatu sistem yang membentuk suatu proses kerja dalam hal ini proses perencanaan. Sehingga dalam hal ini rekonstruksi merupakan pengembalian seperti semula.

Yusuf Qardhawi menjelaskan bahwa rekonstruksi itu mencakup tiga poin penting, yaitu pertama, memelihara inti bangunan asal dengan tetap menjadi watak dan karakteristiknya. Kedua, memperbaiki hal-hal yang telah rusak dan memperkuat kembali sendi-sendi yang telah lemah. Ketiga, memasukan beberapa pembaharuan tanpa mengubah watak dan karakteristik aslinya.<sup>17</sup> Sedangkan menurut Andi Hamzah pengertian dari rekonstruksi adalah penyusunan kembali, reorganisasi, usaha memeriksa kembali kejadian terjadinya delik dengan mengulangi peragaan seperti kejadian sebenarnya. Ini dilakukan baik oleh penyidik

---

<sup>14</sup> *Kamus Besar Bahasa Indonesia*

<sup>15</sup> *Pengertian Konstruksi*, <https://www.scribd.com>

<sup>16</sup> Pius Partanto, M.Dahlan Barry, 2001, *Kamus Ilmiah Populer*, Surabaya, PT. Arkala, hlm, 671

<sup>17</sup> Yusuf Qardhawi, *Problem Matika Rekonstruksi Ushul Fiqih*, 2014, Al-Fiqh, Al-Islami bayn Al-Ashlahwa At-Tajdid Tasikmalaya

maupun oleh hakim, untuk memperoleh keyakinan.<sup>18</sup> Sehingga dalam hal ini dapat ditarik kesimpulan bahwa rekonstruksi adalah penyusunan kembali guna untuk memperbaiki hal yang salah akan sesuatu yang telah ada dengan tujuan untuk penyempurnaan.

### **Pengertian Regulasi**

Regulasi diterapkan pada peraturan hukum Negara, peraturan perusahaan, dan lain-lain. Pengertian regulasi adalah suatu peraturan yang dibuat untuk membantu mengendalikan suatu kelompok, lembaga / organisasi, dan masyarakat demi mencapai tujuan tertentu dalam kehidupan bersama, bermasyarakat, dan bersosialisasi.<sup>19</sup>

Tujuan dibuatnya regulasi atau aturan adalah untuk mengendalikan manusia atau masyarakat dengan batasan-batasan tertentu. Regulasi diberlakukan pada berbagai lembaga masyarakat, baik untuk keperluan masyarakat umum maupun untuk bisnis. Istilah regulasi banyak digunakan dalam berbagai bidang, sehingga definisinya memang cukup luas. Namun secara umum kata regulasi digunakan untuk menggambarkan suatu peraturan yang berlaku dalam kehidupan masyarakat, maka kita harus melihat pada bidang apa regulasi tersebut dipakai. Macam-macam regulasi bisnis yaitu regulasi bisnis dibidang merek, regulasi bisnis perlindungan konsumen, dan regulasi larangan praktik monopoli bisnis.

### **Pengertian Akad**

Istilah “perjanjian” disebut dalam hukum Indonesia, sedangkan istilah akad

---

<sup>18</sup> Gesied Eka Ardhi Yunatha, 2010, *Analisis Pelaksanaan Rekonstruksi Dalam Proses Penyidikan Guna Mengungkap Pemenuhan Unsur Delik Pencurian Dengan Kekerasan*, Skripsi, Universitas Sebelas Maret, Surakarta

<sup>19</sup> *Pengertian Regulasi*, <http://dapenperhutani.com>

disebut dalam hukum islam. Kata akad berasal dari kata al- 'aqd yang artinya mengikat, menyambung, atau menghubungkan (ar-rabt).

Dalam Al-Qur'an sendiri setidaknya ada 2 (dua) istilah yang berkaitan dengan perjanjian, yaitu kata akad (al-aqdu) dan kata ahd (al-ahdu), Al-qur'an memakai kata pertama dalam arti perikatan atau perjanjian, sedangkan kata yang kedua dalam Al- Qur'an berarti masa, pesan, penyempurnaan dan janji atau perjanjian.<sup>20</sup>

Dengan demikian istilah akad dapat disamakan dengan istilah perikatan atau verbintenit, sedangkan kata al-ahdu dapat dikatakan sama dengan istilah perjanjian atau overeenkomst, yang dapat diartikan sebagai suatu pernyataan dari seseorang untuk mengerjakan atau tidak mengerjakan sesuatu, dan tidak ada sangkut-pautnya dengan kemauan pihak lain. Janji hanya mengikat bagi orang yang bersangkutan, sebagaimana yang telah diisyaratkan dalam Al-Qur'an.<sup>21</sup> (Bukan demikian), sebenarnya siapa yang menepati janji (yang dibuat) nya dan bertakwa, maka sesungguhnya Allah menyukai orang-orang yang bertakwa (Q.S. Ali-Imran ayat 76). Sebagai suatu istilah dalam hukum islam, ada beberapa definisi yang diberikan kepada akad (perjanjian) antara lain:

- 1) Akad adalah pertemuan ijab dan qobul sebagai pernyataan kehendak dua pihak atau lebih untuk melahirkan suatu akibat hukum.<sup>22</sup>
- 2) Dalam istilah fikih, secara umum akad berarti suatu yang menjadi tekad seseorang untuk melaksanakan, baik yang muncul dari satu pihak, seperti

---

<sup>20</sup> Anshori Abdul Ghofur, *Pokok-Pokok Hukum Perjanjian Islam di Indonesia*, (Yogyakarta: Citra Media, 2006), hlm. 19.

<sup>21</sup> *Ibid*

<sup>22</sup> Syamsul Anwar, *Op Cit*, hlm. 68.

wakaf, talak, dan sumpah maupun yang muncul dari dua pihak, seperti jual-beli, sewa, wakalah / pemberian kuasa, dan gadai. Sedangkan secara khusus, akad berarti keterkaitan antara ijab (pernyataan ,penawaran / pemindahan, kepemilikan) dan qobul (pernyataan menerima kepemilikan) dalam lingkup yang disyaratkan dan berpengaruh pada sesuatu.<sup>23</sup>

- 3) Dalam fikih muammalah, terdapat adanya perbedaan antara wa`ad dengan akad, dimana wa`ad hanya merupakan sebuah janji , sedangkan akad merupakan sebuah kontrak yang dibuat oleh para pihak.<sup>24</sup>

Berdasarkan ketiga definisi diatas dapat dijelaskan bahwa definisi akad dimaksud memperlihatkan bahwa:<sup>25</sup>

Pertama, bahwa akad merupakan keterkaitan atau pertemuan ijab dan qobul yang berakibat timbulnya akibat hukum. Ijab adalah penawaran yang diajukan oleh salah satu pihak, dan qobul adalah jawaban persetujuan yang diberikan mitra akad sebagai tanggapan terhadap penawaran pihak pertama

Kedua, bahwa akad merupakan tindakan hukum dua pihak, karena akad adalah pertemuan ijab yang mempresentasikan kehendak dari satu pihak dan qobul yang menyatakan kehendak pihak lain.

Ketiga, bahwa akad adalah untuk melahirkan suatu akibat hukum atau dengan kata lain, maksud bersama yang hendak dituju dan diwujudkan oleh para pihak melalui pembuatan akad. Misalnya, bila maksud pihak dalam akad jual beli

---

<sup>23</sup> Ascarya , *Akad dan Produk Bank Syariah*, ed 1, (Jakarta: PT Rajagrafindo Persada, 2007), hlm. 35

<sup>24</sup> Adiwarmarman A. Karim, *Islamic Banking: Fiqh and Financial Analysis*, (Jakarta: Rajagrafindo Persada, 2005), hlm.63.

<sup>25</sup> Syamsul Anwar, *Op Cit*, hlm 69.

adalah untuk melakukan pemindahan milik atas suatu benda dari penjual kepada pembeli dengan imbalan yang diberikan oleh pembeli, maka terjadinya pemindahan milik tersebut merupakan akibat hukum akad jual beli.

Definisi tentang akad juga terdapat dalam Peraturan Bank Indonesia Nomor: 7/46/PBI/2005 tentang akad penghimpunan dan penyaluran dana bagi bank yang melakukan kegiatan usaha berdasarkan prinsip syariah, yaitu: “akad adalah perjanjian tertulis yang memuat ijab (penawaran) dan qobul (penerimaan) antara bank dengan pihak lain yang berisi hak dan kewajiban masing-masing pihak sesuai dengan prinsip syariah”.

Dalam ajaran Islam untuk sahnya suatu perjanjian, harus dipenuhi rukun dan syarat dari suatu akad. Rukun adalah unsur yang mutlak harus dipenuhi dalam sesuatu hal, peristiwa dan tindakan. Sedangkan syarat adalah unsur yang harus ada untuk sesuatu hal, peristiwa, dan tindakan tersebut.<sup>26</sup>

Rukun akad yang utama adalah ijab dan qobul. Syarat yang harus ada dalam rukun bisa menyangkut subjek dan objek dari suatu perjanjian.<sup>27</sup>

Adapun syarat-syarat yang harus dipenuhi agar ijab qobul mempunyai akibat hukum<sup>28</sup>:

- 1) Ijab dan qobul harus dinyatakan oleh orang yang sekurang- kurangnya telah mencapai umur tamyiz yang menyadari dan mengetahui isi perkataan yang diucapkan hingga ucapannya itu benar-benar menyatakan keinginan hatinya. Dengan kata lain dilakukan oleh orang yang cakap melakukan tindakan hukum

---

<sup>26</sup> Fathurahman Djamil (*et al*) , *Hukum Perjanjian Syariah dalam Kompilasi HukumPerikatan*, (Bandung: PT CitraAditya Bakti, 2001), hlm. 252

<sup>27</sup> Anshori Abdul Ghofur, *op cit*, hlm. 21

<sup>28</sup> *Ibid*

Ijab dan qobul harus tertuju pada suatu objek yang merupakan objek perjanjian.

- 2) Ijab dan qobul harus berhubungan langsung dalam suatu majelis apabila dua belah pihak sama-sama hadir.

Ada beberapa rukun yang harus terdapat dalam suatu akad. Menurut Hasballah Thaib, rukun akad terdiri atas pernyataan untuk mengikatkan diri (sighat al-aqad), pihak-pihak yang berakad (al- muta`aqidain), dan objek akad (al- ma`qudalaihi).<sup>29</sup> Sedangkan menurut Abdullah Jayadi, rukun akad yaitu sebagai berikut<sup>30</sup>:

1. Orang yang berakad (aqid), contoh: penjual dan pembeli. Al- aqid adalah orang yang melakukan akad. Keberadaannya sangat penting karena tidak akan pernah terjadi akad manakala tidak ada aqid.
2. Sesuatu yang diakadkan (ma`qud alaih), contoh: harga atau barang. (al- Ma`qud Alaih) adalah objek akad atau benda-benda yang dijadikan akad yang bentuknya tampak dan membekas. Barang tersebut dapat berbentuk hartabenda, seperti barang dagangan, bukan harta seperti dalam akad pernikahan, dan dapat pula berbentuk suatu kemanfaatan seperti dalam masalah upah-mengupah dan lain-lain.
3. Shighat, yaitu ijab dan qobul. Shighat akad adalah sesuatu yang disandarkan dari dua belah pihak yang berakad, yang menunjukkan atas apa yang ada di hati keduanya tentang terjadinya suatu akad. Hal ini dapat diketahui dengan ucapan, perbuatan, isyarat, dan tulisan.

---

<sup>29</sup> Hasballah Thaib, *Hukum Aqad (Kontrak) dalam Fiqih Islam dan Praktek di Bank Sistem Syari`ah*, (Medan : Program Pasca Sarjana USU Konsentrasi Hukum Islam, 2005), hlm. 4.

<sup>30</sup> Abdullah Jayadi, *Beberapa Aspek Tentang Perbankan Syariah*, (Yogyakarta: Mitra Pustaka, 2011), hlm. 45-51.

Dalam Kitab Hukum Ekonomi Syariah (KHES) juga ditegaskan bahwa suatu akad haruslah memenuhi rukun sebagaimana ditentukan dalam Pasal 22 KHES. Rukun akad terdiri atas pihak- pihak yang berakad (al-muta‘aqidain / al-aqidain), objek akad (al- ma‘qud alaih / mahal al-aqd), tujuan pokok akad (maudhu‘ al-aqd), dan kesepakatan (shigat al-aqd).

Akad itu adalah tindakan hukum dua pihak. Sedangkan tindakan hukum satu pihak, seperti janji memberi hadiah, wasiat, atau wakaf bukanlah akad, karena tindakan-tindakan tersebut bukan merupakan tindakan dua pihak dan karenanya juga tidak memerlukan qabul.<sup>31</sup> Dengan demikian, berkenaan dengan pihak- pihak yang berakad (al-muta‘aqidain / al-aqidain), dapat dikatakan bahwa “Dalam suatu akad harus ada para pihak yang melakukan akad atau yang berakad. Tidak disebut akad, jika hanya dilakukan oleh satu pihak saja”.<sup>32</sup>

Berdasarkan uraian-uraian di atas dapat diketahui bahwa setidaknya ada beberapa rukun yang harus dipenuhi untuk sahnya sebuah akad yaitu ada para pihak yang berakad, ada sesuatu yang diakadkan, tujuan dari akad, serta ada ijab dan qabulnya, termasuk juga syarat yang harus dipenuhi dalam setiap rukun akad tersebut.

Berkenaan dengan syarat akad, Pasal 23 KHES menyebutkan bahwa syarat pihak-pihak yang berakad adalah orang perseorangan, kelompok orang, persekutuan, atau badan usaha. Orang yang berakad harus cakap hukum, berakal,

---

<sup>31</sup> Agus Pandoman, *Sistem Hukum Lembaga Keuangan Konvensional Bank dan Non Bank*, Jilid II, Diktat Kuliah (Yogyakarta : Program Pascasarjana S-2 Fakultas Syariah dan ukum Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga, 2016), hlm. 89.

<sup>32</sup> Gemala Dewi, *Op. Cit.*, hlm. 51.

dan tamyiz. Pasal 2 KHES menyebutkan bahwa seseorang dipandang memiliki kecakapan untuk melakukan perbuatan hukum dalam hal telah mencapai umur paling rendah 18 (delapan belas) tahun atau pernah menikah. Sedangkan badan usaha yang berbadan hukum atau tidak berbadan hukum, dapat melakukan perbuatan hukum dalam hal tidak dinyatakan taflis / pailit berdasarkan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap.

Berikutnya berkenaan dengan kesepakatan (shigat al-aqd), maka dapat dikatakan bahwa “Shigat adalah pernyataan untuk mengikatkan diri dengan ijab (offer) dan kabul (acceptance)”.<sup>33</sup> Di dalam Pasal 59 dan 60 KHES dinyatakan bahwa kesepakatan dapat dilakukan dengan tulisan, lisan, dan isyarat, dimana ketiganya memiliki makna hukum yang sama. Kesepakatan tersebut dilakukan untuk memenuhi kebutuhan dan harapan masing-masing pihak, baik kebutuhan hidup maupun pengembangan usaha.

### **Pengertian Pembiayaan**

Pembiayaan adalah Penyediaan Uang atau tagihan yang dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara bank dan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai untuk mengembalikan uang atau tagihan tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil.

Pembiayaan merupakan dukungan pendanaan untuk kebutuhan atau pengadaan barang atau aset atau jasa tertentu yang mekanismenya melibatkan tiga pihak yaitu pihak pemberi pendanaan, pihak penyedia barang atau aset atau jasa

---

<sup>33</sup> Ahmad Azhar Basyir, *Asas-asas Hukum Muamalat (Hukum Perdata Islam)*, Cetakan Kedua (Yogyakarta: UII Press, 2004), hlm. 65.

tertentu, dan pihak yang memanfaatkan barang atau aset atau jasa tertentu. Tujuan utama pemberian pembiayaan adalah untuk mencari keuntungan. Keuntungan didapat dari bunga pembiayaan yang diterima oleh bank atas jasa yang telah diberikan serta biaya administrasi pembiayaan yang dibebankan kepada nasabah.

Berkenaan dengan jenis-jenis pembiayaan, maka dapat dikatakan bahwa jenis-jenis pembiayaan antara lain dapat dibedakan menurut sifatnya dan menurut tujuan penggunaannya. Menurut sifatnya, pembiayaan dapat dibagi menjadi dua, yaitu:

- 1) Pembiayaan produktif, yaitu pembiayaan yang ditujukan untuk memenuhi kebutuhan produksi dalam arti luas, yaitu untuk peningkatan usaha, baik usaha produksi, perdagangan, maupun investasi. Menurut keperluannya, pembiayaan produktif dapat dibagi menjadi pembiayaan modal kerja, yaitu pembiayaan untuk memenuhi kebutuhan: peningkatan produksi, baik secara kuantitatif, yaitu jumlah hasil produksi, maupun secara kualitatif, yaitu peningkatan kualitas atau mutu hasil produksi, untuk keperluan perdagangan atau peningkatan utility of place dari suatu barang, dan pembiayaan investasi, yaitu untuk memenuhi kebutuhan barang-barang modal (capital goods);
- 2) Pembiayaan konsumtif, pembiayaan yang digunakan untuk memenuhi kebutuhan konsumtif, yang akan habis digunakan untuk memenuhi kebutuhan.<sup>34</sup>

### **Pengertian Murabahah**

Pengertian Murabahah menurut Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah adalah Pembiayaan adalah penyediaan dana atau tagihan

---

<sup>34</sup> Muhammad Syafi'i Antonio, *Op. Cit*, hlm. 37.

yang dipersamakan dengan itu berupa: a. transaksi bagi hasil dalam bentuk mudharabah dan musyarakah; b. transaksi sewa-menyewa dalam bentuk ijarah atau sewa beli dalam bentuk ijarah muntahiya bittamlik; c. transaksi jual beli dalam bentuk piutang murabahah, salam, dan istishna'; d. transaksi pinjam meminjam dalam bentuk piutang qardh; dan e. transaksi sewa-menyewa jasa dalam bentuk ijarah untuk transaksi multi jasa berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara Bank Syariah dan/atau UUS dan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai dan atau diberi fasilitas dana untuk mengembalikan dana tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan ujah, tanpa imbalan, atau bagi hasil.

Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah yang keberadaannya berdasarkan Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 02 Tahun 2008 Tentang Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah. dalam konsideran Perma tersebut, KHES dilahirkan untuk kelancaran pemeriksaan dan penyelesaian sengketa ekonomi syariah sebagaimana dimaksud Pasal 49 huruf I beserta penjelasan, Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2006 tentang peradilan agama, Undang-Undang Nomor 19 Tahun 2008 tentang surat berharga syariah Negara, Pasal 55 Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang perbankan syariah.

Dalam Pasal 1 Ayat (1) Perma menyebutkan bahwa KHES digunakan oleh hakim pengadilan dalam lingkungan peradilan agama sebagai pedoman dalam memeriksa, mengadili, dan menyelesaikan perkara yang berkaitan dengan ekonomi syariah. Meskipun demikian, hakim tetap diberi keleluasan dan bertanggung jawab untuk menggali dan menemukan hukum untuk menjamin putusan yang adil dan benar sebagaimana disebutkan Pasal 1 Ayat (2).

Berkaitan dengan murabahah, KHES memberikan pengertian murabahah sebagai berikut: Murabahah adalah pembiayaan saling menguntungkan yang dilakukan oleh shahib-al-mal dengan pihak yang membutuhkan melalui transaksi jual beli dengan penjelasan bahwa harga pengadaan barang dan harga jual terdapat nilai lebih yang merupakan keuntungan atau laba bagi shahib al-mal dan pengembaliannya dilakukan secara tunai atau angsur.

Murabahah berasal dari kata “ Ribh” yang artinya pertambahan. Secara pengertian umum di artikan sebagai suatu penjualan barang seharga barang tersebut ditambah dengan keuntungan yang disepakati. Murabahah adalah akad jual beli atas barang tertentu, dimana penjual menyebutkan dengan jelas barang yang diperjual belikan, termasuk harga pembelian barang kepada pembeli, kemudian ia mensyaratkan atasnya laba atau keuntungan dalam jumlah tertentu. Definisi lain murabahah adalah jual beli barang pada harga asal dengan tambahan keuntungan yang disepakati.<sup>35</sup>

Dalam murabahah, penjual harus memberitahu harga produk yang ia beli dan menentukan suatu tingkat keuntungan sebagai tambahannya. Murabahah dapat dilakukan untuk pembelian secara pemesanan dan biasa disebut sebagai murabahah kepada pemesan pembelian (KPP). Adapun Rukun Murabahah :

a. Penjual (Ba'i)

Penjual merupakan seseorang yang menyediakan alat komoditas atau barang yang akan dijual belikan, kepada konsumen atau nasabah.

b. Pembeli (Musytari)

---

<sup>35</sup> Muhammad. 2009. *Model-model Akad Pembiayaan di Bank Sharia*. Yogyakarta : UII Pres. hal.57.

Pembeli merupakan, seseorang yang membutuhkan barang untuk digunakan, dan bisa di dapat ketika melakukan transaksi dengan penjual.

c. Objek Jual Beli (Mabi’)

Adanya barang yang akan diperjual belikan merupakan salah satu unsur terpenting demi suksesnya transaksi. Contoh: alat komoditas transportasi, alat kebutuhan rumah tangga dan lain lain.

d. Harga (Tsaman)

Harga merupakan unsur terpenting dalam jual beli karena merupakan suatu nilai tukar dari barang yang akan atau sudah dijual.

e. Ijab Qabul

Para ulama fiqih sepakat menyatakan bahwa unsur utama dari jual beli adalah kerelaan kedua belah pihak, kedua belah pihak dapat dilihat dari ijab qobul yang dilangsungkan.

Menurut mereka ijab dan qabul perlu diungkapkan secara jelas dan transaksi yang bersifat mengikat kedua belah pihak, seperti akad jual beli, akad sewa, dan akad nikah.<sup>36</sup>

Murābahah merupakan salah satu dari bentuk jual-beli, sehingga pada dasarnya ia mengikuti rukun dan syarat jual-beli biasa. Namun ia mempunyai syarat-syarat khusus, syarat-syarat tersebutlah yang membedakan jual-beli biasa dengan murābahah.

1. Konsep dasar murabahah

---

<sup>36</sup> Karim, Adwarman A, 2001. *Ekonomi islam suatu kajian kontemporer*. Jakarta : Gema Insani. hal. 94.

Secara bahasa murabahah berasal dari kata ar-ribh yang berarti keuntungan dalam perniagaan. Menurut istilah fuqaha<sup>37</sup> murabahah berarti, “menjual barang dengan harga awal (harga beli) dengan tambahan keuntungan yang diketahui.”<sup>37</sup> Para ulama sepakat bahwa murabahah adalah salah satu bentuk jual- beli yang dibolehkan karena keumuman ayat, “Allah menghalalkan jual-beli dan mengharamkan riba”. Namun terjadi perbedaan pendapat pada mazhab Hambali terhadap hukum murabahah. Para ulama Hanābilah membagi murābahah dalam dua bentuk. Pertama , jika keuntungan diketahui dengan dari bentuk utuh dari harga awal, seperti, “saya menjual barang ini seharga 100 dirham dengan tambahan keuntungan 10 dirham” maka ini menurut mereka adalah bentuk murabahah yang dibolehkan. Kedua , jika keuntungan diambil dalam bentuk bagian- bagian dari harga awal, seperti, “harga awal dari barang ini adalah 100 dirham, kemudian saya menjualnya dengan mengambil keuntungan 1 dirham dari tiap 10 dirhamnya.” Maka kebanyakan ulama Hanābilah memakruhkannya.<sup>38</sup>

Sedangkan Ibnu Hazm mengatakan murabahah merupakan bentuk jual beli yang batil. Karena menurutnya mensyaratkan adanya penjelasan mengenai keuntungan yang disebutkan tidak terdapat dalam kitabullah, yang ada adalah jual beli tanpa adanya syarat penyebutan keuntungan. Namun lanjutnya, hal ini dibolehkan (murabahah) jika pada suatu negeri tidak terjadi jual beli kecuali dengan cara penyebutan modal dan tambahan keuntungan secara jelas.<sup>39</sup>

Sebagaimana disebutkan sebelumnya, murabahah mempunyai syarat-syarat

---

<sup>37</sup> Muhammad ṣalah Muhammad aṣ-ṣāwi, *Musykilah al-Istisymār fī al-Bunūk al-Islāmiyah wa Kaifa ʿAlījuhā al-Islām* (Kairo: Dār al-Mujtmaʿ: 1990), h. 197.

<sup>38</sup> *Ibid.* h.201.

<sup>39</sup> *Ibid.* h.202.

khusus yang mesti harus dipenuhi, jika tidak maka akad murabahah tersebut menjadi batal. Adapun syarat-syarat tersebut:<sup>40</sup>Harga atau modal awal harus diketahui oleh pembeli, jika tidak diketahui maka akad tersebut tidak sah. Keuntungan harus diketahui oleh pembeli, karena keuntungan merupakan bagian dari harga jual. Ra'sul mal harus benda berwujud. Harga pada awal akad bukanlah pertukaran dari amwal ar-riba, karena tambahan pada pertukaran amwal ar-riba adalah riba bukan keuntungan.

Akad pertamanya harus sah, jika akad tersebut fasid maka tidak bisa dilanjutkan bai' al-murabahah. Walaupun bai' al-murabahah dibolehkan dalam Islam sebagai mana dijelaskan sebelumnya namun kebanyakan dari fuqaha' berpendapat bahwa bai' al-musawamah (jual beli biasa) itu lebih utama (afdhal) dari pada bai' al-murabahah.

Hal ini dikarekan murabahah dibangun atas amanah, jujur, dan menghindari keraguan. Karena tidak ada jaminan terhadap hawa nafsu manusia untuk tidak jujur atau berdusta disebabkan syaitan selalu menyelewengkan manusia .<sup>41</sup>

## 2. Biaya tambahan dalam ra'sul mal

Sebagaimana disebutkan sebelumnya, salah satu syarat khusus dari murabahah adalah modal atau harga awal dari benda tersebut haruslah diketahui oleh pembeli. Lalu bagaimana dengan tambahan yang ditambahkan pada ra'sul mal. Kebanyakan para ulama membolehkan adanya biaya administrasi, dll. Namun tambahan biaya tersebut harus dijelaskan kepada pembeli rinciannya.<sup>42</sup>

---

<sup>40</sup> *Ibid. h.206-207.*

<sup>41</sup> *Ibid. h.203.*

<sup>42</sup> *Ibid. h.210.*

### 3. Murabahah mu'ajjal

Murabahah sebagai alternatif atas transaksi finansial yang berbasis bunga menjadi penting hanya ketika ditransaksikan berdasarkan pembayaran yang ditunda (mu'ajjal). Memang persyaratan pembayaran dalam murabahah klasik tidak selalu melibatkan tunda, dapat berbasis tunai ataupun tunda (mu'ajjal).

#### **Pengertian Perbankan Syariah**

Perbankan Syariah adalah suatu system perbankan yang pelaksanaannya berdasarkan syariat islam. Secara fungsi bank syariah memiliki 3 (tiga) fungsi utama yaitu:

- a. Menghimpun dana dari masyarakat
- b. Menyalurkan dana kepada masyarakat yang membutuhkan dana
- c. Memberikan pelayanan dalam bentuk jasa perbankan syariah

Secara hakikatnya bank syariah merupakan lembaga yang menawarkan produk perbankan sesuai dengan prinsip syariah islam. Lembaga perbankan syariah harus mematuhi pada prinsip syariah islam yang sudah ditetapkan. Mengatur tentang prinsip yang digunakan, serta menganut demokrasi ekonomi dan prinsip kehati-hatian. Kegiatan usaha bank syariah meliputi menghimpun dana dalam bentuk simpanan berupa giro, tabungan, deposito atau bentuk lainnya, menyalurkan pembiayaan, serta jasa lainnya berdasarkan akad syariah. Secara filosofi, bank syariah merupakan implementasi dari nilai-nilai syariat islam. Prinsip tersebut antara lain adalah tidak dibolehkannya system bunga (riba) dalam transaksi ekonomi termasuk perbankan, dan kehalalan produk yang ditawarkan bank.

Ciri-ciri bank syariah adalah Adanya kesepakatan dan kesamaan pemikiran

ketika melakukan akad perjanjian sehingga tidak ada yang dirugikan atau adanya penyesalan dari kedua belah pihak dan tidak kaku dalam melakukan tawar menawar jumlah nominal selama itu dalam batas yang wajar. Di Indonesia kegiatan perbankan dilandasi oleh 4 asas atau prinsip yang dimana asas hukum tersebut meliputi asas demokrasi ekonomi, asas kepercayaan (fiduciary principle), asas kerahasiaan(confidentiality) dan asas kehati-hatian. Saat ini Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku dan mengatur mengenai bank syariah adalah Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang perbankan syariah.

#### **Pengertian TA'ĀWUN WA TAWĀZUN**

Tolong menolong dalam bahasa Arabnya adalah ta'āwun. Sedangkan menurut istilah, pengertian ta'āwun adalah sifat tolong menolong diantara sesama manusia dalam hal kebaikan dan takwa. Dalam ajaran Islam, tolong menolong merupakan kewajiban setiap muslim. Sudah semestinya konsep tolong menolong ini dikemas sesuai dengan syariat islam, dalam artian tolong menolong hanya diperbolehkan dalam kebaikan dan takwa, dan tidak diperbolehkan tolong menolong dalam hal dosa atau permusuhan.

Tawāzun artinya seimbang, yaitu sikap seimbang Dalam berkhidmah demi terciptanya keserasian hubungan antara sesama umat manusia dan antara manusia dengan Allah Subhanahu Wa Ta'ala.

Dalam bahasa sederhana, kita sering menyebutnya sebagai hubungan vertikal dan horizontal. Maksud vertikal adalah hubungan kita dengan tuhan (Allah). Sedangkan maksud horizontal adalah hubungan kita dengan manusia. Sebagai warga Nahdlatul Ulama, kita dituntut untuk seimbang dalam menjalani hubungan,

entah hubungan dengan tuhan maupun dengan manusia. Jadi kita tidak boleh mengabaikan salah satunya.

### **Kerangka Teori**

Problematika yang telah diajukan pada bagian perumusan masalah, akan dikaji dan diungkap, dengan diajukan beberapa teori sebagai unit maupun pisau analisis. Dalam menjawab problematika penelitian diajukan beberapa teori. Teori ialah sistem pernyataan – pernyataan, pendapat – pendapat, dan pemahaman – pemahaman yang logis dan saling berkaitan mengenai suatu bidang kenyataan, yang dirumuskan sedemikian rupa sehingga memungkinkan penarikan hipotesa-hipotesa yang dapat diuji padanya.<sup>43</sup> Teori akan berfungsi untuk memberikan petunjuk atas gejala-gejala yang timbul dalam penelitian.<sup>44</sup> Teori ilmu merupakan suatu penjelasan rasional yang berkesesuaian dengan objek yang dijelaskannya. Suatu penjelasan biar bagaimana pun meyakinkan, tetapi harus didukung oleh fakta empiris untuk dapat dinyatakan benar.<sup>45</sup>

Teori sebenarnya merupakan suatu generalisasi yang dicapai setelah mengadakan pengujian klien hasilnya menyangkut ruang lingkup faktor yang sangat luas. Kadang-kadang dikatakan orang, bahwa teori itu sebenarnya merupakan anelaborate hypothesis, suatu hukum akan terbentuk apabila suatu teori telah diuji dan diterima oleh ilmuwan, sebagai suatu keadaan yang benar dalam

---

<sup>43</sup> Hamid S Attamimi, *Teori Perundang-undangan Indonesia*, Orasi Ilmiah Pengukuhan Jabatan Guru Besar Tetap FH-UI, Jakarta, 25 April 1992, hal.3 dan lihat Soerjono Soekanto (I), *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta, 1981, hlm.115-116.

<sup>44</sup> James E. Mauch, Jack W. Birch, *Guide to the successful thesis and dissertation*, Books in Library and Information Science, Marcel Dekker Inc, New York, 1993, hlm.102.

<sup>45</sup> M. Solly Lubis, *Filsafat Ilmu dan Penelitian*, Mandar Maju, Bandung, 1994, hlm.27.

keadaan-keadaan tertentu.<sup>46</sup>

Kerangka teori dan kerangka konsep dalam penelitian ini akan dikemukakan beberapa teori yang dapat memberikan pedoman dan arahan untuk tercapainya tujuan penelitian ini yang berasal dari pendapat para ilmuwan dan selanjutnya disusun beberapa konsep yang bersumber dari berbagai peraturan dan perundang-undangan yang menunjang tercapainya tujuan penelitian ini.

### **Teori Keadilan sebagai Grand Theory**

Grand Theory yang digunakan adalah teori keadilan untuk mengkaji tugas-tugas Negara dalam mewujudkan keadilan. Berdasarkan grand theory, konsep dari keadilan berawal pada abad ke-18 yaitu dipelopori oleh Jeremy Bentham yang mengatakan bahwa pemerintah yang adil harus memiliki tanggung jawab untuk menjamin kesejahteraan dan kebahagiaan rakyat. Jeremy Bentham menggunakan istilah utility atau kegunaan untuk menjelaskan konsep kesejahteraan dan kebahagiaan. Dalam prinsip utilitarianisme yang dipelopori dan dikembangkannya, ia berpendapat bahwa segala sesuatu yang dapat menimbulkan kebahagiaan tambahan adalah sesuatu yang memiliki pengaruh dan akibat baik dalam masyarakat.

Sebaliknya, sesuatu yang menimbulkan pengaruh dan akibat yang buruk bagi masyarakat adalah tidak: baik. Menurutnya, kegiatan pemerintah harus selalu diarahkan untuk meningkatkan kebahagiaan sebanyak mungkin orang. Gagasan Bentham mengenai reformasi hukum, peranan konstitusi dan penelitian sosial bagi

---

<sup>46</sup> Soerjono Soekanto (I), *Op. Cit.*, hlm. 126-127.

pengembangan kebijakan sosial membuat ia dikenal sebagai bapak negara kesejahteraan.

Teori - teori Hukum Alam sejak Socretes hingga Francois Geny, tetap mempertahankan keadilan sebagai mahkota hukum. Teori Hukum Alam mengutamakan "the search for justice".<sup>47</sup> Berbagai macam teori mengenai keadilan dan masyarakat yang adil. Teori-teori ini menyangkut hak dan kebebasan, peluang kekuasaan, pendapatan dan kemakmuran. Diantara teori- teori itu dapat disebut: teori keadilan Aristoteles dalam bukunya *nicomachean ethics* dan teori keadilan sosial John Rawl dalam bukunya *a theory of justice* dan teori hukum dan keadilan Hans Kelsen dalam bukunya *general theory of law and state*.

Masalah keadilan telah lama menjadi bahan kajian dan bahan pemikiran oleh para ahli filsafat, para politikus dan rohaniawan, namun demikian apabila orang bertanya tentang keadilan atau bertanya tentang apa itu keadilan, akan muncul berbagai jawaban dan jawaban ini jarang memuaskan hati orang yang terlibat maupun para pemikir yang tidak terlibat. Berbagai jawaban mungkin akan muncul yang menunjukkan bahwa sukar sekali diperoleh jawaban umum, apabila dikemukakan jawaban atau batasan tentang keadilan oleh suatu masyarakat maka akan terdapat semacam jawaban yang sangat beragam, sehingga dapat dikatakan bahwa berbagai rumusan tentang keadilan merupakan rumusan yang bersifat relatif. Kesulitan tersebut mendorong orang terutama kaum positivis untuk mengambil jalan pintas dengan menyerahkan perumusan keadilan pada pembentuk undang-undang yang akan merumuskannya pada pertimbangan sendiri.

---

<sup>47</sup> Carl Joachim Friedrich, 2004. *Filsafat Hukum Perspektif Historis, Nuansa dan Nusamedia*. Bandung. hlm. 24

Pemikiran keadilan dalam hubungannya dengan hukum sejak lama sudah dikemukakan oleh Aristoteles dan Thomas Aquinas dengan mengatakan sebagai berikut:<sup>48</sup>

Justice forms the substance of the law, but his heterogeneous substance is composed of three elements: an individual element: the *sum cuique tribuere* (individual justice); a social element: the changing foundation of prejudgments upon which civilization reposes at any given moment (social justice), and a political element, which is based upon the reason of the strongest, represented in the particular case by the state (justice of the state).

Hal ini menunjukkan ada pengaruh timbal balik antara hukum dan keadilan, yaitu bahwa hukum diciptakan berdasarkan nilai-nilai atau kaidah-kaidah moral yang adil, yang sudah ada terlebih dahulu dan yang telah hidup dalam masyarakat, jadi tugas pembentuk undang-undang hanya merumuskan apa yang sudah ada. Sedangkan dilain pihak terdapat kemungkinan bahwa perumusan hukum itu sendiri hanya bersifat memberikan interpretasi, atau memberikan norma baru termasuk norma keadilan. Tentang apa yang dimaksud dengan keadilan meliputi dua hal, yaitu yang menyangkut hakekat keadilan dan yang menyangkut dengan isi atau norma, untuk berbuat secara konkrit dalam keadaan tertentu.

Hakekat keadilan yang dimaksud di sini adalah penilaian terhadap suatu perlakuan atau tindakan dengan mengkajinya dari suatu norma. Jadi dalam hal ini ada dua pihak yang terlibat, yaitu pihak yang membuat adanya perlakuan atau tindakan dan pihak lain yang dikenai tindakan itu, dalam pembahasan ini, pihak-

---

<sup>48</sup> Radbruch & Dabin, *The Legal Philosophy*, (New York: Harvard University Press, 1950), hlm. 432.

pihak yang dimaksud adalah pihak penguasa atau pemerintah, sebagai pihak yang mengatur kehidupan masyarakat melalui instrumen hukum, dan pihak masyarakat sebagai pihak yang tata cara bertindaknya dalam negara diatur oleh ketentuan hukum.

Prinsip keadilan dalam pembentukan hukum dan praktek hukum, memperoleh kedudukan dalam dokumen-dokumen resmi tentang hak asasi manusia. Bahkan jauh sebelum dokumen-dokumen hak asasi itu dikeluarkan, prinsip keadilan telah dijadikan sebagai landasan moral untuk menata kehidupan masyarakat. Filsuf hukum alam seperti Agustinus mengajarkan bahwa hukum abadi yang terletak dalam budi Tuhan ditemukan juga dalam jiwa manusia. Partisipasi hukum abadi itu tampak dalam rasa keadilan, yaitu suatu sikap jiwa untuk memberi kepada setiap orang apa yang menjadi haknya. Prinsip tersebut mengindikasikan, inti tuntutan keadilan adalah bahwa untuk tujuan apapun, hak asasi seseorang tidak boleh dilanggar, hak asasi manusia harus dihormati, hak ini melekat pada manusia bukan karena diberikan oleh negara, melainkan karena martabatnya sebagai manusia. Hal ini berarti jika seseorang mempunyai hak atas sesuatu, orang lain juga mempunyai hak yang sama.

Pemahaman terhadap hal tersebut di atas, menunjukkan bahwa dalam kehidupan bermasyarakat dan bernegara, apa yang menjadi kepentingan bersama, akan mudah dicapai apabila masyarakat ditata menurut cita-cita keadilan. Keadilan menuntut agar semua orang diperlakukan sama, jadi keadilan merupakan suatu nilai yang mewujudkan keseimbangan antara bagian- bagian dalam masyarakat, antara tujuan pribadi dan tujuan bersama. Hal ini menunjukkan bahwa salah satu

wujud cita-cita hukum yang bersifat universal adalah tuntutan keadilan. Soal bagaimana menentukan apakah hukum itu adil atau tidak? Tidak tergantung atau tidak diukur dari kriteria obyektif keadilan, melainkan diukur dari apa yang oleh masyarakat dianggap adil. Untuk memahami hukum yang mencerminkan rasa keadilan masyarakat, terlebih dahulu harus dipahami makna hukum yang sesungguhnya. Menurut pandangan yang dianut dalam literatur ilmu hukum, makna hukum itu ialah mewujudkan keadilan dalam kehidupan manusia. Makna ini akan tercapai dengan dimasukkannya prinsip-prinsip keadilan dalam peraturan hidup bersama tersebut. Hukum yang dimaksud di sini adalah hukum positif yang merupakan realisasi dari prinsip-prinsip keadilan. Bertolak dari pemikiran yang demikian, pengaturan hak dan kebebasan masyarakat dengan menggunakan kriteria keadilan, menunjukkan bahwa di dalam diri manusia, ada perasaan keadilan yang membawa orang pada suatu penilaian terhadap faktor – faktor yang berperan dalam pembentukan hukum. Keinsyafan akan perasaan keadilan ini bukan hanya dimiliki oleh warga negara tapi juga oleh penguasa. Oleh karena itu, dengan dibangun di atas prinsip-prinsip keadilan, maka keadilan itu dapat disebut sebagai prinsip hukum atau ide hukum. Hal ini sesuai dengan ajaran Immanuel Kant yang mengatakan bahwa keadilan itu bertitik tolak dari martabat manusia. Dengan demikian pembentukan hukum harus mencerminkan rasa keadilan dan bertujuan untuk melindungi martabat manusia. Keadilan merupakan prinsip normatif fundamental bagi Negara.<sup>49</sup> Atas dasar hal tersebut, kriteria prinsip keadilan, merupakan hal yang mendasar dan bersifat fundamental, sebab semua negara di

---

<sup>49</sup> Franz Magniz Suseno, *Etika Politik*, (cetakan ke-tiga) (Jakarta: Gramedia, 2003), hlm. 334

dunia ini selalu berusaha menerapkan prinsip-prinsip keadilan dalam pembentukan hukumnya. Prinsip keadilan mendapat tempat yang istimewa dalam seluruh sejarah filsafat hukum. Dalam konsep Negara - negara modern, penekanan terhadap prinsip keadilan diberikan dengan menyatakan bahwa tujuan hukum yang sebenarnya adalah untuk menciptakan keadilan dalam masyarakat.

Beberapa teori tentang keadilan seperti yang dikemukakan oleh Stammler, Radbruch dan Kelsen menitikberatkan keadilan sebagai tujuan hukum. Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa hukum yang mewujudkan keadilan itu mutlak diperlukan dalam kehidupan berbangsa dan bernegara, tanpa adanya hukum hidup manusia menjadi tidak teratur dan manusia kehilangan kemungkinan untuk berkembang secara manusiawi.

Teori lain yang berbicara tentang keadilan adalah teori yang dikemukakan oleh John Rawls.<sup>50</sup> Dalam teorinya dikemukakan bahwa ada tiga hal yang merupakan solusi bagi problema keadilan. Pertama prinsip kebebasan yang sama bagi setiap orang (principle of greatest equal liberty), tentang hal ini dirumuskan oleh John Rawls sebagai berikut: Each person is to have an equal right to the most extensive basic liberty compatible with a similar liberty of others. Rumusan ini mengacu pada rumusan Aristoteles tentang kesamaan, oleh karenanya juga kesamaan dalam memperoleh hak dan penggunaannya berdasarkan hukum alam. Rumusan ini inhem dengan pengertian equal yakni sama atau sederajat diantara sesama manusia. Usaha memperbandingkan ini juga secara tidak langsung

---

<sup>50</sup> John Rawls, *Teori Keadilan Dasar-dasar Filsafat Politik Untuk Mewujudkan Kesejahteraan Sosial Dalam Negara*, (judul asli A Theory of Justice), Terjemahan Uzair Fauzan dan Heru Prasetyo, (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2006), hlm. 502.

merupakan pengakuan atau konfirmasi bahwa manusia selalu hidup bersama yang menurut Aristoteles disebut sebagai makhluk sosial, sehingga penentuan hak atau keadilan yang diterapkan adalah keadilan yang memperhatikan lingkungan sosial atau dengan kata lain harus merupakan keadilan sosial.

Prinsip ini mencakup kebebasan berperan serta dalam kehidupan politik, kebebasan berserikat dan berbicara termasuk kebebasan pers dan kebebasan beragama. Kedua prinsip perbedaan (the difference principle), yang dirumuskannya sebagai berikut: Social and economic inequalities are to be arranged so that they are both (a) reasonably expected to be to everyone's advantage, and (b) attached to positions and offices open to all.<sup>51</sup> Rumusan ini merupakan modifikasi atau imbalan terhadap rumusan pertama yang menghendaki persamaan terhadap semua orang, modifikasi ini berlaku apabila memberi manfaat kepada setiap orang. Selain itu rumusan ini juga nampak ditujukan untuk masyarakat modern yang sudah memiliki tatanan yang lengkap, meskipun maksudnya adalah untuk memberi pemerataan dalam kesempatan kerja atau memberi peranan yang sama dan merata, akan tetapi bagaimana pun juga sudah terlihat perhatiannya yang sungguh-sungguh, untuk tidak melupakan dan meninggalkan orang lain yang sulit untuk memperoleh kedudukan dan kesempatan dalam kegiatan ekonomi. Jadi perbedaan sosial ekonomi, harus diatur agar memberi manfaat bagi warga yang kurang beruntung, Ketiga prinsip persamaan yang adil untuk memperoleh kesempatan bagi setiap orang (the principle of fair equality of opportunity), yaitu ketidaksamaan ekonomi harus diatur sedemikian rupa agar memberi kesempatan bagi setiap orang untuk

---

<sup>51</sup> *Ibid*, hlm. 303.

menikmatinya.

Pertama, persamaan dipandang sebagai unsur keadilan, di dalamnya terkandung nilai-nilai universal dan keadilan tersebut pada satu sisi dapat diartikan sama dengan hukum, hal ini dapat dilihat dari istilah "justice" yang berartihukum, akan tetapi pada sisi lain, keadilan juga merupakan tujuan hukum. Dalam mencapai tujuan tersebut, keadilan dipandang sebagai sikap tidak memihak (impartiality). Sikap inilah yang mengandung gagasan mengenai persamaan (equality) yaitu persamaan perlakuan yang adil terhadap semua orang.

Bagi bangsa Indonesia, kaitan teori itu dengan keadilan sosial yang berdasarkan Pancasila adalah bahwa konsepsi dan persepsi keadilan itu harus sesuai dengan perasaan suatu bangsa. Sejalan dengan itu apabila kita berbicara tentang hukum, berarti kita juga berbicara tentang keadilan. Hukum adalah suatu yang mengikat dan bila ikatan itu dikaitkan dengan manusia maka ikatan itu harus mencerminkan rasa keadilan. Keadilan sebagai konsepsi adalah keadilan dalam dunia "Sollen", namun demikian dunia Sollen dari keadilan itu patut dirumuskan dalam rangka usaha untuk menterjemahkan dunia ide itu menjadi dunia "Sein" atau kenyataan. Oleh karena itu pengaturan hak dan kebebasan warga harus dibangun di atas prinsip-prinsip keadilan yang berdasarkan Pancasila. Untuk itu hukum yang dikehendaki adalah hukum yang sifatnya memberi perlindungan terhadap warga masyarakat, termasuk perlindungan terhadap hak warga untuk berserikat dan berkumpul. Perlindungan dalam hal ini, berarti bahwa rasa keadilan yang ada pada nurani warga harus terpenuhi.

Menggaris bawahi prinsip Indonesia adalah negara yang berdasarkan atas

hukum, UUD 1945 sebagai hukum dasar menempatkan hukum pada posisi yang menentukan dalam sistem ketatanegaraan Indonesia. Dalam kaitan itu, konsep kenegaraan Indonesia antara lain menentukan bahwa pemerintah menganut paham konstitusional, yaitu suatu pemerintahan yang dibatasi oleh ketentuan yang termuat dalam konstitusi. Pada negara yang bersistem konstitusi atau berdasarkan hukum dasar, terdapat hirarki perundangan, dimana UUD berada di puncak piramida sedangkan ketentuan yang lain berada di bawah konstitusi. Konstitusi yang demikian ini dikenal dengan "*Stufenbau Theory*" Hans Kelsen.

Hans Kelsen mengemukakan tentang tertib hukum ini dalam proses pembentukan hukum yang bersifat hirarkis dan dinamis. Tertib hukum itu menurut Hans Kelsen disebut sebagai : The legal order is a system of norm. The question then arises: what is it that makes a system out of multitudes of norm? This question in close connection with the question as to the reason of validity of a norm.<sup>52</sup> Dia memandang tertib hukum itu sebagai suatu "stufenbau" dari beberapa tangga pembentukan hukum. Adanya pembentukan hukum oleh tingkat yang lebih rendah, yaitu pembentukan hukum yang kepadanya telah di legalasikan wewenang untuk itu, menurut pandangan Kelsen bergantung pada adanya suatu pembentukan hukum yang lebih tinggi, yaitu pembentukan hukum oleh yang mendelegasikan. Pada akhirnya mengenai berlakunya keseluruhan tertib hukum itu dapat dikembalikan pada suatu yang berakar dalam suatu "grundnorm". Tentang hal ini Kelsen menyebutkan: A norm the validity of which cannot be derived from a superior norm we call a "basic" norm. all norms whose validity may be traced to one and the same

---

<sup>52</sup> Hans Kelsen, *General Theory of Law and State*, (New York: Harvard University Press, 1991), hlm. 110

basic norm a system of norms, or an order.<sup>53</sup> Melalui "grundnorm" ini terjadi kesatuan di dalam proses pembentukan hukum yang dinamis dan di dalam tertib hukum yang memang ditimbulkan oleh "grundnorm" itu. Hal ini berarti bahwa "grundnorm" merupakan suatu norma yang tidak dapat didedukasikan lagi dari sumber lainnya.

Artinya, "grundnorm" merupakan norma dasar yang keberadaan dan keabsahannya bukan merupakan bagian dari hukum positif, tetapi merupakan sumber dari hukum positif. Di sini terlihat bahwa pandangan Kelsen tentang "grundnorm" bukan merupakan sesuatu yang berbentuk tertulis akan tetapi merupakan: One may describe the Grundnorm as a constitution in the transcendental-logical sense, as distinct from the constitution in the positive legal sense. The latter is the contitution posited by human acts of will, the vailidity of which is based on the assumed (vorausgesertzte) basic norm.<sup>54</sup> Lebih jelas lagi jika diperhatikan bahwa apa yang disebutnya sebagai berikut: The basic norm is not created in a legal procedure by a law creating organ ... by a legal cat . . . it is valid because it is presupposed to be valid: and it is presupposed to valid because without this presupposition no human act could be interpreted as a legal, especiallyas a norm creating, act.<sup>55</sup>

Kata adil, secara etimologi berasal dari kata al- 'adl yang mengandung beragam arti, karena ia merupakan sebuah kosa kata yang memiliki makna begitu luas. Mengenai adil ini, Muhammad Husain al-Thabathaba'I pada substansinya

---

<sup>53</sup> *Ibid*, hlm. 112.

<sup>54</sup> David Kayris, *The Politics of Law, A Progressive Critique*, (New York: Pintheon Books ,2002), hlm. 221.

<sup>55</sup> Hans Kelsens, *Op. Cit.*, hlm. 114.

menyimpulkan bahwa adil itu berarti "Senantiasa (mengambil posisi) moderat dan menghindari dua posisi ekstrim, ifrath (lebih) dan tafrih (kurang).<sup>56</sup> Al-Raghib al- Isfahani, secara khusus membagi makna keadilan kepadadua macam. Pertama, keadilan mutlak (absolute) yang pertimbangannya didasarkan pada akal budi dan ia bersifat universal, karena tidak mengalami perubahan dan berlaku sepanjang zaman.<sup>57</sup> Kedua, keadilan yang ditetapkan melalui ketentuan syarat' dan dapat mengalami perubahan dan pembatalan, sejalan dengan perubahan kepentingan dan tuntutan zaman. Makna yang dikandung oleh bahagian pertama sejalan dengan pengertian yang diberikan oleh Ibnu Mukarram al-Anshari yang menekankan makna keadilan kepada kesan (kesimpulan) yang tertanam dalam jiwa bahwa sesuatu itu wajar atau lurus (mustaqim).<sup>58</sup>

Keadilan dalam perspektif Islam merupakan sistem yang paling dapat dibanggakan. Tidak terdapat dalam sistem hukum positif manapun yang mendekati sistemnya dalam Islam. Sebab, keadilan dalam Islam merupakan dasar kekuasaan. Dengan keadilan, langit bumi menjadi tegak. Allah SWT., menamakan dirinya dalam kitabnya yang mulia: al-Hakam al-'Adl (Maha Bijaksana lagi MahaAdil).

Dalam hal ini, Imam Ibnu Qayyim al-Jauziyah berkata: "Barangsiapa yang memiliki kepekaan terhadap syari'at dan mencermati kesempurnaannya dan cakupannya terhadap tujuan kemaslahatan manusia di dunia dan akhirat, dan kedatangannya (syari'at) dengan tujuan keadilan, yang tidak ada keadilan di

---

<sup>56</sup> Muhammad Husain Thabathaba'i, *al-Mizan fi Tafsir Al-Qur'an*, (Beirut: Muassasah al-A'lial-Mathbu', t.t), Juz 12, hal. 331

<sup>57</sup> Al-Raghib al-Isfahani, *Mu'jam Mufradat Al-fazh Al-Qur'an*, (Kairo:Dar al- Katibal-'Arabiyy, t.t), hal. 337

<sup>58</sup> Ibnu Mukarram al-Anshari, *Lisan al-'Arab*, (Mesir: Dar al-Mishriyah li al-Ta'lif waal-Tarjamah,t.t), Juz 13-14, hal. 456

atas keadilannya, dan tidak ada kemaslahatan di atas apa yang dicakupnya tentang berbagai kemaslahatan, maka tampak jelas baginya bahwa politik yang adil merupakan bagian dari syari'at, dan cabang dari berbagai cabangnyd'. Beliau juga menambahkan "Sesungguhnya Allah swt., adalah Maha Adil, yang dengan keadilan-Nya bumi dan langit menjadi tegak. Jika tampak tanda - tanda keadilan dan terpancar sinarnya di jalan manapun, maka di sanalah syari'at Allah swt., dan agama-Nya. Bahkan Allah swt. Telah menjelaskan tentang apa yang disyariatkannya tentang metode bahwa yang dimaksudkan adalah menegakkan keadilan di antara hamba-hamba-Nya dan penegakan manusia terhadap keadilan. Karena itu, metode apapun yang melahirkan keadilan maka dia dari agama, dan tidak bertentangan dengannya".<sup>59</sup>

Dalam Al-quran disebutkan dua kata, qisth, mizan dan 'adl, dimana kata qisth dan mizan ini pada umumnya dalam makna 'ad (keadilan). Keadilan bukan hanya dituntut dalam hal yang berkaitan dengan perbuatan, tetapi juga diperintahkan dalam ucapan yaitu bagi orang yang kekuasaannya berkaitan dengan ucapan, bukan perbuatan, atau kedua-duanya sekaligus. Seperti mereka yang menjabat dalam kekuasaan umum, para mufti (pemberi fatwa), para penyeru kebaikan, dan para pemilik madzhab.

### **Teori Bekerjanya Hukum sebagai Middle Theory**

Hukum sebagai sarana pengintegrasian sosial, maka tidak akan mungkin bekerja dalam ruang hampa. Menurut Harry C. Bredemeier, ketika hukum bekerja dalam sebuah tatanan sosial, maka ia akan selalu mendapatkan asupan dari bidang-bidang

---

<sup>59</sup> Ibnu Qayyim al-Jauziyah, *Ath-Thuruq Al-Hukmiyah fi As-Siyasah Asy-Syar'iyah*, tahqiq: Muhammad al-Faqi, (Beirut: Dar al-Kutub al-Ilmiyah, t.t), hal. 4-5

yang lain seperti bidang ekonomi, politik, dan budaya. Asupan yang diterima oleh hukum itu menjadi masukan (input) dan keluaran (ouput) yang dikembalikan ke dalam masyarakat.<sup>60</sup> Lebih lanjut Harry C. Bredemeier mengatakan, itulah sebabnya hukum dalam realitanya berfungsi sebagai faktor pengintegrasian masyarakat, maka hukum harus mampu menyelesaikan konflik secara tertib, sebagaimana yang dikatakan oleh Bredemeier: "The law fungtion Of the last is the orderly resolution of conflict. As this implies,"the law" (the clearest model of which J. Shall take to be the court system) is brought into operation after there violted bysomeone else".<sup>61</sup>

Pada prinsipnya proses pembuatan hukum berlangsung dalam empat tahapan besar, yakni tahap inisiasi, tahap socio-politis dan tahap juridis, dan tahap penyebarluasan atau desiminasi. Pertama, tahap inisiasi merupakan tahap yang menandakan lahirnya atau munculnya suatu gagasan dalam masyarakat.<sup>62</sup> Kedua, aktivitas yang berlangsung pada tahap socio-politis ini dimulai dengan mengolah, membicarakan (mendiskusikan), mengkritisi, mempertahankan gagasan awal yang berasal dari masyarakat melalui pertukaran pendapat antar berbagai golongan dan kekuatan dalam masyarakat. Ketiga, yakni tahap juridis merupakan tahap akhir di mana gagasan tersebut dijabarkan atau dirumuskan lebih lanjut secara lebih teknis menjadi ketentuan ketentuan hukum, termasuk menetapkan sanksi – sanksi hukumnya. Tahap keempat adalah tahap desiminasi atau penyebarluasan, merupakan tahap sosialisasi sebuah produk hukum. Hasil akhir dari seluruh proses

---

<sup>60</sup> Satjipto Rahardjo, 1991, *Ilmu Hukum*, Cetakan ke-3, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, hlm. 143-158

<sup>61</sup> *Ibid*, hlm. 166

<sup>62</sup> *Ibid*, hlm. 178

pembuatan hukum sebagaimana diuraikan di atas memiliki keterkaitan yang erat dengan tipologi masyarakat di mana hukum dibuat dan diberlakukan. Chambliss dan Seidman membuat pembedaan hukum menurut "tipologi masyarakat yang berbasis konsensus pada nilai-nilai" dengan "tipologi masyarakat yang berbasis konflik".<sup>63</sup>

Menurut Robert B. Seidman dan William J. Chambliss, bahwa proses bekerjanya hukum sangat ditentukan oleh empat komponen utama, yakni lembaga pembuat hukum (undang-undang), birokrasi penegakan hukum, para pemegang peran, dan pengaruh kekuatan personal dan sosial. Tiga komponen yang pertama (lembaga pembuat hukum, birokrasi penegakan hukum, dan pemegang peran) itu berperan dalam koridor hukum, sedangkan kekuatan personal maupun sosial merupakan komponen "non-hukum". Selanjutnya keempat komponen dapat diuraikan dalam proposisi. proposisi Robert B. Seidman, sebagai berikut:

Pertama, every role of law prescribe how a role occupant is expected to act. (Setiap peraturan hukum menurut aturan-aturan, dan memerintahkan pemangku peran seharusnya bertindak dan bertingkah laku);

Kedua, how a role occupant will act in response to norm of law is function of the roles laid down, their sanctions, the activity of enforcement institutions, and the inherent complex of social, political, and other forces affecting him. (Respon dan tindakan yang dilakukan oleh pemangku peran merupakan umpan balik dari fungsi suatu peraturan yang berlaku. Termasuk sanksi-sanksi yaitu kinerja dan kebijakan lembaga pelaksana/penetap peraturan dan lingkungan strategis (lingkungan)

---

<sup>63</sup> Satjipto Rahardjo, 1979, *Hukum dan Masyarakat*, Penerbit Angkasa, Bandung, hlm. 49-50

yang mempengaruhinya);

Ketiga, how the enforcement institution, will act in response to norm of law is a function of the rule laid down their sanctions, the inherent complex of social, political, and other process affecting them, and the feedbacks from role occupants. (Tindakan-tindakan yang diambil oleh lembaga-lembaga pelaksana peraturan sebagai respon terhadap peraturan hukum merupakan fungsi dari peraturan hukum yang berlaku beserta sanksi-sanksinya dan seluruh kekuatan dalam lingkungan strategi yang mempengaruhi dirinya, secara umpan balik sebagai respon dari pemangku peran atau yang dikenai peraturan hukum); dan

Keempat, how the law maker will act is a function of the rules laid down for their behavior their sanction, the inherent complex of social, political, ideological, and other forces affecting them, and the feedbacks from role occupants and bureaucracy. (Tindakan apa yang diambil oleh pembuat undang-undang, juga merupakan fungsi peraturan hukum yang berlaku, termasuk sanksi-sanksinya dan pengaruh seluruh kekuatan strategis terhadap dirinya, serta umpan balik yang datangnya dari para pemangku peran, pelaksana, dan penerap peraturan).

Empat proposisi di atas, secara jelas menggambarkan bagaimana bekerjanya suatu peraturan hukum dalam masyarakat. Teori Seidman ini dapat dipakai untuk mengkaji peraturan hukum yang dibuat oleh para elite negara, dan apakah bekerjanya hukum berfungsi sebagaimana mestinya dan efektif berlakunya dalam masyarakat, atau justru sebaliknya tidak efektif bekerjanya.

Hukum dapat bekerja dan berfungsi tidak sekedar apa yang diharapkan oleh pembuat peraturan hukum, tetapi perlu diteliti pada komponen elemen yang tidak

bekerja sebagaimana mestinya. Maksudnya tidak bekerja itu, bisa datangnya dari pembuat peraturan hukum, atau dari para penerap peraturan / pelaksana, ataukah dari pemangku peran. Selain itu dapat dikaji kendala-kendala eksternal global yang menyebabkan hukum tidak dapat dilaksanakan sebagaimana mestinya. Seperti ada tekanan-tekanan dari pihak luar negeri yang tergabung dalam organisasi internasional.

### **Teori Hukum Progresif Sebagai Applied Theory**

Kegagalan Hukum positif dalam menjawab rasa keadilan masyarakat memunculkan sebuah pendapat - pendapat atau aliran - aliran dalam reformasi hukum. Muncul berbagai aliran hukum baru seperti legal Realism, Critical legal Studies, Responsif of Law dan Hukum Progresif. Ada kesamaan mendasar dalam aliran-aliran hukum post-modern tersebut dalam mengkritisi hukum positif, yaitu hukum bukan merupakan sesuatu yang telah selesai sehingga penghambaan terhadap undang-undang ditolak secara tegas.

Teori hukum progresif digagas oleh Satjipto Rahardjo, sebagai reaksi dari kegagalan cara penyelenggaraan hukum di Indonesia. Meski setiap kali permasalahan hukum terjadi dalam nuansa transisi, namun penyelenggaraan hukum terus dijalankan sebagaimana layaknya kondisi normal. Hukum tidak saja diselenggarakan sebagai suatu rutinitas. Hukum juga diperdagangkan sebagai barang dagangan. Akibatnya, hukum berkembang sangat lambat dan cenderung stagnan.

Dalam hukum progresif, hukum adalah untuk manusia bukan manusia untuk hukum. Hukum harus peka terhadap sesuatu yang terjadi di masyarakat. Hukum

harus mempunyai nurani hukum dalam menciptakan keadilan masyarakat. Hukum progresif memandang hukum sebagai kajian sosial yang berhubungan dengan politik, ekonomi, budaya dan sosiologi. Hukum bukan sesuatu yang tertutup terhadap dunia luar (open logical system). Hukum progresif menurut Satjipto Rahardjo lebih dekat dengan Sociological Jurisprudence.

Paradigma hukum progresif sangat menolak mainstream seperti ini yang berpusat pada aturan/mekanisme hukum positivistik, dan hukum progresif membalik paham ini. Kejujuran dan ketulusan menjadi mahkota penegakan hukum. Empati, kepedulian, dan dedikasi menghadirkan keadilan, menjadi roh penyelenggara hukum. Kepentingan manusia (kesejahteraan dan kebahagiaannya) menjadi titik orientasi dan tujuan akhir dari hukum. Para penegak hukum menjadi ujung tombak perubahan.<sup>64</sup>

Dalam logika inilah revitalisasi hukum dilakukan. Perubahan tak lagi pada peraturan, tetapi pada kreativitas pelaku hukum mengaktualisasi hukum dalam ruang dan waktu yang tepat. Aksi perubahan pun bisa segera dilakukan tanpa harus menunggu perubahan peraturan, karena pelaku hukum progresif dapat melakukan pemaknaan yang progresif terhadap peraturan yang ada. Menghadapi suatu aturan, meskipun aturan itu tidak aspiratif misalnya, aparat penegak hukum yang progresif tidak harus menepis keberadaan aturan itu.<sup>65</sup> Ia setiap kali bisa melakukan interpretasi secara baru terhadap aturan tersebut untuk memberi keadilan dan

---

<sup>64</sup> Sudjiono Sastroatmojo, *Konfigurasi Hukum Progresif*, Artikel dalam Jurnal Ilmu Hukum, Vol.8No 2 September 2005, hlm 186

<sup>65</sup> Satjipto Rahardjo, *Menggagas Hukum Progresif Indonesia*, Pustaka Pelajar, Yogyakarta, 2006 hlm 3-4.

kebahagiaan pada pencari keadilan.<sup>66</sup>

Berdasarkan uraian diatas, hukum progresif, sebagaimana hukum yang lain seperti positivisme, realisme, dan hukum murni, memiliki karakteristik yang membedakannya dengan yang lain, sebagaimana akan diuraikan dibawah ini.<sup>67</sup>

Pertama, paradigma dalam hukum progresif adalah, bahwa "hukum adalah suatu institusi yang bertujuan mengantarkan manusia kepada kehidupan yang adil, sejahtera dan membuat manusia bahagia". artinya paradigma hukum progresif mengatakan bahwa hukum adalah untuk manusia. Pegangan, optik atau keyakinan dasar ini tidak melihat hukum sebagai sesuatu yang sentral dalam berhukum, melainkan manusialah yang berada di titik pusat perputaran hukum.

Hukum itu berputar di sekitar manusia sebagai pusatnya. Hukum ada untuk manusia, bukan manusia untuk hukum. Apabila kita berpegangan pada keyakinan bahwa manusia itu adalah untuk hukum, maka manusia itu akan selalu diusahakan, mungkin juga dipaksakan, untuk bisa masuk ke dalam skema-skema yang telah dibuat oleh hukum. Sama halnya, ketika situasi tersebut di analogikan kepada undang-undang penanaman modal yang saat ini cenderung hanya mengedepankan kepentingan investasi belaka, tanpa melihat aspek keadilan dan keseimbangan sosial masyarakat. Sewajarnya bahwa undang-undang penanaman modal sebagai regulasi yang pada kaitannya juga dengan pembangunan ekonomi di Indonesia diciptakan untuk pemenuhan hak dasar masyarakat. Bukan dengan tujuan sebaliknya, masyarakat menjadi victim akibat dari aturan tersebut.

Kedua, hukum progresif menolak untuk mempertahankan status quo dalam

---

<sup>66</sup> Sudjiono Sastroatmojo, *Konfigurasi ... op.cit.*

<sup>67</sup> Satjipto Rahardjo, *Biarkan Hukum Mengalir*, Kompas, Jakarta, 2007, hlm 139-147.

berhukum. Mempertahankan status quo memberikan efek yang sama, seperti pada waktu orang berpendapat, bahwa hukum adalah tolak ukur semuanya, dan manusia adalah untuk hukum. Cara berhukum yang demikian itu sejalan dengan cara positivistik, normatif dan legalistik. Sekali undang-undang mengatakan atau merumuskan seperti itu, kita tidak bias berbuat banyak, kecuali hukumnya dirubah lebih dulu. Dalam hubungan dengan ini, ada hal lain yang berhubungan dengan penolakan terhadap cara berhukum yang pro status quo tersebut, yaitu berkaitan dengan perumusan-perumusan masalah kedalam perundang-undangan. Subtansi undang-undang itu berangkat dari gagasan tertentu dalam masyarakat yang kemudian bergulir masuk ke lembaga atau badan legislatif.

Terakhir adalah, hukum progresif memberikan perhatian besar terhadap peranan perilaku manusia dalam hukum. Ini bertentangan dengan diametral dengan paham, bahwa hukum itu hanya urusan peraturan. Peranan manusia disini merupakan konsekuensi terhadap pengakuan, bahwa sebaiknya kita tidak berpegangan secara mutlak kepada teks formal suatu peraturan. Diatas telah dijelaskan betapa besar risiko dan akibat yang akan dihadapi apabila kita "menyerah bulat-bulat" kepada peraturan. Cara berhukum yang penting untuk mengatasi kemandegan atau stagnasi adalah dengan membebaskan diri dari dominasi yang membuta kepada teks undang-undang. Cara seperti ini bisa dilakukan, apabila kita melibatkan unsur manusia atau perbuatan manusia dalam berhukum. Karena pada dasarnya *the live of law has not been logis, but experience.*<sup>68</sup>

---

<sup>68</sup> *Penjelasan bahwa hukum itu adalah prilaku, bukan aturan, lihat Satjipto Rahardjo, Hukum !tu Perilaku KitaSendiri, artikel pada Harian Kompas, 23 September 2002.*

Hukum progresif dipandang sebagai sebuah pendekatan yang melihat dari realitas empirik tentang bekerjanya hukum. Ide penegakan hukum progresif adalah untuk membebaskan manusia dari belenggu hukum. Hukum berfungsi memberi panduan dan tidak membelenggu yaitu hukum harus mampu menyelesaikan problem konkrit masyarakat sehingga tercapai keadilan substantif, suatu keadilan yang tidak hanya terpaku pada teks-teks hukum secara tertulis (positivistik), yaitu cara berpikir yang bersifat normative an-sich, di dasarkan pada teks peraturan atau undang-undang secara kaku, cara pemikiran demikian biasanya digunakan oleh aliran hukum positivisme yaitu aliran hukum yang bersifat normatif. Manusia yang berperan lebih penting.<sup>69</sup>

Pendekatan hukum progresif berangkat dari dua asumsi dasar. Pertama: hukum adalah untuk manusia, bukan sebaliknya.<sup>70</sup> Berkaitan dengan hal tersebut, maka kehadiran hukum perlahan dalam system birokrasi dan pelayanan publik pertanahan bukan untuk dirinya sendiri artinya tidak sekedar untuk teks-teks hukum pertanahan tersebut dibuat atau sekedar memenuhi formalitas sistem pendaftaran tanah, melainkan untuk sesuatu yang lebih luas dan besar yaitu untuk merumuskan rekontruksi Akad Pembiayaan Murabahah pada Perbankan Syariah belum berbasis nilai ta'āwun wa tawāzun. Kedua, hukum bukan merupakan institusi yang mutlak serta formal melainkan sangat bergantung pada bagaimana penegak hukum melihat dan menggunakannya. Pemahaman yang demikian menunjukkan bahwa hukum pertanahan bukan merupakan institusi yang mutlak serta final melainkan sangat

---

<sup>69</sup> Satjipto Rahardjo (IV), *Membedah* Jakarta, cetakan ketiga, Januari 2008. hlm. XIX

<sup>70</sup> Satjipto Rahardjo (II), *op. cit.*, hlm. 5

*Hukum Progresif, Penerbit Buku Kompas,*

bergantung pada bagaimana SDM dalam melihat dan menggunakannya. Oleh karena itu menurut Satjipto Rahardjo hukum selalu berada dalam proses untuk terus menjadi (law as a process, law in the making).<sup>71</sup> Hukum bukan untuk hukum itu sendiri melainkan hukum untuk manusia.

### **Teori Kepastian Hukum Lon Fuller**

Lon Fuller dalam bukunya *The Morality Of Law* mengatakan 8 (delapan) asas yang harus dipenuhi oleh hukum, yang apabila tidak terpenuhi maka hukum akan gagal untuk disebut sebagai hukum, atau dengan kata lain harus terdapat kepastian hukum. Kedelapan asas tersebut adalah sebagai berikut:

- A. Suatu system hukum yang terdiri dari peraturan-peraturan, tidak berdasarkan putusan-putusan sesat untuk hal-hal tertentu;
- B. Peraturan tersebut diumumkan kepada public;
- C. Tidak berlaku surut, karena akan merusak integritas system;
- D. Dibuat dalam rumusan yang dimengerti oleh umum;
- E. Tidak boleh ada peraturan yang saling bertentangan;
- F. Tidak boleh menuntut suatu Tindakan yang meliputi apa yang bisa dilakukan;
- G. Tidak boleh sering diubah-ubah;
- H. Harus ada kesesuaian antara peraturandam pelaksanaan sehari-hari.

Pendapat Lon Fuller diatas dapat dilakukan bahwa harus ada kepastian antara peraturan dan pelaksanaanya, dengan demikian sudah memasuki ranah aksi, perilaku, dan faktor-faktor yang mempengaruhi bagaimana hukum positif dijalankan. Secara normatif kepastian hukum dapat diartikan sebagai sebuah

---

<sup>71</sup> *Ibid. hlm.6.*

peraturan perundang-undangan yang dibuat serta diundangkan dengan pasti. Hal ini dikarenakan kepastian hukum dapat mengatur dengan jelas serta logis sehingga tidak akan menimbulkan keraguan apabila ada multi tafsir. Sehingga tidak akan berbenturan serta tidak menimbulkan konflik dalam norma yang ada di masyarakat. Kepastian hukum juga dapat disimpulkan sebagai kepastian aturan hukum serta bukan kepastian, tindakan terhadap tindakan yang sesuai dengan aturan hukum.

### **Kerangka Pemikiran**

Teori sebenarnya merupakan suatu generalisasi yang dicapai setelah mengadakan pengujian dan hasilnya menyangkut ruang lingkup faktor yang sangat luas. Kadang-kadang dikatakan orang, bahwa teori itu sebenarnya merupakan an elaborate hypothesis, suatu hukum akan terbentuk apabila suatu teori telah diuji dan diterima oleh ilmuwan, sebagai suatu keadaan yang benar dalam keadaan-keadaan tertentu.<sup>72</sup> Kendala yang telah diajukan pada bagian perumusan masalah, akan dikaji dan diungkap, dengan diajukan beberapa teori sebagai unit maupun pisau analisis.

Dalam menjawab kendala penelitian diajukan beberapa teori. Teori ialah sistem pernyataan-pernyataan, pendapat-pendapat, dan pemahaman-pemahaman yang logik dan saling berkaitan mengenai suatu bidang kenyataan, yang dirumuskan sedemikian rupa sehingga memungkinkan penarikan hipotesa-hipotesa yang dapat diuji padanya.<sup>73</sup> Teori akan berfungsi untuk memberikan petunjuk atas gejala-gejala yang timbul dalam penelitian.<sup>74</sup> Teori ilmu merupakan

---

<sup>72</sup> Soerjono Soekanto (I), *op. cit.*, hlm. 126-127.

<sup>73</sup> Hamid S Attamimi, *Teori Perundang-undangan Indonesia, Orasi Ilmiah Pengukuhan Jabatan Guru Besar Tetap FH-UI*, Jakarta, 25 April 1992, hal.3 dan lihat Soerjono Soekanto (I), *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta, 1981, hlm.115-116.

<sup>74</sup> James E. Mauch, Jack W. Birch, *Guide to the successful thesis and dissertation*, Books in Library and Information Science, Marcel Dekker Inc, New York, 1993, hlm.102.

suatu penjelasan rasional yang berkesesuaian dengan objek yang dijelaskannya. Suatu penjelasan biar bagaimanapun meyakinkan, tetapi harus didukung oleh fakta empiris untuk dapat dinyatakan benar.

Tujuan menjalankan hukum ekonomi syariah yang menitik beratkan pada kemashlahatan masyarakat berdasarkan keseimbangan dan keadilan menjadi potret politik hukum ekonomi syariah. Kenyataan peraturan perundang-undangan dalam kegiatan ekonomi syariah yang dikeluarkan pemerintah masih sangat tertinggal bila dibandingkan dengan kegiatan ekonomi konvensional dan ketentuan hukum negara lain.



## Bagan Alur Pemikiran

### REKONSTRUKSI REGULASI AKAD PEMBIAYAAN MURABAHAH PADA PERBANKAN SYARIAH BERBASIS NILAI TA'AWUN WA TAWAZUN

#### Rumusan Masalah

1. Mengapa regulasi akad pembiayaan murabahah pada perbankan syariah belum berbasis nilai ta'awun wa tawazun?
2. Kelemahan-Kelemahan pelaksanaan akad pembiayaan murabahah pada perbankan syariah belum berbasis nilai ta'awun wa tawazun?
3. Bagaimanakah rekonstruksi akad pembiayaan murabahah pada perbankan syariah belum berbasis nilai ta'awun wa tawazun ?

#### Teori Metode

*Socio legal Research*

#### Studi Banding 3 (Tiga) Negara :

1. Malaysia
2. Singapura
3. Thailand

### Metode Penelitian

#### Paradigma Penelitian

Paradigma adalah suatu cara pandang untuk memahami kompleksitas dunia nyata. Paradigma tertanam kuat dalam sosialisasi para penganut dan praktisinya. Paradigma menunjukkan pada mereka apa yang penting, absah dan masuk akal. Paradigma juga bersifat normatif menunjukkan kepada praktisinya apa yang harus

dilakukan tanpa perlu melakukan pertimbangan eksistensial atau epistemologis yang panjang.<sup>75</sup> Paradigma penulisan ini adalah paradigma konstruktivisme dimana kebenaran suatu realitas sosial dilihat sebagai hasil konstruksi sosial, dan kebenaran suatu realitas sosial bersifat relatif. Penelitian menggunakan paradigma konstruktivisme karena ingin mendapatkan pengembangan pemahaman yang membantu proses interpretasi suatu peristiwa. Konstruktivisme memahami kebenaran realitas bersifat relatif, berlaku sesuai dengan konteks spesifik yang relevan dengan pelaku sosial.<sup>76</sup>

### **Spesifikasi Penelitian**

Pendekatan dilakukan dengan menggunakan pendekatan perundang-undangan dan pendekatan konseptual. Pendekatan perundang-undangan adalah pendekatan yang menelaah semua undang-undang dan regulasi yang bersangkutan dengan isu hukum.<sup>77</sup> Perundang-undangan yang penulis telaah adalah Undang – Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang perbankan syariah. Sedangkan pendekatan konseptual adalah pendekatan yang beranjak dari pandangan-pandangan dan doktrin-doktrin di dalam ilmu hukum, penulis akan menemukan ide-ide yang melahirkan pengertian-pengertian hukum, konsep-konsep hukum, dan asas-asas hukum relevan dengan isu yang dihadapi.<sup>78</sup>

### **Jenis Penelitian**

Penelitian ini bersifat analisis preskriptif yaitu mempelajari tujuan hukum, nilai-nilai keadilan, validitas aturan hukum, konsep-konsep hukum dan norma-

---

<sup>75</sup> Mulyana, 2003:9, *Pengertian Paradigma*

<sup>76</sup> M Chairul Basrun Umanailo, *paradigma konstruktivis*

<sup>77</sup> Pieter Marzuki. *op.cit*, hlm. 93

<sup>78</sup> *Ibid.*

norma hukum.<sup>79</sup> Dimana dalam hal ini penulis akan memberikan kritisi serta solusi hukum atas permasalahan yang di kaji dan di analisa dalam penelitian hukum ini.

### **Metode dan Pendekatan**

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode socio legal research. Yang merupakan pendekatan penelitian ilmu hukum yang menggunakan bantuan ilmu-ilmu sosial, karena berasal dari interdisiplin ilmu, kajian sosial legal, kini menjadi tren dikalangan para penstudi ilmu hukum.

Studi hukum sosial adalah (socio legal research) adalah penelitian interdisipliner bidang dimana hukum dieksplorasi sebagai fenomena sosial. penelitian dibidang ini bertujuan untuk memahami bagaimana ide-ide hukum, praktik dan institusi dipengerahui oleh atau berfungsi dalam konteks budaya, ekonomi, sejarah, politik dan sosial.

Oleh karena penelitian ini menggunakan paradigma konstruktifisme maka penelitian ini menghajatkan pendekatan studi kasus dan perbandingan. Menurut Webley, penerapan pendekatan studi kasus dalam penelitian hukum empiris dapat memberikan analisis tentang bagaimana undang-undang 'dipahami', 'diterapkan' atau 'disalahgunakan', 'dilanggar', 'dipatuhi' atau 'ditolak' yang dapat mempengaruhi bidang terkait hukum, seperti 'proses pembuatan hukum dan kebijakan' dan 'prosedur pengadilan' dan lainnya.<sup>80</sup> Hutchinson menyebutkan ada beberapa tujuan pendekatan studi kasus dalam penelitian hukum empiris: i) tujuan eksploratif: studi kasus hukum akan memungkinkan eksplorasi contoh-contoh khas kasus hukum

---

<sup>79</sup> Pieter Mahmud Marzuki. 2012. *Penelitian Hukum*. Jakarta : Kencana. hlm. 22.

<sup>80</sup> Lisa Webley "Stumbling blocks in empirical legal research: Case study research." *Law and Method* (2016). 3

yang telah menghasilkan hasil hukum yang bervariasi, misalnya studi kasus hukum yang mencakup data dari transkrip persidangan dan keputusan atau wawancara dengan pihak yang berperkara; ii) tujuan ilustratif (deskriptif): studi kasus hukum dapat ilustratif dengan menunjukkan dan membandingkan praktik di berbagai organisasi dan menjelaskan perbedaannya; dan iii) tujuan penjelas: studi kasus hukum akan menjelaskan alasan signifikan yang mendasari suatu proses hukum tertentu.<sup>81</sup>

Adapun menurut Efendi dan Ibrahim, pendekatan kasus (case approach), dalam penelitian normatif tujuannya adalah untuk mempelajari bagaimana penerapan norma-norma atau kaidah hukum dilakukan dalam praktik hukum. Kasus-kasus yang telah diputus sebagaimana yang dapat dilihat dalam yurisprudensi terhadap perkara-perkara yang menjadi fokus penelitian. Jelas kasus-kasus yang telah terjadi adalah bermakna empiris, namun dalam suatu penelitian normatif, kasus-kasus tersebut dipelajari, untuk memperoleh gambaran terhadap dampak dimensi penormaan dalam suatu aturan hukum dalam praktik hukum, serta menggunakan hasil analisisnya untuk bahan masukan (input) dalam eksplanasi hukum.<sup>82</sup>

Sedangkan pendekatan perbandingan dalam penelitian hukum adalah suatu pendekatan penelitian yang dilakukan oleh peneliti dengan membandingkan undang-undang suatu negara dengan undang-undang dari satu atau lebih negara lainnya mengenai hal yang sama. Selain itu, dapat juga dibandingkan putusan

---

<sup>81</sup> Terry C. M. Hutchinson, *Researching and writing in law*, (Pymont: Lawbook Co., 2018), h. 146

<sup>82</sup> Jonaedi Efendi dan Johnny Ibrahim, *Metode Penelitian Hukum Normatif dan Empiris* (Depok: Prenadamedia, 2018), h. 145-146

pengadilan di beberapa negara mengenai kasus yang sama. Kegunaan pendekatan tersebut, untuk memperoleh persamaan dan perbedaan di antara undang-undang tersebut dan atau perbedaan dan persamaan mengenai putusan pengadilan. Dengan demikian, peneliti akan mengetahui filosofi hukum yang terkandung di dalam setiap peraturan perundang-undangan yang menjadi objek perbandingan dan atau filosofi beberapa putusan pengadilan mengenai kasus yang serupa.<sup>83</sup>

Secara umum, Patrick Glenn telah merinci tujuan penggunaan pendekatan perbandingan dalam penelitian hukum, sebagai berikut:<sup>84</sup> a) hukum perbandingan sebagai instrumen pembelajaran dan pengetahuan (informasi tentang hukum di tempat lain dan pemahaman yang lebih baik dari padanya), b) hukum perbandingan sebagai instrumen ilmu evolusi dan taksonomi (evolusi umum, perubahan diakronis, keluarga hukum), c) berkontribusi pada sistem hukumnya sendiri (memahaminya dengan lebih baik, termasuk perlawanan terhadap tradisinya, memperbaikinya, menggunakannya sebagai sarana untuk menafsirkan konstitusi), dan d) harmonisasi hukum.

### **Jenis dan Sumber Data**

Penelitian ini mengambil langkah penelitian dengan mengumpulkan bahan hukum dengan melakukan studi kepustakaan (*Library research*). Data yang diperoleh dari penelitian kepustakaan adalah meliputi: bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier :

a. Bahan hukum primer, yaitu :

---

<sup>83</sup> Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, (Jakarta: Kencana, 2007), h. 95.

<sup>84</sup> H. Patrick Glenn, "Aims of comparative law." dalam Jan M. Smits (ed.), *Elgar Encyclopedia of Comparative Law* (Cheltenham, UK: Edward Elgar, 2006), h. 58-62

- 1) Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan. Lembaran Negara Tahun 1998 Nomor 182 Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3790.
  - 2) Undang-Undang Nomor. 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen. Lembaran Negara Tahun 1999 Nomor 42 . Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3821.
  - 3) Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah. Lembaran Negara Tahun 2008 Nomor 94 . Tambahan Lembaran Negara Nomor 4867.
  - 4) Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2009 tentang Bank Indonesia. Lembaran Negara Nomor. 7 Tahun 2009 Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4.
  - 5) Peraturan Nomor 2 Tahun 2008 tentang Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES).
  - 6) Data wawancara dari informan penelitian ini.
- b. Bahan hukum sekunder, yaitu bahan-bahan hukum yang memberikan penjelasan atau membahas lebih lanjut hal-hal yang diteliti oleh penulis pada bahan-bahan hukum primer. Bahan hukum sekunder ini meliputi buku-buku tentang perbankan syariah, dokumen dari instansi-instansi terkait, karya ilmiah serta artikel-artikel yang berkaitan dengan permasalahan yang diteliti oleh penulis.
- c. Bahan hukum tersier, yaitu bahan-bahan hukum yang memberikan penjelasan

mengenai bahan-bahan hukum primer dan bahan-bahan hukum sekunder yang meliputi : kamus hukum, kamus Bahasa Indonesia, dan juga kamus lainnya.

### **Teknik Pengumpulan Data**

Dalam pengumpulan bahan hukum penulis menggunakan studi kepustakaan, yaitu dengan meneliti peraturan perundang-undangan dan literatur-literatur dengan menginventarisir buku-buku yang mempunyai keterkaitan dengan permasalahan yang akan dibahas dalam penelitian ini.

Setelah bahan hukum dikumpulkan, kemudian tahap selanjutnya adalah melakukan pengolahan bahan hukum, yaitu mengelola bahan sedemikian rupa sehingga bahan hukum tersebut tersusun secara runtut, sistematis, sehingga akan memudahkan penulis melakukan analisis.

Bahan yang terkumpul melalui kegiatan pengumpulan bahan hukum memberikan makna apapun bagi tujuan penelitian. Oleh karena itu, setelah pengumpulan bahan hukum ini, penulis kemudian melakukan kegiatan pengolahan bahan hukum.

Selain itu, peneliti juga menggunakan wawancara sebagai tehnik pengumpulan data penelitian. Wawancara dimaksudkan melakukan tanya jawab secara langsung oleh peneliti dengan responden atau narasumber atau informan untuk mendapatkan informasi. Wawancara adalah bagian penting dalam suatu penelitian hukum terutama dalam penelitian hukum empiris. Karena tanpa wawancara, peneliti akan kehilangan informasi yang hanya diperoleh dengan jalan bertanya secara langsung kepada responden, narasumber, atau informan. Wawancara ini dapat menggunakan panduan daftar pertanyaan atau tanya jawab

dilakukan secara bebas.<sup>85</sup> Pada tehnik wawancara ini peneliti menggunakan tehnik wawancara semi terstruktur, maksudnya peneliti mempersiapkan daftar pertanyaan yang diajukan kepada informan penelitian dan juga mengajukan pertanyaan mendalam yang tidak terdapat dalam daftar pertanyaan penelitian.

### **Analisa Data**

Melakukan analisis bahan hukum merupakan kegiatan dalam penelitian yang berupa melakukan kajian atau telaah terhadap hasil pengolahan bahan hukum yang dibantu dengan teori-teori yang telah didapatkan sebelumnya. Secara sederhana analisis bahan hukum ini disebut sebagai kegiatan memberikan telaah, yang dapat berarti menentang, mengkritik mendukung, menambah atau memberi komentar dan kemudian membuat suatu kesimpulan terhadap hasil penelitian.

### **Orisinalitas Penelitian**

Penulis telah menelusuri beberapa referensi dan disertasi bahwa disertasi ini merupakan pengembangan hasil penelitian yang telah ada di dalam disertasi. Disertasi yang berjudul **“REKONSTRUKSI REGULASI AKAD PEMBIAYAAN MURABAHAH PADA PERBANKAN SYARIAH BERBASIS NILAI TA’AWUN WA TAWAZUN”** merupakan disertasi yang baru (yang uptodate ) namun demikian terdapat penelitin dari tesis dan disertasi lain yang mengalaborasi permasalahan tersebut, yaitu :

1. A. Supriadi. PASCA SARJANA UNISULA SEMARANG. 2017. Dengan Judul Disertasi “Rekontruksi Prinsip Keadilan Dalam Akad Pembiayaan Dengan System Pemitraan Di Perbankan Syariah”. Kesimpulannya pembiayaan

---

<sup>85</sup> Djulaeka dan Devi Rahayu, *Buku Ajar Metode Penelitian Hukum* (Surabaya: Scopindo Media Pustaka, 2019), h. 90

murabahah di bank syariah dengan nilai-nilai yang berlaku di masyarakat dapat di selesaikan dengan tepat dan diterapkan secara adil sehingga di peroleh penyelesaian masalah perspektif hukum Islam, karena pembiayaan diperbankan syariah wajib menerapkan prinsip-prinsip syariah yang berasal dari hukum islam.

2. AS. Sosiawan. UI Jakarta. 2020. Dengan Judul Disertasi “Peran Notaris dalam Pemenuhan Prinsip Syariah pada Akad”. Kesimpulannya mayoritas bank syariah sudah mempunyai draft akta akad pembiayaan sendiri, akad pembiayaan murabahah bilwakalah di bank syariah.

3. L. Hakim. Universitas Bandar Lampung, STIE Mitra Lampung. Bandar Lampung. 2017. Dengan Judul Disertasi “Pembiayaan Murabahah Pada Perbankan Syariah dalam Perspektif Hukum di Indonesia”. Kesimpulannya bahwa pembiayaan yang terdapat di perbankan syariah di dominasi oleh pembiayaan murabahah dan beberapa pembiayaan lainnya.

4. Ahmad Hudzairi. Universitas Islam Indonesia. 2018. Dengan judul tesis” Implementasi prinsip ta’awun dalam akad pembiayaan musyarakah”. Kesimpulannya hasil penelitian ini menunjukkan bahwa: pertama, penerapan prinsip ta’awun dalam akad musyarakah yang dilakukan di Bank BPD DIY Syariah telah menggunakan akad musyarakah secara efektif dalam pembiayaan modal kerja. Akan tetapi pada sisi lain prinsip ta’awun dalam akad musyarakah itu tidak efektif implementasinya. Kedua, jika akad musyarakah tidak memenuhi prinsip ta’awun ditinjau dari hukum perdata, maka akad tersebut tetaplah sah karena secara hukum perdata prinsip ta,awun tidaklah terdapat dalam syarat sahnya suatu akad.

5. Sofyan sulaiman. 2016. Universitas Islam Indragiri Tembilahan. Dengan judul jurnal” Penyimpangan Akad Murabahah pada Perbankan Syariah di Indonesia “. Kesimpulannya ada dua kaidah yang melekat pada lembaga keuangan islam. Pertama, berlakunya kaidah kehati-hatian seperti halnya yang berlaku di perbankan konvensional. Kedua, berlaku kaidah kesesuaian dengan prinsip syariah.

**Tabel 1 Orisinalitas Penelitian**

**Sistematika penulisan**

| No | Judul  | Penyusun<br>Disertasi                               | Kesimpulan Disertasi  |
|----|--|---|---|
| 1  | Rekonstruksi Prinsip Keadilan Dalam Akad Pembiayaan Dengan System Pemitraan Di Perbankan Syariah | A. Supriadi,<br>Pascasarjana<br>UNISULA<br>Semarang | Pembiayaan murabahah di bank syariah dengan nilai-nilai yang berlaku di masyarakat dapat di selesaikan dengan tepat dan diterapkan secara adil sehingga di peroleh penyelesaian masalah perspektif hukum Islam, karena pembiayaan diperbankan syariah wajib menerapkan prinsip-prinsip syariah yang |

Sistematika penulisan disertasi dengan judul : “**REKONSTRUKSI**

|   |   |   |   |
|---|---|---|---|
|   |   |   | berasal dari hukum Islam.   |
| 2 | Peran Notaris dalam Pemenuhan Prinsip Syariah pada Akad                         | AS. Sosiawan, UI Jakarta                    | Mayoritas bank syariah sudah mempunyai draft akta akad pembiayaan sendiri, akad pembiayaan murabahah bilwakalah di bank Syariah         |
| 3 | Pembiayaan Murabahah Pada Perbankan Syariah dalam Perspektif Hukum di Indonesia | L. Hakim, Universitas Bandar Lampung,       | Bahwa pembiayaan yang terdapat di perbankan syariah di dominasi oleh pembiayaan murabahah dan beberapa pembiayaan lainnya.              |
| 4 | Implementasi prinsip ta'awun dalam akad pembiayaan musyarakah                   | Ahmad Hudzairi. Universitas Islam Indonesia | Penerapan prinsip ta'awun dalam akad musyarakah yang dilakukan di Bank BPD DIY Syariah telah menggunakan akad musyarakah secara efektif |

**REGULASI AKAD PEMBIAYAAN MURABAHAH PADA PERBANKAN**

|   |   |   |   |
|---|---|---|---|
|   |   |   | dalam pembiayaan modal kerja. Akan tetapi pada sisi lain prinsip ta'awun dalam akad musyarakah itu  |
| 5 | Penyimpangan Akad Murabahah pada Perbankan Syariah di Indonesia | Sofyan Sulaiman, Universitas Islam IndraGiri Tembilahan | Dua kaidah yang melekat pada Lembaga keuangan islam. Pertama, berlakunya kaidah kehati-hatian seperti halnya yang berlaku di perbankan konvensional. Kedua, berlakunya kaidah kesesuaian dengan prinsip syariah |

**SYARIAH BERBASIS NILAI TA'AWUN WA TAWAZUN**" ini disusun dalam VI (enam Bab), selengkapnya adalah sebagai berikut :

BAB I : Mengenai pendahuluan yang berisi latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, kerangka konseptual, kerangka teori, kerangka pemikiran, metode penelitian, orisinalitas penelitian, dan sistematika penulisan.

BAB II : Dibahas tentang tinjauan pustaka yang berisi tentang sejarah perkembangan bank syariah, jenis atau produk perbankan syariah, dan

pembiayaan murabahah.

BAB III : Dibahas tentang regulasi akad pembiayaan murabahah pada perbankan syariah belum berbasis nilai ta'awun wa tawazun yang berisi tentang regulasi pembiayaan murabahah pada perbankan syariah, Praktek pembiayaan murabahah pada perbankan syariah, implementasi prinsip syariah pada akad pembiayaan murabahah, peran notaris dalam akad murabahah, dan cara penentuan angsuran murabahah pada perbankan syariah.

BAB IV: Dibahas tentang kelemahan – kelemahan pelaksanaan akad pembiayaan murabahah pada perbankan syariah belum berbasis nilai ta'awun wa tawazun yang berisi tentang kelemahan-kelemahan regulasi fatwa DSN-MUI terkait murabahah, penyimpangan akad murabahah dan solusinya dalam hukum islam, dan ketimpangan akad murabahah dalam pembangunan hukum.

BAB V : Dibahas tentang rekonstruksi akad pembiayaan murabahah pada perbankan syariah belum berbasis nilai ta'awun wa tawazun. yang berisi tentang analisis deskriptif perkembangan perbankan syariah di Asia tenggara, rekonstruksi akad pembiayaan murabahah, dan nilai ta'awun wa tawazun dalam rekontruksi akad pembiayaan murabahah.

BAB VI : Dibahas tentang penutup yang berisi tentang simpulan, saran dan implikasi kajian.

## BAB II

### TINJAUAN PUSTAKA

#### **Sejarah Perkembangan Bank Syariah**

Sejarah awalnya bermula dari beroperasinya Mith Ghamr Local Saving bank di Mesir pada tahun 1963 dan ini merupakan tonggak sejarah perkembangan sistem perbankan islam. Kemudian pada tahun 1967 pengoperasian Mith Ghamr diambil alih oleh National Bank of Egypt dan Bank Sentral Mesir disebabkan adanya kekacauan politik.<sup>86</sup> Walaupun Mith Ghamr sudah berhenti beroperasi sebelum mencapai kematangan dan menyentuh semua profesi bisnis, keberadaannya telah memberikan tanda positif bagi masyarakat muslim pada umumnya, dengan diperkenalkannya prinsip - prinsip islam yang sangat Applicable dalam dunia bisnismodern.

Perkembangan selanjutnya adalah berdirilah Islamic Development Bank (IDB), yang didirikan atas prakarsa dari hasil sidang menteri luar negeri Negara OKI di Pakistan tahun 1970, Libya tahun 1973, dan Jeddah tahun 1975. Dalam sidang tersebut di usulkan penghapusan suatu sistem keuangan berdasarkan bunga dan menggantinya dengan sistem bagi hasil.<sup>87</sup> Berdirinya IDB telah memotivasi banyak negara negara islam untuk mendirikan suatu lembaga keuangan syari'ah. Hingga pada akhirnya Tahun 1970-an dan awal Tahun 1980-an bank- bank syariah mulai bermunculan di Mesir, Sudan, Negara Teluk, Pakistan, Iran,

---

<sup>86</sup>Ahmad Khursid, 1999 “*Islamic Finance and banking: The Challenge of the 21st Century*”, dalam Imtiyazuddin Ahmad (ed.), *Islamic Banking dan Finance The Concept, The Practice and The Challenge, Plain field: The Islamic Society of North America*, hal 51.

<sup>87</sup> *Ibid.* hal. 52.

Malaysia, Bangladesh, dan Turki.

Dari berbagai perkembangan laporan tentang bank islam ini, ternyata bahwa operasional perbankan islam hanya dikendalikan oleh tiga prinsip dasar yaitu:

- a. Penghapusan suatu bunga dalam segala bentuk transaksi.
- b. Melakukan segala aktivitas bisnis yang sah, berdasarkan hukum serta perdagangan komersial dan perusahaan industri.
- c. Memberikan suatu pelayanan sosial yang tercermin dalam penggunaan dana- dana zakat untuk kesejahteraan fakir miskin.

Dengan berkembangnya bank- bank syari'ah di berbagai negara- negara islam lainnya, memberikan dampak pengaruh yang positif bagi bangsa Indonesia sendiri, Hal ini terbukti pada awal tahun 1980-an telah banyak didiskusikan mengenai keberadaan bank syariah sebagai alternatif perbankan yang berbasis islam dan sekaligus juga sebagai penopang kekuatan ekonomi islam di Indonesia, akan tetapi untuk memprakarsai suatu system perbankan islam yang baru dimulai pada tahun 1990. Perbentukan bank syariah ini diprakarsai oleh Majelis Ulama Indonesia (MUI) sendiri, dengan lokakaryanya tentang bunga bank dan perbankan menghasilkan terbentuknya sebuah team perbankan yang bertugas untuk melakukan pendekatan dan konsultasi manfaat bank syariah, inilah yang memperkarsainya berdirinya PT. BMI (Bank Muamalat Indonesia) pada Tahun 1991.

Pada awal berdirinya Bank Muamalat Indonesia keberadaan tentang bank syariah sendiri belum mendapatkan respon yang positif dan perhatian yang optimal dari masyarakat dalam tatanan industri perbankan nasional, disebabkan oleh landasan hukum operasional bank yang menggunakan sistem syariah yang berlandaskan syariat islam, yang hanya dikategorikan sebagai bank dengan sistem

bagi hasil dan tidak terdapat rincian landasan hukum syariah serta jenis- jenis usaha yang diperbolehkan.

Pada masa perkembangan selanjutnya, yaitu pada masa era reformasi bank syariah mendapat persetujuan dengan dibuatkannya Undang Undang No. 10 Tahun 1998, yang mengatur dengan rinci tentang landasan hukum serta jenis- jenis usaha yang dapat dioperasikan dan di implementasikan oleh bank syariah. Undang Undang tersebut juga memberikan arahan bagi bank konvensional untuk membuka cabang syariah atau bahkan mengkonversikan diri secara total menjadi bank syariah.

Menurut Undang-undang nomor 10 Tahun 1998 tentang perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1972 tentang Perbankan pada Bab I dan Pasal 1 serta ayat (13) dijelaskan, bahwa Prinsip Syariah adalah aturan perjanjian berdasarkan hukum islam antara bank dengan pihak lain untuk menyimpan dana dan atau pembiayaan kegiatan usaha pihak lain untuk menyimpan dan atau pembiayaan kegiatan usaha atau kegiatan lainnya yang dinyatakan sesuai dengan syariah, antara lain pembiayaan berdasarkan prinsip bagi hasil (*mudharabah*), pembiayaan berdasarkan prinsip penyertaan modal (*mudharabah*), atau pembiayaan barang modal berdasarkan prinsip pemindahan kepemilikan barang yang disewa dari pihak bank oleh pihak lain (*ijaarah wa iqtina*).<sup>88</sup>

Selanjutnya di dalam Pasal 12 dijelaskan bahwa, pembiayaan berdasarkan prinsip syariah adalah penyediaan uang atau tagihan yang dipersamakan dengan itu berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara bank dengan pihak lain yang

---

<sup>88</sup> Irham Fahmi, 2014, *Bank & Lembaga Keuangan Lainnya Teori dan Aplikasinya*, Alfabeta : Bandung, hlm.95.

mewajibkan pihak yang dibiayai untuk mengembalikan uang atau tagihan tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil.

Menurut Boesono dalam bukunya Irham Fahmi paling tidak ada 3 (tiga) prinsip dalam operasional bank syariah yang berbeda dengan bank konvensional yaitu :

- a) Prinsip keadilan, yaitu imbalan atas dasar bagi hasil dan margin keuntungan ditetapkan atas kesepakatan bersama antara bank dan nasabah.
- b) Prinsip kesepakatan, yakni nasabah penyimpan dana, pengguna dana dan bank memiliki hak kewajiban beban risiko dan keuntungan yang berimbang.
- c) Prinsip ketentraman, bahwa produk bank syariah mengikuti prinsip dan kaidah muamalah Islam (bebas dari riba dan menerapkan zakat harta).

Pemahaman tentang konsep perbankan syariah sering terjadi berbagai penafsiran yang berbeda-beda. Pada prinsipnya konsep dalam ekonomi syariah adalah berlandaskan pada aturan dasar yaitu berat sama dipikul dan ringan sama dengan dijinjing.<sup>89</sup>

#### **a. Dasar Hukum Tentang Perbankan Syariah**

Pada tahun 2008, Dewan Perwakilan Rakyat dengan dukungan pemerintah, mengesahkan Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang perbankan syariah. Undang-Undang ini terdiri dari 70 pasal dan dibagi menjadi 13 bab. Secara umum struktur hukum perbankan syariah ini sama dengan hukum perbankan nasional. Aspek baru yang diatur dalam UU ini adalah terkait dengan tata kelola (corporate governance), prinsip kehati-hatian (prudential principles), manajemen risiko (risk

---

<sup>89</sup> *Ibid.* Hlm 25-26

menagement), penyelesaian sengketa, otoritas fatwa dan komite perbankan syariah serta pembinaan dan pengawasan perbankan syariah. Bank Indonesia tetap mempunyai peran dalam mengawasi dan mengatur perbankan syariah di Indonesia, namun saat ini pengaturan dan pengawasan perbankan, termasuk perbankan syariah di bawah otoritas jasa keuangan (OJK) sesuai dengan amanah UU No. 21 Tahun 2011 tentang otoritas jasa keuangan. Dengan adanya UU khusus yang mengatur perbankan syariah serta instrumen hukum lainnya, diharapkan eksistensi perbankan syariah semakin kokoh, para investor semakin tertarik untuk melakukan bisnis di bank syariah sehingga perbankan syariah di Indonesia semakin lebih baik lagi.

Pokok-pokok ketentuan yang ditetapkan oleh Bank Indonesia memuat antara lain:

- 1) Kegiatan usaha dan produk-produk bank berdasarkan prinsip syariah;
- 2) Pembentukan dan tugas Dewan Pengawas Syariah;
- 3) Persyaratan bagi pembukaan kantor cabang yang melakukan kegiatan usaha secara konvensional untuk melakukan kegiatan usaha berdasarkan prinsip syariah.

Secara umum dengan diundangkannya UU Nomor 10 Tahun 1998 tersebut, posisi bank bagi hasil ataupun bank atas dasar prinsip syariah secara tegas telah diakui oleh undang-undang.

Bank umum yang melakukan kegiatan usaha secara konvensional dapat juga melakukan kegiatan usaha berdasarkan prinsip syariah melalui:

- 1) Pendirian kantor cabang atau kantor di bawah kantor cabang baru; atau\
- 2) Pengubahan kantor cabang atau di bawah kantor cabang yang melakukan kegiatan usaha secara konvensional menjadi kantor yang melakukan kegiatan berdasarkan prinsip syariah.

Dalam rangka persiapan perubahan kantor bank tersebut, kantor cabang atau kantor dibawah kantor cabang yang sebelumnya melakukan kegiatan usaha secara konvensional dapat terlebih dahulu membentuk unit tersendiri yang melaksanakan kegiatan berdasarkan prinsip syariah didalam kantor bank tersebut.

#### **b. Pengertian Bank Syariah**

Bank syariah terdiri dari dua kata, yaitu bank dan syariah. Kata bank bermakna suatu lembaga keuangan yang berfungsi sebagai perantara keuangan dari dua pihak yaitu pihak yang berkelebihan dana dan pihak yang kekurangan dana. Kata syariah dalam versi bank syariah di Indonesia adalah aturan perjanjian berdasarkan yang dilakukan oleh pihak bank dan pihak lain untuk penyimpanan dana dan atau pembiayaan kegiatan usaha dan kegiatan lainnya sesuai dengan hukum islam.<sup>90</sup> Bank syariah adalah suatu lembaga keuangan yang berfungsi sebagai perantara bagi pihak yang berkelebihan dana dengan pihak yang kekurangan dana untuk kegiatan usaha dan kegiatan lainnya sesuai dengan hukum islam. Selain itu, bank syariah biasa disebut dengan Islamic banking atau interest fee banking, yaitu suatu sistem perbankan dalam pelaksanaan operasional tidak menggunakan system bunga (riba), spekulasi (maisir), dan ketidakpastian atau ketidakjelasan (gharar).<sup>91</sup>

Bank syariah sebagai sebuah lembaga keuangan mempunyai mekanisme dasar, yaitu menerima deposito dari pemilik modal (depositor) dan mempunyai kewajiban (liability) untuk menawarkan pembiayaan kepada investor pada sisi

---

<sup>90</sup> Mervin K. Levis dan Latifa M. Algoud, *Perbankan Syariah Prinsip, Praktek dan Prospek*, Jakarta ; Serambi. hal 4.

<sup>91</sup> *Ibid.*, hal. 2

asetnya dengan skema pembiayaan yang sesuai dengan syariat Islam. Pada sisi kewajiban, terdapat dua kategori utama yaitu, interest-fee current and saving accounts yang berdasarkan pada prinsip PLS (Profit and Loss Sharing) antara pihak bank dengan pihak depositor, sedangkan pada sisi aset yang termasuk didalamnya adalah segala bentuk pola pembiayaan yang bebas riba dan sesuai dengan prinsip syariah. Bank yang beroperasi menurut prinsip-prinsip syariah maksudnya adalah bank yang dalam beroperasinya itu mengikuti ketentuan-ketentuan syariah, khususnya yang menyangkut tata cara bermuamalah secara islam. Dalam tata cara bermuamalah itu dijauhi praktek-praktek yang dikhawatirkan mengandung unsur-unsur riba, untuk diisi dengan kegiatan-kegiatan investasi atas dasar bagi hasil dan pembiayaan perdagangan atau praktik-praktik usaha yang dilakukan di zaman Rasulullah atau bentuk-bentuk yang telah ada sebelumnya tetapi tidak dilarang oleh beliau.<sup>92</sup> Bank syariah atau bank Islam, merupakan salah satu bentuk dari perbankan nasional yang mendasarkan operasionalnya pada syariat (hukum) islam. Bank islam adalah sebuah bentuk dari bank modern yang didasarkan pada hukum islam yang sah, dikembangkan pada abad pertama islam, menggunakan konsep berbagi risiko sebagai metode utama, dan meniadakan keuangan berdasarkan kepastian serta keuntungan yang ditentukan sebelumnya.<sup>93</sup> Sedangkan pengertian bank syariah adalah lembaga keuangan yang usaha pokoknya memberikan kredit dan jasa-jasa lain dalam lalu-lintas pembayaran serta peredaran uang yang beroperasi dengan prinsip-prinsip syariah. Terdapat

---

<sup>92</sup> Karnaen A. Perwaatmadja. 2001 "*Bank, Asuransi dan Hukum Islam*". Fakultas Hukum Universitas Indonesia, hal. 1.

<sup>93</sup> Abdul Manan, *Sistem Ekonomi Berdasarkan Syariah* (artikel dalam Suara Udilag, Vol.3,no.IX, September 2006, Jakarta : MA-RI.

tujuh prinsip ekonomi islam yang menjiwai bank syariah, yaitu:

- (1) keadilan, kesamaan dan solidaritas;
- (2) larangan terhadap objek dan makhluk;
- (3) pengakuan kekayaan intelektual;
- (4) harta sebaiknya digunakan dengan rasional dan baik (*fair way*);
- (5) tidak ada pendapatan tanpa usaha dan kewajiban;
- (6) kondisi umum dari kredit (meliputi; pertama, peminjam yang mengalami kesulitan keuangan sebaiknya diperlakukan secara baik, diberi tangguh waktu, bahkan akan lebih baik bila diberi keringanan, dan kedua, terdapat beberapa perbedaan pendapat mengenai hukum selisih antara kredit dan harga spot, ada yang berpendapat bahwa itu adalah suku bunga implisit dan ada juga yang berpendapat bahwa hal tersebut dibolehkan untuk mengakomodasi biaya transaksi bukan biaya dari pembiayaan;
- (7) dualiti risiko, di satu sisi sebagai bagian dari persetujuan kredit (liability) usaha produktif yang merupakan legitimasi dari bagi hasil, di lain sisi risiko sebaiknya diambil secara hati-hati, risiko yang tak terkontrol sebaiknya dihindari.

Falsafah dasar beroperasinya bank syariah yang menjiwai seluruh hubungan transaksinya adalah efisiensi, keadilan dan kebersamaan. Efisiensi mengacu pada prinsip saling membantu secara sinergis untuk memperoleh keuntungan sebesar mungkin. Keadilan mengacu pada hubungan yang tidak dicurangi, ikhlas dengan persetujuan yang matang atas proporsi masukan dan keluarannya. Sedangkan kebersamaan mengacu pada prinsip saling menawarkan bantuan dan nasihat untuk saling meningkatkan produktivitas.<sup>94</sup>

---

<sup>94</sup> Aziz Amin. 2003. *Mengembangkan Bank Islam di Indonesia*, Buku 2. Jakarta : Bangkit. hal.16.

## Jenis atau Produk Bank Syariah

Sama halnya dengan bank konvensional, bank syariah juga menawarkan nasabah dengan beragam produk perbankan. Hanya saja perbedaan dengan bank konvensional adalah dalam hal penentuan harga, baik terhadap harga jual maupun harga belinya.<sup>95</sup> Produk-produk yang ditawarkan sudah tentu sangat islami, termasuk dalam memberikan pelayanan kepada nasabahnya. Berikut ini jenis-jenisnya produk bank syariah yang ditawarkan adalah sebagai berikut:

a) AL-Wadia-ah (simpanan)

Merupakan titipan atau simpanan pada bank syariah. Prinsip Al-Wadiah merupakan titipan murni dari satu pihak ke pihak lain, baik perseorangan atau badan yang harus dijaga dan dikembalikan kapan saja bila sipenitip menghendaki.<sup>96</sup> Penerima simpanan disebut juga yad al-amanah yang artinya amanah<sup>97</sup>, sedangkan sipenyimpan tidak bertanggungjawab atas segala kehilangan dan kerusakan yang terjadi pada titipan selama hal itu bukan akibat dari kelalalaian atau kecerobohan yang bersangkutan dalam memelihara barang titipan.

b) Pembiayaan dengan Bagi Hasil

1) AI-Musyarakah

Merupakan akad kerja sama antara dua pihak atau lebih untuk melakukan usaha tertentu. Masing-masing pihak memberikan dana atau amal dengan kesepakatan bahwa keuntungan atau risiko akan ditanggung bersama sesuai

---

<sup>95</sup> Kasmir, 2012 *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, Hlm 168

<sup>96</sup> *Ibid*, Hlm 168

<sup>97</sup> *Ibid*

dengan kesepakatan.

## 2) Al-Mudharabah

Merupakan akad kerjasama antara dua belah pihak, di mana pihak pertama menyediakan seluruh modal dan pihak lain menjadi pengelola. Keuntungan dibagi menurut kesepakatan yang dituangkan dalam kontrak. Apabila rugi maka akan ditanggung pemilik modal selama kerugian itu bukan akibat dari kelalaian si pengelola. Apabila kerugian diakibatkan kelalaian pengelola, maka sipengelola yang bertanggung jawab.

## 3) Al-Muza'arah

Merupakan kerja sama pengolahan pertanian antara pemilik lahan dengan penggarap.<sup>98</sup> Pemilik lahan menyediakan lahan kepada penggarap untuk ditanami produk pertanian dengan imbalan bagian tertentu dari hasil panen. Dalam dunia perbankan kasus ini diaplikasikan untuk pembiayaan bidang plantation atas dasar bagi hasil panen. Pemilik lahan dalam hal ini menyediakan lahan, benih dan pupuk, sedangkan penggarap menyediakan keahlian, tenaga dan waktu. Keuntungan yang diperoleh dari hasil panen dengan imbalan yang telah disepakati.

## 4) Al-Musaqah

Bagian dari al-Muza'arah, yaitu penggarap hanya bertanggung jawab akan penyiraman dan pemeliharaan dengan menggunakan dana dan peralatan mereka sendiri.<sup>99</sup> Imbalan tetap diperoleh dari persentase hasil panen pertanian. Jadi tetap dalam konteks adalah kerja sama pengelolaan pertanian antara pemilik lahan dengan penggarap.

---

<sup>98</sup>*Ibid*, hlm, 173

<sup>99</sup> *Ibid*

c) Bai'al Murabahah

Merupakan produk pembiayaan perbankan syariah yang dilakukan dengan mengambil bentuk jual beli (Bai' atau sale). Namun murabahah bukan transaksi jual-beli biasa antara satu pembeli dan dan satu penjual sebagaimana yang kita kenal dalam dunia bisnis perdagangan di luar perbankan syariah.<sup>100</sup> Pada perjanjian mudharabah, bank membiayai pembelian barang atau aset yang dibutuhkan oleh nasabahnya dengan membeli terlebih dahulu barang itu dari pemasok barang dan setelah kepemilikan barang itu secara yuridis berada di tangan bank, kemudian bank tersebut menjualnya kepada nasabah dengan menambahkan suatu mark-up/margin atau keuntungan di mana nasabah dengan menambahkan oleh bank berapa harga beli bank dari pemasok dan menyepakati berapa besar mark-up / margin yang ditambahkan keatas harga beli bank tersebut.

d) Bai'as-Salan

Merupakan jual beli di mana harga pembelian dibayar seketika, sedangkan penyerahan barang dilakukan belakangan.<sup>101</sup>

e) Bai'AI' Istihna'

Merujuk kepada jual beli di mana barang yang diperjual belikan ditransaksikan sebelum barang tersebut eksis (comes into existence), hal ini biasanya dilakukan dalam rangka pemesanan barang suatu manufaktur.<sup>102</sup>

f) Al-Ijharah (Leasing)

Merupakan akad pemindahan hak guna atas barang atau jasa melalui

---

<sup>100</sup> Sutan RenySjahdeni, 2014, *Perbankan Syariah :Produk-Produk dan Aspek-Aspek Hukumnya*, Kencana : Jakarta, Hlm 191

<sup>101</sup> *Ibid*, hlm,183

<sup>102</sup> *Ibid*

pembayaran upah sewa tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan atas barang itu sendiri<sup>103</sup>. Dalam praktiknya kegiatan ini dilakukan oleh perusahaan leasing, baik untuk kegiatan operating lease maupun financial lease.

g) AI-Wakalah (Amanat)

Artinya penyerahan atau pendelegasian atau pemberian mandat dari satu pihak kepada pihak lainnya. Mandat ini harus dilakukan sesuai dengan yang telah disepakati oleh sipemberi mandat.<sup>104</sup>

h) AI-Kafalah (Garansi)

Adalah jaminan yang diberikan penanggung kepada pihak ketiga untuk memenuhi kewajiban pihak kedua atau yang ditanggung.<sup>105</sup> Dapat pula diartikan sebagai pengalihan tanggung jawab dari satu pihak ke pihak lainnya. Dalam dunia perbankan dapat dilakukan dalam hal pembiayaan dengan jaminan seseorang.

i) Al-Hawalah

Al-Hawalah merupakan pengalihan utang dari orang yang berutang kepada orang lain yang wajib menanggungnya, atau dengan kata pemindahan beban utang dari satu pihak kepada pihak lain.<sup>106</sup> Dalam dunia keuangan atau perbankan dikenal dengan kegiatan anjak piutang atau factoring

j) Ar-Rahn

Ar-Rahn adalah kegiatan menahan salah satu harta milik sipeminjam sebagai jaminan atas pinjaman yang diterimanya.<sup>107</sup> kegiatan seperti ini dilakukan seperti

---

<sup>103</sup> Kasimir, *Op, Cit*, Hlm 175

<sup>104</sup> *Ibid*

<sup>105</sup> *Ibid*

<sup>106</sup> *Ibid*

<sup>107</sup> *Ibid*

jaminan utang atau gadai.

Dewasa ini keberadaan perbankan syariah di Indonesia mengalami perkembangan yang cukup pesat. Keberadaan bank syariah merupakan salah satu aplikasi dari sistem ekonomi syariah Islam dalam mewujudkan nilai – nilai dan ajaran islam yang mengatur bidang perekonomian umat yang tidak terpisahkan dari aspek – aspek ajaran islam yang komprehensif dan universal.

Komprehensif berarti ajaran islam merangkum seluruh aspek kehidupan, baik ritual maupun sosial kemasyarakatan termasuk bidang ekonomi, universal bermakna bahwa syariah islam dapat diterapkan dalam setiap waktu dan tempat tanpa memandang perbedaan ras, suku, golongan, dan agama sesuai prinsip islam sebagai “rahmatan lil alamin”.<sup>108</sup> Sebagaimana dalam firman Allah “Dan tidaklah engkau (Muhammad) diutus ke muka bumi ini kecuali sebagai rahmat bagi seluruh alam.” (QS. al-Anbiya: 107).

Perbankan syariah merupakan suatu sistem perbankan yang dikembangkan berdasarkan syariat (hukum) islam. Usaha pembentukan sistem ini didasari oleh larangan dalam agama islam untuk memungut atau meminjam dengan bunga atau yang disebut dengan riba serta larangan investasi untuk usaha-usaha yang dikategorikan haram, dimana hal ini tidak dapat dijamin oleh sistem perbankan konvensional.<sup>109</sup> Hal ini dapat dilihat dari turunnya ayat – ayat Al- Qur’an secara berturut – turut dari ;

a. Q.S Al-Baqarah: 275- 281

---

<sup>108</sup> Usman Rachmadi, *Aspek-aspek Hukum Perbankan Islam di Indonesia*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2000), hlm. 12.

<sup>109</sup> Akhmad Mujahidin, *Hukum Perbankan Syariah*, (Jakarta: PT. RajaGrafindo Persada, 2016), hlm. 16

*“Orang-orang yang makan (mengambil) riba tidak dapat berdiri melainkan seperti berdirinya orang yang kemasukan setan lan-taran (tekanan) penyakit gila. Keadaan mereka yang demikian itu, adalah disebabkan mereka berkata (berpendapat), sesungguhnya jual beli itu sama dengan riba, padahal Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba. Orang-orang yang telah sampai kepadanya larangan dari Tuhannya, lalu terus berhenti (dari mengambil riba), maka baginya apa yang telah diambilnya dahulu (sebelum datang larangan); dan urusannya (terserah) kepada Allah. Orang yang mengulangi (mengambil riba), maka orang itu adalah penghuni-penghuni neraka; mereka kekal di dalamnya. Allah memusnahkan riba dan menyuburkan sedekah. Dan Allah tidak menyukai setiap orang yang tetap dalam kekafiran, dan selalu berbuat dosa. Sesungguhnya orang-orang yang beriman, mengerjakan amal shalih, mendirikan shalat dan menunaikan zakat, mereka mendapat pahala di sisi Tuhannya. Tidak ada kekhawatiran terhadap mereka dan tidak (pula) mereka bersedih hati. Hai orang-orang yang beriman, bertakwalah kepada Allah dan tinggalkan sisa riba (yang belum dipungut) jika kamu orang-orang yang beriman. Maka jika kamu tidak mengerjakan (meninggalkan sisa riba), maka ketahuilah, bahwa Allah dan RasulNya akan memerangimu. Dan jika kamu bertaubat (dari pengambilan riba), maka bagimu pokok hartamu; kamu tidak menganiaya dan tidak (pula) dianiaya. Dan jika (orang yang berhutang itu) dalam kesukaran, maka berilah tangguh sampai dia berkelapangan. Dan menyedekahkan (sebagian atau semua hutang) itu, lebih baik bagimu, jika kamu mengetahui. Dan peliharalah dirimu dari (adab yang terjadi pada) hari yang pada waktu itukamu semua dikembalikan kepada*

Allah. Kemudian masing-masing diri diberi balasan yang sempurna terhadap apa yang telah dikerjakannya, sedang mereka sedikit pun tidak dianiaya (dirugikan).” (Al-Baqarah: 275- 281).

b. Q.S Ali-,Imran: 130-131

“Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu memakan riba dengan berlipat ganda] dan bertakwalah kamu kepada Allah supaya kamu mendapat keberuntungan. Dan peliharalah dirimu dari api neraka, yang disediakan untuk orang-orang yang kafir.( Ali- Imran : 130-131)

c. Q.S An-Nisa: 160-161

dan Korelasi (hubungan) Ayat dengan Fenomena Ekonomi Kontemporer.

160. Maka disebabkan kezaliman orang-orang Yahudi, kami haramkan atas (memakan makanan) yang baik-baik (yang dahulunya) dihalalkan bagimereka, dan Karena mereka banyak menghalangi (manusia) dari jalan Allah, 161. (An-Nisa : 160-161)

d. Q.S Az-Zumar: 39

"Hai kaumku, bekerjalah sesuai dengan keadaanmu, sesungguhnya aku akan bekerja (pula), maka kelak kamu akan mengetahui, (Az-Zumar :39)

Bank syariah memiliki peranan yang sangat penting dalam memajukan sektor riil. Hal ini karena operasionalisasi bank syariah berdasarkan prinsip mengembangkan prinsip ta’awun (tolong menolong dan kerjasama diantara masyarakat untuk kebaikan dan kemaslahatan). Bank syari’ah memasyarakatkan praktek bagi hasil untuk menghindari praktek riba (bunga).

Secara umum konsep perbankan syariah menawarkan sistem perekonomian khususnya kepada lembaga perbankan, yaitu suatu sistem yang sesuai dengan

syariat islam / prinsip syariah, yang sangat berbeda dengan konsep perbankan konvensional yang memakai sistem bunga yang mengandung unsur riba yang bertentangan dengan syariah islam.

Sebagaimana bank pada umumnya, perbankan syariah dalam menjalankan kegiatannya juga melakukan penghimpunan dana dan penyaluran dana dalam bentuk pembiayaan. Bentuk pembiayaan dalam perbankan syariah diantaranya adalah :

1. Pembiayaan dengan prinsip jual beli (ba'i)

Prinsip jual beli (ba'i) adalah prinsip jual beli yang dilaksanakan sehubungan dengan adanya perpindahan hak milik barang atau benda (transfer of property), yang mana tingkat keuntungan ditentukan di depan (di awal) dan menjadi bagian harga atas barang yang dijual. Transaksi jual beli dapat dibedakan berdasarkan bentuk pembayaran dan waktu penyerahan<sup>110</sup>, yakni sebagai berikut:

- a. Pembiayaan Murabahah;
  - b. Pembiayaan Salam;
  - c. Pembiayaan Istisna,
2. Pembiayaan dengan prinsip sewa (Ijarah).

Transaksi Ijarah dilandasi oleh adanya perpindahan manfaat. Jadi pada dasarnya prinsip Ijarah sama saja dengan prinsip jual beli, tapi perbedaannya terletak pada objek transaksinya. Bila pada jual beli objek transaksinya adalah barang, pada ijarah objek transaksi adalah jasa. Pada akhir masa sewa, bank dapat saja menjual barang yang disewakan kepada nasabah.

3. Berdasarkan prinsip bagi hasil.

---

<sup>110</sup> Ahmad Djazuli, *Lembaga Perekonomian Umat* (Jakarta : Grafindo Persada, 2002), hlm. 78

Produk pembiayaan syariah yang didasarkan atas prinsip bagi hasil adalah pembiayaan musyarakah, murabahah dan pembiayaan mudharabah.

#### 4. Pembiayaan dengan akad pelengkap.

Untuk mempermudah pelaksanaan pembiayaan, biasanya diperlukan akad pelengkap. Akad pelengkap ini tidak ditujukan untuk mencari keuntungan, tetapi ditujukan untuk mempermudah pelaksanaan pembiayaan. Meskipun tidak ditujukan untuk mencari keuntungan, dalam akad pelengkap ini dibolehkan untuk meminta pengganti biaya - biaya yang dikeluarkan untuk melaksanakan sebuah akad. Adapun jenis - jenis akad pelengkap ini adalah sebagai berikut:<sup>111</sup>

- a. Hawalah (alih hutang-piutang);
- b. Rahn (gadai);
- c. Qardh (penyediaan dana tagihan);
- d. Wakalah (perwakilan);
- e. Kafalah (garansi bank).

Prinsip utama bank syariah terdiri dari larangan atas riba pada semua jenis transaksi, pelaksanaan aktivitas bisnis atas dasar kesetaraan (equality), keadilan (fairness), dan keterbukaan (transparency), pembentukan kemitraan yang saling menguntungkan, serta keharusan memperoleh keuntungan usaha secara halal. Bank syariah juga dituntut harus mengeluarkan dan mengadministrasikan zakat guna membantu mengembangkan lingkungan masyarakatnya.<sup>112</sup>

Realisasi dari konsep syariah, pada dasarnya sistem ekonomi / perbankan syariah memiliki tiga ciri yang mendasar, yaitu:

---

<sup>111</sup> *ibid*, hlm. 79

<sup>112</sup> Institute Bankir Indonesia, *Konsep, Produk dan Implementasi Operasional Bank Syari'ah*, (Jakarta; Djambatan, 2001), hlm 23

1. Prinsip keadilan
2. Menghindari kegiatan yang dilarang, dan
3. Memperhatikan aspek kemanfaatan.

Ketiga ciri sistem perbankan yang demikian, tidak hanya memfokuskan perhatian pada diri sendiri untuk menghindari praktik bunga, tetapi juga kebutuhan untuk menerapkan semua prinsip syariah dalam sistem ekonomi secara seimbang. Oleh karena itu, keseimbangan antara memaksimalkan keuntungan dan pemenuhan prinsip syariah menjadi hal yang mendasar bagi kegiatan operasional bank syariah.<sup>113</sup> Unsur-unsur yang dilarang dalam kontrak muammalah:<sup>114</sup>

1. Riba
2. Gharar, dan
3. Maysir

Setiap kelembagaan keuangan syariah harus menerapkan ketentuan-ketentuan sebagai berikut:<sup>115</sup> Menjauhkan diri dari kemungkinan adanya unsur riba :

a. Menghindari penggunaan sistem menetapkan di muka suatu hasil usaha, seperti penetapan bunga atau bunga pinjaman yang dilakukan pada bank konvensional. Sesuai dengan firman Allah SWT ; *(Sesungguhnya Allah, hanya pada sisi-Nya sajalah pengetahuan tentang Hari Kiamat; dan Dialah Yang menurunkan hujan, dan mengetahui apa yang ada dalam rahim. Dan tiada seorangpun yang dapat mengetahui (dengan pasti) apa yang akan diusahakannya besok. Dan tiada*

---

<sup>113</sup> Ali ainuddin, *Hukum Perbankan Syariah*, (jakarta: Sinar Grafika, 2008), hlm. 20.

<sup>114</sup> Agus Triyanta, *Hukum Perbankan Syariaah*, (Malang: Setara Press, 2016), hlm. 40

<sup>115</sup> Wirduyaningsih, et al, *Bank dan Asuansi Islam di Indonesia*, (Jakarta:Kencana, 2006), hlm. 15

*seorangpunyang dapat mengetahui di bumi mana dia akan mati. Sesungguhnya Allah Maha Mengetahui lagi Maha Mengenal. (Q.S. Luqman: 34)*

b. Menghindari penggunaan sistem persentase biaya terhadap utang atau imbalan terhadap simpanan yang mengandung unsur melipat gandakan secara otomatis utang/simpanan tersebut hanya karena berjalannya waktu.Sesuai dengan firman Allah SWT;

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

c. Menghindari penggunaan sistem perdagangan / penyewaan barang riba dengan imbalan ribawi lainnya (barang uang sama dan sejenis, seperti uang rupiah dengan uang rupiah yang masih berlaku) dengan memperoleh kelebihan baik kuantitas maupun kualitas. Sesuai dengan Hadits Shahih Muslim Bab Riba Nomor 1551 hingga 1567;

*“Telah menceritakan kepada kami Ibnul Mutsanna dan Ibnu Abu Umar - Ibnul Mutsanna berkata- telah menceritakan kepada kami Abdul Wahhab ia berkata, saya mendengar Yahya bin Sa'id berkata, telah mengabarkan kepadaku Amrah bahwa ia telah mendengar Aisyah berkata; Ketika berita mengenai tewasnya Ibnu Haritsah dan Ja'far bin Abi Thalib, dan Abdullah bin Rawahah sampai kepada Rasulullah shallallahu 'alaihi wasallam, beliau duduk dan terlihat tanda kesedihan di wajah beliau. Kata 'Aisyah selanjutnya; Aku melihat dari celah-celah pintu, seorang laki-laki datang kepada beliau seraya berkata, "Wahai Rasulullah, isteri Ja'far menangis." Rasulullah shallallahu*

*'alaihi wasallam menyuruh orang itu agar mendiamkannya. Lalu orang itu pergi. Tidak berapa lama kemudian orang itu datang kembali dan mengatakan kepada beliau, bahwa mereka tidak mau didiamkan. Nabi shallallahu 'alaihi wasallam menyuruhnya pula kembali, namun tidak berapa lama, ia kembali lagi dan berkata, "Demi Allah, mereka tidak mau didiamkan dan tidak mengindahkanku wahai Rasulullah." Aisyah mengira bahwa Rasulullah shallallahu 'alaihi wasallam menyuruh orang itu pergi dengan mengatakan: "Pergilah! Dan sumpalkan tanah ke dalam mulutnya!" Dan Aisyah pun berkata, "Celaka kamu, Demi Allah, kamu belum melaksanakan dengan baik apayang diperintahkan Rasulullah shallallahu 'alaihi wasallam kepadamu, sehingga kamu biarkan Rasulullah shallallahu 'alaihi wasallam dalam kesulitan."*

*Dan telah menceritakannya kepada kami Abu Bakar bin Abu Syaibah telah menceritakan kepada kami Abdullah bin Numair - dalam jalur lain- Dan telah menceritakan kepadaku Abu Thahir telah mengabarkan kepada kami Abdullah bin Wahb dari Mu'awiyah bin Shalih -dalam jalur lain- telah menceritakan kepadaku Ahmad bin Ibrahim Ad Dauraqi telah menceritakan kepada kami AbdushShamad Telah menceritakan kepada kami Abdul Aziz bin Muslim dari Yahya bin Sa'id dengan isnad ini semisalnya. Dan di dalam hadits Abdul Aziz; "Dan kamu telah meninggalkan keletihan bagi Rasulullah shallallahu 'alaihi wasallam."*

d. Menghindari penggunaan sistem yang menetapkan di muka tambahan atas utang yang bukan atas prakasa yang mempunyai utang secara sukarela, seperti penetapan bunga pada bank konvensional. Sesuai dengan Hadits Shahih Muslim

oleh Ma'mur Daud Bab Riba Nomor 1569 hingga 1572.

*“membayar utang dengan lebih baik (yaitu diberikan tambahan) seperti yang dicontohkan “*

Aktivitas keuangan dan perbankan dapat dipandang sebagai wahana bagi masyarakat modern untuk membawa mereka kepada, paling tidak pelaksanaan dua ajaran Al-Qur'an yaitu:<sup>112</sup>

1. Prinsip al ta'awun, yaitu saling membantu dan saling bekerja sama diantara anggota masyarakat untuk kebaikan, sebagaimana dinyatakan dalam Al Qur'an :  
“Dan tolong menolonglah kamu dalam (mengerjakan) kebijakan dan taqwa, dan jangan tolong menolong dalam berbuat dosa dan pelanggaran” (QS Al – Maidah : 2)
2. Prinsip menghindari al Iktinaz, yaitu menahan uang (dana) dan membiarkannya menganggur (Idle) dan tidak berputar dalam transaksi yang bermanfaat bagi masyarakat umum, sebagaimana dinyatakan di dalam Al-Qur'an :  
“Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama suka di antara kamu...” (QS An-Nisa : 29).

Pada dasarnya prinsip ta'awun dalam ekonomi islam termanifestasikan dalam beberapa prinsip, diantaranya:<sup>116</sup>

1. Dalam Ekonomi Islam, berbagai jenis sumber daya dipandang sebagai pemberian atau titipan Tuhan kepada manusia. Namun yang terpenting adalah bahwa kegiatan tersebut akan dipertanggung jawabkannya di akhirat nanti.

---

<sup>116</sup> *ibid*

2. Pertama, kepemilikan individu dibatasi oleh kepentingan masyarakat, dan kedua, islam menolak setiap pendapatan yang diperoleh secara tidak sah, apalagi usaha yang menghancurkan masyarakat.
3. Kekuatan penggerak utama ekonomi islam adalah kerjasama.
4. Pemilikan kekayaan pribadi harus berperan sebagai kapital produktif yang akan meningkatkan besaran produk nasional dan meningkatkan kesejahteraan masyarakat.
5. Islam menjamin kepemilikan masyarakat dan penggunaannya direncanakan untuk kepentingan orang banyak.
6. Orang muslim harus takut kepada Allah dan hari akhirat,
7. Seorang muslim yang kekayaannya melebihi tingkat tertentu (nisab) diwajibkan membayar zakat.
8. Islam melarang setiap pembayaran bunga (riba) atas berbagai bentuk pinjaman, apakah pinjaman itu berasal dari teman, perusahaan perorangan, pemerintah ataupun institusi lainnya.

Berdasarkan Pasal 24 Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 Tentang perbankan syariah menyebutkan bahwasanya perbankan syariah dilarang melakukan kegiatan usaha yang bertentangan dengan prinsip syariah, artinya dalam melakukan kegiatan usahanya perbankan syariah diharuskan memenuhi prinsip-prinsip syariah.

Salah satu prinsip dasar syariah yang harus dipenuhi oleh perbankan syariah yakni prinsip ta'awun. Dimana pada prakteknya tak jarang prinsip ta'awun ini kurang dipenuhi, dikesampingkan bahkan dilanggar. Maka jika prinsip ini

dilanggar, artinya juga melanggar undang-undang dimana dapat berpengaruh dengan status akad pembiayaan tersebut.

Berdasarkan uraian-uraian di atas, perbankan syariah sebagai lembaga keuangan yang di satu sisi dituntut untuk mengejar profit dalam menjalankan usahanya dan di lain sisi juga dituntut untuk memenuhi dan tidak melanggar prinsip syariah.

### **Pembiayaan Murabahah**

Perbankan konvensional memperlakukan uang dan komoditas serta perdagangannya sebagai hal yang sama. Sebagaimana dibahas dalam bab-bab sebelumnya, islam memandang uang secara berbeda dari komoditas. Uang hanyalah alat tukar tanpa nilai intrinsik, dan uang itu sendiri tidak memenuhi kebutuhan apa pun. Sementara komoditas memiliki nilai intrinsik dan memenuhi beberapa kebutuhan. Komoditas memiliki kualitas yang berbeda dan dapat diidentifikasi dengan spesifikasi saat diperdagangkan. Mobil baru atau bekas dengan model yang sama, atau nilainya sama, tetapi uang kertas baru atau lama adalah sama.<sup>117</sup> Dengan demikian, uang tidak dapat diperlakukan sebagai komoditas. Oleh karena itu, pinjaman uang murni dan mendapatkan pengembalian tetap, yaitu bunga, dilarang. Ekonomi islam mengharuskan setiap transaksi keuangan dikaitkan dengan aset nyata. Ketika komoditas diperdagangkan untuk kredit, kelebihan dapat dibebankan menurut mayoritas ulama. Penjual dapat mengenakan harga yang berbeda untuk penjualan tunai atau penjualan kredit, di mana harga penjualan kredit akan lebih tinggi.

---

<sup>117</sup> Syeda Fahmida Habib, *Fundamentals of Islamic Finance and Banking*, (Chichester: Wiley, 2018), h. 79

### a. Pengertian Murabahah

Salah satu skema pembiayaan dalam konteks fiqih yang paling banyak digunakan oleh perbankan islam adalah pembiayaan jual beli murabahah. Transaksi murabahah ini dalam sejarah islam lazim terjadi dilakukan pada masa Rasulullah dan para sahabatnya. Sejak awal munculnya dalam kajian fiqih, kontrak ini tampaknya telah digunakan murni untuk tujuan dagang.

Murabahah adalah menjual barang sesuai dengan harga pembelian, dengan menambah keuntungan tertentu. Kedua belah pihak bersepakat untuk menaikkan harga jual dan cara pembayarannya. Klasifikasi jual beli dalam fikih oleh para ulama dibagi ke dalam berbagai aspek dan tinjauan, seperti harga, objek dan penyerahannya.

Murabahah berasal dari kata ribh yang berarti tumbuh atau berkembang dalam perdagangan. Dalam pengertian yang lebih luas Ibn Rusyd menyatakan murabahah adalah penjual menyebutkan sejumlah harga kepada pembeli untuk mendapatkan barang, dan disyaratkan keuntungan atasnya.<sup>118</sup>

Berkaitan dengan hukum jual beli murabahah ini, para ulama telah bersepakat bahwa hukumnya adalah boleh (jâiz). Bahkan Ibn Qudâmah menyatakan bahwa jual beli ini adalah sah dan tidak ditemukan tentang adanya larangan untuk melakukannya.<sup>119</sup> Murabahah dapat dilakukan untuk pembelian secara pemesanan dan biasa disebut sebagai murabahah kepada pemesan pembelian (KPP). Dalam kitab al-Umm, Imam Syafi'i menamai transaksi sejenis ini dengan istilah al-âmir bi

---

<sup>118</sup> Ibn Rusyd, *Bidayat al-Mujtahid wa Nihayat al-Muqtashid* (Beirut: Dar al-Qalam, 1988), h. 216.

<sup>119</sup> Ibn Qudamah, *al-Mughni Syarh al-Kabir* (Cairo: Dar al-Hadis, 1996), h. 197

al-syira.<sup>120</sup>

Jual beli murabahah berbeda dengan jual beli biasa. Dalam jual beli murabahah adanya keharusan mengetahui harga awal oleh pembeli, sebab untuk menentukan tambahan keuntungan terhadap harga jual tersebut ditentukan melalui pengetahuan terhadap harga awal. Keuntungan yang ditetapkan harus diketahui jumlahnya, sehingga tambahan terhadap harga dilakukan secara terbuka. Akad awal dari jual beli murabahah harus sesuai dengan syariah, sekira menyalahi akad tersebut menjadi batal.<sup>121</sup>

Ciri utama dari jual beli murabahah adalah jual beli jenis ini merupakan sebuah pengecualian dari jual beli biasa karena tujuan kemudahan bagi manusia. Dalam akad murabahah jumlah keuntungan telah ditentukan diawal dan para pihak mengetahui secara terbuka.

Murabahah adalah transaksi penjualan barang dengan menyatakan harga perolehan dan keuntungan (margin) yang disepakati oleh penjual dan pembeli. Hal yang membedakan murabahah dengan penjualan yang biasa kita kenal adalah penjual secara jelas memberi tahu kepada pembeli berapa harga pokok barang tersebut dan berapa besar keuntungan yang diinginkannya.<sup>122</sup>

Murabahah juga disebut penjualan yang amanah, karena ciri pembeda murabahah dari penjualan biasa adalah bahwa penjual mengungkapkan biaya kepada pembeli dan keuntungan yang diketahui ditambahkan; pembeli menaruh

---

<sup>120</sup> Muhammad ibn Idris al-Syafi'I, *al-Umm* (Kairo: Maktabah Kuliyyat al-Azhariyah, 1961), h.

<sup>121</sup> Fayyad Abdul Mun'im Hasanayn, *Bay al-Murâbahah fi al-Mashârif al-Islâmiyyah*, (Cairo: IIIT, 1996), h. 20

<sup>122</sup> Sri Nurhayati dan Wasilah Abdullah, *Akuntansi Syariah di Indonesia* (Jakarta: Salemba Empat, 2015), h. 160

kepercayaan mereka pada penjual untuk membeli barang yang dibutuhkan dan untuk mengungkapkan kepada klien kualitas atau spesifikasi barang dan biaya aktual serta markup yang ditambahkan. Jika ada biaya penyimpanan, transportasi atau biaya lain yang dikeluarkan oleh penjual dalam pengiriman barang kepada pembeli, itu akan ditambahkan ke biaya. Markup dapat berupa lump sum atau persentase dari harga barang.<sup>123</sup>

Klien dapat membayar di tempat atau membayar ditangguhkan. Penjualan sebagian besar adalah pembayaran yang ditangguhkan, sehingga kredit diperpanjang, dan ini digunakan sebagai metode keuangan ketika pelanggan membutuhkan dana untuk membeli barang. Pembayaran yang ditangguhkan juga memiliki opsi jumlah penuh pada periode yang ditangguhkan atau dengan mencicil, yang terakhir lebih umum. Dengan demikian, murabahah memberi pelanggan keuntungan untuk memperoleh dan menggunakan aset, mendapatkan keuntungan darinya dan menggunakan keuntungan ini untuk membayar cicilan yang ditangguhkan. Murabahah adalah instrumen yang sesuai dengan syariah sejak bank pertama kali memperoleh aset untuk dijual kembali dengan keuntungan bersama dengan risiko yang terkait dengan pembelian dan penjualan kembali, sehingga aset dijual untuk uang dan transaksinya bukan pertukaran uang dengan uang.<sup>124</sup>

Jadi, kita dapat menyimpulkan dengan mengatakan bahwa murabahah bukanlah pinjaman yang dikenakan bunga, tetapi dipraktikkan sebagai penjualan komoditas dengan menambahkan beberapa keuntungan yang disepakati yang

---

<sup>123</sup> Syeda Fahmida Habib, *Fundamentals of Islamic Finance and Banking*, (Chichester: Wiley, 2018), h. 80

<sup>124</sup> Syeda Fahmida Habib, *Fundamentals of Islamic Finance and Banking*, (Chichester: Wiley, 2018), h. 80

pembayarannya dapat dilakukan di masa mendatang.

Praktek murabahah yang bermasalah adalah transaksi murabahah 'sintetis' yang melibatkan pembiayaan perdagangan, dan banyak digunakan di London. Frank Vogel menyebutkan: transaksi ini melibatkan, sebagian besar, kesepakatan pembiayaan perdagangan antara investor islam dan perusahaan multinasional terkenal yang mencari pinjaman modal kerja dengan biaya terendah. Meskipun kontrak multi-miliar dolar ini telah populer selama bertahun-tahun, banyak yang meragukan bank benar-benar mengasumsikan kepemilikan, bahkan secara konstruktif, inventaris dalam kesepakatan-kesepakatan tersebut, syarat utama murabahah yang dapat diterima secara agama. Tanpa kepemilikan, pengaturan ini dikutuk sebagai tidak lebih dari pinjaman konvensional jangka pendek dengan tingkat bunga yang telah ditentukan yang tergabung dalam harga di mana peminjam membeli kembali persediaan.<sup>125</sup>

Sebagai akibat dari kritik para sarjana islam, semakin banyak lembaga keuangan berjanji untuk mulai menghapus jenis transaksi murabahah tertentu. Yang lain telah berusaha mengubah strategi penetapan harga mereka sehingga mark-up akan sebanding dengan besarnya layanan yang diberikan sebagai lawan dari jumlah yang terlibat dan tolak ukur suku bunga yang berlaku.

**Tabel 2. Perbedaan Antara Murabahah Dan Pinjaman Konvensional<sup>126</sup>**

| Aspek            | Murabahah                | Pinjaman Konvensional  |
|------------------|--------------------------|------------------------|
| Jenis kontrak    | Kontrak penjualan.       | Kontrak pinjaman.      |
| Deskripsi Produk | Klien meminta bank untuk | Klien meminta pinjaman |

<sup>125</sup> Frank E. Vogel dan Samuel L. Hayes, *Islamic Law and Finance: Religion, Risk, and Return*, (The Hague: Kluwer Law International, 1998), h. 134

<sup>126</sup> Syeda Fahmida Habib, *Fundamentals of Islamic Finance and Banking*, (Chichester: Wiley, 2018), h. 68

|                              |  |   |
|------------------------------|--|---|
|                              | memperoleh dan menjual aset kepadanya.   | kepada bank dan bank meminjamkan sejumlah uang yang disepakati, membebaskan bunga pada tingkat tetap atau variabel pada jumlah pokok.                           |
| Pelunasan                    | Bank membeli dan menjual kembali aset kepada klien dengan biaya dan harga markup, di mana biaya awal dan markup diketahui kedua belah pihak dan disepakati bersama. Pelunasan ditentukan dalam jadwal dan paling sering ditangguhkan, baik sebagai lump sum atau sebagai angsuran. | Pembayaran ditentukan dalam jadwal. Jika bunga tetap, jadwal tidak akan berubah selama periode tersebut. Jika minat adalah variabel, jadwal juga akan variabel. |
| Hubungan bank dengan aset    | Persyaratan utama murabahah adalah agar bank memiliki aset, secara fisik atau konstruktif, dan kemudian menjualnya kembali kepada klien. Singkatnya, bank menjual aset.  | Bank konvensional hanya meminjamkan dana dan tidak memiliki hubungan dengan aset. Singkatnya, bank menjual uang.  |
| Margin keuntungan untuk bank | Bank memiliki margin tetap sejak biaya ditambah markup diputuskan pada awal kontrak.   | Bank biasanya memiliki margin variabel, karena paling sering tingkat bunga bervariasi. Bahkan jika  |

|                               |  |   |
|-------------------------------|--|---|
|                               |  | tarifnya tetap, biasanya tetap untuk jangka waktu terbatas dan kemudian menjadi variabel.   |
| Risiko terkait aset bagi bank | Jika aset yang diserahkan oleh vendor memiliki cacat atau kekurangan, bank menanggung risiko dan biaya sebagai pemilik.  | Bank hanya menyediakan dana; klien adalah pemilik aset dan menanggung semua risiko atau biaya cacat atau kekurangan aset yang diserahkan oleh vendor. |
| Perpanjangan pembayaran       | Bank dapat memperpanjang tanggal pembayaran tetapi tidak ada mark-up atau penalti tambahan yang dapat dikenakan.   | Perpanjangan tanggal pelunasan secara teknis merupakan perpanjangan pinjaman dan akan menyebabkan peningkatan bunga.                                  |
| Diskon pembayaran awal        | Diskon pembayaran awal tidak dapat dimasukkan ke dalam kontrak murabahah sesuai dengan hukum syariah dan tidak dapat diwajibkan. Bank dapat memberikan potongan harga secara sukarela. | Di sebagian besar kontrak pinjaman, diskon pembayaran lebih awal sudah ada dan pembayaran lebih awal juga menyebabkan lebih sedikit beban bunga.      |
| Dalam kasus default           | Bank dapat menuntut klien dan menuntut pembayaran.   | Bank dapat menuntut pembayaran serta biaya tambahan.  |

## **b. Syarat-Syarat Terkait Murabahah**

Akad murabahah yang dilaksanakan antara bank islam dan nasabah dicirikan oleh berbagai kondisi.<sup>127</sup>

1. Kondisi kontrak penjualan. Murabahah dari bank syariah bukanlah pinjaman dengan imbalan pembayaran bunga seperti di bank konvensional, tetapi penjualan barang atau jasa. Dengan demikian, murabahah perlu memenuhi persyaratan syariah dari penjualan yang sah - yaitu, item penjualan harus ada pada saat penjualan dan dimiliki oleh dan dalam kepemilikan fisik atau konstruktif penjual pada saat penjualan.
2. Barang-barang yang tunduk pada akad murabahah. Barang-barang ini harus legal dan halal, memiliki nilai komersial yang nyata. Barang tersebut dapat berwujud seperti kendaraan, mesin, peralatan dan tidak berwujud seperti nama merek, merek dagang, hak cipta, paten, royalti, dll. Mata uang dan alat tukar lainnya, seperti emas atau perak, tidak dapat diperdagangkan melalui murabahah.
3. Biaya yang terkait dengan item murabahah. Semua biaya langsung dan tidak langsung, termasuk biaya awal barang ditambah semua biaya lainnya (misalnya pengemasan, transportasi, pengiriman, pemasangan, dan biaya keagenan lainnya), perlu diidentifikasi dan pembeli dan penjual harus menyadarinya dan saling menguntungkan.
4. Mark-up atau keuntungan. Ini bisa berupa jumlah tetap atau persentase dari biaya item murabahah. Jumlah ini akan merupakan keuntungan bank islam dan

---

<sup>127</sup> Syeda Fahmida Habib, *Fundamentals of Islamic Finance and Banking*, (Chichester: Wiley, 2018), h. 81-82

untuk klien atau pembeli murabahah itu adalah biaya tambahan yang dikeluarkan untuk keuntungan dari pembayaran yang ditangguhkan. Mark-up atau keuntungan akan dinyatakan dengan jelas dan disepakati bersama oleh bank dan klien dan tidak dapat diubah di kemudian hari.

5. Penjual pihak ketiga. Penjual barang atau jasa dalam murabahah perlu menjadi pihak ketiga, selain nasabah dan bank syariah.
6. Janji klien untuk mengurangi risikonya, bank mungkin meminta klien untuk menandatangani janji sepihak untuk membeli barang setelah barang tersebut diakuisisi oleh bank dan di yurisdiksi barat seperti Inggris atau Amerika Serikat, janji ini mengikat. Ini disebut murabahah dengan janji.
7. Janji yang mengikat. Dalam murabahah, ketika kedua belah pihak berkontrak, maka secara moral mengikat keduanya. Namun, jika bank – sambil mengandalkan janji – mengambil langkah-langkah yang diperlukan untuk memperoleh properti tersebut, maka janji tersebut menjadi mengikat secara hukum.
8. Cacat pada barang. Jika ada cacat pada barang murabahah, penjual perlu memberi tahu pembeli atau itu akan menjadi pengkhianatan dan pembeli dapat menuntut ganti rugi atau penjualan dapat dibatalkan. Selain itu, setiap risiko kehilangan aset sebelum pengiriman, atau risiko yang terkait dengan cacat tersembunyi pada aset, ditanggung oleh bank.
9. Kepemilikan barang tersebut. Murabahah sesuai syariah karena bank perlu memperoleh kepemilikan dan kepemilikan fisik atau konstruktif aset, sehingga mengasumsikan bahwa semua risiko yang terkait dengannya sebelum menjual

kembali kepada klien; sebaliknya, bank konvensional hanya meminjamkan uang kepada klien untuk memperoleh aset tanpa mengambil risiko apa pun yang terkait dengan aset tersebut.

10. Uang muka atau deposit. Klien mungkin diminta, atau ingin, untuk melakukan pembayaran di muka atau deposit, yang merupakan bagian dari harga dan disesuaikan dari harga selama pembayaran. Hal ini diperbolehkan oleh syariah.
11. Pengiriman barang. Ini segera, dan setelah pengiriman, klien menanggung risiko barang tersebut karena penjualan telah selesai.
12. Pelunasan. Ini dapat dilakukan secara langsung atau ditangguhkan, dilakukan secara sekaligus atau mencicil. Jadwal pembayaran dan urutan transaksi harus disepakati bersama sebelum murabahah diselesaikan.
13. Keamanan. Bank Islam dapat meminta klien untuk memberikan beberapa keamanan atau jaminan, atau menandatangani surat promes untuk jatuh kembali jika tidak ada pembayaran kembali. Aset yang dibeli melalui transaksi murabahah dapat dijadikan sebagai jaminan.
14. Pelunasan tertunda. Jika pembayaran tertunda, maka bank konvensional membebankan bunga tetapi bank syariah tidak dapat menaikkan harga atau markup. Hal ini terkadang dapat memotivasi pelanggan untuk menunda pembayaran. Untuk mencegah hal ini, para sarjana ekonomi Islam mengizinkan bank Islam untuk mengenakan denda atas keterlambatan pembayaran, tetapi mereka tidak dapat mengambil manfaat dari uang ini dan disumbangkan untuk amal.

15. Kegagalan untuk membayar kembali. Menurut hukum Syariah, jika debitur yang mampu membayar dengan sengaja menunda atau gagal membayar, maka dapat diambil tindakan hukum; jika debitur pailit, dianjurkan keringanan pembayaran.

### c. Murabahah dalam Hukum Positif

Pada dasarnya usaha melegal formalkan hukum islam pada masyarakat muslim Indonesia selalu diawali dengan gejala living law atau hukum yang hidup. Artinya bahwa sebelum hukum islam tersebut menjadi hukum positif yang disahkan oleh negara, hukum tersebut sudah menjadi instrumen penting dalam mengatur beberapa perkara di masyarakat. Kondisi seperti ini menguntungkan, karena ketika hukum tersebut menjadi hukum positif pemberlakuannya menjadi berfungsi maksimal pada masyarakat muslim.<sup>128</sup>

Menurut Arifin, ketentuan tentang kegiatan usaha perbankan berdasarkan prinsip syariah terdapat dalam Undang-Undang No. 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, namun regulasinya sangat terbatas, yakni hanya menyangkut kegiatan pembiayaan dan tidak diatur tentang penghimpunan dana. Maka diatur kembali dalam undang-undang yang baru secara lebih jelas, lengkap, dan lebih eksplisit, baik yang menyangkut penghimpunan dana maupun penyediaan pembiayaan, yakni Undang-Undang No. 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Undang-Undang No. 7 Tahun 1992 tentang perbankan. Dalam Undang-Undang ini terdapat beberapa perubahan yang memberikan peluang yang lebih besar bagi pengembangan

---

<sup>128</sup> Wazin. "Murabahah dalam hukum positif dan implementasi pada praktek pembiayaan konsumen." *Islamiconomic: Jurnal Ekonomi Islam* 5, no. 1, (2014): h. 3

perbankan syariah.<sup>129</sup>

Dengan demikian secara tegas dapat dikatakan bahwa melalui Undang-Undang Nomor 10 tahun 1998 tentang perbankan, eksistensi dari perbankan syariah di Indonesia benar-benar telah diakui. Hal ini tampak dalam kata-kata bank berdasarkan pada prinsip syariah. Dalam ketentuan Pasal I ayat (13) Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 disebutkan bahwa prinsip syariah adalah aturan perjanjian berdasarkan hukum Islam antara bank dengan pihak lain untuk menyimpan dana dan atau pembiayaan kegiatan usaha, atau kegiatan lainnya yang dinyatakan sesuai dengan syariah, antara lain pembiayaan berdasarkan prinsip bagi hasil (mudharabah), pembiayaan berdasarkan prinsip penyertaan modal (musharakah), prinsip jual beli barang dengan memperoleh keuntungan (murabahah), atau pembiayaan barang modal berdasarkan prinsip sewa murni tanpa pilihan (ijarah), atau dengan adanya pilihan pemindahan kepemilikan atas barang yang disewa dari pihak bank oleh pihak lain (ijarah wa iqtina).<sup>130</sup>

Perubahan sistem perbankan nasional yang semula menganut single banking system menjadi dual banking system, telah mendorong perkembangan perbankan syariah maupun perbankan konvensional untuk menjalankan kegiatan usaha berdasarkan prinsip syariah. Kemudian, prinsip syariah diatur melalui Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia Nomor 32 Tahun 1999 tentang bank berdasarkan prinsip syariah.<sup>131</sup>

---

<sup>129</sup> Zainul Arifin, *Memahami Bank Syariah*, (Jakarta: Alvabet, 2000), h. 135.

<sup>130</sup> Abdul Ghofur Anshori, *Perbankan Syariah di Indonesia* (Yogyakarta: Gadjah Mada University Press, 2007), h. 37

<sup>131</sup> Faisal, *Perlindungan Hukum Bagi Bank Syariah Dan Nasabah Dalam Pembiayaan Murabahah* (Jakarta; Kencana, 2021), h. 2

Pengaturan bank yang menjalankan kegiatan usaha berdasarkan prinsip syariah dikuatkan melalui undang-undang yang secara khusus (tersendiri) mengatur tentang perbankan syariah, yaitu Undang-Undang No. 21 Tahun 2008 tentang perbankan syariah. Melalui undang-undang tersebut, pengaturan prinsip syariah dilaksanakan melalui Peraturan Bank Indonesia Nomor: 10/16/PBI/2008 tentang perubahan atas Peraturan Bank Indonesia Nomor: 9/19/PBI/2007 tentang pelaksanaan prinsip syariah dalam kegiatan penghimpunan dana dan penyaluran dana

Penerbitan paket regulasi tersebut adalah untuk memberikan landasan hukum yang memadai berkaitan dengan kegiatan perusahaan pembiayaan yang melakukan kegiatan berdasarkan prinsip syariah serta guna memenuhi kebutuhan masyarakat pada industri pembiayaan memerlukan keragaman sumber pembiayaan dan pendanaan berdasarkan pada syariat islam.<sup>132</sup>

Norma pembiayaan murabahah yang berasal dari hukum muamalah islam telah diubah menjadi hukum positif dan telah diatur dalam undang-undang nasional. Peraturan pembiayaan murabahah dalam undang-undang dan peraturan telah menjadi dasar hukum bagi perbankan syariah untuk melakukan transaksi pembiayaan murabahah pada tingkat operasional. Bahkan, pembiayaan murabahah adalah jenis kontrak yang paling umum dan paling banyak diterapkan dalam kegiatan pembiayaan bank syariah. Bahkan porsi pendanaan murabahah saat ini merupakan kontributor terbesar terhadap total pembiayaan perbankan syariah di Indonesia. Namun, sebagaimana dicatat oleh OJK, pelaksanaan pendanaan

---

<sup>132</sup> Wazin. "Murabahah dalam hukum positif dan implementasi pada praktek pembiayaan konsumen." *Islamiconomic: Jurnal Ekonomi Islam* 5, no. 1, (2014): h. 11

murabahah sebenarnya tidak menjamin praktik di lapangan sesuai dengan aturan dan peraturan syariah, serta hukum dan peraturan yang berlaku. Beberapa aspek yang terkait dengan penyimpangan antara praktik pembiayaan murabahah, konsep, ketentuan hukum syariah dan norma-norma hukum positif masih terjadi di lapangan, baik dalam aspek syariah, hukum, dan operasional.<sup>133</sup>

Jadi, pembiayaan murabahah mendapatkan pengaturan dalam Pasal 1 angka 13 Undang-Undang No. 10 Tahun 1998 tentang perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan. Ketentuan secara teknis dapat dijumpai dalam Pasal 36 huruf b PBI No.6/24/PBI/2004 tentang bank umum yang melaksanakan kegiatan usaha berdasarkan prinsip syariah, yang intinya menyatakan bahwa bank wajib menerapkan prinsip syariah dan prinsip kehati-hatian dalam kegiatan usahanya yang meliputi penyaluran dana melalui prinsip jual beli berdasarkan akad murabahah.

Di samping itu pembiayaan murabahah juga diatur dalam Fatwa DSN No. 04/DSN-MU1/1V/2000 pada tanggal 1 April 2000 yang intinya menyatakan bahwa dalam rangka membantu masyarakat guna melangsungkan dan meningkatkan kesejahteraan dan berbagai kegiatan, bank syariah perlu memiliki fasilitas murabahah bagi yang memerlukannya, yaitu menjual suatu barang dengan menegaskan harga belinya kepada pembelinya dengan harga yang lebih sebagai laba. Selain itu, regulasi murabahah juga terdapat di dalam Kompilasi Hukum Ekonomi Syari'ah pasal 116 sampai 124.

Menurut Wazin, Fatwa Dewan Syariah Nasional (DSN) hingga dalam bentuk

---

<sup>133</sup> Hasbi dan Rokhanah, *Referensi: Hukum Materiil Syariah* (Banten: La Tansa Mashiro Publisher, 2019), h. 49

kompilasi hukum islam serta beberapa regulasi mengenai transaksi ekonomi syariah merupakan bukti bahwa hukum islam memiliki peran cukup penting sejalan dengan perkembangan jaman. Hukum akan kehilangan eksistensinya jika tidak bersifat elastis mengikuti perkembangan jaman. Hukum islam memproduksi hukum melalui wacana fiqh dan produk fatwa dalam menanggapi berbagai permasalahan yang terjadi pada masyarakat muslim, dan karena itulah hukum islam tidak pernah kehilangan eksistensinya.<sup>134</sup>

#### **d. Filosofi Hukum Murabahah**

Akad murabahah sangat dibutuhkan oleh banyak masyarakat yang memerlukan bantuan pembiayaan dari bank berdasarkan prinsip jual beli. Hal ini, karena fasilitas murabahah dianggap membantu dalam memenuhi kebutuhan masyarakat yang hendak mendapatkan suatu barang dengan bekerja sama dengan bank syariah.

Secara filosofis, gagasan jual beli murabahah tersebut bertujuan untuk minimal dua hal ini. Pertama, mencari pengalaman. Satu pihak yang berkontrak (pemesan pembelian) meminta pihak lain (pembeli) untuk membeli sebuah aset. Pemesan berjanji untuk ganti membeli aset tersebut dan memberinya keuntungan. Pemesan memilih sistem pembelian ini, yang biasanya dilakukan secara kredit, lebih karena ingin mencari informasi dibanding alasan kebutuhan yang mendesak terhadap aset tersebut. Kedua, mencari pembiayaan. Dalam operasional perbankan syariah motif pemenuhan pengadaan aset atau modal kerja merupakan tujuan utama yang mendorong datang ke bank. Pada gilirannya, pembiayaan yang diberikan akan

---

<sup>134</sup> Wazin. "Murabahah dalam hukum positif dan implementasi pada praktek pembiayaan konsumen." *Islamiconomic: Jurnal Ekonomi Islam* 5, no. 1, (2014): h. 11

membantu memperlancar arus kas (cash flow) yang bersangkutan.<sup>135</sup>

Menurut Ali Jurjawi, tujuan akad murabahah ini adalah memberikan keuntungan kepada orang lain. Selain itu, akad ini juga menuntut adanya transparansi, kejujuran dan amanah dari pihak penjual murabahah. Hal ini karena terkadang seorang pembeli tidak mengetahui harga sebenarnya, sehingga tidak jarang terjadi penipuan, tetapi dengan murabahah pembeli dapat mengetahui harga pokok dan margin (keuntungan) yang didapat oleh penjual.<sup>136</sup>

Sementara menurut al-Marghinani, tujuan utama dari murabahah ini adalah untuk melindungi konsumen umum yang tidak bersalah yang tidak memiliki keahlian dalam berbagai item perdagangan dari tipu muslihat para pedagang yang curang.<sup>137</sup>

Selain itu, tujuan murabahah adalah untuk membiayai pembelian tanpa melibatkan pembayaran bunga, yang sebagian besar umat Islam dan ulama menganggap bunga sebagai riba yang diharamkan.

---

<sup>135</sup> Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank Syariah Wacana Ulama dan Cendikiawan*, (Jakarta: Tazkia Institute, 1999), h. 122

<sup>136</sup> Ali Ahmad al-Jurjawi, *Hikmat al-Tasyri' wa Falsafatuhu*, (Beirut: Dar al-Fikr, t.th.), h. 196.

<sup>137</sup> Ali bin Abi Bakr al-Marghainani, *al-Hidayah*, Jilid 3, (Lahore: al-Misbah, 2007), h. 56

**BAB III**

**REGULASI AKAD PEMBIAYAAN MURABAHAH PADA PERBANKAN**

**SYARIAH BELUM BERBASIS NILAI TA'ĀWUN**

**WA TAWĀZUN**

**Regulasi Pembiayaan Murabahah Pada Perbankan Syariah**

Pertumbuhan bank syariah di Indonesia saat ini sangat pesat, seiring dengan tumbuhnya pemahaman masyarakat bahwa bunga (interest) dan modal yang hasilnya telah ditentukan di muka (predetermined return) adalah merupakan riba yang dilarang oleh syariah islam. Atas dasar pemahaman seperti ini, maka sejak tahun 1950, telah banyak para cendekiawan muslim dan teoritis ekonomi islam yang menghendaki keberadaan bank yang terbebas dari bunga atau riba (Interest free banking).<sup>138</sup>

Berbagai macam produk pembiayaan perbankan syariah salah satunya murabahah merupakan produk pembiayaan yang paling banyak digunakan oleh perbankan syariah di dalam kegiatan usaha. Menurut pengetahuan Ashraf Usmani, pada dewasa ini murabahah menduduki porsi 66% dari semua transaksi investasi bank-bank syariah (Islamic Banks) di dunia.<sup>139</sup> Bahkan pengamatan ahli ekonomi menetapkan bentuk pembiayaan murabahah paling dominan diterapkan dalam praktik perbankan syariah. Dominasi tersebut hampir mencapai 80-95% dari setiap pembiayaan dalam lembaga pembiayaan islam yang menggunakan transaksi

---

<sup>138</sup> Abdullah Saeed, *Bank Islam dan Bunga, Studi Kritis dan Interpretasi Kontemporer tentang Riba dan Bunga*, Yogyakarta, Pustaka Pelajar, Ctk Pertama, 2003, hlm.2.

<sup>139</sup> 1Ashraf Usmani dalam Sutan Remy Sjahdeini, *Perbankan Syariah Produk-Produk dan Aspek-Aspek Hukumnya*, Kencana. Jakarta. 2014. Hlm. 57.

murabahah.<sup>140</sup>

Dominasi pembiayaan murabahah menunjukkan bahwa pembiayaan tersebut mempunyai banyak keuntungan bagi bank syariah. Pertama kepastian pembeli, dimana bank syariah tidak akan membelikan suatu barang kecuali sudah ada pembelinya. Kedua, kepastian keuntungan, dimana bank syariah dapat memastikan keuntungan atas suatu barang yang dijualnya. Ketiga, pembiayaan murabahah lebih mudah diaplikasikan pada saat sekarang ini.<sup>141</sup>

Menurut Majid, agar perkembangan perbankan syariah semakin mendunia dan kompetitif, maka harus didukung oleh regulasi yang baik, jelas, sistematis dan komprehensif yang mengatur operasional perbankan syaria'ah.<sup>142</sup> Regulasi memainkan peran penting dalam pengembangan dan keberlanjutan bank syariah di seluruh dunia, termasuk di Indonesia. Regulasi menjadi landasan utama operasionalisasi industri perbankan syariah.

Dalam kamus besar bahasa Indonesia, regulasi didefinisikan sebagai pengaturan. Pengaturan berasal dari kata dasar aturan adalah cara (ketentuan, patokan, petunjuk, perintah) yang telah ditetapkan supaya diturut.<sup>143</sup>

Regulasi dapat diartikan sebagai sumber hukum formil berupa peraturan perundang-undangan yang memiliki beberapa unsur, yaitu merupakan suatu keputusan tertulis, dibentuk oleh lembaga negara atau pejabat berwenang dan

---

<sup>140</sup> Haider Ala Hamoudi, "Muhammad's Social Justice or Muslim Can't? : Langdelleianism and The Failure of Islamic Finance." *Cornell International Law Journal* 40, No. 1(2007): h. 119.

<sup>141</sup> Frank E. Vogel dan Samuel L. Hayes, *Islamic Law And Finance: Religion Risk, And Return*, (Netherlands: Kluwer Law International, 1998), h. 140-141.

<sup>142</sup> Abd. Majid, M.S., 2009. Mendongkrak Perbankan Syari'ah, dalam *Serambi Indonesia*, tanggal 25 Mei 2009.

<sup>143</sup> Depdiknas, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, edisi ke-3. Jakarta: Balai Pustaka, 2001), h. 940

mengikat umum.<sup>144</sup> Keputusan secara luas, di dalamnya terkandung peraturan / regels, keputusan / beschikkings, dan vonis / vonnis. Negara sebagai organisasi kekuasaan umum dapat membuat keputusan yang mengikat secara hukum bagi subjek hukum yang terkait dengan keputusan itu, yaitu keputusan yang bersifat umum dan abstrak biasanya bersifat mengatur atau peraturan / regeling yang keberadaannya ditujukan kepada siapa saja yang dikenai perumusan kaidah umum.<sup>145</sup>

Regulasi memiliki arti yaitu sebuah peraturan. Secara lengkap regulasi merupakan cara untuk mengendalikan manusia atau masyarakat dengan suatu aturan atau pembatasan tertentu. Regulasi merupakan peraturan yang digunakan untuk menegakkan keadilan dan kesejahteraan bagi umat manusia.

Sebagai negara hukum, beragam regulasi berlaku di Negara Indonesia untuk mengatasi berbagai masalah, yaitu untuk menjaga keseimbangan, persaingan yang kondusif, mencegah monopoli, dan terciptanya efisiensi serta efektivitas. Oleh sebab itu, permasalahan persaingan dan praktik monopoli identik dalam dunia bisnis, sehingga regulasi dalam bisnis cakupannya sangat luas.<sup>146</sup>

Ketersediaan regulasi yang sesuai akan berkontribusi pada perbaikan pembinaan dan pengawasan, peningkatan efektivitas kebijakan moneter dan kredit, serta stabilitas dan jaring pengaman sistem. Kerangka regulasi untuk perbankan syariah harus mengakomodasi karakter dasar perbankan syariah dengan pada saat yang sama mengatur isu-isu yang umum bagi semua lembaga intermediasi

---

<sup>144</sup> Maria Farida Indrati, *Ilmu Perundang-undangan: Jenis, Fungsi dan Materi Muatan*, (Yogyakarta: Kanisius, 2007), h. 12

<sup>145</sup> Jimly Asshiddiqie, *Perihal Undang-Undang*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2010), h. 9,

<sup>146</sup> Andi Fachruddin, *Journalism Today*, (Jakarta: Kencana, 2019), h. 128

keuangan seperti manajemen kontrak, kepailitan, jaminan, dan pemulihan aset.<sup>147</sup>

Tujuan dari setiap usaha regulasi adalah untuk mempertahankan kepercayaan terhadap sistem perbankan secara keseluruhan, melindungi konsumen, dan mendorong kesadaran publik. Regulasi perbankan syariah juga harus memberi definisi yang tegas tentang lembaga bank syariah sejalan dengan persyaratan perizinan, permodalan, cakupan aktivitas, dan hubungannya dengan otoritas regulator. Regulasi perbankan syariah juga harus mampu mengidentifikasi, menilai, dan mengelola risiko yang inheren di dalam aktivitas perbankan syariah.<sup>148</sup>

#### **Regulasi Pembiayaan Murabahah menurut Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI)**

Berdasarkan Pasal 7 dan 8 Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 Tentang pembentukan peraturan perundang-undangan, fatwa tidak termasuk salah satu jenis peraturan perundang-undangan yang diatur dalam undang-undang tersebut. Oleh karena itu fatwa tidak bisa berlaku secara serta merta. Fatwa baru bisa diimplementasikan oleh lembaga perbankan syariah apabila sudah dipositifikan menjadi hukum positif. Untuk menyelesaikan permasalahan ini, Bank Indonesia pada Tahun 2008 berdasarkan PBI No. 10/32/PBI/2008 membentuk komite perbankan syariah. Tugas dari komite perbankan syariah ini untuk membantu Bank Indonesia dalam menafsirkan fatwa MUI terkait dengan perbankan syariah, memberikan masukan dalam rangka implementasi fatwa DSN-MUI ke dalam peraturan Bank Indonesia (PBI). Intinya tugas komite menyelaraskan PBI dengan

---

<sup>147</sup> Daeng Naja, *Bekal Bankir Syariah* (Ponorogo: Uwai Inspirasi Indonesia, 2019), h. 151-152

<sup>148</sup> Daeng Naja, *Bekal Bankir Syariah* (Ponorogo: Uwai Inspirasi Indonesia, 2019), h. 152

fatwa DSN-MUI. Dengan dituangkannya fatwa DSN-MUI ke dalam Peraturan Bank Indonesia, maka kekuatannya tidak hanya mengikat secara moral tapi juga mengikat secara hukum.<sup>149</sup>

Selain menjadi dipositifkannya fatwa menjadi PBI, transformasi fatwa ke dalam hukum positif di Indonesia juga berbentuk peraturan perundang-undangan yang memuat unsur syariah di dalamnya seperti Undang-Undang No. 21 tentang perbankan syariah, Undang-Undang No. 19 Tahun 2008 tentang surat berharga syariah negara, dan kompilasi hukum ekonomi syariah pun sejatinya adalah Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2008.<sup>150</sup>

Berkaitan regulasi pembiayaan murabahah dalam perbankan syariah, berdasarkan fatwa DSN- MUI lebih ditekankan kepada para pelaku di lembaga keuangan syariah. Oleh karenanya, secara tidak langsung fatwa DSN- MUI merupakan hukum tidak tertulis bagi perbankan syariah. Selain itu juga, kedudukan fatwa merupakan hasil ijtihad para ulama dalam mentransformasikan fiqh muamalah maliyyah. Menurut Jaih Mubarak, akad murabahah yang dilakukan di perbankan syariah memiliki kedudukan sebagai penengah di antara dua mazhab yaitu mazhab fikih dan mazhab pembiayaan terkhusus mengenai syarat sahnya akad murabahah (Mubarak & Hasanudin, 2017b, p. 216). Ada dua fatwa DSN- MUI terkait akad murabahah. Adapun dua fatwa tersebut yaitu Fatwa DSN- MUI Nomor 4 tahun 2000 tentang murabahah, berkaitan dengan rukun, syarat (ketentuan) dan

---

<sup>149</sup> Soleh Hasan Wahid. "Pola Transformasi Fatwa Ekonomi Syariah DSN-MUI Dalam Peraturan Perundang-Undangan Di Indonesia." *Ahkam: Jurnal Hukum Islam* 4, No. 2, (2016): h. 173

<sup>150</sup> Dewan Redaksi Fokusmedia (ed.), *Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah*, (Bandung: Fokusmedia, 2010), h. 5.

macam – macam akad murabahah yang termuat dalam Fatwa DSN- MUI tersebut dapat dilihat pada tabel di bawah:

**Tabel 3. Rukun, Ketentuan, Macam Murabahah dalam Fatwa DSN MUI**

| No. | Rukun   | Ketentuan   | Macam Jual Beli  |
|-----|---|---|--|
| 1.  | Para Pihak (penjual (LKS) dan pembeli (nasabah / orang atau badan hukum)) | Cakap hukum (ahliyyah).<br>Penjual harus memiliki kewenangan (ashliyyah) maupun kewenangan niyabiyyah.  | Bai' murabahah al-'adiyyah.<br>Bai' murabahah li al-amir bi al-syira'. |
| 2.  | Shighat (ijab qabul)  | Dinyatakan dengan tegas, jelas, dipahami dan dimengerti.<br>Bisa dilakukan secara lisan, tertulis, isyarat, perbuatan, melalui elektronik.<br>Apabila tertulis harus tercantum akan harga perolehan, keuntungan dan harga jual.<br>Adanya agunan. |  |
| 3.  | Objek akad (ma'qud 'alaih)  | a. Barang<br>1) Barang dan hak, bisa dimanfaatkan, berwujud, jelas, dapat diserahkan.<br>b. Harga<br>Ditentukan secara pasti (tawar menawar, lelang, dan tender).<br>Pembayaran boleh tunai, tangguh, angsuran dan perjumpaan utang.              | Bai' muzayadah, bai' hal, bai' taqsith, bai' muqashshah.               |
| 4.  | Tujuan jual beli  | Adanya serah terima   |  |

|  |  |              |  |
|--|--|--------------|--|
|  |  | kepemilikan. |  |
|--|--|--------------|--|

Berdasarkan tabel di atas, akad murabahah yang dilakukan oleh dalam bentuk pesanan atau tanpa pesanan. Penjual / LKS akan melakukan pembelian barang terlebih dahulu sebagai barang miliknya sesuai dengan adanya pemesanan dari pembeli atau nasabah. Murabahah dalam pesanan tersebut bias mengikat dan tidak mengikat. Oleh karenanya, bagi pesanan yang tidak mengikat pembeli boleh

membatalkan pesanan (khiyar) dengan memperhatikan kerugian yang dialami LKS. Di mana apabila ada kerugian akibat pembeli membatalkan pesanan / akad maka pembeli harus mengganti kerugian tersebut. Adapun berkaitan dengan pembayaran boleh dilakukan secara tunai maupun tanggung / angsuran (Kariyono,2019, p. 230).

Pada dasarnya, penjualan secara cicilan bukanlah kondisi murabahah, akan tetapi sebagaimana dijelaskan di atas, pembiayaan secara cicilan merupakan motif utama orang bertransaksi dengan bank. Maka didasarkan atas kebiasaan yang berlaku inilah, fatwa Dewan Syariah Nasional menetapkan kebolehan murabahah yang dilakukan secara cicilan. Dalam menetapkan hukum ini DSN menggunakan metode istishlahy dengan bersandar pada kebiasaan dunia perbankan yang melakukan transaksi secara cicilan. Oleh karena kebiasaan ini tidak bertentangan dengan nash maka ia dianggap sebagai ‘urf shahihah yang diadopsi.<sup>151</sup> Selain itu jual beli secara cicilan bukanlah suatu yang diharamkan dalam syariat islam, sebagaimana ditegaskan dalam sebuah hadist, yang artinya:

*“Dari Shuhaib bahwasanya Nabi saw bersabda: ada tiga hal yang mengandung berkah: jual beli tidak secara tunai, muqaradhah (mudharabah), dan*

<sup>151</sup> Nur Hidayah, *Fatwa-Fatwa Dewan Syariah Nasional: Kajian Terhadap Aspek Hukum Islam Perbankan Syariah di Indonesia*, (Ciputat: Pusat Penelitian dan Penerbitan UIN Syarif Hidayatullah, 2019), h. 142

*mencampur gandum dengan jewawut untuk keperluan rumah tangga, bukan untuk dijual*". (HR Ibnu Majah)<sup>152</sup>

Selain itu didasarkan atas 'Urf tijary, alasan kebutuhan manusia juga menjadi landasan fatwa membolehkan akad murabahah ini dilakukan secara cicilan. Sekali lagi dalam hal ini dewan menempuh metode istishlahi. Meskipun tidak ada dalil spesifik yang menyatakan kebolehan akad ini tetapi karena ada kebutuhan masyarakat banyak terhadap akad ini yang seandainya tidak dilakukan akan menyebabkan kemadharatan, karena sulitnya memiliki uang dalam jumlah besar dalam suatu waktu dalam membeli barang, maka untuk mewujudkan kemaslahatan masyarakat banyak tersebut khususnya untuk memelihara harta (hifdz al-mal) yang termasuk dalam hal-hal yang perlu dipelihara maka ditetapkanlah kebolehan akad ini.<sup>153</sup>

Meskipun kebolehan akad ini secara cicilan telah ditetapkan dengan bersandar pada metodologi yang valid, fatwa tetap memberikan aturan dalam pelaksanaannya agar akad ini, khususnya murabahah al-amir bi al-asyira', yang melibatkan tiga pihak, pemesan, pembeli dan penjual, terhindar dari akad ribawi.

Ada beberapa fatwa DSN yang terkait dengan regulasi pembiayaan murabahah, yaitu:

#### 1. Murabahah dalam Bank Syariah

---

<sup>152</sup> Muhammad ibn Isma'il al-Shan'any, *Subul al-Salam*, (Bandung: Dahlan, t.th.), Jilid 3. h. 76,

<sup>153</sup> Nur Hidayah, *Fatwa-Fatwa Dewan Syariah Nasional: Kajian Terhadap Aspek Hukum Islam Perbankan Syariah di Indonesia*, (Ciputat: Pusat Penelitian dan Penerbitan UIN Syarif Hidayatullah, 2019), h.

Fatwa pertama mengenai murabahah oleh DSN-MUI ialah fatwa nomor 4 yang dikeluarkan pada tahun 2000. Ada enam hal yang diperhatikan dalam fatwa DSN ini, sebagai berikut:<sup>154</sup>

No. Fatwa murabahah

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

---

<sup>154</sup> Fatwa DSN No: 04/Dsn-Mui/Iv/2000 Tentang Murabahah

2 Ketentuan murabahah kepada nasabah:

- a. Nasabah mengajukan permohonan dan janji pembelian suatu barang atau aset kepada bank.
- b. Jika bank menerima permohonan tersebut, ia harus membeli terlebih dahulu aset yang dipesannya secara sah dengan pedagang.
- c. Bank kemudian menawarkan aset tersebut kepada nasabah dan nasabah harus menerima (membeli)-nya sesuai dengan janji yang telah disepakatinya, karena secara hukum janji tersebut mengikat; kemudian kedua belah pihak harus membuat kontrak jual beli.
- d. Dalam jual beli ini bank dibolehkan meminta nasabah untuk membayar uang muka saat menandatangani kesepakatan awal pemesanan.
- e. Jika nasabah kemudian menolak membeli barang tersebut, biaya riil bank harus dibayar dari uang muka tersebut.
- f. Jika nilai uang muka kurang dari kerugian yang harus ditanggung oleh bank, bank dapat meminta kembali sisa kerugiannya kepada nasabah.
- g. Jika uang muka memakai kontrak 'urbun sebagai alternatif dari uang muka, maka
  - 1) jika nasabah memutuskan untuk membeli barang tersebut, ia tinggal membayar sisa harga.
  - 2) jika nasabah batal membeli, uang muka menjadi milik bank maksimal sebesar kerugian yang ditanggung oleh bank akibat pembatalan tersebut; dan jika uang muka tidak mencukupi, nasabah wajib melunasi kekurangannya.

3 Jaminan dalam murabahah:

- a. Jaminan dalam murabahah dibolehkan, agar nasabah serius dengan pesanannya.
- b. Bank dapat meminta nasabah untuk menyediakan jaminan yang dapat dipegang.

- 4 Utang dalam murabahah:
  - a. Secara prinsip, penyelesaian utang nasabah dalam transaksi murabahah tidak ada kaitannya dengan transaksi lain yang dilakukan nasabah dengan pihak ketiga atas barang tersebut. Jika nasabah menjual kembali barang tersebut dengan keuntungan atau kerugian, ia tetap berkewajiban untuk menyelesaikan utangnya kepada bank.
  - b. Jika nasabah menjual barang tersebut sebelum masa angsuran berakhir, ia tidak wajib segera melunasi seluruh angsurannya.
  - c. Jika penjualan barang tersebut menyebabkan kerugian, nasabah tetap harus menyelesaikan utangnya sesuai kesepakatan awal. Ia tidak boleh memperlambat pembayaran angsuran atau meminta kerugian itu diperhitungkan.
- 5 Penundaan pembayaran dalam murabahah:
  - a. Nasabah yang memiliki kemampuan tidak dibenarkan menunda penyelesaian utangnya.
  - b. Jika nasabah menunda-nunda pembayaran dengan sengaja, atau jika salah satu pihak tidak menunaikan kewajibannya, maka penyelesaiannya dilakukan melalui Badan Arbitrasi Syari'ah setelah tidak tercapai kesepakatan melalui musyawarah.
- 6 Bangkrut dalam murabahah:

Jika nasabah telah dinyatakan pailit dan gagal menyelesaikan utangnya, bank harus menunda tagihan utang sampai ia menjadi sanggup kembali, atau berdasarkan kesepakatan.

## 2. Uang muka dalam murabahah

Dalam akad pembiayaan murabahah, LKS dibolehkan untuk meminta uang muka apabila kedua belah pihak bersepakat. Besar jumlah uang muka ditentukan berdasarkan kesepakatan. Jika nasabah membatalkan akad murabahah, nasabah harus memberikan ganti rugi kepada LKS dari uang muka tersebut. Jika jumlah

uang muka lebih kecil dari kerugian, LKS dapat meminta tambahan kepada nasabah. Jika jumlah uang muka lebih besar dari kerugian, LKS harus mengembalikan kelebihannya kepada nasabah.<sup>155</sup>

### 3. Diskon dalam murabahah

Harga (tsaman) dalam jual beli adalah suatu jumlah yang disepakati oleh kedua belah pihak, baik sama dengan nilai (qimah) benda yang menjadi obyek jual beli, lebih tinggi maupun lebih rendah. Harga dalam jual beli murabahah adalah harga beli dan biaya yang diperlukan ditambah keuntungan sesuai dengan kesepakatan. Jika dalam jual beli murabahah LKS mendapat diskon dari supplier, harga sebenarnya adalah harga setelah diskon, karena itu, diskon adalah hak nasabah. Jika pemberian diskon terjadi setelah akad, pembagian diskon tersebut dilakukan berdasarkan perjanjian (persetujuan) yang dimuat dalam akad. Dalam akad, pembagian diskon setelah akad hendaklah diperjanjikan dan ditanda-tangani.<sup>156</sup>

### 4. Potongan Pelunasan dalam Murabahah

Jika nasabah dalam transaksi murabahah melakukan pelunasan pembayaran tepat waktu atau lebih cepat dari waktu yang telah disepakati, LKS boleh memberikan potongan dari kewajiban pembayaran tersebut, dengan syarat tidak diperjanjikan dalam akad. Besar potongan tersebut diserahkan pada kebijakan dan pertimbangan LKS.<sup>157</sup>

### 5. Potongan tagihan murabahah (Khashm fi al-Murabahah)

LKS boleh memberikan potongan dari total kewajiban pembayaran kepada

---

<sup>155</sup> Fatwa DSN No: 13/DSN-MUI/IX/2000 tentang Uang Muka dalam Murabahah

<sup>156</sup> Fatwa DSN No: 16/DSN-MUI/IX/2000 tentang Diskon dalam Murabahah

<sup>157</sup> Fatwa DSN No: 23/DSN-MUI/III/2002 tentang Potongan Pelunasan dalam Murabahah

nasabah dalam transaksi (akad) murabahah yang telah melakukan kewajiban pembayaran cicilannya dengan tepat waktu dan nasabah yang mengalami penurunan kemampuan pembayaran. Besar potongan tersebut diserahkan pada kebijakan LKS. Pemberian potongan tidak boleh diperjanjikan dalam akad.<sup>158</sup>

6. Penyelesaian piutang murabahah bagi nasabah tidak mampu membayar

LKS boleh melakukan penyelesaian (settlement) murabahah bagi nasabah yang tidak bisa menyelesaikan / melunasi pembiayaannya sesuai jumlah dan waktu yang telah disepakati dengan beberapa ketentuan: (1) Obyek murabahah atau jaminan lainnya dijual oleh nasabah kepada atau melalui LKS dengan harga pasar yang disepakati; (2) Nasabah melunasi sisa utangnya kepada LKS dari hasil penjualan; (3) Apabila hasil penjualan melebihi sisa utang maka LKS mengembalikan sisanya kepada nasabah; (4) Apabila hasil penjualan lebih kecil dari sisa utang, maka sisa utang tetap menjadi utang nasabah; (5) Apabila nasabah tidak mampu membayar sisa utangnya, maka LKS dapat membebaskannya.<sup>159</sup>

7. Penjadwalan kembali tagihan murabahah

LKS boleh melakukan penjadwalan kembali (rescheduling) tagihan murabahah bagi nasabah yang tidak bisa menyelesaikan / melunasi pembiayaannya sesuai jumlah dan waktu yang telah disepakati dengan ketentuan: (1) Tidak menambah jumlah tagihan yang tersisa; (2) Pembebanan biaya dalam proses penjadwalan kembali adalah biaya riil; (3) Perpanjangan masa pembayaran harus berdasarkan

---

<sup>158</sup> Fatwa DSN No: 46/DSN-MUI/II/2005 tentang Potongan Tagihan Murabahah (*Khashmfi al- Murabahah*)

<sup>159</sup> Fatwa DSN No: 47/DSN-MUI/II/2005 tentang Penyelesaian Piutang Murabahah Bagi Nasabah Tidak Mampu Membayar

kesepakatan kedua belah pihak.<sup>160</sup>

Dalam proses penjadwalan kembali tagihan, LKS mengeluarkan biaya riil yang menjadi beban kerugian jika tidak dikenakan kepada nasabah atau penerima pembiayaan. Ketentuan hukum: (1) Penjadwalan kembali yang termasuk faskh al-dain / qalb al-dain hukumnya haram karena riba; (2) Penjadwalan kembali yang tidak termasuk faskh al-dain / qalb al-dain hukumnya boleh; (3) Biaya yang muncul akibat penjadwalan kembali yang tidak termasuk faskh al-dain / qalb al-dain boleh dibebankan kepada nasabah; (4) Biaya tersebut harus berupa biaya riil yang boleh diakui sebagai pendapatan lembaga keuangan dan bisnis syariah dengan mengikuti ketentuan yang terdapat dalam fatwa ini.

Biaya riil yang boleh dikenakan oleh LKS kepada nasabah harus memenuhi kriteria berikut: (1) Dapat ditelusuri (traceability) atas biaya penjadwalan kembali; (2) Kerugian riil yang nyata-nyata terjadi dalam proses bisnis yang normal (al-urf al-shahih); (3) Terkait langsung dengan biaya-biaya yang ditimbulkan akibat restrukturisasi (bersifat variabel yang telah terjadi / incurred direct variable cost); (4) Berdasarkan biaya-biaya yang nyata terjadi atau berdasarkan historical cost penjadwalan kembali; dan (5) Jumlah atau nilainya harus memenuhi prinsip kewajaran dan kelaziman (Arm's Length Principle/ALP).<sup>161</sup>

#### 8. Sanksi atas nasabah mampu yang menunda-nunda pembayaran

Terkait nasabah yang menunda-nunda pembayaran padahal dia mampu untuk

---

<sup>160</sup> Fatwa DSN No: 48/DSN-MUI/II/2005 tentang Penjadwalan Kembali Tagihan Murabahah

<sup>161</sup> Devid Frastiawan Amir Sup, *Pengantar Perbankan Syariah Di Indonesia: Sejarah, Perkembangan, Regulasi, dan Fatwa*, (Ponorogo: UNIDA Gontor Press, 2022), h. 83

membayar, DSN menetapkan beberapa regulasi sanksi: 1) Sanksi yang disebut dalam fatwa ini adalah sanksi yang dikenakan LKS kepada nasabah yang mampu membayar, tetapi menunda-nunda pembayaran dengan disengaja. 2) Nasabah yang tidak / belum mampu membayar disebabkan force majeure tidak boleh dikenakan sanksi. 3) Nasabah mampu yang menunda-nunda pembayaran dan / atau tidak mempunyai kemauan dan itikad baik untuk membayar hutangnya boleh dikenakan sanksi. 4) Sanksi didasarkan pada *prinsip ta'zir*, yaitu bertujuan agar nasabah lebih disiplin dalam melaksanakan kewajibannya. 5) Sanksi dapat berupa denda sejumlah uang yang besarnya ditentukan atas dasar kesepakatan dan dibuat saat akad ditandatangani. 6) Dana yang berasal dari denda diperuntukkan sebagai dana sosial.<sup>162</sup>

#### 9. Konversi akad murabahah

LKS boleh melakukan konversi dengan membuat akad (membuat akad baru) bagi nasabah yang tidak bisa menyelesaikan / melunasi pembiayaan murabahahnya sesuai jumlah dan waktu yang telah disepakati, tetapi ia masih prospektif, dengan ketentuan: a. Akad murabahah dihentikan dengan cara: i. Obyek murabahah dijual oleh nasabah kepada LKS dengan harga pasar; ii. Nasabah melunasi sisa hutangnya kepada LKS dari hasil penjualan; iii. Apabila hasil penjualan melebihi sisa hutang maka kelebihan itu dapat dijadikan uang muka untuk akad ijarah atau bagian modal dari mudharabah dan musyarakah; iv. Apabila hasil penjualan lebih kecil dari sisa hutang maka sisa hutang tetap menjadi hutang nasabah yang cara pelunasannya disepakati antara LKS dan

---

<sup>162</sup> Fatwa DSN No: 17/DSN-MUI/IX/2000 Tentang Sanksi Atas Nasabah Mampu Yang Menunda-Nunda Pembayaran

nasabah. b. LKS dan nasabah ex-murabahah tersebut dapat membuat akad baru dengan akad: i. Ijarah muntahiyah bit tamlik atas barang tersebut di atas dengan merujuk kepada fatwa DSN No. 27/DSNMUI/III/2002 tentang al-ijarah al-muntahiyah bi al-tamlik; ii. Mudharabah dengan merujuk kepada fatwa DSN No. 07/DSN-MUI/IV/2000 tentang pembiayaan mudharabah (qiradh); atau iii. Musyarakah dengan merujuk kepada fatwa DSN No. 08/DSN-MUI/IV/2000 tentang pembiayaan musyarakah.<sup>163</sup>

10. Pengalihan pembiayaan murabahah antar Lembaga Keuangan Syariah (LKS)

Pengalihan utang pembiayaan murabahah atas inisiatif nasabah boleh dilakukan dengan menggunakan akad Hawalah bi al-ujrah, MMQ atau IMBT dan tidak boleh menggunakan akad murabahah karena termasuk bai' al-'inah.<sup>164</sup>

11. Akad jual beli murabahah

Pada fatwa DSN terkait akad jual beli murabahah ini terdapat beberapa ketentuan, yakni: 1) hukum dan bentuk murabahah, 2) shigat al-'aqd, 3) para pihak, 4) mutsman/mabi', 5) ra's mal al-murabahah, 6) tsaman, dan 7) produk dan kegiatan murabahah.<sup>165</sup>

### **Regulasi Pembiayaan Murabahah dalam Peraturan Bank Indonesia**

Di dalam Undang-Undang Nomor 21 tahun 2008 tentang perbankan syariah disebutkan bahwa yang dimaksud dengan “akad murabahah” adalah akad pembiayaan suatu barang dengan menegaskan harga belinya kepada pembeli dan pembeli membayarnya dengan harga yang lebih sebagai keuntungan yang

<sup>163</sup> Fatwa DSN No. 49/DSN-MUI/II/2005 tentang Konversi Akad Murabahah

<sup>164</sup> Fatwa DSN No: 90/DSN-MUIIXII/2013 tentang pengalihan Pembiayaan Murabahah Antar Lembaga Keuangan Syariah (LKS)

<sup>165</sup> Fatwa DSN No: 11/DSN-MUUIX/2017 tentang Akad Jual Beli Murabahah

disepakati.<sup>166</sup>

Dalam Peraturan Bank Indonesia Nomor 9/19/PBI/2007 tentang pelaksanaan prinsip syariah dalam kegiatan penghimpunan dana dan penyaluran dana serta pelayanan jasa bagi bank syariah sebagaimana telah diubah dengan PBI 10/16/PBI/2008, pengertian murabahah adalah transaksi jual beli suatu barang sebesar harga perolehan barang ditambah dengan margin yang disepakati oleh para pihak, dimana penjual menginformasikan terlebih dahulu harga perolehan kepada pembeli.<sup>167</sup>

Menurut hemat penulis, pengertian yang dijumpai dalam PBI lebih tepat daripada pengertian dalam Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008. Terkandung dalam kata pembiayaan adalah sebuah kegiatan penyediaan dana, sehingga menurut kami bisa mengarah ke riba yang itu dilarang dalam islam. Bank syariah hanya memberikan dana saja untuk pembelian barang dan kepemilikan atas barang yang harusnya ada pada penjual (bank) kemungkinan belum terpenuhi. Praktik yang terjadi nasabah sudah diminta menandatangani kontrak, padahal bank belum mengorder barang ke supplier-nya.<sup>168</sup>

Berbagai persyaratan yang harus dipenuhi oleh Bank Syariah atau Unit Usaha Syariah (UUS) dalam memberikan pembiayaan murabahah ini tertuang dalam Surat Edaran Bank Indonesia No. 10/14/DPbS tertanggal 17 Maret 2008. Bahwa dalam kegiatan penyaluran dana dalam bentuk pembiayaan atas dasar akad murabahah

---

<sup>166</sup> Undang-Undang Nomor 21 tahun 2008 tentang Perbankan Syariah

<sup>167</sup> Peraturan Bank Indonesia Nomor: 9/19/PBI/2007 Tentang Pelaksanaan Prinsip Syariah Dalam Kegiatan Penghimpunan Dana Dan Penyaluran Dana Serta Pelayanan Jasa Bank Syariah

<sup>168</sup> Abdul Ghofur Anshori, *Hukum Perjanjian Islam Di Indonesia Konsep, Regulasi, Dan Implementasi* (Yogyakarta: Gadjah Mada University Press, 2010), h. 53-54

berlaku persyaratan paling kurang sebagai berikut:<sup>169</sup>

- a) Bank bertindak sebagai pihak penyedia dana dalam rangka membelikan barang terkait dengan kegiatan transaksi murabahah dengan nasabah sebagai pihak pembeli barang;
- b) Barang adalah obyek jual beli yang diketahui secara jelas kuantitas, kualitas, harga perolehan dan spesifikasinya;
- c) Bank wajib menjelaskan kepada nasabah mengenai karakteristik produk pembiayaan atas dasar akad murabahah, serta hak dan kewajiban nasabah sebagaimana diatur dalam ketentuan Bank Indonesia mengenai transparansi informasi produk bank dan penggunaan data pribadi nasabah;
- d) Bank wajib melakukan analisis atas permohonan pembiayaan atas dasar akad murabahah dari nasabah yang antara lain meliputi aspek personal berupa analisa atas karakter (*character*) dan atau aspek usaha antara lain meliputi analisa kapasitas usaha (*capacity*), keuangan (*capital*), dan atau prospek usaha (*condition*);
- e) Bank dapat membiayai sebagian atau seluruh harga pembelian barang yang telah disepakati kualifikasinya;
- f) Bank wajib menyediakan dana untuk merealisasikan penyediaan barang yang dipesan nasabah;
- g) Kesepakatan atas margin ditentukan hanya satu kali pada awal pembiayaan atas dasar murabahah dan tidak berubah selama periode pembiayaan;

---

<sup>169</sup> Surat Edaran Bank Indonesia No. 10/14/DPbS tentang Pelaksanaan Prinsip Syariah dalam Kegiatan Penghimpunan Dana dan Penyaluran Dana serta Pelayanan Jasa Bank Syariah

- h) Bank dan nasabah wajib menuangkan kesepakatan dalam bentuk perjanjian tertulis berupa akad pembiayaan atas dasar murabahah; dan
- i) Jangka waktu pembayaran harga barang oleh nasabah kepada bank ditentukan berdasarkan kesepakatan bank dan nasabah.

Bank juga dapat memberikan potongan dalam besaran yang wajar dengan tanpa diperjanjikan dimuka. Di Sisi lain bank dapat meminta ganti rugi kepada nasabah atas pembatalan pesanan oleh nasabah sebesar biaya riil.

### **Regulasi Pembiayaan Murabahah Menurut Surat Edaran Otoritas Jasa Keuangan (SEOJK)**

Surat Edaran Otoritas Jasa Keuangan (SEOJK) merupakan salah satu regulasi sebagai amanat Undang – Undang Nomor 21 tahun 2011 tentang otoritas jasa keuangan. Berkaitan dengan jual beli pembiayaan murabahah tercantum dalam Peraturan Otoritas Jasa Keuangan (POJK) Nomor 31/POJK.05/2014 tentang penyelenggaraan usaha pembiayaan syariah, bahwa murabahah adalah jual beli suatu barang dengan menegaskan harga belinya (harga perolehan) kepada pembeli dan pembeli membayarnya dengan harga lebih (margin) sebagai laba sesuai dengan kesepakatan para pihak.<sup>170</sup> Selain itu juga terdapat di dalam Surat Edaran Otoritas Jasa Keuangan (SEOJK) Nomor 36 Tahun 2015 tentang produk dan aktivitas bank umum syariah dan unit usaha syariah, yang mana pembiayaan murabahah dikelompokkan sebagai kegiatan penyaluran dana dengan prinsip jual beli. Karakteristik umum dari produk murabahah menurut SEOJK adalah penyediaan dana atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu untuk transaksi jual beli

---

<sup>170</sup> Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 31/POJK.05/2014 Tentang Penyelenggaraan Usaha Pembiayaan Syariah

barang sebesar harga pokok ditambah margin berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara bank dengan nasabah yang mewajibkan nasabah untuk melunasi hutang / kewajibannya.<sup>171</sup>

Kedudukan POJK maupun SEOJK tersebut merupakan salah satu bentuk legitimasi terhadap fatwa DSN MUI di atas. Kedudukan fatwa tersebut menjadi mengikat bagi seluruh pelaku LKS (Lembaga Keuangan Syariah), oleh karena itu penyusunan SEOJK tersebut sumber rujukannya adalah fatwa DSN- MUI. Materi dan substansi yang ada di dalamnya tidak jauh dari materi dan substansi fatwa DSN- MUI tersebut sebagai yang termuat dalam Surat Edaran Otoritas Jasa Keuangan Nomor 36 Tahun 2015 tentang produk dan aktivitas bank umum syariah dan unit usaha syariah.

Regulasi pembiayaan murabahah berdasarkan prinsip jual beli dalam SEOJK:<sup>172</sup>

1. Definisi Penyediaan dana atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu untuk transaksi jual beli barang sebesar harga pokok ditambah margin berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara bank dengan nasabah yang mewajibkan nasabah untuk melunasi hutang / kewajibannya.
2. Akad Murabahah
3. Persyaratan
  - a. Bank bertindak sebagai penyedia dana dalam rangka membelikan barang dan nasabah sebagai pihak pembeli barang.

---

<sup>171</sup> Surat Edaran Otoritas Jasa Keuangan Nomor 36/SEOJK.03/2015 Tentang Produk Dan Aktivitas Bank Umum Syariah Dan Unit Usaha Syariah

<sup>172</sup> Surat Edaran Otoritas Jasa Keuangan Nomor 36/SEOJK.03/2015 Tentang Produk Dan Aktivitas Bank Umum Syariah Dan Unit Usaha Syariah

- b. Barang yang menjadi aset murabahah harus secara jelas diketahui kuantitas, kualitas, harga perolehan dan spesifikasinya.
  - c. Barang yang menjadi aset murabahah harus sudah wujud dan sudah tersedia atau siap pakai (ready stock) pada saat akad.
  - d. Harga perolehan aset murabahah harus diberitahukan bank kepada nasabah.
  - e. Jangka waktu pembiayaan ditetapkan berdasarkan kesepakatan bank dan nasabah.
  - f. Bank melakukan analisis atas permohonan pembiayaan dari nasabah yang antara lain meliputi aspek personal berupa analisa karakter (character) dan/atau aspek usaha antara lain meliputi analisa kapasitas usaha (capacity), keuangan (capital), dan/atau prospek usaha (condition).
  - g. Bank dan nasabah menuangkan kesepakatan dalam perjanjian tertulis atau bentuk lain yang dapat dipersamakan dengan itu.
  - h. Bank menerapkan transparansi informasi produk dan perlindungan nasabah sesuai ketentuan yang berlaku.
  - i. Bank memiliki kebijakan dan prosedur untuk mitigasi risiko.
  - j. Bank memiliki sistem pencatatan dan pengadministrasian rekening yang memadai.
4. Karakteristik
- a. Bank dapat memberikan pembiayaan dalam mata uang rupiah atau valuta asing (khusus untuk pembiayaan dalam valuta asing hanya berlaku bagi bank yang telah memperoleh persetujuan

untuk melakukan kegiatan usaha dalam valuta asing).

- b. Bank dapat memberikan pembiayaan untuk tujuan modal kerja, investasi, dan atau konsumsi.
- c. Aset yang menjadi obyek murabahah dapat berupa properti, kendaraan bermotor, atau aset lainnya.
- d. Bank dapat membiayai sebagian atau seluruh harga pembelian barang.
- e. Bank dapat mewakili kepada nasabah untuk membeli barang yang dibutuhkan oleh nasabah dari pihak ketiga untuk dan atas nama Bank. Dalam hal ini, akad murabahah baru dapat dilakukan setelah secara prinsip barang tersebut menjadi milik bank.
- f. Bank dapat meminta uang muka kepada nasabah sebagai bukti komitmen pembelian aset murabahah sebelum akad disepakati.
  - 1) Apabila akad murabahah disepakati maka uang muka menjadi bagian pelunasan piutang murabahah.
  - 2) Apabila akad murabahah batal, maka uang muka dikembalikan kepada nasabah setelah dikurangi kerugian riil yang ditanggung oleh Bank. Apabila uang muka lebih kecil dari kerugian riil maka Bank dapat meminta tambahan dari nasabah.
- g. Bank dapat memberikan potongan pada saat pelunasan piutang murabahah dengan syarat tidak diperjanjikan dalam akad dan besarnya potongan diserahkan kepada kebijakan bank.

- h. Bank dalam melakukan pengakuan pendapatan murabahah dapat menggunakan metode anuitas atau metode proporsional.
- i. Bank dapat memberikan potongan harga (diskon) harga barang dari pemasok (supplier) dengan perlakuan sebagai berikut:
  - 1) Apabila diberikan sebelum terjadi akad murabahah, maka potongan harga tersebut menjadi hak nasabah dan menjadi mengurangi harga jual murabahah.
  - 2) Apabila diberikan setelah terjadi akad murabahah, maka dibagi sesuai kesepakatan dalam akad. Apabila tidak diatur dalam akad maka potongan harga menjadi hak Bank.
- j. Bank dapat memberikan potongan tagihan (cicilan) murabahah yang belum dilunasi apabila nasabah melakukan pembayaran cicilan tepat waktu dan atau mengalami penurunan kemampuan membayar, dengan syarat tidak boleh diperjanjikan dalam akad dan besarnya potongan diserahkan kepada kebijakan bank. Dalam hal bank memberikan potongan tagihan murabahah yang belum dilunasi karena nasabah membayar cicilan tepat waktu maka bank harus memiliki kebijakan dan kriteria mengenai nasabah yang membayar cicilan tepat waktu. Mekanisme pemberian potongan tagihan murabahah mengacu pada Pedoman Akuntansi Perbankan Syariah Indonesia (PAPSI).
- k. Bank dapat mengenakan denda kepada nasabah yang tidak dapat melakukan pembayaran

- angsuran piutang murabahah dengan indikasi antara lain adanya unsur kesengajaan dan adanya unsur penyalahgunaan dana.
5. Tujuan/Manfaat
    - a. Bagi Bank
      - 1) Sebagai salah satu bentuk penyaluran dana.
      - 2) Memperoleh pendapatan dalam bentuk margin
    - b. Bagi Nasabah
      - 1) Merupakan salah satu alternatif untuk memperoleh barang tertentu melalui pembiayaan dari bank.
      - 2) Dapat mengangsur pembayaran dengan jumlah angsuran yang tidak akan berubah selama masa perjanjian
  6. Identifikasi Resiko
    - a. Bank menghadapi potensi risiko kredit (credit risk) yang disebabkan oleh nasabah wanprestasi atau default.
    - b. Bank menghadapi potensi risiko pasar yang disebabkan oleh pergerakan nilai tukar apabila pembiayaan diberikan dalam valuta asing.
    - c. Bank menghadapi potensi risiko operasional yang diakibatkan oleh proses internal yang kurang memadai, kegagalan proses internal, kesalahan manusia, kegagalan sistem, dan atau adanya kejadian eksternal yang mempengaruhi operasional Bank.
  7. Ketentuan Terkait Peraturan Bank Indonesia (PBI)  
Peraturan Otoritas Jasa Keuangan (POJK)  
Surat Edaran Otoritas Jasa Keuangan (SEOJK)
  8. Fatwa Syariah Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia
  9. Sistem Akuntansi
    - a. PSAK No.102 tentang akuntansi murabahah.

b. Pedoman Akuntansi Perbankan Syariah Indonesia (PAPSI).

10. Berlaku bagi BUKU 1, BUKU 2, BUKU 3, BUKU 4.

### **Regulasi Pembiayaan Murabahah dalam Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES)**

KHES adalah Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah yang keberadaannya berdasarkan Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 02 Tahun 2008 tentang kompilasi hukum ekonomi syariah. Dalam konsideran Perma tersebut, KHES dilahirkan untuk kelancaran pemeriksaan dan penyelesaian sengketa ekonomi syariah sebagaimana dimaksud Pasal 49 huruf I beserta penjelasan, Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2006 tentang peradilan agama, Undang-Undang Nomor 19 Tahun 2008 tentang surat berharga syariah negara, Pasal 55 Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang perbankan syariah.<sup>173</sup>

Dalam Pasal 1 Ayat (1) Perma menyebutkan bahwa KHES digunakan oleh hakim pengadilan dalam lingkungan peradilan agama sebagai pedoman dalam memeriksa, mengadili, dan menyelesaikan perkara yang berkaitan dengan ekonomi syariah. Meskipun demikian, hakim tetap diberi keleluasan dan bertanggung jawab untuk menggali dan menemukan hukum untuk menjamin putusan yang adil dan benar sebagaimana disebutkan dalam Pasal 1 Ayat (2).

Di dalam Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES) terdapat beberapa pasal yang mengatur praktek pembiayaan murabahah, yakni pasal 116 sampai dengan 133 KHES.

---

<sup>173</sup> Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 02 Tahun 2008 Tentang Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah

Pada Buku II KHES, pasal 20 dijelaskan bahwa murabahah adalah pembiayaan saling menguntungkan yang dilakukan oleh pemilik barang dengan pihak yang membutuhkan melalui transaksi jual beli dengan disertai penjelasan bahwa harga pengadaan barang dan harga jual terdapat nilai lebih yang merupakan keuntungan atau laba bagi pemilik barang atau penjual dan pembayarannya dilakukan secara tunai atau angsur.<sup>174</sup>

Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah pasal 116 menjelaskan bahwa Penjual harus membiayai sebagian atau seluruh jumlah dari harga pembelian barang yang telah disepakati spesifikasinya dengan pembeli, penjual juga harus membeli barang yang diperlukan pembeli atas nama penjual sendiri, dan pembelian ini harus bebas riba. Selain itu penjual harus memberi tahu secara jujur tentang harga pokok barang kepada pembeli secara lengkap beserta biaya yang diperlukan untuk pengadaan barang tersebut. Selanjutnya pada pasal 119 dijelaskan bahwa apabila penjual hendak mewakilkan kepada pembeli untuk membeli suatu barang dari pihak ketiga, maka akad jual-beli murabahah harus dilakukan setelah barang secara prinsip sudah dikuasai atau menjadi milik penjual. Ketentuan ini diperkuat dengan pasal 120 yang menegaskan bahwa apabila penjual menerima permintaan dari pembeli akan suatu barang atau aset tertentu, maka penjual harus membeli terlebih dulu aset yang dipesan tersebut (sebelum akad jual beli murabahah dilaksanakan) dan pembeli harus menyempurnakan jual-beli yang sah dengan penjual.<sup>175</sup>

Selanjutnya, pada pasal 121 sampai dengan pasal 124 KHES disebutkan

---

<sup>174</sup> Mahkamah Agung, Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah, Edisi Revisi, (Jakarta: Direktorat Jenderal Badan Peradilan Agama, 2011), h. 10

<sup>175</sup> Mahkamah Agung, Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah, Edisi Revisi, (Jakarta: Direktorat Jenderal Badan Peradilan Agama, 2011), h. 41-42

bahwa, penjual boleh meminta pembeli untuk membayar uang muka saat menandatangani kesepakatan awal pemesanan dalam jual beli murabahah. Jika kemudian pembeli menolak untuk membeli barang tersebut, biaya riil penjual harus dibayar dari uang muka tersebut. Nilai uang muka dari pembeli kurang dari kerugian yang harus ditanggung oleh penjual, penjual dapat menuntut pembeli untuk mengganti sisa kerugiannya. Sistem pembayaran dalam akad murabahah dapat dilakukan secara tunai atau cicilan dalam kurun waktu yang disepakati. Dalam hal pembeli mengalami penurunan kemampuan dalam pembayaran cicilan, maka ia dapat diberi keringanan. Keringanan sebagaimana dimaksud di atas dapat diwujudkan dalam bentuk konversi dengan membuat akad baru dalam penyelesaian kewajiban.<sup>176</sup>

Pada pasal 125 hingga pasal 133 banyak membahas peraturan konversi akad murabahah. Pada pasal 125 disebutkan bahwa bagi pembeli yang tidak dapat melunasi pembayaran dapat melakukan konversi dengan membuat akad baru. Selain itu, penjual dapat memberikan potongan dari total kewajiban pembayaran kepada pembeli yang dapat membayar cicilan dengan tepat waktu atau yang mengalami penurunan kemampuan pembayaran. Besar potongan diserahkan kepada kebijakan penjual.<sup>177</sup>

Pasal 126 menyebutkan bahwa penjual dapat melakukan penjadwalan kembali tagihan murabahah bagi pembeli yang tidak bisa melunasi sesuai dengan jumlah dan waktu yang telah disepakati dengan ketentuan: a) tidak menambah

---

<sup>176</sup> Mahkamah Agung, Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah, Edisi Revisi, (Jakarta: Direktorat Jemderal Badan Peradilan Agama, 2011), h. 42

<sup>177</sup> Mahkamah Agung, Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah, Edisi Revisi, (Jakarta: Direktorat Jemderal Badan Peradilan Agama, 2011), h. 43

jumlah tagihan yang tersisa; b) pembebanan biaya dalam proses penjadwalan kembali adalah biaya riil; dan c) perpanjangan masa pembayaran harus berdasarkan kesepakatan para pihak. Pasal 127 menyebutkan bahwa penjual dapat meminta kepada pembeli untuk menyediakan jaminan atas benda yang dijualnya pada akad murabahah.<sup>178</sup>

Pada pasal 128 diterangkan bahwa terhadap nasabah yang kesulitan membayar cicilan tapi masih dalam kondisi prospek, lembaga keuangan syariah dapat membuat akad baru dengan mereka.<sup>179</sup>

Pada pasal 129 sampai dengan 131 menjelaskan tentang penjualan- penjualan objek akad. Akad murabahah dapat diselesaikan dengan cara menjual obyek akad kepada Lembaga Keuangan Syariah dengan harga pasar, atau nasabah melunasi sisa utangnya kepada Lembaga Keuangan Syariah dari hasil penjualan obyek akad. Apabila hasil penjualan obyek akad murabahah melebihi sisa utang, maka kelebihan itu dikembalikan kepada peminjam / nasabah. Apabila hasil penjualan lebih kecil dari sisa utang, maka sisa utang tetap menjadi utang nasabah yang harus dilunasi berdasarkan kesepakatan.<sup>180</sup>

Terakhir, pada pasal 132 dan 133 disebutkan bahwa Lembaga Keuangan Syariah dan nasabah ex-murabahah dapat membuat akad baru dengan akad ijarah al-muntahiyah bi al- tamlik, mudharabah, dan atau musyarakah. Apabila salah satu pihak konversi murabahah tidak dapat menunaikan kewajibannya, atau apabila

---

<sup>178</sup> Mahkamah Agung, Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah, Edisi Revisi, (Jakarta: Direktorat Jemderal Badan Peradilan Agama, 2011), h. 43

<sup>179</sup> Mahkamah Agung, Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah, Edisi Revisi, (Jakarta: Direktorat Jemderal Badan Peradilan Agama, 2011), h. 44

<sup>180</sup> Mahkamah Agung, Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah, Edisi Revisi, (Jakarta: Direktorat Jemderal Badan Peradilan Agama, 2011), h. 44

terjadi perselisihan di antara pihak-pihak terkait, maka penyelesaiannya dilakukan melalui shulh, dan atau pengadilan.<sup>181</sup>

### **Praktek Pembiayaan Murabahah Pada Perbankan Syariah**

DSN-MUI membolehkan akad murabahah, sebagaimana dituangkan dalam fatwanya nomor 04/DSN-MUI/IV/2000. Fatwa ini menjadi payung hukum dan pedoman bagi perbankan syariah di Indonesia dalam menjalankan akad murabahah. Praktik pembiayaan dengan akad murabahah di bank syariah saat ini menurut Iskandar, Wijaya dan Aqbar, terdiri dari dua model. Berikut penjelasan dua model itu beserta contohnya.<sup>182</sup>

Model pertama, seseorang ingin membeli rumah mendatangi bank. Orang tersebut berkata kepada pihak bank, “Saya ingin membeli rumah (misalnya) yang dijual oleh si Fulan (developer) dengan harga Rp 100 juta.” Setelah melalui proses analisa dan survei, pihak bank menulis akad jual-beli antara pihaknya dengan calon nasabah tersebut. Setelah melalui perhitungan tertentu, pihak bank mengatakan, “Kami akan menjual rumah itu kepadamu dengan harga Rp 150 juta untuk jangka waktu lima tahun.” Pihak bank lalu memberikan uang kepada calon nasabah tersebut sejumlah harga rumah, dengan mengatakan, “Silakan beli rumah itu.” Dalam kondisi ini, pihak bank tetap berada di kantornya dan tidak mendatangi pemilik rumah.

Model kedua, sama dengan peristiwa pada model pertama, akan tetapi pihak

---

<sup>181</sup> Mahkamah Agung, *Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah*, Edisi Revisi, (Jakarta: Direktorat Jemderal Badan Peradilan Agama, 2011), h. 44

<sup>182</sup> Azwar Iskandar, Hendra Wijaya, dan Khaerul Aqbar. "Analisis Syariah Compliance Praktik Murabahah lil Aamir Bisyy-Syiraa'pada Bank Syariah di Indonesia." *Media Syari'ah: Wahana Kajian Hukum Islam dan Pranata Sosial* 22, no. 2, (2021): h. 120-121

bank menghubungi penjual rumah / developer dan mengatakan, “Rumah Anda di lokasi ini telah kami beli seharga Rp 100 juta.” Kemudian pihak bank mentransfer uang ke penjual / developer tersebut. Pihak bank mengatakan kepada calon pembeli rumah, “Silakan ambil rumahnya. Kami menjualnya kepada Anda seharga Rp 150 juta secara kredit.” Dengan demikian, bank mendapat keuntungan Rp 50 juta.

Sistem operasional perbankan syariah berkaitan dengan pembiayaan murabahah dapat dilihat dalam standar produk perbankan syariah khususnya murabahah yang ditetapkan oleh OJK. Oleh karena itu, bentuk pelaksanaan produk pembiayaan di Bank Syariah Indonesia (BSI) dapat dilihat pada akta perjanjian pembiayaan murabahah-nya. Berkaitan dengan rukun, syarat, dan karakteristik murabahah dalam akta perjanjian tersebut dapat dilihat pada tabel di bawah:

**Tabel 4. Akad Pembiayaan Berdasarkan Prinsip Murabahah Bank Syariah Indonesia**

| No. | Rukun Murabahah   | Karakteristik  | Syarat akad  |
|-----|---|--|--|
| 1.  | Pelaku akad (bank syariah / penyedia dana / penjual dan nasabah / pembeli barang serta pemasok barang). | <p>a. Kedudukan bank sebagai (penyedia dana / penjual) berbentuk lembaga yang berbadan hukum, diwakili oleh staf bank.</p> <p>b. Kedudukan nasabah sebagai perseorangan (pembeli).</p> <p>c. Penyedia barang (pihak ketiga).</p> | <p>a. Dibuktikan dengan bank berbentuk PT. yang sudah sesuai dengan peraturan perundang-undangan.</p> <p>b. Dibuktikan dengan nasabah yang sudah memiliki KTP dan surat nikah (bagi yang sudah</p> |

|    |                                      |   |   |
|----|--------------------------------------|---|---|
|    |                                      |   | menikah).   |
| 2. | <i>Shighat (ijab qabul).</i>         | Tertulis (akta perjanjian jual beli)  | Dibuktikan dengan ditandatanganinya akta perjanjian jual beli dan SP3 serta diperkuat dengan adanya agunan. |
| 3. | Objek akad ( <i>ma'qud 'alaih</i> ). | a. Barang (sesuai kebutuhan)<br>b. Harga (HPP beli, margin, HPP jual, uang muka, pembiayaan bank, jumlah kewajiban, besar angsuran dan biaya administrasi). | Dibuktikan dengan rincian dalam akta perjanjian, lampiran angsuran dan jadwal pembayaran.                   |
| 4. | Tujuan jual beli.                    | Adanya penyerahan barang.   | Dibuktikan dengan surat tanda terima barang.  |

Jika ditinjau dari berbagai regulasi yang mengaturnya serta praktik di LKS dalam hal ini Bank Syariah Indonesia, akad murabahah atau disebut dengan pembiayaan murabahah dapat diklasifikasikan sebagaimana yang terdapat pada tabel di bawah :

**Tabel 5. Rukun, Akad dan Kedudukan LKS Perspektif Regulasi (Fatwa DSNMUI, POJK, dan BSI)**

| No. | Kategori      | Fatwa DSN MUI   | POJK  | BSI  |
|-----|---------------|---|---|--|
| 1   | Rukun         | Para pihak (penjual dan pembeli (orang atau yang dipersamakan) dengan orang / badan hukum atau bukan)).                     | Para Pihak (penjual dan pembeli / bank dan nasabah).                    |  |
|     |               | Shighat (ijab qabul (lisan, tulisan, isyarat, perbuatan).   | Shighat (ijab qabul).   | Shighat (ijab qabul / tertulis).                     |
|     |               | Objek akad (barang / hak dan harga )  | Objek akad (barang (properti, kendaraan dan lain sebagainya) dan harga. | Objek akad (barang tertentu dan harga)               |
|     |               | Mengembangkan usaha (pembiayaan)  | Modal kerja, investasi dan konsumsi.                                    | Modal kerja.   |
| 2.  | Akad          | Bai' murabahah al-'adiyyah, bai' murabahah li al-amir bi al-syira', bai' muzayadah, bai' hal, bai taqsith, bai' muqashshah. | Bai' murabahahli al-amir bi al-syira', bai' taqsith.                    | Bai' murabahahli al-amir bi al-syira', bai' taqsith. |
| 3.  | Kedudukan LKS | Penjual.  | Penyedia dana   | Penyedia dana  |

Berdasarkan tabel tersebut, terdapat harmonisasi terhadap regulasi akad murabahah. Akad murabahah menjadi salah satu akad yang digunakan di Lembaga Keuangan Syariah dalam bentuk pembiayaan. Berbagai regulasi tersebut mengatur penerapan operasionalnya di LKS (Lembaga Keuangan Syariah) sesuai fungsinya masing – masing. POJK disusun sebagai amanah Undang – Undang Nomor 21 Tahun 2011 tentang Otoritas Jasa Keuangan yang memberikan pengawasan system operasional lembaga keuangan. Adapun semua regulasi tersebut mengacu kepada fiqh muamalah maliyyah yang ditransformasikan melalui Fatwa DSN- MUI.

Selain itu, terdapat pengerucutan pilihan akad yang digunakan. Hal itu terlihat dari akad yang tercantum dalam fatwa DSN- MUI. Berdasarkan pemaparan dalam akta perjanjian pembiayaan berdasarkan prinsip murabahah Bank Syariah Indonesia (BSI) sesuai dengan ketentuan POJK yaitu menggunakan akad bai' murabahah li al-amir bi al-syira'. Akad murabahah tersebut, merupakan akad murabahah yang dilakukan berdasarkan pesanan dari nasabah / pembeli. Kemudian dalam sistem pembayarannya dilakukan dengan akad bai' taqsith yaitu akad murabahah yang pembayarannya dilakukan secara angsuran dengan jangka waktu yang disepakati.

Hal itu menunjukkan terjadinya harmonisasi bukan hanya pada regulasi yang mengatur, melainkan adanya harmonisasi antara regulasi dengan pelaksanaan di Lembaga Keuangan Syariah. Dengan demikian, praktik tersebut sudah sesuai dengan standar produk pembiayaan murabahah yang dikeluarkan oleh OJK (Otoritas Jasa Keuangan). Adapun terkait para pihak yang melakukan akad,

berdasarkan pemaparan dalam akta perjanjian pembiayaan berdasarkan prinsip murabahah Bank Syariah Indonesia (BSI), hanya dilakukan oleh bank sebagai penyedia dana / penjual dan nasabah / pembeli perseorangan dengan tujuan untuk pembiayaan modal kerja.

Semenjak dimulainya sejarah islam, masyarakat muslim tidak pernah mengabsahkan riba (termasuk di dalamnya bunga). Masyarakat muslim mengelola perekonomiannya dan menyelenggarakan perdagangan domestik dan internasionalnya tanpa pranata bunga. Bagi hasil dan berbagai jenis sistem partisipasi berperan sebagai dasar yang layak bagi tabungan dan investasi, serta cukup banyak modal yang dihimpun untuk kepentingan pertambangan, pembangunan kapal, tekstil dan industri-industri lainnya, seperti halnya untuk kepentingan perdagangan maritim.

Masyarakat muslim mengenal perbankan berdasarkan bunga ketika rezim-rezim kolonial menjajah negara-negara muslim.<sup>183</sup> Tidak adanya sistem keuangan islam saat itu, memaksa masyarakat muslim untuk menerima sistem berbasis bunga tersebut, hampir mustahil usaha berkembang tanpa keterlibatan perbankan berdasarkan bunga. Keberadaan perbankan berdasarkan bunga ini merespon beberapa ulama dan cendikiawan muslim. Ada yang menerima bunga tersebut berdasarkan kebutuhan, ada juga yang berusaha membedakan bunga bank dengan riba, sebagai implikasinya bunga bank boleh dan sah dilakukan. Dan yang terakhir, menolak total sistem bunga tersebut karena bunga dan riba tak ada bedanya. Sehingga pelarangan total riba di dalam naş juga berlaku sama terhadap bunga.

---

<sup>183</sup> Muhammad Nejatullah al-Siddiqi, Bank Islam (Bandung: Penerbit Pustaka, 1984), h. xiv

Ada tiga faktor terpenting yang mendorong munculnya bank-bank Islam pada tahun 1960-an hingga 1970-an. Pertama, kecemasan Kaum neo/Revivalis, kekayaan minyak negara- negara teluk konservatif.<sup>184</sup> Pendapatan dari minyak yang mulai mengalir ke Saudi Arabia, Kuwait, Uni Emirat Arab, Qatar, dan Bahrain adalah faktor penentu yang penting dalam perkembangan perbankan islam. Walaupun terdapat keberatan dari beberapa cendikiawan muslim yang mengaitkan pendirian perbankan islam dengan kemakmuran yang tercipta oleh naiknya harga minyak. Namun hampir semua perbankan islam yang didirikan pada dekade 70-an di Timur Tengah dibiayai sebagian, bahkan sepenuhnya, dengan kekayaan yang terkait dengan minyak.<sup>185</sup> Hal ini diakui oleh Siddiqi:

Untungnya, dimulainya perbankan islam berbarengan waktunya dengan menyeruaknya ledakan besar kegiatan-kegiatan ekonomi di beberapa negara islam, terutama yang memiliki sumber minyak bumi. Daya lenting akibat kekayaan minyak serta akibat-akibatnya yang membanjir membangkitkan kemampuan mereka untuk tegak dan menentang suatu sistem asing yang diciptakan guna melampiasikan kepentingan pribadi.<sup>186</sup>

Ketiga, pengadopsian interpretasi tradisional riba oleh sejumlah negara- negara muslim pada tingkat pembuatan kebijakan. Pengadopsian ini melahirkan keputusan- keputusan politis yang terkait mempromosikan perbankan islam yang mencuatkan tiga hal,

- (1) Pelarangan bunga dalam bentuk undang – undang di beberapa negara muslim,

---

<sup>184</sup> *Ibid.*

<sup>185</sup> *Ibid.*

<sup>186</sup> Siddiqi, Bank..., h. xvii

keputusan untuk mendirikan Bank Islam Internasional, dan

- (2) Partisipasi pemerintah – pemerintah muslim dalam memunculkan gerakan perbankan islam.<sup>187</sup>

Pada kajian awal perbankan syari'ah, ia dicita-citakan dengan konsep profit and loss sharing (PLS). Nejatullah Siddiqi merupakan cendikiawan muslim yang pertama menulis tentang perbankan islam dengan judul "Banking without Interest" (1969 dalam bahasa Urdu dan 1973 dalam bahasa Inggris), kemudian Syed AbdulA'la al-Maududi dengan judul "Riba", Ahmad Irsyad dengan "Banking Without Interest"<sup>188</sup>, dan lain-lain. Para teoritis perbankan dan fuqaha periode ini menegaskan bahwa perbankan islam adalah perbankan bebas bunga yang didasarkan pada konsep profit and loss sharing (PLS) atau bagi hasil. Namun dalam perjalanannya, konsep PLS ini tidak begitu diminati dalam perbankan syariah. Perbankan syariah lebih tertarik dengan konsep murabahah yang nyaris tanpa resiko. Karena bisnis ini nyaris tanpa risiko, ia pun menjadi bisnis yang paling populer dan disenangi oleh bank-bank islam, menduduki sampai 70% usaha bank islam, dan meminimalisir posisi PLS hingga sampai 30%-0%.<sup>189</sup>

Hal ini dapat dibuktikan dari beberapa hasil survei, ternyata bank- bank syari'ah pada umumnya, banyak menerapkan murabahah sebagai metode pembiayaan mereka yang utama, meliputi kurang lebih 75% dari total kekayaan mereka. Sejak awal tahun 1984 di Pakistan, pembiayaan jenis murabahah mencapai sekitar 87% dari total pembiayaan dalam investasi deposito PLS. Sementara itu, di

---

<sup>187</sup> Saeed, Menyoal..., h. 11.

<sup>188</sup> Ahmed Abdel Fattah el-Ashker dan Rodney Wilson, *Islamic Economic: Short History* (Leiden-Boston: Brill, 2006), h. 366

<sup>189</sup> 11Saeed, Menyoal....,h. ix-x

Dubai Islamic bank, pembiayaan murabahah mencapai 82% dari total pembiayaan selama tahun 1989. Bahkan, di Islamic Development Bank (IDB), selama lebih dari sepuluh tahun periode pembiayaan, 73% dari seluruh pembiayaannya adalah murabahah.<sup>190</sup>

Sementara di Indonesia, murabahah mendominasi hingga 58% dari total pembiayaan pada perbankan syariah, baik dalam bentuk BUS atau pun UUS. Artinya Indonesia masih memberi ruang yang cukup besar bagi sistem bagi hasil (PLS) dibandingkan dengan negara lain.

**Tabel 6. Komposisi Pembiayaan yang Diberikan Perbankan Syariah di Indonesia**

| Keterangan | Jumlah(dalammilyar) | Persentase |
|------------|---------------------|------------|
| Mudharabah | Rp 14.906           | 7,31%      |
| Musarakah  | Rp 54.033           | 26,5%      |
| Murabahah  | Rp 117.777          | 57,77%     |
| Salam      | -                   |            |
| Istisna    | Rp 678              | 0,33%      |
| Ijarah     | Rp 11.561           | 5,67%      |
| Qard       | Rp 4.938            | 2,42%      |
| Lain-lain  | -                   |            |

Sumber: Statistik Perbankan Syariah OJK-BI/Juni

Besarnya pembiayaan dalam bentuk murabahah inilah yang kemudian memicu

<sup>190</sup> Anita Rahmawati, "Ekonomi Syaria"ah: Tinjauan Kritis Produk Murābahah dalam Perbankan Syaria"ah di Indonesia", Jurnal La\_Ribaī, No. 2 Vol. 1 (Desember 2007), h. 188

kritikan beberapa sarjana muslim, bahwa perbankan syariah bergerak ke arah yang pragmatis. Misalnya, Abdullah Saeed menyebutkan, bahwa problem- problem praktis yang dihadapi perbankan islam dalam menerapkan konsep bagi hasil mengakibatkan penurunan terhadap penggunaannya, sehingga mekanisme- mekanisme pembiayaan mirip bunga terus tumbuh. Ini berarti bahwa di antara produk-produk pembiayaan yang diterapkan di perbankan islam terjadi kesenjangan antara yang satu dengan yang lain. Saeed menyebut mekanisme mirip bunga ini adalah murabahah. Hal ini, lanjutnya, menunjukkan kegagalan bank islam untuk menjadi bank PLS seperti yang dibayangkan para pencetusnya di satu sisi, dan di sisi lain menunjukkan ketidak- logisan dan ketidak-konsisten bank islam akibat menerapkan produk murabahah dengan menolak transaksi finansial yang menggunakan bunga. Hal ini lah yang membuat Saeed menduga adanya time value of money dalam pembiayaan berbasis murabahah, namun hal tersebut oleh praktisi perbankan islam tidak diakui, karena kalau diakui akan mengarah kepada pengakuan adanya bunga atau riba.

Namun, yang menjadi masalah disini adalah bukan besarnya saluran pembiayaan pada akad murabahah di perbankan syariah, karena murabahah diakui secara sah oleh syariah. Yang menjadi masalah adalah adanya penyimpangan dalam praktik akad murabahah. Sehingga apakah penyimpangan- penyimpangan tersebut legal secara syariah atau tidak? Hal inilah yang menjadi fokus penulis dalam penulisan disertasi ini.

### **Implementasi Prinsip Syariah pada Akad Pembiayaan Murabahah**

Dalam Undang-Undang No. 21 Tahun 2008 tentang perbankan syariah

dibedakan menjadi bank umum syariah, unit usaha syariah, dan bank pembiayaan rakyat syariah. Yang dimaksud perbankan syariah adalah segala sesuatu yang menyangkut tentang bank syariah dan unit usaha syariah, mencakup kelembagaan, kegiatan usaha, serta cara dan proses dalam melaksanakan kegiatan usahanya.

Bank syariah terdiri atas dua kata, yaitu bank dan syariah. Kata bank bermakna suatu lembaga keuangan yang berfungsi sebagai perantara keuangan dari dua pihak yang berkelebihan dana dan pihak yang kekurangan dana. Kata syariah dalam versi bank syariah di Indonesia adalah aturan perjanjian yang dilakukan oleh pihak bank dan pihak lain untuk penyimpanan dana dan atau pembiayaan kegiatan usaha dan kegiatan lainnya sesuai dengan hukum islam.<sup>191</sup>

Bank syariah disebut juga bank islam. “Pengertian bank syariah atau bank islam adalah bank yang beroperasi sesuai dengan prinsip-prinsip syariah islam. Bank ini tata cara beroperasinya mengacu kepada ketentuan-ketentuan Al-Quran dan Hadist”.<sup>192</sup>

Ensiklopedia islam mengartikan bank syariah sebagai lembaga keuangan yang usaha pokoknya memberikan kredit dan jasa-jasa dalam lalu lintas pembayaran serta peredaran uang yang operasionalnya disesuaikan dengan prinsip-prinsip syariah.<sup>193</sup>

Istilah prinsip syariah terdapat dalam Pasal 1 angka 13 Undang- Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang perubahan atas Undang- Undang Nomor 8 Tahun

---

<sup>191</sup> Zainudin Ali, *Hukum Perbankayariah*, cetakan ke 1, (Jakarta : Sinar Grafika, 2008), hlm. 11.

<sup>192</sup> Karnaen A. Perwataatmadja, *Bank, Asuransi, dan Hukum Islam*, dikutip dari Edy Wibowo dan Untung Hendy Widodo, *Mengapa Memilih Bank Syariah*, Cetakan Pertama (Jakarta : Ghalia Indonesia, 2005), hlm. 33.

<sup>193</sup> Basaria Nainggolan, *Perbankan Syariah*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2016), hlm.74.

1992 tentang perbankan, yakni bawa prinsip syariah adalah aturan perjanjian berdasarkan hukum islam antara bank dan pihak lain untuk penyimpanan dana dan / atau pembiayaan kegiatan usaha atau kegiatan lainnya yang dinyatakan sesuai dengan syariah antara lain, pembiayaan berdasarkan prinsip bagi hasil (mudharabah), Pembiayaan berdasarkan prinsip penyertaan modal (musyarakah), prinsip jual beli barang dengan memperoleh keuntungan (murabahah), atau pembiayaan modal berdasarkan sewa murni tanpa pilihan (ijarah), atau dengan adanya pilihan pemindahan kepemilikan atas barang yang disewa dari pihak bank oleh pihak lain (ijarah wa iqtina).<sup>194</sup>

Pasal 1 angka 12 Undang Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang perbankan syariah menyebutkan bahwa prinsip syariah adalah prinsip hukum islam dalam kegiatan perbankan berdasarkan fatwa yang dikeluarkan oleh lembaga yang memiliki kewenangan dalam penetapan fatwa di bidang syariah. Dengan mendasarkan pada Undang- Undang Nomor 21 Tahun 2008 ini, maka dapat ditarik kesimpulan bahwa yang dimaksud dengan lembaga yang memiliki kewenangan dalam penetapan fatwa adalah Dewan Syariah Nasional-Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI).<sup>195</sup>

Dengan demikian produk perbankan syariah yang terdiri dari produk penghimpunan dana (funding), penyaluran dana (lending) dan jasa (services) pada tahap awal mendasarkan pada ketentuan fatwa yang dikeluarkan oleh Dewan Syariah Nasional-Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI). Perkembangan

---

<sup>194</sup> Abdul Ghofur Anshori, *pembentukan Bank Syariah melalui Akuisisi dan Konversi (pendekatan Hukum Positif dan Hukum Islam)*, UII Press, Yogyakarta, 2011, hlm 37-38.

<sup>195</sup> *Ibid*, hlm 38.

berikutnya substansi dari fatwa tersebut menjadi hukum positif dengan dimasukkannya ke dalam peraturan Bank Indonesia).<sup>196</sup> Adapun menurut Buchari Bank Syariah adalah Bank yang menggunakan prinsip bagi hasil secara adil dimana operasional, maupun produknya dikembangkan dengan berlandaskan pada nilai – nilai yang terkandung dalam Al-qur'an dan petunjuk – petunjuk operasional Hadits Nabi.<sup>197</sup>

Istilah “bank“ dalam konsep islam tidak dikenal secara literal, namun secara fungsional praktiknya pada zaman Rasulullah SAW memiliki konsep tersendiri, yakni bank syariah yang beroperasi diatas dasar ajaran (syariah) islam, yang memiliki prinsip operasional berbeda dengan prinsip operasional bank konvensional. Adapun dalam menjalankan kegiatan usahanya perbankan syariah berdasarkan ada prinsip – prinsip sebagai berikut:<sup>198</sup>

- a. Prinsip syariah, kegiatan usaha yang berasalkan prinsip syariah, merupakan kegiatan usaha yang tidak mengandung unsur riba, maisir, gharar, haram dan zalim;
- b. Prinsip demokrasi ekonomi yaitu kegiatan ekonomi syariah yang mengandung nilai keadilan, kebersamaan, pemerataan dan pemanfaatan;
- c. Prinsip kehati – hatian yaitu pedoman pengelolaan bank yang wajib dianut guna mewujudkan perbankan yang sehat, kuat dan efisien sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

Seperti yang diketahui bahwa landasan filosofis lainnya perbankan syariah

---

<sup>196</sup> *Ibid*, hlm 39.

<sup>197</sup> Aunur Rohim Faqih, *Bank Syariah. Kontrak Bisnis Syariah & DAN Penyelesaian Sengketa Di Pengadilan*, (Yogyakarta: Fh Uii Pers, 2017), hlm 20.

<sup>198</sup> Mardani, *Op.Cit.*, hlm. 25.

adalah untuk menghindari praktik riba atau sistem bunga yang telah lama hidup dan menjadi dasar pengembangan perbankan konvensional baik dalam menghimpun ataupun menyalurkan dana kepada masyarakat, dimana hal itu tentu bertentangan dengan prinsip syariah yang mengharamkan riba. Untuk mengkoordinir landasan filosofi tersebut oleh karenanya bank syariah memiliki visi agar terwujudnya sistem perbankan syariah yang kompetitif efisien dan memenuhi prinsip kehati-hatian yang mampu mendukung sektor riil secara nyata melalui kegiatan pembiayaan berbasis bagi hasil (share based financing) dan transaksi riil dalam kerangka keadilan, tolong- menolong menuju kebaikan guna mencapai kemaslahatan masyarakat.<sup>199</sup>

Kegiatan operasional perbankan syariah di Indonesia melibatkan beberapa lembaga, antara lain yakni Dewan Syariah Nasional (DSN) dan bank Indonesia (BI). DSN adalah lembaga yang dibentuk oleh Majelis Ulama Indonesia (MUI) yang mempunyai fungsi melaksanakan tugas-tugas MUI dalam menangani masalah-masalah yang berhubungan dengan aktifitas lembaga keuangan syariah. Salah satu tugas pokok DSN adalah mengkaji, menggali, dan merumuskan nilai dan prinsip-prinsip hukum islam (syariah) dalam bentuk fatwa untuk dijadikan pedoman dalam kegiatan transaksi di lembaga keuangan syariah. DSN melalui Dewan Pengawas Syariah (DPS) melakukan pengawasan terhadap penerapan prinsip syariah dalam sistem dan manajemen lembaga keuangan syariah (LKS).<sup>200</sup>

Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang perbankan syari'ah menyebutkan bahwa fungsi utama dari perbankan syariah adalah menghimpun

---

<sup>199</sup> *Ibid.*, hlm.27.

<sup>200</sup> <http://www.mui.or.id/mui/in/product/2/dsn.php> . Diakses 24 Mei 2018

dan menyalurkan dana pada masyarakat.

Karakteristik dalam perbankan syariah adalah sistem perbankan syariah yang beroperasi berdasarkan prinsip bagi hasil dimana memberikan alternatif sistem perbankan yang saling menguntungkan bagi masyarakat dan bank serta menonjolkan aspek keadilan dalam bertransaksi, investasi yang beretika, mengedepankan nilai-nilai kebersamaan dan persaudaraan dalam berproduksi, dan menghindari kegiatan spekulatif dalam bertransaksi keuangan.

Sistem perbankan islam ditegakkan atas kemutlakan larangan dari pembayaran atau penerimaan setiap yang ditentukan (predetermined) atas pinjaman atau kredit. Dengan demikian konsep bunga (interest) atau hutang secara tegas dilarang. Sistem perbankan Islam lebih condong pada upaya untuk mendorong penerapan sharing resiko, mempromosikan kewirausahaan (enterpreunershi), melemahkan perilaku spekulatif, dan menekankan kesucian akad. Saluran permodalan yang mungkin bisa digunakan untuk masyarakat Islam dalam membuka usaha adalah; perusahaan perorangan (sole proprietorship), perusahaan patungan (partnership) (termasuk mudharabah dan syirkah) dan perusahaan perorangan (joint stock company). Koperasi juga dapat memainkan peranan penting dalam perekonomian islam selama tidak menjalankan transaksi-transaksi yang dilarang.<sup>201</sup>

Dalam penjelasan Pasal 2 UU No.1 Tahun 2008 tentang perbankan syariah, kegiatan usaha yang berasaskan prinsip syariah, antara lain adalah kegiatan usaha yang tidak mengandung unsur:

---

<sup>201</sup> M. Umer Capra, *Sistem Moneter Islam*, Edisi Terjemah, (Jakarta: Gema Insani Press 7 Tazkia Cendika, 2000), hlm. 5.

1. Riba, yaitu penambahan pendapatan secara tidak sah (batil) antara lain dalam transaksi pertukaran barang sejenis yang tidak sama kualitas, kuantitas, dan waktu penyerahan (fadhl), atau dalam transaksi pinjam meminjam yang mempersyaratkan nasabah penerima fasilitas mengembalikan dana yang diterima melebihi pokok pinjaman karena berjalannya waktu (nasi'ah);
2. Maisir, yaitu transaksi yang digantungkan kepada suatu keadaan yang tidak pasti dan bersifat untung-untungan;
3. Gharar, yaitu transaksi yang objeknya tidak jelas, tidak dimiliki, tidak diketahui keberadaannya, atau tidak dapat diserahkan pada saat transaksi dilakukan kecuali diatur lain dalam syariah;
4. Haram, yaitu transaksi yang objeknya dilarang dalam syariah; atau
5. Zalim, yaitu transaksi yang menimbulkan ketidakadilan bagi pihak lainnya.

Secara sederhana dapat disimpulkan bank syariah ialah bank yang berasaskan antara lain, pada asas kemitraan, keadilan, transparansi, dan universal serta melakukan kegiatan usaha perbankan berdasarkan prinsip syariah. Kegiatan bank syariah merupakan implementasi dari prinsip ekonomi islam dengan karakteristik antara lain sebagai berikut:

- a. Pelarangan riba dalam berbagai bentuk
- b. Tidak mengenal konsep nilai waktu dari uang (time value of money)
- c. Konsep uang sebagai alat tukar, bukan sebagai komoditas
- d. Tidak diperkenankan melakukan kegiatan yang bersifat spekulatif
- e. Tidak diperkenankan menggunakan dua harga untuk satu barang, dan tidak diperkenankan dua transaksi untuk satu akad.

Apabila dibandingkan dengan bank non-syariah, bank syariah memiliki perbedaan yang sangat mencolok. Perbedaan-perbedaan tersebut dapat dilihat dari berbagai hal di bawah ini:

1. Bank syariah tidak menerapkan sistem bunga, tetapi sistem loss and profit sharing. Dengan prinsip ini, maka bank syariah tidak menetapkan tingkat bunga tertentu bagi para penabung dan para debitur. Hal ini merupakan perbedaan utama antara bank syariah dan bank nonsyariah. Sistem loss and profit sharing relatif lebih rumit apabila dibandingkan dengan sistem bunga. Dengan sistem ini, masyarakat nasabah seolah berada dalam ketidakpastian terhadap keuntungan yang akan diperoleh apabila mereka menabung di bank syariah. Demikian juga para debitur, tidak mendapatkan beban bunga dengan nilai nominal yang tetap apabila mereka mengambil kredit atau pinjaman pada bank syariah;
2. Bank syariah lebih menekankan pada pengembangan sektor riil. Karena diharamkannya bunga, maka bank syariah mencari strategi lain untuk menghasilkan keuntungan. Strategi ini dapat berupa pengembangan sektor riil untuk dibiayainya ataupun jual beli dalam pemenuhan kebutuhan konsumsi nasabah. Penekanan bank syariah pada investasi sektor riil ini berdampak sangat positif bagi pertumbuhan ekonomi masyarakat pada umumnya. Masyarakat nasabah tidak di didik untuk konsumtif, tetapi lebih di didik untuk mengembangkan usaha sektor riil yang dijalankannya;
3. Bank syariah hanya bersedia membiayai investasi yang halal. Bank syariah lebih selektif dalam memiliki investasi yang akan dibiayainya. Faktor yang menjadi ukuran untuk dapat dibiayai oleh bank syariah bukan hanya faktor

keuntungan, tetapi juga faktor kehalalan bidang usaha yang akan dibiayai. Bidang usaha yang haram, misalnya usaha perjudian dan prostitusi, tidak akan dapat dibiayai dari bank syariah. Sekalipun bidang usaha tersebut sangat menguntungkan, bank syariah tetap tidak mau membiayainya. Hal ini berbeda dengan bank non-syariah yang tidak mempedulikan mengenai halal-tidaknya bidang usaha yang akan dibiayainya;

4. Bank syariah tidak hanya profit oriented, tetapi juga berorientasi pada falah, sedangkan bank nonsyariah hanya berorientasi pada keuntungan. Falah memiliki cakupan yang sangat luas, yakni kebaikan hidup di dunia dan akhirat. Bahkan, kebaikan hidup tersebut bukan hanya untuk bank syariah bersangkutan, tetapi juga bagi nasabahnya. Orientasi pada falah ini pada akhirnya menuntun bank syariah untuk peduli terhadap usaha / bisnis yang dilaksanakan oleh nasabah sehingga antara keduanya dapat sama-sama mendapatkan manfaat atau keuntungan;

5. Hubungan antara bank syariah dan nasabah adalah atas dasar kemitraan (ta'āwun ). Dengan hubungan kemitraan ini maka tidak terdapat pihak yang merasa dieksploitasi oleh pihak lain. Pihak nasabah tidak tereksploitasi karena harus membayar bunga dalam jumlah tertentu seperti halnya hubungan antara nasabah dengan bank nonsyariah. Bahkan bank syariah ikut peduli terhadap kinerja dunia usaha / bisnis yang dilaksanakan oleh nasabah (apalagi jika akad yang disepakati adalah musyarakah dan mudharabah). Pihak bank syariah juga tidak merasa tereksploitasi oleh penabung karena harus membayar bunga seperti yang diperjanjikan (misal dalam deposito). Imbalan yang diberikan kepada penabung adalah sesuai dengan keuntungan yang dihasilkan pihak bank dalam mengelola

dana nasabah tersebut. Antara nasabah dan bank syariah berada dalam kondisi saling menolong dan bekerja sama (ta'āwun );

6. Seluruh produk dan operasional bank syariah didasarkan pada syariat. Produk bank syariah harus merupakan produk perbankan yang halal. Operasional bank syariah pun harus sesuai dengan syariat islam, misalnya etika pelayanan dan pakaian yang dikenakan para pegawai bank islam juga harus sesuai dengan syariat islam. Untuk menjaga agar produk dan operasional bank islam tetap berada dalam koridor syariat, maka bank syariah dilengkapi / diawasi oleh Dewan Pengawas Syariah. Dewan ini merupakan internal control untuk menjaga kehalalan produk dan operasional bank syariah. Di samping itu, secara nasional juga terdapat Dewan Syariah Nasional yang menjadi rujukan bagi dewan syariah pada bank dalam melakukan pengawasan terhadap bank syariah.

Lembaga keuangan Syariah atau bank syariah adalah sebuah lembaga perantara antara pihak yang surplus dana dengan pihak yang minus dana. Bank syariah memiliki keistimewaan yang membuatnya berbeda dengan bank konvensional. Perbandingan antara bank syariah dan bank konvensional dalam aspek operasional disajikan dalam tabel di bawah ini.<sup>202</sup>

---

<sup>202</sup> Aunur Rohim Faqih, *Bank Syariah, Kontrak Bisnis, Dan Penyelesaian Sengketa Di Pengadilan*, (Yogyakarta: FH UII Press, 2017), hlm. 185-186.

**Tabel 7. Perbandingan antara Bank Syariah dan Bank Konvensional**

| <b>Aspek</b>                      | <b>Perbankan Syariah</b>   | <b>Perbankan Konvensional</b>  |
|-----------------------------------|--|--|
| Falsafah                          | Tidak berdasarkan bunga, spekulasi, dan ketidakjelasan.  | Berdasarkan bunga.   |
| Struktur Organisasi               | Ada di bawah naungan Dewan Syariah Nasional (DSN) dan Dewan Pengawasan Syariah (DPS).                                  | Tidak dalam naungan DSN dan DPS.   |
| Akad dan Legalitas                | Bersumber dari hukum islam dan hukum positif   | Hukum positif.   |
| Fungsi dan Kegiatan               | Manager investasi, investor, sosial, jasa keuangan.  | Intermediari unit, jasa keuangan.  |
| Relasi antara Bank dengan Nasabah | Kemitraan.<br>Penghimpunan yang halal-halal saja.  | Debitor-kreditor / pinjam-meminjam.<br>Bebas nilai (halal-haram)                             |
| Penghimpunan Dana                 | Profit dan Falah oriented.   | Profit Oriented  |
| Tujuan penghimpunan               | Dana masyarakat berupa titipan/wad`iah dan investasi yang baru akan mendapatkan hasil jika diusahakan terlebih dahulu. | Dana masyarakat berupa simpanan yang harus dibayar bunganya pada saat jatuh tempo.           |
| Sistem Operasional                | Penyaluran dana pada usaha yang halal dan menguntungkan.   | Penyaluran dana pada sektor yang menguntungkan, aspek halal tidak menjadi pertimbangan utama |

|                       |  |                                 |
|-----------------------|--|---------------------------------|
| Sosial                | Dinyatakan secara eksplisit dan tegas yang tertuang dalam visi dan misi. | Tidak diketahui jelas.          |
| Penyelesaian sengketa | Melalui Badan Arbitrase Syariah Nasional.                                | Badan Arbitrase Nasional (BAN). |

Perbankan merupakan institusi yang keberadaanya sangat memerlukan adanya kepercayaan dari masyarakat. Ruh dari perbankan adalah kepercayaan, sehingga apabila kepercayaan masyarakat hilang maka habislah perbankan. Untuk menjaga kepercayaan masyarakat, bank hendaknya mampu melaksanakan dengan optimal prinsip tata kelola perusahaan yang baik (good corporate governance)/GCG.<sup>203</sup>

Prinsip lain yang sangat penting dalam rangka menjaga dan mempertahankan kepercayaan masyarakat terhadap bank, yaitu prinsip kehati-hatian (prudential principle), dalam memberikan kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah, bank wajib mempunyai keyakinan berdasarkan analisis yang mendalam atas iktikad dan kemampuan serta kesanggupan nasabah debitur untuk melunasi utangnya atau mengembalikan pembiayaan dimaksud sesuai dengan yang diperjanjikan.<sup>204</sup>

<sup>203</sup> Abdul Ghofur Anshori, *Hukum Perbankan Syariah (UU No.21 Tahun 2008)*, (Refika Aditama, Yogyakarta, 2009), hlm 90-92.

<sup>204</sup> *Ibid*, hlm 91.

## **Putusan Mahkamah Konstitusi Tentang Perkara Nomor 65/PUU-XIX/2021**

Mahkamah Konstitusi yang didirikan pada Tahun 2003, merupakan salah satu pelaku kekuasaan kehakiman yang merdeka. Pembentukannya adalah amanat dari Pasal 24 ayat (2) Undang-Undang Dasar 1945. Tujuan dari pembentukan itu adalah sebagai check and balance dengan Mahkamah Agung dan badan peradilan di bawahnya serta dengan kekuasaan legislatif DPR dan eksekutif lembaga penyidik dan lembaga penuntut (Majelis Permusyawaratan Rakyat Republik Indonesia, 2007: 113).

Mahkamah Konstitusi adalah suatu lembaga peradilan, sebagai cabang kekuasaan yudikatif, yang mengadili perkara-perkara tertentu yang menjadi kewenangannya berdasarkan ketentuan UUD 1945 (Eddyono, 2010: 7). Kewenangan-kewenangan Mahkamah Konstitusi diatur di dalam Pasal 10 ayat (1) huruf a, b, c dan d Undang-Undang Nomor 24 Tahun 2003 tentang Mahkamah Konstitusi. Terdapat empat kewenangan Mahkamah Konstitusi yang diatur di dalam pasal tersebut, yaitu:

- a. Menguji undang-undang terhadap Undang- Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
- b. Memutus sengketa kewenangan lembaga negara yang kewenangannya diberikan oleh Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
- c. Memutus pembubaran partai politik; dan
- d. Memutus perselisihan tentang hasil pemilihan umum.

Menurut Jimly Asshiddiqie, Mahkamah Konstitusi memiliki kewenangan the

sole interpreter, pengawal konstitusi, penafsir konstitusi, pengawal demokrasi, pelindung hak asasi manusia (Asshiddiqie, 2006: 152-153) dan perkara “impeachment” terhadap Presiden dan atau Wakil Presiden (Asshiddiqie, 2012: 15).

Hingga saat ini, Mahkamah Konstitusi telah menghasilkan cukup banyak putusan yang berguna dan penting untuk tegaknya konstitusi. Salah satu putusan yang pernah diputus adalah putusan Perkara Nomor 65/PUU-XIX/2021 mengenai

Pengujian Pasal 1 angka 12 dan Pasal 26 ayat (1), ayat (2), dan ayat (3) Undang- Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang perbankan syariah selanjutnya disebut Undang- Undang Perbankan Syariah terhadap Undang- Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945. Pemohon dengan ini mengajukan Perbaikan Permohonan Pengujian Pasal 1 angka 12 dan Pasal 26 ayat (1), ayat (2), dan ayat (3) Undang- Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang perbankan syariah selanjutnya disebut Undang- Undang Perbankan Syariah terhadap Undang- Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

Adapun pokok-pokok perbaikan permohonan sebagai berikut. Sebelumnya disampaikan terlebih dahulu inti pokok perubahan sebagai berikut. Pada intinya sesuai dengan nasihat Hakim telah dipertegas hubungan antara Posita dengan Petitum, yaitu Pemohon mempertegas apa yang menjadi objek permasalahan dan apa yang menjadi objek pembahasan. Pada Permohonan sebelumnya tidak jelas objek permasalahannya apakah Undang- Undang Perbankan Syariah, UUPA, atau putusan sebelumnya. Pada perbaikan ini dipertegas yang menjadi objek permasalahan adalah Undang- Undang Perbankan Syariah, bukan UUPA atau putusan sebelumnya, maka terjadi banyak perubahan bahasa dalam Perbaikan

Permohonan di setiap bagian permohonan, namun pemohon tetap mencantumkan UUPA dan putusan sebelumnya sebagai objek pembahasan karena akan tidak terlihat permasalahan konstitusional jika tidak menyentuh undang- undang atau keputusan lain, hanya saja bukan sebagai objek yang dipermasalahkan.

Pemohon mengurangi beberapa bagian, namun juga menambah dalil- dalil untuk memperkuat permohonan pemohon. Perubahan tersebut secara pokok antara lain. Bagian satu, kewenangan Mahkamah Konstitusi telah dilakukan perbaikan dengan penyederhanaan isi sesuai nasihat Majelis Hakim.

Bagian dua, Kedudukan Hukum atau Legal Standing Pemohon. Pada intinya, yaitu bahwa pemohon telah mempertegas yang menjadi objek permasalahan adalah Pasal 1 angka 12 dan Pasal 26 ayat (1), ayat (2), dan ayat (3) Undang- Undang Perbankan Syariah, sehingga sesuai dengan nasihat Majelis Hakim, “Objek permasalahannya supaya tidak kabur.” Selanjutnya sesuai nasihat

Majelis Hakim, Pemohon juga menambah kedudukan hukum Pemohon, yaitu sebagai orang yang berprofesi sebagai advokat, sehingga jelas apa usaha pemohon.

Bagian tiga, pokok perkara. Sesuai dengan yang dijelaskan sebelumnya bahwa terjadi banyak perubahan secara bahasa dan redaksional di setiap bagian untuk mempertegas objek permasalahan, namun secara pokok perubahannya adalah untuk mempertegas posita dan hubungannya dengan petitum sesuai dengan nasihat Majelis Hakim, hal ini terlihat pada poin 3.3.73 sampai dengan 3.3.94. Pada intinya menambahkan dalil bahwa untuk menguji konstitusionalitas norma aturan delegasi blanko perlu dilakukan analisis terhadap pasal- pasal lain dalam undang- undang yang diuji maupun yang beririsan dengan pasal- pasal dalam undang- undang lain.

Dapat dimungkinkan peraturan pelaksanaannya justru tidak bertentangan dengan konstitusi, tetapi bertentangan dengan undang-undang lain, sehingga terdapat dua kemungkinan, apakah undang-undang lain tersebut yang bertentangan dengan konstitusi atau justru pasal undang-undang yang memberikan delegasi blangko yang bertentangan dengan konstitusi? Dalam konteks pasal undang-undang yang memberikan delegasi blangko yang menjadi objek permasalahan konstitusional, maka dapat diketahui ketika undang-undang tersebut seharusnya mengatur hal yang harus diatur agar undang-undang tersebut dapat dilaksanakan, namun undang-undang tersebut justru mendelegasikan objek yang harus diatur kepada lembaga yang mendapatkan delegasi, sehingga memaksa lembaga penerima delegasi untuk mengatur melampaui undang-undang dan bertentangan dengan undang-undang lain, semata-mata agar undang-undang tersebut dapat dilaksanakan.

Bahwa untuk menjawab apakah suatu undang-undang beririsan dengan undang-undang lain? perlu dilihat pada esensi dari materi muatan undang-undang yang dimaksud. Dalam konteks undang-undang perbankan syariah yang karena undang-undang tersebut berkaitan dengan kegiatan ekonomi dan kegiatan ekonomi berkaitan dengan kegiatan transaksi, maka esensi dari perbankan syariah adalah transaksi. Kegiatan transaksi memiliki unsur adanya subjek hukum, alas hak atau perjanjian, dan objek hukum. Suatu peristiwa transaksi melibatkan dua subjek hukum, maka memiliki keterkaitan dengan perjanjian. Setiap perjanjian pasti memiliki objek, maka dalam suatu transaksi memiliki keterkaitan dengan objek hak milik. Dalam hukum perjanjian terdapat asas kebebasan berkontrak dan pacta sunt

servanda, sehingga hukum perjanjian bersifat terbuka. Sedangkan hukum benda atau hak milik relatif bersifat tertutup. Karena itu telah diatur lebih rigid di dalam undang-undang.

Suatu transaksi berdasarkan prinsip syariah memiliki sifat khusus atau perkembangan dari hukum perjanjian yang dapat dilaksanakan hanya jika apa yang menjadi objek dari transaksi dapat mengakomodasi sifat kekhususan dari transaksi syariah. Jika taat jika tidak dapat diakomodasi, maka pelaksanaannya tidak dapat dilaksanakan sebagaimana mestinya. Sebagai contoh transaksi suatu negara memiliki sifat yang khusus. Karena itu Undang-Undang SBSN yang mengatur mengenai hak manfaat agar transaksi tersebut dapat dilaksanakan terhadap objek tanah negara. Dengan demikian Undang-Undang SBSN dapat menjadi *lex specialis* dari Undang-Undang Perbendaharaan Negara *juncto* UUPA *juncto* aturan pelaksanaannya.

Undang-undang perbankan syariah juga dapat dilaksanakan dengan semestinya ketika memiliki *differentia specifica* dari konsep hak milik yang ada dalam UUPA. Transaksi perbankan syariah dapat menciptakan keadaan yang fair antara nasabah dan bank hanya jika ditetapkan konsep yang sama dengan Undang-Undang SBSN. Hal tersebut dapat dilaksanakan hanya jika undang-undang perbankan syariah mengatur konsep hak kebendaan atau hak milik dalam undang-undang karena beririsan atau bersinggungan dengan UUPA.

Karena undang-undang perbankan syariah tidak mengatur melainkan memberikan delegasi blanko, sehingga memaksa lembaga penerima delegasi untuk melampaui undang-undang. Maka Pasal 1 angka 12 dan Pasal 26 ayat (1),

ayat (2), dan ayat (3) Undang- Undang Perbankan Syariah dapat dikategorikan sebagai permasalahan konstitusional. Dengan demikian adalah beralasan bagi Mahkamah Konstitusi untuk menyatakan apa materi muatan konstitusi yang seharusnya jadi materi muatan dalam undang- undang untuk diatur. Namun karena Mahkamah Konstitusi bukan merupakan lembaga legislatif, maka adalah beralasan hukum jika putusan Mahkamah Konstitusi sebatas memberikan perintah atau judicial order kepada pembentuk undang- undang untuk melakukan perubahan terhadap undang- undang perbankan syariah. Hal mana putusan untuk memberikan perintah kepada pembentuk undang- undang untuk melakukan perubahan undang- undang pernah diputuskan oleh Mahkamah Konstitusi dalam putusan sebelumnya seperti Putusan MK Nomor 22/PUU-XV/2017. Jika putusan judicial order kepada pembentuk undang- undang ini tidak dilakukan akan menimbulkan permasalahan konstitusional lainnya kemudian. Terutama bertentangan dengan Pasal 28H ayat (2) Undang- Undang Dasar Tahun 1945 dikarenakan sesungguhnya conceptual ownership telah dilaksanakan terhadap objek tanah negara maupun akan dilaksanakan terhadap objek tanah ulayat yang seharusnya juga bisa diterapkan terhadap konsep hak milik pribadi dalam konteks transaksi perbankan syariah.

Selanjutnya, sesuai dengan nasihat Majelis Hakim, pemohon juga mempertegas frasa mana dalam Pasal 1 angka 12 dan Pasal 26 ayat (1), ayat (2), dan ayat (3) Undang- Undang Perbankan Syariah yang multitafsir, sehingga dianggap bertentangan dengan konstitusi. Pemohon mempertegas frasa yang bersifat multitafsir tersebut menjadikan adanya celah bagi regulator untuk mengatur melalui beleidsregel akibat adanya penafsiran ketiadaan wewenang. Sedangkan

secara faktual perlu dikeluarkan kebijakan, sehingga menciptakan disharmoni peraturan yang mengakibatkan pertentangan dengan Pasal 1 ayat (3) Undang- Undang Dasar Tahun 1945 yang mengamanatkan ketertiban hukum dan menyebabkan kerugian konstitusional pemohon terhadap hak atas kepastian hukum berdasarkan Pasal 28D ayat (1) Undang- Undang Dasar Tahun 1945.

Oleh karena itu, baik pada posita maupun petitum hal frasa tersebut telah dibahas, sehingga petitum pemohon berubah menjadi, bagian 4, petitum, yaitu menambahkan poin petitum pada poin angka 3, 4, 5, dan 6, menjadi poin 3 menyatakan frasa berdasarkan fatwa yang dikeluarkan oleh lembaga yang memiliki kewenangan dalam penetapan fatwa di bidang syariah dalam Pasal 1 angka 12 Undang- Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah bertentangan dengan Undang- Undang Dasar Tahun 1945 dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat secara bersyarat sepanjang tidak dimaknai ‘yang ditetapkan dalam peraturan Bank Indonesia atau peraturan Otoritas Jasa Keuangan sesuai dengan kewenangannya’.

Empat. Menyatakan frasa prinsip syariah dalam Pasal 26 ayat (1) Undang- Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang perbankan syariah bertentangan dengan Undang- Undang Dasar Tahun 1945 dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat secara bersyarat sepanjang tidak dimaknai ‘prinsip syariah yang ditetapkan oleh Bank Indonesia atau Otoritas Jasa Keuangan sesuai dengan kewenangannya’.

Lima. Menyatakan frasa prinsip syariah sebagaimana dimaksud pada ayat 1 difatwakan oleh Majelis Ulama Indonesia dalam Pasal 26 ayat (2)

Undang- Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah bertentangan dengan Undang- Undang Dasar Tahun 1945 dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat secara bersyarat sepanjang tidak dimaknai 'Bank Indonesia atau Otoritas Jasa Keuangan dalam menetapkan prinsip syariah memperhatikan fatwa yang ditetapkan Majelis Ulama Indonesia dan atau lembaga lain yang berwenang menetapkan fatwa'.

Enam. Menyatakan Pasal 26 ayat (3) Undang- Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah bertentangan dengan Undang- Undang Dasar Tahun 1945 dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat.

#### **Landasan Hukum Islam tentang Perbankan Syariah**

Dalam menjalankan operasionalnya, bank syariah berpedoman pada prinsip-prinsip yang sesuai dengan syariah. Landasan syariah yang meliputi sumber-sumber otentik dalam Islam untuk menjadi rujukan dalam pengambilan hukum dan dalil-dalil agama. Landasan syariah silam meliputi Al-Qur'an, Sunnah (Hadits Rasulullah SAW), Ijtihad (dengan cara Ijma/mufakat dan Qiyas/Analogi), jika ada masalah yang tidak ada solusinya dalam Al-Qur'an dan Sunnah, barulah para ulama mujtahid bisa melakukan ijtihad untuk mencapai Ijma" Ulama (Kesepakatan Ulama) yang tentunya tidak boleh bertentangan dengan Al-qur'an dan Sunnah. Landasan syariah Islam diatur untuk menjaga kehidupan individu dari kekacauan pada semua aspek kehidupan baik menyangkut kehidupan individu maupun sosial, aspek ekonomi, politik, budaya, seni, dan sosial.

Beberapa ayat di dalam Al-Qur'an sebagai dasar operasional bank syariah, antara lain:

a. Yang artinya: *“orang-orang yang makan (mengambil) riba tidak dapat berdiri melainkan berdirinya yang kemasukan syaitan lantaran (tekanan) penyakit gila. Keadaan mereka yang demikian itu, adalah disebabkan mereka berkata (berpendapat) bahwa sesungguhnya jual beli itu sama dengan riba, padahal Allah telah menghalalkan jual beli dan mengkaramkan riba. Orang-orang yang telah sampai kepadanya larangan Tuhannya, lalu terus berhenti (dari mengambil riba), maka baginya apa yang telah diambilnya dahulu (sebelum datang larangan); dan urusannya (terserah) kepada Allah). Orang yang kembali (mengambil riba), maka orang itu adalah penghuni-penghuni neraka; mereka kekal di dalamnya.”* (Q.S. Al-Baqarah: 275)

Ayat ini melarang keras orang yang mengambil riba, dan menyatakan mereka dalam keadaan perang dengan Allah dan Rasul-nya. Ayat ini juga menetapkan perbedaan yang jelas antara perdagangan dan riba, serta memerintahkan kaum muslim untuk meninggalkan semua riba yang masih ada, memerintahkan mereka untuk hanya mengambil jumlah pokok pinjaman saja, dan membebaskan jika peminjam mengalami kesulitan. Maka dalam menjalankan kegiatan usahanya untuk tetap mencari untung harus disesuaikan dengan prinsip Islam yaitu diantaranya adalah “bebas bunga”.

b. Yang artinya: *“hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu memakan riba dengan berlipat ganda dan bertakwalah kamu kepada Allah supaya kamu mendapat keuntungan.”* (Q.S. Al Imran: 130)

Dalam memenuhi kebutuhan hidup dan mencari sebuah keuntungan dari kegiatan usaha, Allah SWT telah menghalalkan jual- beli / perniagaan. Namun

sangat tipis dan begitu dekat hubungan antara keuntungan yang diambil dengan riba yang Allah telah melarangnya. Maka, dalam menjalankan usahanya, bank syariah harus tetap patuh pada prinsip-prinsip syariah.

c. Yang artinya: *“hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku suka sama suka diantara kamu. Dan janganlah kamu membunuh dirimu. Sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu.”* (Q.S. An-Nisa”: 29)

Dalam artian ini bisa ditafsirkan bahwasannya bank syariah dalam melaksanakan tugasnya tidak boleh menyeleweng dari ajaran islam (batil) namun harus selalu tolong menolong demi menciptakan suatu kesejahteraan. Maka bank syariah harus membentengi mereka untuk tidak berbuat sesuatu yang menyeleweng dari islam.

d. Yang artinya: *“Hai orang-orang beriman! penuhilah akad-akad itu. Dan tolong menolonglah kamu dalam hal kebajikan.”* ( Q.S. Al Maidah: 1-2)

Dari dua ayat ini bisa diartikan bahwasannya bank syariah hadir untuk melaksanakan dan menjaga akad-akad yang telah disepakati antara dua pihak dan tidak boleh terjadi sebuah penyelewengan serta harus tetap baik dan benar sesuai dengan ajaran islam serta kesepakatan yang ada. Akad seperti inilah yang menjadi perbedaan utama antara bank syariah dan bank konvensional, dalam bank syariah akad yang diberlakukan adalah memakai sistem bagi hasil. Selain itu prinsip yang digunakan dalam bank syariah adalah sistem tolong menolong untuk mengerjakan sebuah kebajikan, dengan hal ini maka selain melakukan kegiatan perbankan atau

perniagaan mereka juga beribadah, dari sinilah kelebihan yang dimiliki oleh bank syariah dibandingkan dengan bank konvensional.

Hadits yang menjadi dasar sebagai dasar operasional Bank Syariah, antara lain:

- a. Rasulullah SAW juga melarang riba dengan kata-kata jelas, dan tidak hanya mengutuk mereka yang mengambilnya, tetapi juga mereka yang memberikannya, mereka yang mencatat transaksi, dan mereka yang bertindak sebagai saksi terhadapnya. (HR.Muslim)
- b. Rasulullah SAW menyamakan mengambil riba secara sengaja dengan melakukan perzinahan 60 kali atau berdosa seperti bersetubuh dengan ibu kandungnya sendiri. (HR. Ahmad dan Darqutni)
- c. Rasulullah SAW bersabda: “jika seseorang memberikan pinjaman kepada seseorang lainnya dia tidak boleh menerima hadiah”. (HR. Bukhari)
- d. Rasulullah SAW bersabda: “ketika seseorang memberikan pinjaman kepada orang lain dan peminjam memberikannya makanan atau tumpangan hewan, dia tidak boleh menerimanya kecuali keduanya terbiasa saling memberikan pertolongan”.

Ketetapan akan keharaman bunga bank oleh berbagai forum ulama Internasional , antara lain:<sup>205</sup>

- a. Majma“ul Buhuts al-Islamy di Al-Azhar Mesir pada Mei1965
- b. Majma“ al-Fiqh al-Islamy Negara-negara OKI Yang diselenggarakan di Jeddah tgl 10-16 Rabi“ul Awal 1406 H/22 28 Desember 1985.

---

<sup>205</sup> <https://www.syariahamandiri.co.id/news-update/edukasi-syariah/prinsip-dan-konsep-dasar-perbankan-syariah>

- c. Majma' Fiqh Rabithah al-Alam al-Islamy, keputusan 6 Sidang IX yang diselenggarakan di Makkah tanggal 12-19 Rajab 1406 H.
- d. Keputusan Dar Al-Itfa, kerajaan Saudi Arabia, 1979
- e. Keputusan Supreme Shariah Court Pakistan 22 Desember 1999.
- f. Fatwa Dewan Syari'ah Nasional (DSN) Majelis Ulama Indonesia (MUI) Tahun 2000 yang menyatakan bahwa bunga tidak sesuai dengan Syari'ah.
- g. Keputusan Sidang Lajnah Tarjih Muhammadiyah tahun 1968 di Sidoarjo yang menyarankan kepada PP Muhammadiyah untuk mengusahakan terwujudnya konsepsi system perekonomian khususnya Lembaga Perbankan yang sesuai dengan kaidah Islam.
- h. Keputusan Munas Alim Ulama dan Konbes NU tahun 1992 di Bandar Lampung yang mengamanatkan berdirinya Bank Islam dengan system tanpa Bunga.
- i. Keputusan Ijtima Ulama Komisi Fatwa se-Indonesia tentang Fatwa Bunga (interest/fa'idah), tanggal 22 Syawal 1424/16 Desember 2003.
- j. Keputusan Rapat Komisi Fatwa MUI, tanggal 11 Dzulqa'idah 1424/03 Januari 2004; 28 Dzulqa'idah 1424/17 Januari 2004 dan 05 Dzulhijah 1424/24 Januari 2004.

Selain berlandaskan Ayat Al-Qur'an dan Hadits, dalam operasionalnya bank syariah juga berlandaskan pada Hukum Positif, landasan dalam dalam mengoperasionalkan bank syariah adalah Undang- Undang No. 21 Tahun 2008 tentang perbankan syariah. Sebelum lahirnya undang-undang ini, perbankan syariah diatur dalam Undang- Undang No. 10 Tahun 1998 tentang perubahan atas

Undang-Undang NO. 7 Tahun 1992 tentang perbankan dimana sebatas diakomodirnya prinsip syariah dalam operasional bank, yakni dalam Pasal 1 ayat (3) jo. Pasal 1 butir 13. Dalam undang-undang tersebut, selain disebut dengan tegas istilah “prinsip syariah” sebagai landasan hukum operasionalnya, dirinci pula jenis-jenis usaha yang dapat dioperasikan dan diimplimentasikan oleh bank syari’ah. Maka dengan dikeluarkannya Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang perbankan tersebut, istilah yang tadinya memakai “bank berdasarkan prinsip bagi hasil” berubah dengan istilah “bank berdasarkan prinsip syari’ah”. Karena operasinya berpedoman ketentuan-ketentuan syari’ah Islam, maka bank Islam disebut pula “bank syari’ah”.

Peraturan Pemerintah No. 72 Tahun 1992 tentang bank berdasarkan prinsip bagi hasil, di dalamnya antara lain mengatur ketentuan tentang proses pendirian Bank Umum Nirbunga. Pasal 28 dan 29 Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia No. 32/34/KEP/DIR tanggal 12 Mei 1999 tentang bank berdasarkan prinsip bagi hasil, mengatur tentang beberapa kegiatan usaha yang dapat dilakukan oleh bank syariah. Peraturan lainnya yang khusus mengatur tentang akad dalam kegiatan usaha berdasarkan prinsip syariah adalah Peraturan Bank Indonesia No. 9/19/PBI/2007 yang sekarang diubah Peraturan Bank Syariah dalam kegiatan penghimpunan dana dan penyaluran dana serta pelayanan jasa bank syariah.<sup>206</sup>

Di sisi produk, perbankan syariah mendasarkan pada sejumlah fatwa yang dikeluarkan oleh Dewan Syariah Nasional-Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI). Materi muatan dari fatwa yang telah dikeluarkan oleh DSN-MUI kemudian

---

<sup>206</sup> Bagya Agung Prabowo, *Aspek Hukum Pembiayaan Murabahah pada Perbankan Syariah*, (Yogyakarta, UII Press; 2012), hlm. 5.

menjadi materi muatan dalam berbagai PBI. Hal ini jelas terlihat dalam PBI No. 7/46/PBI/2005 tentang akad penghimpunan dan penyaluran dana bagi bank yang melaksanakan kegiatan usaha berdasarkan prinsip syariah. PBI ini saat ini telah dicabut dengan PBI No. 9/19/2007 tentang pelaksanaan prinsip syariah dalam kegiatan penghimpunan dana dan penyaluran dana serta pelayanan jasa bank syariah, sebagaimana telah diubah dengan PBI No. 10/16/PBI/2008.

PBI yang secara khusus merupakan peraturan pelaksana dari Undang-Undang No. 21 Tahun 2008 tentang perbankan syariah dan telah diundangkan hingga saat ini yaitu:

1. PBI No. 10/16/PBI/2008 tentang perubahan atas PBI No. 9/19/PBI/2007 tentang pelaksanaan prinsip syariah dalam kegiatan penghimpunan dana dan penyaluran dana serta pelayanan jasa bank syariah.
2. PBI No. 10/17/PBI/2008 tentang produk bank syariah dan unit usaha syariah.
3. PBI No. 10/18/PBI/2008 tentang rekonstruksi pembiayaan bagi bank syariah.
4. PBI No. 10/23/PBI/2008 tentang perubahan kedua atas PBI No. 6/21/PBI/2004 tentang giro wajib minimum dalam rupiah dan valuta asing bagi bank umum yang melaksanakan kegiatan usaha berdasarkan prinsip syariah.
5. PBI No. 10/24/PBI/2008 tentang perubahan kedua atas PBI No. 8/21/PBI/2006 tentang penilaian kualitas aktiva bank umum yang melaksanakan kegiatan usaha berdasarkan prinsip syariah.
6. PBI No. 10/32/PBI/2008 tentang komite perbankan syariah peraturan otoritas jasa keuangan Nomor 31/POJK.05/2014 tentang penyelenggaraan usaha pembiayaan syariah

7. Surat Edaran Otoritas Jasa Keuangan Nomor 36/SEOJK.03/2015 tentang produk dan aktifitas bank umum syariah dan unit usaha syariah.

### **3.4. Peran Notaris Dalam Akad Murabahah**

Hubungan notaris dalam lembaga keuangan syariah ( LKS ) adalah agar suatu perjanjian mendapatkan kekuatan hukum, dan memberikan legal advice kepada pihak-pihak yang saling terlibat untuk mencapai kesadaran hukum yang tinggi, dengan menyadari hak dan kewajiban sehingga segala perjanjian yang di lakukan tidak cacat secara hukum.

Prosedur yang harus di lakukan saat akan melakukan pembiayaan murabahah di bank yaitu pengajuan aplikasi pembiayaan oleh calon nasabah, pemohon datang ke bank dan mengisi form permohonan kemudian melengkapi persyaratan pembiayaan. Setelah itu, tahap analisis data yang di ajukan oleh calon nasabah, tim analisis melakukan kunjungan ke lokasi yang di tunjuk pemohon dan akan di proses ke admin pembiayaan untuk pengecekan, jika setuju dilakukan penerbitan surat keputusan pembiayaan. Penandatanganan akad pembiayaan, pengikatan jaminan pembiayaan dan pencairan pembiayaan.

Bank syariah menggunakan akad wakalah dengan mewakilkan nasabah dalam membeli barang kepada agen atas nama bank, setelah barang menjadi milik bank maka terjadi akad murabahah. Hal ini sesuai dengan fatwa DSN MUI No.4 tahun 2000 tentang murabahah.

Bank syariah menggunakan akad wakalah dengan mewakilkan nasabah dalam membeli barang kepada agen atas nama bank, setelah barang menjadi milik bank maka terjadi akad murabahah. Hal ini sesuai dengan fatwa DSN MUI No.4

tahun 2000 tentang murabahah.

Peran notaris dalam akad pembiayaan murabahah di bank sebagai pihak legalitas ( kekuatan hukum ), yang membuat akad / perjanjian fidusia, SKMHT, APHT. Notaris juga melegalisasi akad pembiayaan yang telah di setuju oleh kedua pihak dan mengeluarkan surat keterangan ( covernote ) yang menandakan bahwa pembiayaan tersebut menggunakan jasa notaris. Notaris sebagai wadah terjadinya akad pembiayaan murabahah yang menggunakan agunan/ jaminan sebagai syarat akad pembiayaan tersebut. Kepuasan dan kepercayaan nasabah merupakan suatu hal yang sangat berharga demi mempertahankan eksistensi perusahaan di masa yang akan datang. Notaris rekanan bank syariah dituntut sebagai pejabat yang kompeten terhadap akad- akad syariah.

**AKAD PEMBIAYAAN MURABAHAH**

Nomor : 06.

*Bismillahirrahmaanirrahiim*

*"Hai orang-orang beriman, janganlah kamu mengkhianati Allah dan*

*Rasul dan juga janganlah kamu mengkhianati amanah-amanah yang*

*dipercayakan kepada kamu, sedang kamu mengetahui"*

*(QS.Al-Anfaal:27).*

-----  
--- Pada hari ini, Senin, tanggal 11 (sebelas) Januari --  
2021 (dua ribu dua puluh satu), pukul 12.00 Wita (dua ---  
belas nol-nol Waktu Indonesia Tengah). -----

- Menghadap kepada saya **HELDIAN NOOR, Sarjana**

**Hukum,**

-----  
Notaris di Banjarbaru, dengan dihadiri oleh saksi-  
saksi

-----  
yang saya, Notaris kenal, yang masing masing  
akan

-----  
disebutkan pada bagian akhir akta ini : -----

1. **Tuan xxxxxx**, lahir di Martapura, pada tanggal ---  
23 (dua puluh tiga) Juli 1967 (seribu sembilan ratus --  
enam puluh tujuh), Direktur Perseroan yang akan -----  
disebutkan dibawah ini, bertempat tinggal di Banjarbaru,  
Komplek Taman Citra Trikora, Rukun Tetangga (RT) 14, ---  
Rukun Warga (RW) 003, Kelurahan Guntung Manggis, -----  
Kecamatan Landasan Ulin, pemegang Kartu Tanda Penduduk -  
Provinsi Kalimantan Selatan Kota Banjarbaru Nomor Induk  
Kependudukan 6372022307670004. -----

-dalam melakukan tindakan hukum sebagaimana  
menurut

akta ini telah memperoleh persetujuan berdasarkan -----  
Keputusan Sirkulasi Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa  
Perseroan Terbatas PT. PRIBUMI CITRA MEGAH UTAMA yang -  
dibuat dibawah tangan bermeterai cukup tanggal 8 -----  
(delapan) Januari 2021 (dua ribu dua puluh satu) -----  
yang aslinya diperlihatkan kepada saya, Notaris -----  
dan sebuah fotocopynya dijahitkan pada minuta akta ini -  
oleh karena itu demikian sah bertindak mewakili serta --  
bertanggung jawab untuk dan atas nama Perseroan Terbatas  
PT. PRIBUMI CITRA MEGAH UTAMA, berkedudukan di -----  
Banjarmasin, Provinsi Kalimantan Selatan, yang anggaran  
dasarnya dimuat dalam : -----  
-Akta Nomor 7, tanggal 8 (delapan) Mei 1995 (seribu -----  
sembilan ratus sembilan puluh lima), yang dibuat -----  
dihadapan SAID AHMAD, Sarjana Hukum, Notaris -----  
Banjarmasin. -----  
-Akta Nomor 166, tanggal 21 (dua puluh satu) September -  
1996 (seribu sembilan ratus sembilan puluh enam), yang -  
dibuat dihadapan SAID AHMAD, Sarjana Hukum, Notaris di -  
Banjarmasin -----  
-Akta Nomor 64, tanggal 18 (delapan belas) April -----  
2008 (dua ribu delapan) yang dibuat dihadapan SAID -----  
AHMAD, Sarjana Hukum, Notaris di Banjarmasin. -----  
-Akta Nomor 44, tanggal 13 (tiga belas) Juli 2011 -----  
(dua ribu sebelas), yang dibuat dihadapan SAID AHMAD, --  
Sarjana Hukum, Notaris di Banjarmasin. -----

-Akta Nomor 01, tanggal 6 (enam) April 2015 (dua -----  
ribu lima belas), yang dibuat dihadapan MUHAMMAD -----  
RIDUAN, Sarjana Hukum, Notaris di Banjarmasin. -----  
-terakhir dirubah dengan Akta Nomor 46 tanggal 29 -----  
(dua puluh sembilan) September 2016 (dua ribu enam -----  
belas) yang dibuat di hadapan NIDA'UL KHAIRIYAH, -----  
Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan, Notaris di -----  
Kabupaten Banjar yang pelaporannya telah diterima -----  
oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik -----  
Indonesia sebagaimana Surat Nomor -----  
AHU-AH.01.03-0092430, tanggal 25 (dua puluh lima) -----  
Oktober 2016 (dua ribu enam belas). -----  
-Susunan terakhir anggota Direksi dan Dewan -----  
Komisaris Perseroan sebagaimana termuat didalam Akta ----  
Nomor 46 tersebut. -----

- Selanjutnya disebut **NASABAH**  
;

**II. Tuan yyyyyy**, lahir di Jakarta, pada tanggal -  
31 (tiga puluh satu) Agustus 1966 (seribu sembilan ----  
ratus enam puluh enam), Warga Negara Indonesia, -----  
selaku Direktur Utama Bank KALSEL, membawahi Unit Usaha-  
Syariah Perseroan, berdasarkan Keputusan Anggota Dewan -  
Komisaris Otoritas Jasa Keuangan (OJK) Nomor -----  
KEP-214/D.03/2018, tanggal 13 (tiga belas) Desember ----  
2018 (dua ribu delapan belas), berkedudukan dan -----

berkantor pusat di Jalan Lambung Mangkurat Nomor 7 Kota Banjarmasin, Propinsi Kalimantan Selatan. -----

-anggaran dasar mana dimuat dalam : -----

-Akta Nomor 13, tanggal 11 (sebelas) Nopember 2011 (dua-  
ribu sebelas), yang Dibuat dihadapan NENNY INDRIANI, --  
Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan Pengganti dari ---  
MUHAMAD FARIED ZAIN, Sarjana Hukum, Magister Hukum ----  
Notaris di Banjarmasin, anggaran dasar mana telah -----  
memperoleh Pengesahan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi-  
Manusia Republik Indonesia sebagaimana surat keputusan  
Tertanggal 29 (dua puluh sembilan) Nopember 2011 (dua -  
ribu sebelas) Nomor AHU-58606.AH.01.01.Tahun.2011 dan -  
telah diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia-  
Nomor 99, tanggal 13 (tiga belas) Desember 2011 (dua --  
ribu sebelas) dan tambahan nomor 29762 tahun 2011, ----

-Akta Nomor 43, tanggal 21 (dua puluh satu) Mei 2012 ---  
(dua ribu dua belas) yang dibuat dihadapan MUHAMAD ----  
FARIED ZAIN, Sarjana Hukum, Magister Hukum Notaris di -  
Banjarmasin dan telah Mendapat pengesahan dari Menteri  
Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dengan -  
Surat Keputusannya tanggal 7 (tujuh) Juni 2012 (dua ---  
ribu dua belas) Nomor AHU-AH.01.10-20464 dan Nomor ----  
AHU-AH.01.10-20465 ; -----

-Akta Nomor 38, tanggal 27 (dua puluh tujuh) Nopember --  
2012 (dua ribu dua belas) yang dibuat dihadapan MUHAMAD  
FARIED ZAIN, Sarjana Hukum, Magister Hukum Notaris di -

Banjarmasin dan telah Mendapat pengesahan dari Menteri  
Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dengan -  
Surat Keputusannya tanggal 14 (empat belas) Desember --  
2012 (dua ribu dua belas) Nomor AHU-AH.01.10-44578 ; --  
-Akta Nomor 55, tanggal 24 (dua puluh empat) April 2013  
(dua ribu tiga belas) yang dibuat dihadapan MUHAMAD ---  
FARIED ZAIN, Sarjana Hukum, Magister Hukum Notaris di -  
Banjarmasin dan telah Mendapat pengesahan dari Menteri  
Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dengan -  
Surat Keputusannya tanggal 16 (enam belas) Mei 2013 ---  
(dua ribu dua belas) Nomor AHU-AH.01.10-18905 ; -----  
-Akta Nomor 66, tanggal 25 (dua puluh lima) Juni 2013 --  
(dua ribu tiga belas) yang dibuat dihadapan AMELIA ----  
INDAH PUTERI, Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan, ---  
Pengganti dari MUHAMAD FARIED ZAIN, Sarjana Hukum, ----  
Magister Hukum Notaris di Banjarmasin dan telah -----  
Mendapat pengesahan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi --  
Manusia Republik Indonesia dengan Surat Keputusannya --  
tanggal 18 (delapan belas) Juli 2013 (dua ribu tiga ---  
belas) Nomor AHU-AH.01.10-29615 ; -----  
-Akta Nomor 27, tanggal 14 (empat belas) Nopember 2013 -  
(dua ribu tiga belas) yang dibuat dihadapan MUHAMAD ----  
FARIED ZAIN, Sarjana Hukum, Magister Hukum Notaris di -  
Banjarmasin dan telah Mendapat pengesahan dari Menteri  
Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dengan -  
Surat Keputusannya tanggal 24 (dua puluh empat) Desember

2013 (dua ribu tiga belas) Nomor AHU-AH.01.10-56044 ; -  
-Akta Nomor 17, tanggal 09 (sembilan) Desember 2013 ----  
(dua ribu tiga belas) yang dibuat dihadapan MUHAMAD ----  
FARIED ZAIN, Sarjana Hukum, Magister Hukum Notaris di -  
Banjarmasin dan telah Mendapat pengesahan dari Menteri  
Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dengan -  
Surat Keputusannya tanggal 14 (empat belas) Pebruari --  
2014 (dua ribu empat belas) Nomor AHU-AH.01.10-04517 ; -  
-Akta Nomor 8, tanggal 07 (tujuh) April 2014 (dua ribu -  
empat belas) yang dibuat dihadapan MUHAMAD FARIED ZAIN,  
Sarjana Hukum, Magister Hukum Notaris di Banjarmasin --  
dan telah Mendapat pengesahan dari Menteri Hukum dan --  
Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dengan Surat -----  
Keputusannya tanggal 30 (tiga puluh) April 2014 (dua --  
ribu empat belas) Nomor AHU-02087.40.20.2014 ; -----  
-Akta Nomor 52, tanggal 30 (tiga puluh) Mei 2014 (dua -  
ribu empat belas) yang dibuat dihadapan MUHAMAD FARIED  
ZAIN, Sarjana Hukum, Magister Hukum Notaris di -----  
Banjarmasin dan telah Mendapat pengesahan dari Menteri-  
Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dengan-  
Surat Keputusannya tanggal 28 (dua puluh delapan) Juni-  
2014 (dua ribu empat belas) Nomor AHU-16841.40.22.2014;  
-Akta Nomor 57, tanggal 30 (tiga puluh) Oktober 2014 ---  
(dua ribu empat belas) yang dibuat dihadapan MUHAMAD ---  
FARIED ZAIN, Sarjana Hukum, Magister Hukum Notaris di -  
Banjarmasin dan telah Mendapat pengesahan dari Menteri-

Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dengan-  
Surat Keputusannya tanggal 30 (tiga puluh) Nopember ---  
2014 (dua ribu empat belas) Nomor AHU-38931.40.22.2014;  
-Akta Nomor 52, tanggal 16 (enam belas) Pebruari 2015 --  
(dua ribu lima belas) yang dibuat dihadapan MUHAMAD ----  
FARIED ZAIN, Sarjana Hukum, Magister Hukum Notaris di -  
Banjarmasin dan telah Mendapat pengesahan dari Menteri-  
Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dengan-  
Surat Keputusannya tanggal 16 (enam belas) Pebruari ---  
2015 (dua ribu lima belas) Nomor AHU-AH.01.03-0010131;  
-Akta Nomor 7, tanggal 05 (lima) Maret 2015 (dua ribu -  
lima belas) yang dibuat dihadapan MUHAMAD FARIED ZAIN,-  
Sarjana Hukum, Magister Hukum Notaris di Banjarmasin -  
dan telah Mendapat pengesahan dari Menteri Hukum dan -  
Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dengan Surat -----  
Keputusannya tanggal 05 (lima) Maret 2015 (dua ribu ---  
lima belas) Nomor AHU-AH.01.03-0014180 ; -----  
-Akta Nomor 41, tanggal 15 (lima belas) April 2015 (dua-  
ribu lima belas) yang dibuat dihadapan MUHAMAD FARIED -  
ZAIN, Sarjana Hukum, Magister Hukum Notaris di -----  
Banjarmasin dan telah Mendapat pengesahan dari Menteri-  
Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dengan -  
Surat Keputusannya tanggal 16 (enam belas) April 2015 -  
(dua ribu lima belas) Nomor AHU-AH.01.03-0924925 ; ----  
-Akta Nomor 70, tanggal 27 (dua puluh tujuh) April 2015-  
(dua ribu lima belas) yang dibuat dihadapan MUHAMAD ----

FARIED ZAIN, Sarjana Hukum, Magister Hukum Notaris di -  
Banjarmasin dan telah Mendapat pengesahan dari Menteri  
Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dengan -  
Surat Keputusannya tanggal 28 (dua puluh delapan)-----  
April 2015 (dua ribu lima belas) Nomor -----  
AHU-AH.01.03-0927972 dan Nomor AHU-AH.01.03-0927973 ; -  
-Akta Nomor 22, tanggal 22 (dua puluh dua) Juli 2015 ---  
(dua ribu lima belas) yang dibuat dihadapan MUHAMAD ---  
FARIED ZAIN, Sarjana Hukum, Magister Hukum Notaris di -  
Banjarmasin dan telah Mendapat pengesahan dari Menteri-  
Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dengan -  
Surat Keputusannya tanggal 23 (dua puluh tiga) Juli ---  
2015 (dua ribu lima belas) Nomor AHU-AH.01.03-0951809 ;  
-Akta Nomor 34, tanggal 12 (dua belas) Nopember 2015 ---  
(dua ribu lima belas) yang dibuat dihadapan MUHAMAD ----  
FARIED ZAIN, Sarjana Hukum, Magister Hukum Notaris di -  
Banjarmasin dan telah Mendapat pengesahan dari Menteri-  
Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dengan -  
Surat Keputusannya tanggal 12 (dua belas) Nopember 2015  
(dua ribu lima belas) Nomor AHU-AH.01.03-0979792 ; ----  
-Akta Nomor 34, tanggal 10 (sepuluh) Desember 2015 (dua-  
ribu lima belas) yang dibuat dihadapan MUHAMAD FARIED -  
ZAIN, Sarjana Hukum, Magister Hukum Notaris di -----  
Banjarmasin dan telah Mendapat pengesahan dari Menteri-  
Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dengan -  
Surat Keputusannya tanggal 11 (sebelas) Desember 2015 -

(dua ribu lima belas) Nomor AHU-AH.01.03-0987066 ; ----  
-Akta Nomor 15, tanggal 06 (enam) April 2016 (dua ribu -  
enam belas) yang dibuat dihadapan MUHAMAD FARIED ZAIN,-  
Sarjana Hukum, Magister Hukum Notaris di Banjarmasin -  
dan telah Mendapat pengesahan dari Menteri Hukum dan -  
Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dengan Surat -----  
Keputusannya tanggal 08 (delapan) April 2016 (dua ribu  
enam belas) Nomor AHU-AH.01.03-0038384 ; -----  
-Akta Nomor 47, tanggal 17 (tujuh belas) Oktober 2016 -  
(dua ribu enam belas) yang dibuat dihadapan MUHAMAD ---  
FARIED ZAIN, Sarjana Hukum, Magister Hukum Notaris di -  
Banjarmasin dan telah Mendapat pengesahan dari Menteri-  
Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dengan -  
Surat Keputusannya tanggal 18 (delapan belas) Oktober -  
2016 (dua ribu enam belas) Nomor AHU-AH.01.03-0090155 ;  
-Akta Nomor 48, tanggal 17 (tujuh belas) Oktober 2016 -  
(dua ribu enam belas) yang dibuat dihadapan MUHAMAD ---  
FARIED ZAIN, Sarjana Hukum, Magister Hukum Notaris di -  
Banjarmasin dan telah Mendapat pengesahan dari Menteri-  
Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dengan -  
Surat Keputusannya tanggal 18 (delapan belas) Oktober -  
2016 (dua ribu enam belas) Nomor AHU-AH.01.03-0090369 ;  
-Akta Nomor 17, tanggal 10 (sepuluh) Nopember 2016 (dua-  
ribu enam belas) yang dibuat dihadapan BAMBANG -----  
SYAMSUZAR OYONG, Sarjana Hukum, Notaris di Banjarmasin-  
dan telah Mendapat pengesahan dari Menteri Hukum dan -

Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dengan Surat -----  
Keputusannya tanggal 17 (tujuh belas) Nopember 2016 ---  
(dua ribu enam belas) Nomor AHU-AH.01.03-0099781 ; ----  
-Akta Nomor 9, tanggal 07 (tujuh) April 2017 (dua ribu -  
tujuh belas) yang dibuat dihadapan NEDDY FARMANTO, ----  
Sarjana Hukum, Notaris di Kabupaten Banjar dan telah --  
mendapat pengesahan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi --  
Manusia Republik Indonesia dengan Surat Keputusannya -  
tanggal 20 (dua puluh) April 2017 (dua ribu tujuh -----  
belas) Nomor AHU-0009001.AH.01.02.TAHUN 2017 dan Nomor-  
AHU-AH.01.03-0128599. -----  
-Akta Nomor 28, tanggal 25 (dua puluh lima) Januari 2018  
(dua ribu delapan belas) yang dibuat dihadapan NEDDY ---  
FARMANTO, Sarjana Hukum, Notaris di Kabupaten Banjar -  
dan telah mendapat pengesahan dari Menteri Hukum dan -  
Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dengan Surat -----  
Keputusannya tanggal 30 (tiga puluh) Januari 2018 (dua-  
ribu delapan belas) Nomor AHU-AH.01.03-0045174. -----  
-Akta Nomor 07, tanggal 03 (tiga) Mei 2018 (dua ribu ---  
delapan belas) yang dibuat dihadapan NEDDY FARMANTO, --  
Sarjana Hukum, Notaris di Kabupaten Banjar dan telah --  
mendapat pengesahan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi --  
Manusia Republik Indonesia dengan Surat Keputusannya -  
tanggal 14 (empat belas) Mei 2018 (dua ribu delapan ---  
belas) Nomor AHU-AH.01.03-0191712 dan Nomor -----  
AHU-AH.01.03-0191715. -----

-Akta Nomor 12, tanggal 12 (dua belas) Oktober 2018 (dua  
ribu delapan belas) yang dibuat dihadapan NEDDY -----  
FARMANTO, Sarjana Hukum, Notaris di Kabupaten Banjar -  
dan telah mendapat pengesahan dari Menteri Hukum dan -  
Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dengan Surat -----  
Keputusannya tanggal 16 (enam belas) Oktober 2018 (dua-  
ribu delapan belas) Nomor AHU-AH.01.03-0253189. -----

-Akta Nomor 04, tanggal 04 (empat) Januari 2019 (dua ---  
ribu sembilan belas) yang dibuat dihadapan SULARYO, ---  
Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan Notaris di -----  
Kabupaten Banjar dan telah mendapat pengesahan dari ---  
Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia  
dengan Surat Keputusannya tanggal 14 (empat belas) ----  
Januari 2019 (dua ribu sembilan belas) Nomor -----  
AHU-AH.01.03-0021494. -----

-Akta Nomor 61, tanggal 28 (dua puluh delapan) Pebruari-  
2019 (dua ribu sembilan belas) yang dibuat dihadapan --  
NEDDY FARMANTO, Sarjana Hukum, Notaris di Kabupaten ---  
Banjar dan telah mendapat pengesahan dari Menteri Hukum  
dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dengan Surat -  
Keputusannya tanggal 11 (sebelas) Maret 2019 (dua ribu-  
sembilan belas) Nomor AHU-AH.01.03-0140406 dan Nomor -  
AHU-AH.01.03-0140412. -----

-Akta Nomor 06, tanggal 04 (empat) Juli 2019 (dua ribu -  
sembilan belas) yang dibuat dihadapan NEDDY FARMANTO, -  
Sarjana Hukum, Notaris di Kabupaten Banjar dan telah --

mendapat pengesahan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi --  
Manusia Republik Indonesia dengan Surat Keputusannya -  
tanggal 19 (sembilan belas) Juli 2019 (dua ribu -----  
sembilan belas) Nomor AHU-AH.01.03-0300361. -----  
-Akta Nomor 23, tanggal 16 (enam belas) Oktober 2019 ---  
(dua ribu sembilan belas) yang dibuat dihadapan NEDDY --  
FARMANTO, Sarjana Hukum, Notaris di Kabupaten Banjar -  
dan telah mendapat pengesahan dari Menteri Hukum dan -  
Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dengan Surat -----  
Keputusannya tanggal 25 (dua puluh lima) Oktober 2019 -  
(dua ribu sembilan belas) Nomor AHU-AH.01.03-0351289. -  
-Akta Nomor 03, tanggal 05 (lima) Pebruari 2020 (dua ---  
ribu dua puluh) yang dibuat dihadapan NEDDY FARMANTO, -  
Sarjana Hukum, Notaris di Kabupaten Banjar dan telah -  
mendapat pengesahan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi -  
Manusia Republik Indonesia dengan Surat Keputusannya -  
tanggal 08 (delapan) Pebruari 2020 (dua ribu dua puluh)  
Nomor AHU-0011121.AH.01.02.TAHUN 2020, -----  
AHU-AH.01.03-0073976 dan Nomor AHU-AH.01.03-0073977. --

-Selanjutnya disebut

**BANK;**

-----  
--Para penghadap telah dikenal oleh saya, notaris

;

-----  
--- BANK dan NASABAH, yang selanjutnya dan

secara

-----  
bersama-sama disebut "Para Pihak" terlebih  
dahulu

-----  
menerangkan hal-hal sebagai berikut

:

-----  
1. Bahwa Para Pihak akan melaksanakan transaksi jual beli -  
Barang sesuai dengan ketentuan Syari'ah (murabahah) dan  
peraturan perundang-undangan yang berlaku

;

-----  
2. Bahwa BANK akan menjual kepada NASABAH barang yang dibeli  
dari supplier sesuai pesanan NASABAH dan NASABAH akan ---  
membeli barang sesuai dengan yang dipesankan kepada BANK.

3. Bahwa penyerahan barang yang dijual oleh BANK kepada ----  
NASABAH akan dilakukan oleh supplier dengan persetujuan -  
dan sepengetahuan BANK. -----

--Selanjutnya para pihak telah saling ridha setuju dan ----  
beritikad baik membuat, mengikrarkan serta menetapkan akad-  
pembiayaan Murabahah dengan syarat-syarat dan ketentuan- --  
ketentuan sebagai berikut : -----

----- Pasal 1. -----

----- DIFINISI -----

1. Murabahah adalah Akad jual beli suatu barang dengan ----

- menegaskan harga belinya kepada pembeli dan pembeli ----  
 membayarkan dengan harga yang lebih sebagai keuntungan -  
 penjual. -----
2. Barang adalah barang atau asset yang dihalalkan syariah-  
 dan jelas ciri-cirinya. -----
  3. Pemasok/Supplier adalah pihak ketiga yang ditunjuk oleh-  
 BANK untuk menyediakan barang yang dibeli oleh NASABAH -  
 untuk dan atas nama BANK. -----
  4. Dokumen Jaminan adalah segala macam dan bentuk surat ---  
 Bukti tentang kepemilikan atau hak-hak lainnya atau ----  
 Barang yang dijadikan jaminan guna menjamin -----  
 terlaksananya kewajiban NASABAH terhadap BANK -----  
 berdasarkan akad ini. -----
  5. Jangka waktu Akad adalah masa berlakunya akad ini -----  
 Sesuai yang ditentukan dalam pasal yang tercantum dalam-  
 akad. -----
  6. Urbun adalah uang muka yang dapat digunakan sebagai ----  
 Persyaratan keseriusan NASABAH dalam pembelian barang. -
  7. Cidera Janji adalah peristiwa yang menyebabkan BANK ----  
 Dapat menghentikan seluruh atau sebagian Piutang dan -  
 Menagih dengan seketika dan sekaligus jumlah kewajiban -  
 NASABAH kepada BANK sebelum jangka waktu akad ini. -----
- Pasal 2. -----
- STRUKTUR MURABAHAH -----
- Ciri-ciri dan Jenis yang dibeli : -----
- untuk pembelian Alat Berat berupa 5 (lima) unit -----

Hyundai Excavator HX210S dan 1 (satu) unit Hyundai -  
Excavator R220LC-9S untuk peremajaan unit operasional  
Tambang. -----

Jumlah pembiayaan yang diberikan sebesar -----

Rp. 8.934.075.000,00 (delapan milyar sembilan ratus -  
tiga puluh empat juta tujuh puluh lima ribu rupiah)-  
dengan rincian sebagai berikut : -----

|                               |                     |
|-------------------------------|---------------------|
| - Total harga penawaran       | Rp. 8.412.500.000,- |
| - Margin BANK                 | Rp. 1.362.825.000,- |
| - Harga Jual                  | Rp. 9.775.325.000,- |
| - uang muka                   | Rp. 841.250.000,-   |
| - Piutang Murabahah Investasi | Rp.8.934.075.000,-  |
| - Plafon Pembiayaan           | Rp. 7.571.250.000,- |
| - Angsuran perbulan           | Rp. 248.168.750,-   |

-sedangkan biaya Administrasi sebesar Rp. 37.856.250,00 --

atau setara 0,5 % dari plafond pembiayaan yang dibayar ----

sekaligus sebelum penandatanganan akad ini. -----

-Bentuk Piutang adalah : Pembiayaan Murabahah Investasi. --

----- Pasal 3. -----

----- SYARAT-SYARAT PENARIKAN DANA -----

-Penarikan dana sekaligus dengan mekanisme sebagai -----

berikut : -----

1. Pencairan pembelian Objek Murabahah akan langsung ----  
dibayarkan kepada pihak penjual melalui Bank.-----
2. Pencairan dapat dilaksanakan setelah seluruh unit dari  
Rencana pencairan telah berada dilokasi Dealer sesuai-

Penawaran masing-masing. -----

3. syarat-syarat pencairan telah dilengkapi. -----

----- Pasal 4. -----

----- UANG MUKA DAN REALISASI -----

-Dalam rangka untuk meringankan pembayaran angsuran NASABAH  
maka BANK dapat meminta uang muka sesuai dengan kesepakatan  
bersama. Jika NASABAH kemudian menolak atau membatalkan ---  
pembelian barang setelah akad ditandatangani maka biaya ---  
riil BANK harus dibayar dari uang muka tersebut serta tidak  
dapat diminta kembali dan menjadi milik BANK. -----

-Jika nilai uang muka kurang dari kerugian yang harus di -  
tanggung oleh BANK, BANK dapat meminta kembali sisa -----  
kerugiannya kepada NASABAH. -----

-Dengan tetap memperhatikan peraturan BANK maka realisasi -  
pembiayaan dilakukan dengan pengajuan Permohonan Realisasi-  
pembiayaan terlebih dahulu dari NASABAH kepada BANK. -----

-Persyaratan sebelum Realisasi Murabahah yang harus -----  
dipenuhi NASABAH adalah : -----

- Seluruh syarat penandatanganan Akad pembiayaan telah di  
Penuhi. -----

- Akad Pembiayaan beserta aksesoirnya telah -----  
ditandatangani oleh pihak yang mewakili Nasabah sesuai-  
kewenangannya sebagaimana diatur dalam Anggaran Dasar -  
Perusahaan dan ketentuan serta perundang-undangan yang  
berlaku. -----

- Telah dilakukan pengikatan secara sempurna atas seluruh

Objek agunan sesuai ketentuan yang berlaku. -----

- Telah dilakukan pembebanan atas seluruh biaya-biaya ---  
Yang timbul sehubungan dengan fasilitas pembiayaan ----  
yang disetujui. -----

- Nasabah telah menyerahkan dan/atau mendapatkan bukti -  
Penutupan asuransi dari perusahaan asuransi syariah ---  
Rekanan Bank Kalsel dengan syarat klausula untuk -----  
Kepentingan Bank (Banker's clause) atas agunan yang ---  
Insurable. -----

a. Affirmative :

Nasabah dalam menjalankan kegiatan usahanya diwajibkan -  
melakukan tindakan-tindakan sebagai berikut : -----

1. Menggunakan dana fasilitas pembiayaan secara optimal -  
sesuai permohonan yang diajukan dan sesuai -----  
peruntukannya saat analisa. -----

2. Menggunakan produk-produk Bank atas seluruh transaksi-  
Keuangan perseroan khususnya keterkaitan dengan -----  
Fasilitas pembiayaan yang diberikan. -----

3. Memperhatikan seluruh perizinan usaha dan melakukan -  
Proses perpanjangan perizinan yang masa berlakunya ---  
habis dan segera menyerahkan copynya ke Bank. -----

4. Melaporkan kepada Bank setiap perubahan susunan -----  
Kepengurusan dan/atau kepemilikan saham serta -----  
menyerahkan setiap Akta perubahan pada kesempatan ----  
Pertama. -----

5. Menginformasikan kepada pihak Bank dan melakukan upaya

- penyelesaian apabila terdapat sengketa dengan pihak -  
lain atau tuntutan hukum dari pihak lain. -----
6. Mempertahankan dan memelihara asset usaha seperti ----  
semua sarana atau prasarana dari peralatan kerja -----  
selalu dalam keadaan terpelihara baik. -----
7. Menyerahkan data dan informasi perkembangan usaha ----  
secara berkala dan hal lainnya yang diperlukan pihak -  
Bank terkait fasilitas pembiayaan yang diberikan.-----
8. Memperkenankan pihak Bank melakukan penilaian asset -  
yang menjadi agunan yang memback-up fasilitas -----  
Pembiayaan atau melakukan pemeriksaan terhadap -----  
Administrasi keuangan dan fisik pada lokasi usaha ----  
yang dibiayai. -----
9. Melakukan penutupan asuransi pada maskapai kerugian -  
umum dengan klausule Bank atau Banker' clause (untuk-  
kepentingan Bank) atas objek agunan insurable yang ---  
Memback-up fasilitas pembiayaan yang diberikan. -----
10. Menjaga kualitas fasilitas pembiayaan yang dinikmati -  
oleh para pengurus baik di bank kalsel atau bank lain.
11. Menjaga Ratio kinerja keuangan usaha sesuai -----  
ketentuan di bank kalsel. -----
12. Menjalankan kegiatan usaha sesuai dengan perundang- --  
Undangan yang berlaku dan kepatuhan terhadap prinsip -  
Penyelenggaraan dunia usaha yang baik dan hati-hati -  
(Good Corporate Governance). -----
13. Membayar seluruh kewajiban yang jatuh tempo sesuai ---

- perjanjian-perjanjian yang telah dibuatkan oleh -----  
 Perseroan atau yang diwajibkan sesuai putusan-putusan-  
 Pengadilan. -----
14. Agunan yang dijadikan jaminan harus bebas dari ikatan-  
 dengan pihak lain kecuali adanya surat keterangan dari  
 Pejabat yang berkompeten bahwa agunan layak secara ---  
 Yuridis dilakukan pengikatan. -----
15. Asli bukti kepemilikan agunan disimpan dan dikuasai -  
 oleh Bank Kalsel Cabang syariah. -----
16. Melakukan penilaian ulang agunan pembiayaan disetiap -  
 tahunnya dimulai sejak tahun ke 2 dari masing-masing -  
 Fasilitas akad pembiayaan ditandatangani yang -----  
 dilakukan KJPP rekanan bank yang ditunjuk oleh -----  
 perseroan dengan sebelumnya mendapat persetujuan dari  
 bank dan menyerahkan hasil laporannya. -----
17. Menyerahkan laporan keuangan audited setiap tahunnya-  
 selambat-lambatnya 6 (enam) bulan setelah penutupan -  
 tahun buku. -----
18. Menyerahkan laporan keuangan Inhouse setiap 3 (tiga) -  
 bulan. -----
19. Memenuhi seluruh syarat dan ketentuan sebelum -----  
 Penandatanganan akad yang dinyatakan dalam Surat -----  
 Persetujuan Pemberian Pembiayaan (SP2P). -----

B.NEGATIVE ;

- Tindakan Nasabah dibatasi untuk melakukan hal-hal -----  
 Sebagai berikut : -----

1. Melakukan pinjaman di Bank lain (double financing) ---  
untuk keperluan yang sama. -----
2. Melakukan tindakan tercela yang dapat mengakibatkan -  
berhubungan dengan pihak berwajib dan dalam hal -----  
litigasi (proses perkara melalui pengadilan) serta ---  
hal-hal yang mengakibatkan pailitnya usaha. -----
3. Menjual Objek agunan yang memback-up fasilitas -----  
Pembiayaan di Bank Kalsel sebelum pembiayaan -----  
dinyatakan lunas. -----
4. Melakukan kegiatan usaha yang diharamkan dalam islam -  
dan/atau yang dilarang dalam prinsip-prinsip Syariah.-
5. Melakukan hal-hal yang bertentangan dengan ketentuan-  
ketentuan Bank teknis di Bank Kalsel. -----

----- Pasal 5. -----

----- JANGKA WAKTU -----

-Akad ini berlangsung untuk jangka waktu 36 (tiga puluh ---  
enam) bulan atau 3 (tiga) tahun terhitung sejak tanggal ---  
11 (sebelas) Januari 2021 (dua ribu dua puluh satu) dan ---  
akan berakhir pada tanggal 11 (sebelas) Januari 2024 (dua -  
ribu dua puluh empat) dan dengan cara mengangsur pada tiap-  
tiap bulan sesuai dengan jadwal pembayaran angsuran yang --  
ditetapkan. -----

----- Pasal 6. -----

----- BIAYA ADMINISTRASI, AKAD DAN PAJAK -----

-. Nasabah berjanji dan dengan ini mengikatkan diri untuk -  
menanggung segala biaya yang diperlukan berkenaan dengan-

pelaksanaan akad ini, termasuk jasa Notaris dan jasa ----  
lainnya, sepanjang hal itu diberitahukan Bank kepada ----  
Nasabah sebelum ditandatangani akad ini Nasabah -----  
menyatakan persetujuan serta Nasabah wajib membayar kepada  
Bank secara bayar dimuka biaya-biaya sebagai berikut : --

a. Biaya Administrasi pembiayaan sebesar Rp. 37.856.250,00  
(tiga puluh tujuh juta delapan ratus lima puluh enam -  
ribu dua ratus lima puluh rupiah). -----

b. Biaya Notaris. -----

-. Setiap pembayaran kembali/pelunasan utang sehubungan -  
dengan akad ini dan akad lainnya yang mengikat Nasabah -  
dan Bank, dilakukan oleh Nasabah kepada Bank tanpa -----  
potongan, pungutan, bea pajak dan atau biaya-biaya ----  
lainnya kecuali jika potongan, tersebut diharuskan ---  
berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku. -

-. Nasabah berjanji dan mengikatkan diri bahwa terhadap -  
setiap potongan yang diharuskan oleh peraturan -----  
perundang-undangan yang berlaku akan dilakukan -----  
pembayaran oleh Nasabah melalui Bank. -----

----- Pasal 7. -----

----- JAMINAN AGUNAN -----

--Untuk menjamin tertibnya pembayaran angsuran tepat pada -  
waktu yang telah disepakati kedua belah pihak. Maka -----  
Nasabah berjanji dan dengan ini mengikatkan diri untuk ----  
menyerahkan bukti kepemilikan Agunan pokok dan tambahan ---  
(barang yang dibeli/dibiayai) : -----

- a. 5 (lima) Unit Hyundai Excavator HX210S sebagaimana ---  
tercantum dalam Surat Penawaran tanggal 7 (tujuh) ----  
Desember 2020 (dua ribu dua puluh), yang dikeluarkan  
oleh PT. UNITED EQUIPMENT INDONESIA serta terdaftar --  
atas nama PT. PRIBUMI CITRA MEGAH UTAMA. -----  
-dengan nilai objek (barang jaminan) pada saat ini --  
sebesar Rp. 6.750.000.000,- (enam milyar tujuh ratus-  
lima puluh juta rupiah). -----
- b. 1 (satu) Unit Hyundai Excavator R220LC-9S sebagaimana  
tercantum dalam Surat Penawaran tanggal 7 (tujuh)  
Desember 2020 (dua ribu dua puluh), yang dikeluarkan -  
oleh PT. UNITED EQUIPMENT INDONESIA serta terdaftar --  
atas nama PT. PRIBUMI CITRA MEGAH UTAMA. -----  
-dengan nilai objek (barang jaminan) pada saat ini --  
sebesar Rp. 1.662.500.000.- (satu milyar enam ratus -  
enam puluh dua juta lima ratus ribu rupiah). -----
- c. Letter of Undertaking (Pernyataan Kesanggupan dan ---  
Bertanggungjawab. -----  
-Cash deficiency selama masa pembiayaan tidak hanya --  
terbatas pada biaya operasional dan pembayaran -----  
kewajiban pada Bank. -----  
-Memastikan kelancaran pembayaran kewajiban serta -----  
sanggup melakukan penutupan kewajiban nasabah yang -  
bersumber dari dana pribadi maupun sumber dana group-  
usaha lainnya. -----

-----

**Pasal**

**8.**

----- **A S U R A N S**

**I**

-----  
1. Selama kewajiban/hutang belum dibayar lunas,  
NASABAH

-----  
atas tanggungan sendiri wajib mengasuransikan  
harta

-----  
benda yang dijaminan NASABAH dan/atau PENJAMIN  
kepada

-----  
BANK pada perusahaan Asuransi yang disetujui oleh  
BANK

-----  
sampai jumlah pertanggungan yang sesuai dengan  
nilai

-----  
agunan dan atau yang ditetapkan oleh BANK  
terhadap

-----  
kerugian karena kebakaran, kehilangan dan bahaya-  
bahaya

-----  
lain yang menurut pertimbangan BANK dapat menimpa

harta

-----  
benda  
tersebut.

-----  
2. Setiap polis asuransi harus memuat "*Banker's  
Clause*",

-----  
yakni bahwa selama harta benda yang diasuransikan  
masih

-----  
merupakan jaminan hutang/kewajiban kepada BANK,  
uang

-----  
pertanggungungan yang dibayar oleh perusahaan asuransi  
akan

-----  
diserahkan langsung oleh perusahaan asuransi  
tersebut

-----  
kepada BANK dan selanjutnya untuk diperhitungkan  
dengan

-----  
kewajiban/hutang NASABAH kepada BANK dan jika masih  
ada

sisanya, menyerahkan sisanya tersebut kepada NASABAH  
dan/atau

-----  
PENJAMIN sebagai pemilik harta benda yang  
dijaminkan

-----  
kepada  
BANK.

-----  
3. Dalam hal hasil uang pertanggungan tidak cukup  
untuk

-----  
melunasi seluruh kewajiban/hutang, sisa  
kewajiban/

-----  
hutang tersebut tetap menjadi hutang NASABAH kepada  
BANK

-----  
dan harus dibayar dengan seketika dan sekaligus  
oleh

-----  
NASABAH pada saat ditagih oleh  
BANK.

-----  
3. Asli kwitansi atau pembayaran resmi premi asuransi  
dan

-----  
asli polis asuransi beserta "Banker's Clause"  
harus

-----  
diserahkan kepada  
BANK.

-----  
4. Jika menurut pertimbangan BANK, NASABAH lalai  
memenuhi

-----  
kewajiban sebagai dimaksud ayat 1 pasal ini maka  
tanpa

-----  
mengurangi kewajiban NASABAH tersebut, BANK berhak  
dan

-----  
dengan ini diberi kuasa oleh NASABAH untuk dan  
atas

-----  
tanggungannya NASABAH mengasuransikan harta benda  
yang

-----  
dijamin dan mendebet rekening NASABAH pada  
BANK

-----  
sejumlah premi asuransi serta biaya-biaya lain

yang

-----  
harus dibayar, tetapi hal tersebut bukan  
merupakan

-----  
kewajiban  
BANK.

-----  
5. Apabila NASABAH karena satu dan lain hal lalai  
atau

-----  
tidak melaksanakan haknya pada saat hak tersebut  
timbul

-----  
untuk mengajukan klaim kepada perusahaan  
asuransi

-----  
sebagaimana dimaksud ayat 1 pasal ini, maka BANK  
atas

-----  
tanggungans NASABAH dengan ini diberi kuasa oleh  
NASABAH

-----  
untuk melakukan klaim kepada perusahaan asuransi  
untuk

dan atas nama NASABAH serta melaksanakan segala  
sesuatu

yang diperlukan untuk itu, termasuk tetapi tidak  
tebatas

pada pengurusan surat-surat, dokumen-dokumen  
yang

berhubungan dengan pengajuan klaim tersebut  
kepada

perusahaan asuransi serta NASABAH wajib  
menyerahkan

segala dokumen yang diperlukan oleh BANK  
untuk

melaksanakan pengajuan klaim asuransi tersebut,  
tetapi

hal tersebut bukan merupakan kewajiban  
BANK.

**Pasal 9.**

**PERISTIWA CIDERA**

**JANJI**

-----  
Peristiwa cidera janji apabila timbul atau terjadi  
salah

-----  
Satu atau lebih peristiwa yang disebut di bawah ini  
:

-----  
1. Bilamana angsuran yang menjadi kewajiban

NASABAH

-----  
dan/atau jumlah yang terhutang lain yang  
timbul

-----  
berdasarkan Akad ini tidak dibayar lunas pada waktu  
dan

-----  
dengan cara sebagaimana yang ditentukan dalam Akad  
ini

-----  
dan/atau perubahan dan/atau perpanjangannya,  
dimana

-----  
lewatnya waktu saja sudah merupakan bukti yang  
cukup

-----  
dan sah bahwa NASABAH telah melalaikan

kewajibannya;

-----  
2. Bilamana menurut BANK, NASABAH tidak memenuhi,  
terlambat

-----  
memenuhi atau memenuhi namun hanya sebagian,  
paling

-----  
tidak salah satu dari syarat-syarat dan ketentuan-  
-----  
ketentuan lain dalam Akad ini dan/atau terjadi  
kelalaian

-----  
atau pelanggaran yang termaktub dalam perjanjian-  
-----  
perjanjian jaminan yang dibuat berkenaan dengan  
Akad

-----  
ini;

-----  
3. Jika suatu pernyataan, surat keterangan atau  
dokumen

-----  
yang diberikan sehubungan dengan Akad ini  
dan/atau

perubahan dan/atau penambahan sehubungan  
dengan

Pejanjian ini ternyata tidak benar atau tidak  
sesuai

dengan pernyataan sebenarnya dalam atau mengenai hal-  
hal

yang oleh BANK dianggap  
penting.

4. Akta pengikatan agunan dinyatakan batal oleh  
Pengadilan

Negeri atau Badan Arbitrase Syariah Nasional  
(Basyarnas)

atau nilai agunan berkurang sedemikian rupa  
sehingga

tidak lagi merupakan agunan yang cukup atas  
seluruh

hutang, satu dan lain menurut pertimbangan dan

penetapan

-----  
BANK.

-----  
5. Jika NASABAH/PENJAMIN masuk dalam Daftar Kredit

Macet

-----  
dan atau Daftar Hitam Nasional (*blacklist*)

yang

-----  
dikeluarkan oleh Bank Indonesia/Otoritas Jasa

Keuangan

-----  
(OJK).

-----  
6. NASABAH/PENJAMIN memberi keterangan, baik lisan

atau

-----  
tertulis, yang tidak benar dalam arti materiil

tentang

-----  
keadaan kekayaannya, penghasilan, barang jaminan

dan

segala keterangan atau dokumen yang diberikan kepada

-----  
BANK sehubungan hutang/kewajiban NASABAH kepada BANK

-----  
atau jika NASABAH menyerahkan tanda bukti penerimaan

-----  
uang dan atau surat pemindahbukuan yang ditandatangani

-----  
oleh pihak-pihak yang tidak berwenang untuk

-----  
menandatanganinya sehingga tanda bukti penerimaan atau

-----  
surat pemindahbukuan tersebut tidak sah.

-----  
7. NASABAH, sebelum atau sesudah fasilitas pembiayaan yang

-----  
diberikan oleh BANK, juga mempunyai hutang kepada pihak

-----  
ketiga dan hal yang demikian tidak diberitahukan  
kepada

-----  
BANK baik sebelum fasilitas diberikan atau  
sebelum

-----  
hutang lain tersebut  
diperoleh.

-----  
8. NASABAH/PENJAMIN lalai, melanggar atau tidak  
dapat/tidak

-----  
memenuhi suatu ketentuan dalam Akad ini,  
perjanjian

-----  
pemberian agunan atau dokumen-dokumen lain  
sehubungan

-----  
dengan pemberian fasilitas  
ini.

-----  
9. Apabila semata-mata menurut pertimbangan BANK,  
keadaan

-----  
keuangan, bonafiditas dan solvabilitas NASABAH

mundur

-----  
sedemikian rupa yang dapat mengakibatkan NASABAH

tidak

-----  
dapat membayar hutangnya

lagi.

-----  
10. Bilamana NASABAH atau orang/pihak lain yang

menanggung

-----  
atau menjamin pembayaran kewajiban/hutang-hutang

NASABAH

-----  
(untuk selanjutnya disebut juga PENJAMIN)

berdasarkan

-----  
Akad ini mengajukan permohonan untuk dinyatakan

dalam

-----  
keadaan pailit atau penundaan pembayaran hutang

hutang

-----  
("surseance van betaling") kepada instansi

yang

-----

berwenang atau tidak membayar hutangnya kepada  
pihak

-----  
ketiga yang telah dapat ditagih (jatuh waktu)  
atau

-----  
karena sebab apapun tidak berhak lagi mengurus  
dan

-----  
menguasai kekayaannya atau dinyatakan pailit atau  
suatu

-----  
permohonan atau tuntutan untuk kepailitan telah  
diajukan

-----  
terhadap NASABAH dan/atau terhadap PENJAMIN  
kepada

-----  
instansi yang  
berwenang.

-----  
11. Bilamana NASABAH atau PENJAMIN dibubarkan atau  
mengambil

-----  
keputusan untuk bubar (bilamana NASABAH atau  
PENJAMIN

-----  
adalah suatu perusahaan), meninggal dunia  
atau

-----  
menangguhkan untuk sementara usahanya atau  
dinyatakan

-----  
berada di bawah pengampuan ("Onder Curatele  
Gesteld")

-----  
(bilamana NASABAH/PENJAMIN adalah  
perorangan).

-----  
12. Bilamana kekayaan NASABAH atau PENJAMIN seluruhnya  
atau

-----  
sebagian disita oleh instansi yang berwajib;  
atau

-----  
apabila menurut penilaian BANK kekayaan NASABAH  
atau

-----  
PENJAMIN dianggap menjadi Berkurang sehingga  
dapat

-----  
membahayakan Fasilitas Murabahah yang dimaksud

dalam

-----  
Akad

ini.

-----  
13. Bilamana barang (-barang) yang dijadikan jaminan

untuk

-----  
pembayaran hutang NASABAH kepada BANK berdasarkan

Akad

-----  
ini disita oleh instansi yang berwenang, atau

bilamana

-----  
barang (-barang) jaminan tersebut hilang, rusak

atau

-----  
musnah karena sebab apapun

juga.

-----  
14. Apabila NASABAH atau PENJAMIN telah lalai atau

melanggar

-----  
sesuatu ketentuan dalam suatu perjanjian

perjanjian

-----

lain, termasuk namun tidak terbatas pada perjanjian  
yang

-----  
mengenai atau berhubungan dengan pinjaman uang  
atau

-----  
pemberian kredit dimana NASABAH atau PENJAMIN  
adalah

-----  
sebagai pihak yang meminjam/menerima fasilitas  
dan

-----  
bilamana kelalaian/atau pelanggaran  
tersebut

-----  
mengakibatkan atau memberikan hak kepada pihak  
lain

-----  
dalam perjanjian tersebut untuk menyatakan  
bahwa

-----  
kewajiban/hutang atau kredit yang diberikan  
dalam

-----  
perjanjian tersebut menjadi harus dibayar atau  
dibayar

-----  
kembali dengan seketika dan sekaligus pada tanggal  
jatuh

-----  
waktu pembayaran yang telah  
ditentukan.

-----  
15. Jika NASABAH/PENJAMIN lalai, melanggar atau  
tidak

-----  
dapat/tidak memenuhi suatu ketentuan dalam Akad  
ini,

-----  
perjanjian pemberian jaminan atau dokumen-dokumen  
lain

-----  
sehubungan dengan pemberian Fasilitas Murabahah -----  
sebagaimana dimaksud dalam Akad ini atau jika  
terjadi

-----  
apapun yang menurut pendapat BANK akan  
dapat

-----  
mengakibatkan NASABAH/PENJAMIN tidak dapat  
memenuhi

kewajiban-kewajibannya kepada

BANK;

-----  
16. Bilamana tidak dapat diperoleh salah satu atau beberapa

-----  
atau seluruh ijin, persetujuan atau wewenang, baru

-----  
maupun perpanjangannya, yang dikeluarkan oleh instansi

-----  
yang berwajib dan yang disyaratkan untuk dan dalam

-----  
rangka pembuatan, penyerahan dan pelaksanaan Akad ini

-----  
dan dokumen-dokumen lain yang berhubungan dengan

-----  
pemberian Fasilitas Murabahah.

-----  
17. Terjadi peristiwa apapun yang menurut pendapat BANK akan

-----  
dapat mengakibatkan NASABAH/PENJAMIN tidak  
dapat

-----  
memenuhi kewajiban-kewajibannya kepada  
BANK.

-----  
**PASAL**  
**10.**

-----  
**AKIBAT CIDERA**  
**JANJI**

-----  
-- Apabila terjadi satu atau lebih peristiwa  
sebagaimana

-----  
dimaksud dalam Pasal 17 Akad ini, maka  
dengan

-----  
mengesampingkan ketentuan dalam Pasal 1266 dan 1267  
Kitab

-----  
Undang-Undang Hukum Perdata, BANK berhak untuk  
:

-----  
1. Menghentikan jangka waktu pemenuhan kewajiban BANK

yang

-----  
determined in this Akad and subsequently

meminta

-----  
NASABAH to pay obligations and debts to

BANK

-----  
based on this Akad,

atau

-----  
2. Selling assets owned by NASABAH  
and/or

-----  
PENJAMIN to BANK based on the principle of justice,

baik

-----  
under the hand with the price agreed

NASABAH

-----  
even in public (open auction) with price

dan

-----  
terms and conditions set by BANK, and for

itu

NASABAH/PENJAMIN memberi kuasa dengan  
ketentuan

-----  
pendapatan bersih dari penjualan dipergunakan  
untuk

-----  
pembayaran seluruh kewajiban dan hutang NASABAH  
kepada

-----  
BANK dan jika ada sisa, maka sisa tersebut  
akan

-----  
dikembalikan kepada NASABAH dan/atau PENJAMIN  
sebagai

-----  
pemilik harta benda yang diagunkan kepada BANK,  
dan

-----  
sebaliknya, apabila hasil penjualan tersebut tidak  
cukup

-----  
untuk melunasi seluruh kewajiban dan hutang  
NASABAH

-----  
kepada BANK, maka kekurangan tersebut tetap  
menjadi

-----  
kewajiban dan hutang NASABAH kepada BANK dan  
wajib

-----  
dibayar NASABAH dengan seketika dan sekaligus pada  
saat

-----  
ditagih oleh  
BANK.

-----  
**PASAL 11.**

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

-----  
-- Kecuali ditentukan lain oleh BANK, terhitung  
sejak

-----  
tanggal Akad ini, NASABAH menyetujui dan berjanji  
selama

-----  
seluruh kewajiban NASABAH belum dibayar penuh dan  
lunas

-----  
berdasarkan Akad ini, maka NASABAH dilarang  
melakukan

-----  
hal-hal sebagai berikut tanpa persetujuan terlebih  
dahulu

-----  
dari BANK

:

-----  
1. Menjual atau dengan cara lain, mengalihkan hak  
atau

-----  
menyewakan/menyerahkan pemakaian seluruh atau  
sebagian

-----  
kekayaan/asset NASABAH, baik barang-barang  
bergerak

-----  
maupun tidak bergerak milik NASABAH, kecuali  
dalam

-----  
rangka menjalankan usaha NASABAH sehari-  
hari.

-----  
2. Menjaminkan/mengagunkan dengan cara  
bagaimanapun

-----  
kekayaan NASABAH kepada orang/pihak lain,

kecuali

-----  
menjaminkan/mengagunkan kekayaan kepada BANK  
sebagaimana

-----  
termaktub dalam Perjanjian (-perjanjian)  
Jaminan.

-----  
3. Mengadakan perjanjian yang dapat menimbulkan  
kewajiban

-----  
NASABAH untuk membayar kepada pihak ketiga,  
kecuali  
-----  
dalam rangka menjalankan usaha NASABAH sehari-  
hari.

-----  
4. Menjamin langsung maupun tidak langsung pihak  
ketiga

-----  
lainnya, kecuali melakukan endorsemen atau surat-  
surat

-----  
yang dapat diperdagangkan untuk keperluan  
pembayaran  
-----

atau penagihan transaksi-transaksi lain yang lazim

-----  
dilakukan dalam menjalankan usaha.

-----  
5. Memberikan pinjaman/pembiayaan kepada atau menerima

-----  
pinjaman/pembiayaan dari pihak lain kecuali dalam rangka

-----  
menjalankan usaha NASABAH sehari-hari.

-----  
6. Mengadakan perubahan dari sifat & kegiatan usaha NASABAH

-----  
seperti yang sedang dijalankan dewasa ini.

-----  
7. Merubah susunan pengurus, susunan Para Pemegang Saham

-----  
dan nilai saham NASABAH. (apabila NASABAH berbentuk

-----  
badan usaha kecuali untuk perusahaan terbuka - -----  
*go*  
*public*).

-----  
8. Mengumumkan dan membagikan deviden saham  
NASABAH.

-----  
(apabila NASABAH berbentuk badan usaha kecuali  
untuk

-----  
perusahaan terbuka - *go public*).

-----  
9. Melakukan merger (penggabungan), konsolidasi  
(peleburan)

-----  
atau akuisisi (pengambilalihan). (apabila  
NASABAH

-----  
berbentuk badan  
usaha).

-----  
10. Membayar atau membayar kembali tagihan-tagihan  
atau

-----  
piutang-piutang berupa apapun juga yang

sekarang

-----

dan/atau dikemudian hari akan diberikan oleh

para

-----

Pemegang Saham NASABAH baik berupa jumlah

pokok,

-----

biaya-biaya dan lain-lain jumlah uang yang

wajib

-----

dibayar. (apabila NASABAH berbentuk badan usaha).

-----

**PASAL 12**

-----

**PERNYATAAN DAN JAMINAN**

**NASABAH**

-----

1. NASABAH bersedia menjalankan usaha sebaik-baiknya secara

-----

layak dan efisien berdasarkan

Syari'ah.

-----

2. NASABAH bersedia melakukan pembukuan dan membuat

catatan

-----  
lainnya untuk menggambarkan dengan tepat  
keuangan

-----  
NASABAH sesuai prinsip-prinsip pembukuan yang  
diterima

-----  
secara  
umum.

-----  
**3.** NASABAH menjamin menyampaikan laporan kepada BANK  
baik

-----  
secara berkala maupun sewaktu-waktu mengenai  
kegiatan

-----  
usaha yang berkaitan dengan fasilitas yang diterima  
dari

-----  
BANK.

-----  
**5.** NASABAH menjamin akan memberikan ijin kepada  
BANK

(petugas-petugas) untuk setiap saat memasuki  
tempat

penyimpanan serta melakukan pemeriksaan  
terhadap

pembukuan NASABAH, barang yang dibeli NASABAH dari  
BANK

dan atau barang yang dijaminkan NASABAH kepada BANK  
baik

fisik maupun keabsahan seluruh Dokumen/surat  
bukti

kepemilikannya sepanjang tidak bertentangan  
dengan

perundang-undangan yang  
berlaku.

6. NASABAH menjamin bahwa keberadaan segala dokumen  
dan

akta yang ditandatangani oleh NASABAH berkaitan  
dengan

-----  
Akad ini tidak melanggar/bertentangan dengan  
peraturan

-----  
perundang-undangan yang berlaku atau Anggaran  
Dasar

-----  
NASABAH yang berlaku sehingga oleh karenanya  
sah,

-----  
berkekuatan hukum dan mengikat NASABAH dalam  
pelaksanaan

-----  
Akad ini serta tidak dapat menghalangi  
pelaksanaannya.

-----  
(apabila NASABAH berbentuk badan  
usaha)

-----  
7. NASABAH bersedia untuk menyerahkan pengelolaan  
rekening

-----  
penampungan transaksi *cash management* NASABAH dan

-----  
subsidi dari NASABAH pada BANK dengan jumlah saldo -----  
minimal dari waktu ke waktu sesuai kesepakatan antara -

BANK dan NASABAH dan atas setiap pembayaran dan/atau ---  
hasil yang diperoleh NASABAH dimasukan melalui rekening  
penampungan NASABAH pada BANK yang akan digunakan untuk  
pembayaran kewajiban NASABAH pada

BANK.

-----  
8. NASABAH menjamin bahwa NASABAH telah memperoleh  
seluruh

-----  
persetujuan yang diharuskan oleh suatu ketentuan  
yang

-----  
berlaku untuk melaksanakan tindakan hukum dalam  
Akad

-----  
ini, sehingga NASABAH membebaskan BANK dari  
risiko

-----  
tuntutan dari masalah  
tersebut.

-----  
9. NASABAH bertanggung jawab menyimpan seluruh  
dokumen/

-----  
surat-surat persetujuan dari instansi yang  
berwenang

-----  
NASABAH menjamin akan memberitahukan kepada BANK  
dengan

-----  
segera apabila terjadi peristiwa yang mungkin  
mengganggu

-----  
jalannya usaha atau yang akan merugikan keadaan  
keuangan

-----  
NASABAH.

-----  
10. Segala keterangan dan data mengenai akta  
pendirian,

-----  
Anggaran Dasar dan susunan anggota Direksi dan  
Komisaris

-----  
serta susunan para pemegang saham NASABAH  
(apabila

-----  
NASABAH berbentuk badan usaha) adalah tepat, benar  
dan

-----  
sesuai dengan keadaan sebenarnya pada tanggal Akad

ini.

-----  
11. Pada saat Akad ini ditandatangani, NASABAH  
tidak

-----  
tersangkut atau terlibat dalam suatu perkara  
perdata,

-----  
perkara pidana, perkara kepailitan, perkara  
perwasitan

-----  
atau perkara Tata Usaha Negara dimana keputusan  
dalam

-----  
perkara tersebut jika dilaksanakan/dieksekusi akan besar  
pengaruhnya/mengancam kekayaan atau keadaan  
keuangan

-----  
NASABAH.

-----  
12. Laporan Keuangan yang telah di audit oleh akuntan  
publik

-----  
atau dibuat oleh NASABAH sendiri (yang telah  
dinyatakan

-----  
"sah" oleh NASABAH) adalah benar, tepat dan tidak  
ada

-----  
kesalahan apapun, dan menunjukkan secara jelas  
keadaan

-----  
keuangan NASABAH yang  
sebenarnya.

-----  
13. Kolektibilitas NASABAH pada setiap bank/pihak lain  
dari

-----  
NASABAH tergolong lancar atau memiliki  
kolektibilitas

-----  
1 (satu) sesuai ketentuan Bank  
Indonesia.

-----  
14. Semua pernyataan dan jaminan yang diberikan oleh

-----  
NASABAH pada pasal ini dianggap diulang dan akan  
terus

-----  
berlangsung selama terdapat Fasilitas Pembiayaan  
NASABAH

-----  
dari  
BANK;  
-----

15.NASABAH tidak memiliki tunggakan atas kewajiban  
pada

-----  
pihak ketiga atau kepada Pemerintah dalam  
hal

-----  
perpajakan.  
-----

16.Setiap izin, persetujuan atau wewenang yang  
dikeluarkan

-----  
oleh instansi yang berwajib dan yang disyaratkan  
untuk

-----  
dan dalam rangka pembuatan, penyerahan dan  
pelaksanaan

-----  
Akad Pembiayaan dan dokumen-dokumen lain  
yang

-----  
berhubungan dengan pemberian Fasilitas pembiayaan

ini

-----  
telah diperoleh NASABAH. Ijin-ijin, persetujuan-

-----  
persetujuan dan wewenang mana sekarang ini  
masih

-----  
berlaku, dan akan diperpanjang oleh NASABAH  
apabila

-----  
jangka waktu ijin, persetujuan dan/atau wewenang-  
-----  
wewenang tersebut telah habis namun seluruh  
pembiayaan

-----  
belum dikembalikan oleh  
NASABAH.

-----  
17.NASABAH wajib membebaskan dan menjamin BANK,  
Direksi,

-----  
petugas ataupun karyawannya dari setiap  
kerugian,

-----  
tuntutan atau gugatan atau biaya-biaya (termasuk  
biaya

-----  
penasehat hukum) yang mungkin timbul berkaitan  
dengan

-----  
Fasilitas Pembiayaan yang diberikan oleh BANK,  
kecuali

-----  
kerugian atau tuntutan dan biaya biaya tersebut  
timbul

-----  
sebagai akibat dari kecurangan atau kesalahan  
yang

-----  
disengaja.

-----  
18.NASABAH mempunyai kekuasaan dan wewenang serta  
berhak

-----  
untuk membuat, menandatangani dan melaksanakan  
segala

-----  
ketentuan dalam Akad ini dan perjanjian jaminan.  
Pihak

-----  
yang menandatangani Akad ini dan Perjanjian

Jaminan

-----  
adalah pihak yang mempunyai wewenang dan sah  
untuk

-----  
mewakili NASABAH dalam melakukan hal  
tersebut.

-----  
19.NASABAH telah mengambil segala tindakan yang  
disyaratkan

-----  
oleh anggaran dasarnya dan ketentuan hukum yang  
berlaku

-----  
untuk sahnya perjanjian dan untuk  
melaksanakan

-----  
perjanjian jaminan, dan anggaran dasarnya termuat  
dalam

-----  
yang anggaran dasarnya. Dokumen-dokumen mana  
merupakan

-----  
bagian yang tidak terpisahkan dari Perjanjian ini  
dan

sampai saat ini belum dilakukan perubahan  
(apabila

-----  
NASABAH berbentuk badan  
usaha).

-----  
20. Akad ini dan segala dokumen serta instrumen yang  
timbul

-----  
sehubungan dan berkaitan dan sebagai akibatnya,  
adalah

-----  
sah dan mengikat NASABAH serta berlaku sesuai  
dengan

-----  
ketentuan-ketentuan yang tercantum di  
dalamnya,

-----  
pembuatan, penyerahan dan pelaksanaan  
penandatanganan

-----  
Akad dan dokumen-dokumen terkait lainnya tidak  
melanggar

-----  
atau bertentangan dengan ketentuan hukum yang  
berlaku

atau kebijakan pemerintah atau keputusan pengadilan  
atau

badan arbitrase atau anggaran dasar NASABAH sendiri  
dan

tidak mengakibatkan pelanggaran (atau dinyatakan  
sebagai

pelanggaran) atas kewajiban NASABAH berdasarkan  
atau

memerlukan suatu persetujuan yang disyaratkan  
oleh

setiap Akad atau dokumen yang telah ada, terhadap  
mana

NASABAH merupakan pihak didalamnya atau harta  
kekayaan

NASABAH terikat atau terlibat, kecuali atas hal-hal  
yang

telah di beritahukan terlebih dahulu secara

tertulis

-----

oleh NASABAH kepada BANK sebelum

penandatanganan

-----

tersebut.

-----

21. Tidak ada dan tidak ada potensi sengketa maupun

tuntutan

-----

terhadap NASABAH maupun barang-barang yang  
dijadikan

-----

jaminan, baik di luar maupun di dalam pengadilan  
atau

-----

peradilan manapun juga yang dapat  
berakibat

-----

buruk/menambah resiko terhadap usaha NASABAH  
pada

-----

umumnya dan keadaan keuangan NASABAH pada khususnya  
yang

-----

dapat membahayakan BANK atas pemberian

Fasilitas

-----  
Pembiayaan Murabahah

ini.

-----  
22.NASABAH tidak akan mengajukan tuntutan/gugatan  
hukum

-----  
berupa apapun terhadap BANK, antara lain (namun  
tidak

-----  
terbatas) tuntutan/gugatan membayar ganti rugi  
kepada

-----  
NASABAH atas kerugian-kerugian yang mungkin  
diderita

-----  
NASABAH sebagai akibat dari Akad  
ini.

-----  
23.Dalam hal NASABAH karena suatu perkara di  
pengadilan

-----  
atau karena suatu sitaan sebelum diputuskan  
perkaranya

.....  
oleh pengadilan atau karena suatu keputusan  
pengadilan

.....  
atau karena proses hukum lainnya memperoleh  
hak

.....  
kekebalan, NASABAH dengan ini memberikan pernyataan  
yang

.....  
tidak dapat dicabut kembali melepaskan hak  
kekebalan

.....  
tersebut yang berkenaan dengan kewajibannya  
berdasarkan

.....  
Akad  
ini.

.....  
24.NASABAH tidak sedang dalam keadaan lalai  
dan/atau

.....  
melakukan pelanggaran dan/atau dinyatakan dalam  
keadaan

.....  
wanprestasi, berdasarkan perjanjian

kredit/akad

-----  
pembiayaan lain dengan  
BANK.

-----  
25.NASABAH, tidak sedang dan tidak akan  
mengajukan

-----  
permohonan penundaan pembayaran (surseance van  
betaling)

-----  
terhadap Fasilitas Pembiayaan Murabahah yang  
diberikan

-----  
berdasarkan Akad ini dan tidak dalam keadaan  
insolvent

-----  
atau dinyatakan pailit dan tidak kehilangan haknya  
untuk

-----  
mengurus atau menguasai harta  
bendanya.

-----  
26.Bersedia untuk tunduk, mematuhi dan melaksanakan  
segala

ketentuan yang sekarang berlaku maupun yang akan

-----  
ditetapkan kemudian oleh Bank Indonesia atau instansi

-----  
pemerintah lainnya yang mengatur mengenai Ketentuan

-----  
Batas Maksimum Pemberian Pembiayaan (BMPP)/Batas Maksimum Pemberian Kredit (BMPK) dalam hal pemberian Fasilitas Pembiayaan kepada NASABAH menurut Perjanjian- ini atau group NASABAH (termasuk afiliasi, anak perusahaan atau pihak terkait) dalam perjanjian- perjanjian lain yang ada pada BANK ternyata melampaui -  
BMPP/BMPK.

-----  
**PASAL 13.**

-----  
**KUASA**

**NASABAH**

-----  
--- Tanpa mengurangi kewajiban NASABAH untuk melaksanakan

sendiri pembayaran kepada BANK sebagaimana ditetapkan  
di

-----  
atas, pada hari dimana suatu pembayaran berdasarkan  
Akad

-----  
wajib dilakukan, NASABAH setuju dan dengan ini  
memberi

-----  
kuasa dan wewenang penuh pada BANK setiap waktu dan  
dari

-----  
waktu ke waktu yang ditetapkan oleh BANK khusus  
untuk

-----  
mendebet rekening NASABAH pada BANK, baik  
rekening/account

-----  
giro, rekening/account deposito (hal mana bersama  
ini

-----  
NASABAH memberi kuasa pula pada BANK khusus  
untuk

-----  
Mencairkan terlebih dahulu deposito pada BANK  
tersebut),

-----  
maupun rekening lainnya baik dalam mata uang Rupiah  
maupun

-----  
dalam mata uang lain, jumlah yang besarnya setiap kali  
akan

-----  
ditetapkan oleh BANK dan menggunakan/memakai jumlah  
uang

-----  
tersebut untuk membayar dan membayar kembali semua  
dan

-----  
setiap jumlah uang yang sekarang telah dan/atau  
dikemudian

-----  
hari akan dibayar oleh NASABAH kepada BANK  
berdasarkan

-----  
Akad ini beserta segala perubahan dan tambahannya, media-

-----  
media penarikan, perjanjian lain dan perjanjian-  
perjanjian

-----  
jaminan, baik untuk jumlah pokok, bagi hasil, denda  
atau

-----  
lain-lain jumlah uang yang wajib dibayar oleh NASABAH  
pada

-----  
BANK.  
-----

--- Selama kewajiban NASABAH kepada BANK belum  
dibayar

-----  
lunas, maka segala kuasa yang diberikan oleh NASABAH  
kepada

-----  
BANK dalam Akad atau dokumen-dokumen lain sehubungan  
dengan

-----  
pemberian Fasilitas Murabahah ini kepada NASABAH  
merupakan

-----  
bagian yang terpenting dan tidak terpisahkan dari  
Akad,

-----  
yang dengan tidak adanya kuasa-kuasa tersebut Akad  
tidak

-----  
akan dibuat dan dengan demikian kuasa-kuasa tersebut  
tidak

-----  
akan berakhir karena sebab apapun juga termasuk  
tetapi

-----  
tidak terbatas oleh sebab-sebab yang tercantum  
dalam

-----  
pasal 1813 Kitab Undang-undang Hukum  
Perdata.

-----  
-- Segala kuasa yang diberikan oleh NASABAH kepada  
BANK

-----  
dalam Akad ini maupun dalam dokumen lain  
sebagai

-----  
pelaksanaan Akad, merupakan kuasa dengan hak  
substitusi.

----- Pasal 14 -----

----- **PENGAWASAN** -----

-----  
--- Senantiasa memberikan izin kepada BANK atau petugas-

-----  
petugas yang diberi kuasa oleh BANK untuk

-----  
:

-----  
a. melakukan pemeriksaan (audit) terhadap buku-  
buku,

-----  
catatan-catatan dan administrasi NASABAH serta  
memeriksa

-----  
keadaan barang-barang jaminan, termasuk  
melakukan

-----  
pemeriksaan terhadap pembiayaan yang disalurkan  
NASABAH

-----  
kepada end user/pihak ketiga lainnya,  
pemeriksaan

-----  
terhadap para end/user dan pemeriksaan terhadap hal-  
hal

-----  
lainnya yang dianggap perlu oleh BANK (khusus  
untuk

-----  
NASABAH yang berupa Koperasi  
Karyawan);

-----  
b. melakukan peninjauan ke dalam proyek, bangunan-

bangunan

-----  
lain dan kantor-kantor yang digunakan NASABAH

dan

-----  
mengizinkan BANK untuk menempatkan karyawan

karyawannya

-----  
dan/atau kuasanya dalam perusahaan NASABAH guna

ikut

-----  
mengawasi pengelolaan perusahaan tersebut,

apabila

-----  
dianggap perlu oleh

BANK.

-----  
**UNISSULA**

-----  
جامعته الإسلامية في الإسكندرية

PASAL 15

-----  
**FORCE**

**MAJEURE**

-----  
**1.** Para Pihak setuju, bahwa tidak ada pihak yang  
dinyatakan

-----  
bertanggung jawab kepada pihak lain

akibat

-----  
ketidakmampuan salah satu pihak untuk  
mematuhi

-----  
kewajibannya berdasarkan Akad ini karena  
terjadinya

-----  
peristiwa atau sebab yang berada diluar  
pengendalian

-----  
pihak yang bersangkutan (baik yang muncul dari sebab-  
-----  
sebab alami, perbuatan manusia atau lainnya)

termasuk:

-----  
a. Bencana alam : gempa, badai, banjir, air bah  
dan

-----  
sebagainya;

-----  
b. Kebakaran, tindakan perusakan/vandalisme,  
sabotase,

-----  
kerusuhan, pemogokan, terorisme dan gangguan

sipil,

-----  
perang atau keadaan

perang;

-----  
c. Perubahan atas peraturan yang  
berlaku.

-----  
**2.** Dalam hal terjadinya *Force Majeure* terhadap salah  
satu

-----  
pihak, pihak tersebut akan segera, setelah  
kondisi

-----  
memungkinkan, memberitahukan kepada pihak lainnya  
dengan

-----  
cara apapun yang mungkin atas timbulnya keadaan  
*Force*

-----  
*Majeure* tersebut, dan selanjutnya paling lambat

7

-----  
(tujuh) hari kerja setelah hari penerimaan  
informasi,

-----

menyampaikan laporan tertulis dengan melampirkan  
bukti

-----  
pendukung berupa surat keterangan dari  
kepolisian/

-----  
instansi yang berwenang dan merinci tindakan yang  
akan

-----  
diambil pihak tersebut untuk mengatasi keadaan  
*Force*

-----  
*Majeure.*

-----  
**3.** Keterlambatan atau kelalaian dalam melaporkan oleh  
pihak

-----  
yang mengalami *Force Majeure* akan menyebabkan  
peristiwa

-----  
Force Majeure tersebut tidak akan dianggap sebagai  
suatu

-----  
peristiwa *Force Majeure* oleh pihak lain, kecuali  
apabila

terdapat bukti-bukti yang cukup untuk mendukung  
fakta

yang ada dan alasan keterlambatan atau  
kelalaian.

**PASAL**

**16**

**KOMPENSASI**

1. Kewajiban NASABAH untuk menyelesaikan  
kewajibannya

pada BANK berdasarkan Akad ini atau setiap akad  
lain

yang berhubungan dan wajib dipenuhi oleh NASABAH  
tanpa

NASABAH berhak untuk memperhitungkan  
(mengkompensir)

dengan tagihan/piutang dagang NASABAH terhadap  
BANK

-----  
(bila ada) dan tanpa hak untuk menuntut terlebih  
dahulu

-----  
suatu pembayaran lain (counter  
claim).  
-----

**2. NASABAH** menyetujui bahwa tagihan/piutang dagang  
NASABAH

-----  
pada BANK (bila ada) tidak dapat dijadikan alasan  
untuk

-----  
tidak membayar atau menuntut kembali BANK  
berdasarkan

-----  
Akad ini atau berdasarkan akad-akad lain yang  
disebut

-----  
dalam Akad  
ini.

-----  
**PASAL 17.**  
-----

-----  
**SURAT**

**MENYURAT**

-----  
1. Semua surat menyurat atau pemberitahuan-  
pemberitahuan

-----  
yang harus dikirim oleh masing-masing pihak kepada  
pihak

-----  
lain dalam Akad ini mengenai atau sehubungan dengan  
Akad

-----  
ini, dilakukan dengan pos "tercatat" atau  
melalui

-----  
perusahaan ekspedisi (kurir) ke alamat-alamat  
yang

-----  
tersebut di bawah ini

-----  
:

-----  
**a. BANK.**

-----  
Nama : BANK KALSEL KANTOR CABANG  
SYARIAH

-----  
BANJARMASIN.  
-----

Alamat : Jalan S. Parman, Rukun Tetangga (RT) 03,  
BANJARMASIN.

Telp/Fax : (0511)  
3352349.

**b. NASABAH.**

Nama : PT. PRIBUMI CITRA MEGAH UTAMA. -----  
Alamat : Jalan Ahmad Yani Kilometer 3,7 Nomor ---  
266 Lt. III, Rukun Tetangga (RT) 002, --  
Kelurahan Karang Mekar, Kecamatan -----  
Banjarmasin. -----  
Telp : (0511) 3254417. -----

2. Surat menyurat atau pemberitahuan-pemberitahuan  
dianggap

telah diterima berdasarkan bukti pengiriman pos  
tercatat

atau bukti penerimaan yang ditandatangani oleh pihak-

pihak yang berhak mewakili BANK atau  
NASABAH.

3. Dalam hal terjadi perubahan alamat dari alamat

tersebut

-----  
di atas atau alamat terakhir yang tercatat pada masing-  
masing pihak, maka perubahan tersebut

harus

-----  
diberitahukan secara tertulis kepada pihak lain

dalam

-----  
Akad ini selambat-lambatnya 5 (lima) hari kerja  
sebelum

-----  
terjadinya perubahan alamat yang  
dimaksud.

-----  
-Jika perubahan alamat tersebut tidak  
diberitahukan,

-----  
maka surat menyurat atau pemberitahuan-  
pemberitahuan

-----  
berdasarkan Akad ini dianggap telah  
diberikan

-----  
sebagaimana mestinya dengan dikirimnya surat  
atau

-----  
pemberitahuan itu dengan pos "tercatat" atau  
melalui

-----  
perusahaan ekspedisi (kurir) yang ditujukan ke  
alamat

-----  
tersebut di atas atau alamat terakhir  
yang

-----  
diketahui/tercatat pada masing-masing  
pihak.

-----  
**PASAL 18**

-----  
**PENYELESAIAN**

**PERSELISIHAN**

**UNISSULA**

جامعته سلطان أحمد بن عبدالعزيز الإسلامية

-----  
*1. Apabila dikemudian hari terjadi perselisihan  
dalam*

-----  
*penafsiran atau pelaksanaan ketentuan-ketentuan  
dari*

-----  
*akad ini, maka para pihak sepakat untuk terlebih  
dahulu*

-----  
menyelesaikan secara  
musyawarah.

-----  
2. Bilamana musyawarah sebagai dimaksud ayat 1 pasal  
ini

-----  
tidak menghasilkan kata sepakat mengenai  
penyelesaian

-----  
perselisihan, maka semua sengketa yang timbul dari  
Akad

-----  
ini akan diselesaikan dan diputus oleh Kantor  
Panitera

-----  
Pegadilan Agama di  
Banjarmasin.

----- **PASAL 19**

----- **LAIN-**

**LAIN**

-----  
1. Memastikan seluruh bukti kepemilikan agunan telah -----  
diserahkan dan dikuasai Bank dan dapat dilakukan proses-

- Pengikatan. -----
2. Memastikan kembali seluruh dokumen yang disampaikan ----  
Nasabah telah sesuai aslinya dan membubuhkan tandatangan  
dan/atau cap sesuai aslinya pada seluruh salinan dokumen  
yang disampaikan. -----
  3. Memastikan pengikatan perjanjian pembiayaan dilakukan -  
melalui notaris yang ditunjuk oleh Bank Kalsel Syariah.-
  4. Memastikan seluruh syarat Akad dan penarikan dana -----  
Pembiayaan telah terpenuhi. -----
  5. Melakukan revisi/perbaikan terhadap beberapa perangkat -  
Analisa Pembiayaan sesuai dengan ketentuan yang berlaku.
  6. Membuat laporan untuk setiap kegiatan konfirmasi/- -----  
kunjungan (site visit) baik usaha maupun agunan yang ---  
dituangkan dalam bentuk Formulir Call Report (FCR) dan -  
Formulir On The Spot (FOS) serta dilakukan administrasi  
Dan dokumen dengan baik. -----
  7. Memperhatikan seluruh aspek perizinan secara Clean and -  
Clear agar dapat segera dilengkapi dan diserahkan kepada  
Bank kalsel yang antara lain : -----
    - a. Jangka waktu Kontrak PT. PRIBUMI CITRA MEGAH UTAMA ---  
dengan JHONLIN BARATAMA terkait fee lahan dan Kontrak-  
PT. PRIBUMI CITRA MEGAH UTAMA dengan JHONLIN BARATAMA-  
terkait pemakaian pelabuhan yang akan jatuh tempo ----  
Desember 2020. -----
    - b. Izin-izin kegiatan pertambangan nasabah. -----
    - c. Bukti setoran dana reklamasi. -----

d.RKAB tahunan yang biasanya diterbitkan bulan Desember atau Januari. -----

8. Memastikan dana fasilitas pembiayaan yang ditarik -----  
Perseroan tidak digunakan sesuai tujuannya. -----

--- Para pihak menyatakan dengan ini menjamin akan

-----  
kebenaran identitas para pihak sesuai tanda pengenal yang

-----  
disampaikan kepada saya, Notaris dan bertanggung jawab

-----  
sepenuhnya atas hal tersebut dan selanjutnya para pihak

-----  
juga menyatakan telah mengerti dan memahami isi akta ini.

-----  
**DEMIKIAN AKTA INI**  
-----

-----  
-Dibuat sebagai minuta, dibacakan serta ditandatangani

-----  
di Banjarmasin, pada hari, tanggal, bulan dan tahun

-----  
seperti di sebutkan pada bagian awal akta ini,  
dengan

-----  
dihadiri oleh

:

-----  
1. **Nyonya SARI ATLETIK BANGUN**, lahir di Banjarbaru,

-----  
pada tanggal 28 (dua puluh delapan) Mei 1973  
(seribu

-----  
sembilan ratus tujuh puluh tiga), bertempat  
tinggal

-----  
di Kota Banjarbaru, Komplek Griya Asri II Blok  
A

-----  
Nomor 10, Rukun Tetangga (RT) 013, Rukun Warga  
003,

-----  
Kelurahan Sungai Ulin, Kecamatan Banjarbaru  
Utara,

pemegang Kartu Tanda Penduduk Provinsi  
Kalimantan

-----  
Selatan Kota Banjarbaru Nomor Induk  
Kependudukan

-----  
6303056505730012; dan

-----  
2. **Nyonya YULIANOR**, lahir di Barito Kuala, pada tanggal  
17 (tujuh Ebelas) Juli 1973 (seribu sembilan ratus tujuh  
puluh tiga), bertempat tinggal di Banjarbaru, Komplek -  
Bukit Permata Indah (BPI) Jalan Permata Kecubung Q Nomor  
187, Rukun Tetangga (RT) 016, Rukun Warga (RW) 004, ----  
Kelurahan Sungai Ulin, Kecamatan Banjarbaru Utara, -----  
pemegang Kartu Tanda Penduduk Provinsi Kalimantan -----  
Selatan Kota Banjarbaru Nomor Induk Kependudukan -----  
6372055707730005. -----

Keduanya adalah pegawai kantor saya notaris, selaku  
para

-----  
saksi.  
-----

-- Setelah saya notaris, membacakan akta ini kepada  
para

-----  
penghadap dan para saksi tersebut, maka segera akta  
ini

-----  
ditandatangani oleh para penghadap, kemudian para  
saksi

-----  
dan akhirnya oleh saya, notaris.

-----  
-- Dibuat dengan tiada suatu perubahan apapun. -----  
--Minuta akta ini telah ditandatangani dengan Sempurna.

----- DIBERIKAN SEBAGAI SALINAN -----  
-----

UNISSULA  
Notaris di Banjarbaru  
جامعته سلطان ابيجوج الإسلامية

(HHHHH, SH)

### **3.5 Cara Penentuan Angsuran dalam Murabahah dalam Perbankan**

Ada tiga bentuk penentuan angsuran dalam murabahah di perbankan syariah

di Indonesia. Pertama, bank menentukan keuntungan dari jumlah dana yang dipinjam oleh nasabah untuk membeli barang ke bank tersebut sebesar yang disepakati kedua belah pihak, misalnya 10% pertahun. Jika tahun bertambah maka 2 x keuntungan pertahun (10%) maka mark upnya sebesar 20%<sup>207</sup>

Rumusnya adalah:

$$\text{Harga Jual} = \text{Harga Pokok Aktiva Murabahah} + (\text{mark up} \times n \text{ tahun})$$

Kedua, atas dasar dana pembiayaan, bank syariah menerapkan keuntungan 20% kemudian jika dibayar satu atau dua tahun maka untuk menstabilkan daya beli uang tersebut bank syariah dapat menambahkan sejumlah 2 x inflasi dua tahun yang akan datang.

$$\text{Harga Jual} = \text{Harga pokok aktiva murabahah} + \text{mark up} + (\text{cost recovery} \times n \text{ tahun})$$

Misalnya, diperkirakan inflasi 5% pertahun maka factor stabilizer daya beli untuk dua tahun =  $2 \times 5\% = 10\%$ . Jadi, selama 2 tahun nasabah mengangsur pokok pinjaman ditambah keuntungan dan inflasi yaitu  $10\% + 20\% = 30\%$ .<sup>144</sup>

Ketiga, dalam penentuan harga jual bank, bank dapat menerapkan metode penetapan harga jual berdasarkan *cost plus mark up*. Dengan metode cost plus, harga jual dapat dihitung dengan rumus sebagai berikut:

$$\text{Harga Jual} = \text{Harga pokok aktiva murabahah} + \text{mark up} + (\text{cost recovery} \times n \text{ tahun})$$

Cost recovery adalah bagian dari estimasi biaya operasi bank syariah yang dibebankan kepada harga pokok aktiva murabahah / pembiayaan.

<sup>207</sup> Slamet Winyono dan Taufan Maulamin, *Memahami Akuntansi Syariah di Indonesia* (Jakarta: Mitra Wacana Media, 2013), h. 135.

**BAB IV**

**KELEMAHAN–KELEMAHAN PELAKSANAAN AKAD PEMBIAYAAN**

**MURABAHAH PADA PERBANKAN SYARIAH BELUM BERBASIS**

**NILAI TA'ĀWUN WA TAWĀZUN**

**Kelemahan-Kelemahan Regulasi Fatwa DSN-MUI Terkait Murabahah**

Otoritas yang mendapat wewenang untuk mengeluarkan fatwa keuangan syariah di Indonesia adalah Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI). Hal ini pertama kali diformulasikan secara legal-formal baru dalam Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia tentang Bank Umum berdasarkan syariah (12 Mei 1999). Dalam pasal 1 (j) Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia disebutkan bahwa: Dewan Syariah Nasional adalah dewan yang dibentuk oleh MUI yang bertugas dan memiliki wewenang untuk memastikan kesesuaian antara produk, jasa, dan kegiatan usaha bank dengan prinsip syariah. Pada ayat sama dijelaskan pula tentang Dewan Pengawas Syariah yang merupakan dewan yang bersifat independen dan dibentuk oleh Dewan Syariah Nasional (DSN), serta ditempatkan pada bank dengan tugas yang diatur oleh Dewan Syariah Nasional.<sup>208</sup>

Kemudian dalam Undang-Undang (UU) Nomor 21 Tahun 2008 tentang perbankan syariah, yang disahkan pada 16 Juli 2008, fungsi pengawasan terhadap kepatuhan syariah ini dinyatakan kembali, walaupun tidak menyebut DSN secara spesifik. UU tersebut menggariskan bahwa otoritas kepatuhan syariah berada pada

---

<sup>208</sup> Sofyan Al-Hakim. "Perkembangan regulasi perbankan syariah di Indonesia." *Ijtihad: Jurnal Wacana Hukum Islam dan Kemanusiaan* 13.1 (2013): h. 23

MUI yang direpresentasikan melalui Dewan Pengawas Syariah (DPS), yang harus dibentuk pada masing-masing Bank Syariah dan Unit Usaha Syariah (UUS) pada bank konvensional. Tugas perumusan dan pengawasan yang menjadi wewenang MUI berdasarkan UU Nomor 21 Tahun 2008 inilah selanjutnya dilakukan oleh sebuah lembaga bentukan MUI yang disebut DSN. Dengan demikian, DSN tidak secara spesifik disebut dalam UU tapi merupakan komponen MUI yang berwenang melakukan perumusan dan pengawasan perbankan syariah.<sup>209</sup>

Konsep kepastian harga jual beli barang dalam fatwa DSN-MUI menetapkan tidak ada perubahan harga menjadi lebih mahal, karena sebab apapun, tetapi ia mengadopsi diskon harga dan denda. Model pembayaran cicilan menimbulkan beberapa hal yang harus dipastikan dalam pembayaran jual beli. Ia adalah besarnya cicilan, jangka waktu, dan jatuh tempo cicilan. Hal-hal yang pasti tersebut memungkinkan munculnya persoalan kepastian dalam harga yang disepakati. Problematika muncul manakala hal-hal yang dipastikan dalam akad tidak bisa dilaksanakan sepenuhnya oleh nasabah. Adakah penalti, denda, atau penambahan harga atas pengunduran jangka waktu?. Sebaliknya manakala nasabah menyelesaikan kewajiban lebih cepat dari yang disepakati, ada kebijakan apa.<sup>210</sup>

Konsep kepastian harga murabahah adalah upaya menghindari riba dan gharar. Fatwa mengatur transaksi barang dengan uang, bukan uang dengan uang. Pertukaran tersebut harus jelas harganya meskipun dilakukan dengan pembayaran tunda angsuran. Meskipun fatwa memutuskan begitu, masih ada perbedaan

---

<sup>209</sup> Sofyan Al-Hakim. "Perkembangan regulasi perbankan syariah di Indonesia." *Ijtihad: Jurnal Wacana Hukum Islam dan Kemanusiaan* 13.1 (2013): h. 24

<sup>210</sup> Nur Fathoni, "Konsep Jual Beli Dalam Fatwa DSN-MUI." *Economica: Jurnal Ekonomi Islam* 4.1 (2013): h. 77

pendapat ulama fiqh soal keuntungan dalam murabahah dengan pembayaran tunda.<sup>211</sup> Dalam penentuan harga dalam pembiayaan syariah, menggunakan salah satu model dari empat model yaitu mark-up pricing, target - return pricing, value pricing dan going rate pricing. Cara yang lazim dipakai adalah going rate pricing yaitu menggunakan tingkat suku bunga pasar sebagai rujukan.<sup>212</sup> Hal tersebut penting dalam konsep murabahah pada fatwa DSN-MUI, akan tetapi belum ada fatwa tentang cara mana yang bisa dibenarkan menurut syariah.

### **Denda Keterlambatan**

Pasal denda keterlambatan menambah kewajiban daripada nasabah, dan ini perlu diketahui oleh nasabah bank syariah, karena bertambahnya sisa hutang itu adalah riba. Hingga kini, belum ada fatwa DSN mengenai denda keterlambatan pembayaran, yang ada hanya ada fatwa sanksi atas nasabah mampu yang menunda-nunda pembayaran fatwa Nomor 17 Tahun 2000, fatwa ini bukan yang terlambat.

Penerapan fatwa sanksi atas nasabah mampu yang menunda-nunda pembayaran menurut Harmoko, secara tidak langsung membantu pihak bank untuk melakukan screening pada nasabah-nasabah yang berpotensi melakukan wanprestasi. Sehingga pihak bank syariah mampu menyediakan langkah-langkah preventif terjadinya pembiayaan bermasalah, khususnya pada pembiayaan murabahah yang notabene merupakan kategori pembiayaan dengan angsuran tetap. Bagi nasabah, penerapan fatwa ini berdampak pada perilaku disiplin atau tertib

---

<sup>211</sup> Muhammad, , Teknik Perhitungan Bagi Hasil Dan Profit Margin Pada bank Syari'ah, (Yogyakarta: UII Press, 2006), h. 125

<sup>212</sup> Sugeng Supriyadi, "Teori bagi Hasil Dan Profit Margin." Makalah Workshop Perbankan Syariah, Semarang (2007). h. 13

dalam hal penyelesaian kewajiban pembiayaan murabahah.<sup>213</sup>

Denda keterlambatan meski tidak untuk dan menjadi pendapatan bank syariah tapi diserahkan untuk lembaga sosial karena alasan riba. Tetapinya praktek denda keterlambatan sebagai bentuk efek jera kepada nasabah dapat membuka pintu riba bagi nasabah. Sebagaimana yang disebutkan di dalam sebuah Hadist bahwa: “Rasulullah shallallahu ‘alaihi wa sallam melaknat pemakan riba, penyeter riba, penulis transaksi riba dan dua saksi yang menyaksikan transaksi riba.”<sup>214</sup>

Dan yang menjadi pertanyaan cukup penting ialah apakah sah untuk mendisiplinkan seseorang dengan mengerjakan perilaku dosa besar. Selain itu, apa yang disampaikan oleh bank syariah bahwa uang dari pembayaran denda tidak untuk pendapatan bank tetapi untuk lembaga amal sosial sudah mengidentifikasi bahwa uang tersebut bukanlah halal melainkan haram.

Nasabah kena musibah (force majeure) atau tidak mampu harus diberi keluasan waktu pengembalian utang tanpa ada tambahan. Moralitas dalam fatwa jual beli ada pada dua hal; 1. larangan memberi denda kepada nasabah yang tidak mampu. 2. larangan menambah harga karena penambahan waktu (mundurnya waktu) pembayaran. Keduanya menurut Fathoni, belum menjadi arus utama paradigma bisnis jasa keuangan syariah dalam konsep fatwa DSN–MUI tentang jual beli.<sup>215</sup>

---

<sup>213</sup> Harmoko, Irfan. "Analisis Penerapan Denda Keterlambatan Pembayaran Angsuran Dalam Akad Pembiayaan Murabahah di Bank Syariah (Berdasarkan Fatwa No. 17/DSN-MUI/IX/2000)." *Qawānīn Journal of Economic Syaria Law* 3.1 (2019): h. 48

<sup>214</sup> Ahmad ibn Hanbal, *Musnad Ahmad bin Hanbal*. (Riyad: Bayt al-Afkār al-Dawliyyah, 1998), h.

<sup>215</sup> Nur Fathoni, "Konsep Jual Beli Dalam Fatwa DSN-MUI." *Economica: Jurnal Ekonomi Islam* 4.1 (2013): h. 78

Oleh karena itu, DSN perlu mengkaji ulang perihal fatwa denda atau sanksi keterlambatan pembayaran yang diperaktekkan oleh bank Syari'ah.

### **Uang Muka dalam Murabahah**

Murabahah secara umum didefinisikan sebagai menjual komoditas dengan biaya ditambah margin. Murabahah dalam pengertian ini adalah jenis penjualan biasa dan oleh karena itu, uang muka (urbūn) adalah sah. Namun jika yang kita maksud dengan murabahah adalah apa yang dipraktikkan oleh bank-bank islam saat ini atau al-murābahah lil'āmir bi al-shirā', perjanjian antara bank dan nasabah hanyalah janji dan bukan akad nyata sedangkan akad antara bank dengan pemilik barang yang sebenarnya adalah akad. Kesepakatan semacam itu melibatkan janji untuk membeli / menjual, yang menyiratkan penundaan. Oleh karena itu, praktek tersebut tidak sejalan dengan dengan urbūn. Oleh karena itu, uang muka dalam murabahah tersebut akan menjadi ilegal jika kita menganggap janji itu tidak mengikat.<sup>216</sup>

Namun, jika janji antara bank dan nasabah dianggap mengikat karena merupakan praktik yang berlaku di lembaga keuangan islam yang didukung oleh keputusan akademi fiqih islam, kemungkinan uang muka dalam murabahah lil'āmir bi al-shirā' dapat dipertimbangkan kebolehannya.<sup>217</sup>

Menyikapi masalah ini, Ibnu Mani berpendapat bahwa mengingat uang muka hanya dimungkinkan dalam suatu akad sebagai bagian dari keseluruhan harga, maka tidak ada alasan untuk melegalkan uang muka dalam murabahah lil āmir bi

---

<sup>216</sup> Wahbah al-Zuhaili, "Bay' al-' Arbūn". *Majallat Majma' al-Fiqh al-Islāmī*, vol 1, no. 8, (1994): h. 701

<sup>217</sup> Muhammad al-Bashir Muhammad al-Amine, *Risk Management in Islamic Finance: An Analysis of Derivatives Instruments in Commodity Markets* (Leiden: Brill, 2008), h. 245

al-shirā' karena perjanjian antara bank dan nasabah hanyalah janji, bukan akad. Namun, ini tidak berarti bahwa pemberi janji memberikan sejumlah uang kepada penerima janji sebagai imbalan pemenuhan janjinya adalah ilegal. Namun, hal ini tidak dapat dianggap sebagai uang muka tetapi bisa menjadi ketentuan ganti rugi yang dilikuidasi dan terserah kesepakatan para pihak. Dengan kata lain terserah apa yang disepakati para pihak apakah akan menganggapnya sebagai bagian dari seluruh harga atau tidak karena umat islam terikat dengan ketentuan mereka.<sup>218</sup>

Menurut Anwar sebagaimana yang dikutip Adam dkk., konsep uang muka (urbun) dalam fatwa DSN-MUI tentang uang muka lebih cocok dikualifikasikan sebagai ganti rugi berdasarkan kesepakatan dengan pembayaran awal dari pada urbun dengan alasan bahwa: pertama, pemotongan uang muka oleh LKS dalam hal nasabah membatalkan akad murabahah didasarkan pada besarnya kerugian dialaminya, sehingga apabila urbun itu lebih besar dari kerugian LKS, sisinya dikembalikan kepada nasabah dan apabila lebih kecil, LKS dapat meminta tambahan kekurangannya; kedua, dalam konsiderannya, DSN tidak menyinggung Hadits larangan urbun; ketiga, Sebaliknya fatwa tersebut mengutip Hadits tentang syarat (klausul) perjanjian, kaum muslimin setia kepada syarat-syarat mereka, dan Hadits tentang ganti rugi, Tidak boleh merugikan diri sendiri dan tidak boleh merugikan orang lain.<sup>219</sup>

Dapat dicatat di sini bahwa terlepas dari fakta bahwa klausul di atas bukanlah

---

<sup>218</sup> 'Abd Allāh Ibn Manī', "Baḥth fi Ḥukm Bay' al-'Arbūn." *Majallat al-Buḥūth al-Islāmiyyah*, vol. 1, no. 8, (1997): h. 180–181

<sup>219</sup> Panji Adam, Maman Surahman, dan Popon Srisusilawati. "Analisis terhadap Fatwa Dewan Syariah Nasional (DSN) MUI Nomor 13 Tahun 2000 tentang Uang Muka dalam Murabahah." *Prosiding SNaPP: Sosial, Ekonomi Dan Humaniora* 7, no. 3, (2017): h. 632-633

uang muka seperti yang didefinisikan secara hukum, melainkan terlihat seperti klausul tentang kerugian atau hukuman yang dilikuidasi, lembaga keuangan Islam yang menggunakannya dapat mengelola eksposur risikonya sampai batas tertentu. Meskipun klausul di atas tampaknya mirip dengan klausul ganti rugi yang dilikuidasi, dalam praktiknya beberapa bank syariah mencoba untuk menghindari pengalihan sengketa penilaian kerusakan nyata, yang ditimbulkan padanya setelah kegagalan pelanggan untuk memenuhi janjinya yang mengikat untuk membeli, ke pengadilan karena itu adalah norma dalam menangani kasus-kasus seperti itu. Mereka akan mencoba untuk memasukkan, dari awal, sebuah klausul dalam kontrak bahwa dalam kasus seperti itu, (selain penilaian kerusakan nyata yang ditimbulkan), perselisihan harus dirujuk ke Dewan Syariah bank Islam untuk keputusan akhir yang akan tidak dapat diganggu gugat di pengadilan.<sup>220</sup>

Oleh karena itu, DSN perlu mengkaji ulang perihal fatwa DSN No: 13/DSN-MUI/IX/2000 tentang uang muka dalam murabahah, apakah pembayaran diawal tersebut memang termasuk diperuntukkan uang muka (urbun) atau sebagai “ganti rugi” berdasarkan kesepakatan awal.

### **Penyimpangan Akad Murabahah dan Solusinya dalam Hukum Islam**

Dalam perjalanannya, praktek murabahah mengalami penyimpangan dari segi prakteknya. Sehingga praktek tersebut menjadi batil bahkan berpotensi menjadi zhalim. Namun, penyimpangan-penyimpangan ini seolah dibiarkan, dan praktek tersebut terus berlangsung hingga hari ini.

---

<sup>220</sup> Muhammad al-Bashir Muhammad al-Amine, *Risk Management in Islamic Finance: An Analysis of Derivatives Instruments in Commodity Markets* (Leiden: Brill, 2008), h. 249

## 1. Pelanggaran syarat milkiyah

Syarat milkiyah (kepemilikan barang) terjadi pada bentuk akad murabahah bil wakalah, yaitu perbankan mewakilkan kepada nasabah untuk membeli barang kebutuhannya. Dalam prakteknya pertama, perbankan menyelesaikan akad murabahah terlebih dahulu kepada nasabah. Selama proses akad tersebut tidak terjadi serah terima barang antara perbankan dan nasabah, kemudian perbankan juga secara prinsip belum memiliki barang tersebut. Kedua, ketika akad murabahah selesai, baru perbankan menyerahkan sejumlah uang kepada nasabah untuk membeli barang kebutuhannya, pada proses yang kedua ini berlakulah akad wakalah.

Bisa kita lihat dalam praktek di atas, bahwa perbankan secara prinsip belum memiliki barang tersebut. Padahal syarat kepemilikan merupakan hal yang mutlak dalam jual beli. Rasulullah melarang menjual barang yang belum dimiliki olehnya. Dalam sebuah Hadits yang diriwayatkan Imam Ahmad, dari Hakim bin Hazm, Rasulullah bersabda, “janganlah menjual barang yang belum dimiliki olehnya.”<sup>221</sup>

Sehingga akad tersebut menjadi batal. Dalam ushul fiqh dikatakan sesuatu dikatakan sah jika rukun dan syarat terpenuhi, jika tidak terpenuhi maka sesuatu menjadi batal. Dalam hal ini syarat milkiyah tidak terpenuhi, maka dapat dipastikan praktek murabahah tersebut adalah batal secara syariah karena tidak memenuhi rukun dan syarat. Jika akad ini diteruskan ia menjadi

---

<sup>221</sup> Rafiq Yunus al-Misri, *Ushul al-Iqtishad al-Islami* (Damaskus: Dar al-Qalam, 1999), h. 149

jalan lain menuju riba, karena secara prinsip tidak terjadi proses jual beli, yang terjadi perbankan hanya meminjamkan sejumlah uang kemudian nasabah mencicilnya dengan ditambah margin. Artinya perbankan melakukan praktek seperti bunga dalam perbankan konvensional.

Seharusnya agar praktek ini sesuai syariah, perbankan harus menyelesaikan akad wakalah terlebih dahulu agar syarat kepemilikan terpenuhi, barulah kemudian di langungkan akad murabahah.

Hal ini juga sesuai dengan fatwa DSN-MUI Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang murabahah pada ketentuan umum murabahah dalam bank syariah poin sembilan dikatakan: “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.”

## 2. Pelanggaran syariat ra'sulmal ma'lum

Pelanggaran jenis ini juga terjadi karena pada struktur murabahah dengan mewakilkan nasabah untuk membeli barang yang dipesan. Sebagaimana disebutkan sebelumnya, syarat ra'sulmal (modal) dan ribh (keuntungan) haruslah diketahui merupakan syarat khusus pada jual beli murabahah. Pelanggaran ini biasanya terjadi ketika nasabah ingin melakukan pembiayaan murabahah, kemudian pihak bank menawarkan beberapa besaran platform pembiayaan tersebut beserta marjin keuntungan yang diambil oleh bank. Bank tidak mengambil keuntungan berdasarkan besaran dari ra'sulmāl, namun dari besaran uang yang dikeluarkan oleh bank. Bahkan dalam beberapa kasus pihak bank syariah tidak peduli dengan besaran harga dari ra'sulmal. Pelanggaran

pada jenis ini juga disebut dengan pintu lain menuju riba. Dalam jual beli harus ada komoditas yang dibeli. Jika tidak ada komoditas yang dipertukarkan maka tidak ada bedanya keuntungan murabahah tersebut dengan bunga pada perbankan konvensional.

Untuk menghindari hal tersebut, sebagaimana yang telah dijelaskan, perbankan harus memiliki barang tersebut secara prinsip. Agar penetapan margin keuntungan berdasarkan harga barang bukan lagi berdasarkan jumlah uang yang dikeluarkan oleh bank.

### 3. Penempatan akad yang tidak tepat

Murabahah merupakan salah satu dari bentuk jual beli, sehingga akad ini hanya berlaku pada praktek jual beli saja. Namun terjadi penempatan akad murabahah pada transaksi yang salah. Misalnya pembiayaan untuk renovasi rumah, tidak bisa dilakukan dengan akad murabahah, karena tidak terpenuhinya syarat milkiyah (kepemilikan) dan ra'sulmāl (modal) yang diketahui. Seharusnya akad yang tepat pada jenis tersebut adalah akad *istisna'* paralel. Dalam *istisna'* harga ditentukan diawal transaksi, namun tidak ada syarat ra'sul māl ma'lūm dan ar-ribh ma'lūm, kemudian serah terima barang terjadi setelah barang selesai. Dalam *istisna'* paralel, bisa saja pembeli mengizinkan pembuat menggunakan subkontraktor untuk melaksanakan kontrak tersebut. Dengan demikian, pembuat kontrak *istisna'* kedua untuk memenuhi kewajibannya pada kontrak pertama.<sup>222</sup>

Ada beberapa konsekuensi saat bank syariah menggunakan kontrak

---

<sup>222</sup> Muhammad Syafi'i Antorio, *Bank Syaria'ah dari Teori ke Praktik* (Jakarta: Gema Insani, 2004)

istisna"paralel. Di antaranya sebagai berikut:<sup>223</sup>

- a. Bank Islam sebagai pembuat pada kontrak pertama tetap merupakan satu- satunya pihak yang bertanggung jawab terhadap pelaksanaan kewajibannya. Istisna"paralel atau subkontrak untuk sementara harus dianggap tidak ada. Dengan demikian, sebagai sāni" pada kontrak pertama, bank tetap bertanggungjawab atas setiap kesalahan, kelalaian, atau pelanggaran kontrak yang berasal dari kontrak paralel.
- b. Penerima subkontrak pembuatan pada istisna" paralel bertanggung jawab terhadap bank islam secara pemesan. Dia tidak mempunyai hubungan hukum secara langsung dengan nasabah pada kontrak pertama akad. Bai" al- istisna" kedua merupakan kontrak paralel, tetapi bukan merupakan bagian atau syarat untuk kontrak pertama. Dengan demikian, kedua kontrak tersebut tidak mempunyai hukum sama sekali.
- c. Bank sebagai sani" atau pihak yang siap untuk membuat atau mengadakan barang, bertanggung jawab kepada nasabah atas kesalahan pelaksanaan subkontraktor dan jaminan yang timbul darinya. Kewajiban inilah yang membenarkan keabsahan istimewa" paralel, juga menjadi dasar bahwa bank boleh memungut keuntungan kalau ada.

#### 4. Melibatkan maysir dalam perhitungan margin keuntungan

Dalam perhitungan margin, pada cara kedua (pada pembahasan sebelumnya), perbankan syariah melibatkan inflasi dalam menentukan margin keuntungannya.

---

<sup>223</sup> *Ibid.* hlm.115-116

Tentu ini sangat bertentangan dengan syariah, tingkat inflasi dimasa depan merupakan sesuatu yang tidak pasti. Bermain dengan ketidak pastikan merupakan bentuk dari maysir. Lalu apa bedanya murabahah dengan bunga bank?. Karena salah satu motif bunga adalah prediksi inflasi dimasa yang akan datang.

Cara yang paling tepat dengan konsep syariah, adalah konsep pertama, yaitu cukup modal plus markup, atau cara ketiga, yaitu plus mark up dan cost recovery secara kasat memang murabahah tampak seperti bunga, bahkan tidak terasa bahwa ia berbeda dari bunga. Asumsi ini menurut penulis umum dirasakan para nasabah perbankan syariah. Hal ini juga disimpulkan oleh Asmuni Mth., ia mengakatan :

Meskipun sampai saat ini terkadang masyarakat “belum merasakan perbedaan antara keduanya (perbankan Islam dan konvensional).” Mengapa? Salah satu jawabannya adalah karena praktik perbankan syari’ah “belum” memposisikan dirinya sebagai alternatif pilihan di tengah persaingan dengan perbankan konvensional. Tipisnya perbedaan ini diakui atau tidak membuat perbankan syariah sangat lamban.<sup>224</sup>

Ada dua kaidah yang melekat pada lembaga keuangan islam. Pertama berlakunya kaidah kehati-hatian seperti halnya yang berlaku di perbankan konvensional. Kedua, berlakunya kaidah kesesuaian dengan prinsip syariah.

Prinsip ini tidak berlaku pada bank konvensional. Justru prinsip inilah

---

<sup>224</sup> Asmuni Mth., “Produk Perbankan Syariah: Antara al-Minhāj al-Raddi dan al-Minhāj al-Maqshadī”, *Buletin al-Islamiyah*, No.01 Tahun XIX (Februari 2013), h. 46

yang membedakan kedua sistem perbankan tersebut.<sup>225</sup> Namun tetap tidak begitu menarik minat masyarakat muslim untuk menabung di perbankan islami.

Hal ini dikarenakan , (1) Otak masyarakat bahkan muslim telah termindset dengan keuangan konvensional, (2) Secara umum produk lembaga keuangan islam tidak terlihat perbedaan oleh masyarakat dengan konvensional kecuali penamaannya saja yang berbeda. (3) Masyarakat secara umum tidak melihat margin itu berbeda dengan bunga pada konvensional. Sebagaimana tujuan utama perbankan islam yaitu ta'awun, seharusnya benar-benar diterapkan, sehingga tidak terjadi hal-hal yang bersifat eksploitasi terhadap nasabah. Kemudian masalah margin, menurut penulisan menjadi variabel penting yang memberikan pengaruh terhadap keinginan masyarakat untuk memilih keuangan islam. Hal ini dibuktikan dengan kejadian di zaman Rasulullah. Para sahabat mengeluh karena masyarakat muslim tidak mau berbelanja di pasar yang dibuat oleh kaum muslim, padahal pedagangnya muslim, para sahabat, jujur, dan amanah. Namun masyarakat Madinah yang jelas-jelas muslim, lebih memilih pasar Yahudi. Hal ini terjadi karena masyarakat telah termindset dengan pasar Yahudi lebih dahulu, dan mereka tidak melihat perbedaannya kecuali hanya muslim dan yahudi. Lalu Rasulullah menyarankan sahabat untuk menambahkan timbangan mereka, jika seseorang memesan 1 Kg maka diberi 1,2 Kg, artinya keuntungan yang didapatkan sahabat adalah kecil. Namun apa yang terjadi? Masyarakat beralih ke pasar

---

<sup>225</sup> *Ibid*

muslim, dan perekonomian berkembang pesat di antara kaum muslim. Seharusnya perilaku ini yang dicontoh oleh lembaga keuangan Islam.

Dalam mengambil keuntungan jangan berdasarkan patokan konvensional. Namun harus bebas dari perilaku lembaga keuangan konvensional, kemudian dalam mengambil keuntungan dengan cara yang bukan saja sesuai syariah tapi sesuai dengan spirit moral Islam yaitu berkeadilan dan tolong menolong. Ali bin Abi Thalib mengatakan, “jangan kamu mengabaikan keuntungan yang kecil jika ingin mendapatkan keuntungan yang besar.” Wallahu A’lam.

### **Bank Syariah Sebagai Lembaga Keuangan Yang Ideal Secara Filosofis, Yuridis dan Sosiologis**

Pemahaman bank syariah dapat didekati melalui tiga cara untuk mendefinisikan apa itu bank syariah. Pertama, berdasarkan pada peraturan perundang – undangan (legal regulation within which the institutional function) kedua, berdasarkan pada kegiatan bank atau service bank terhadap jasa yang ditawarkan kepada konsumen, ketiga, berdasarkan fungsi ekonomis (economic functions) atas bank seperti yang ditunjukkan ketika melayani masyarakat.<sup>226</sup>

Pertama, berdasarkan Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang perbankan syariah, dan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 jo. UU No. 7 Tahun 1992, ketiganya mempunyai pengertian yang sama tentang bank yaitu

---

<sup>226</sup> Jonathan R. Macey and Miller, Geoffrey, P. *Banking law and Regulation*, Little, Brown and Company, Boston, Toronto, London, 1992 hal.36-37 dalam Nindyo Pramono, *Hukum Perbankan Suatu Kajian dari Perspektif Hukum Ekonomi*, disampaikan dalam Penataran Dosen Hukum Perdata dan Ekonomi seluruh Indonesia yang diselenggarakan oleh Fakultas Hukum UGM 18-23 September 2000 di Yogyakarta, hal.1

badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak. Sedangkan bank syariah adalah bank yang menjalankan kegiatan usahanya berdasarkan prinsip syariah dan menurut jenisnya terdiri atas bank umum syariah dan bank pembiayaan rakyat syariah. Pengertian tersebut menunjukkan bahwa arti bank syariah adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat serta usaha jasa lainnya berdasarkan prinsip syariah dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak. Kedua, pengertian bank dapat diperjelas berdasarkan produk yang ditawarkan kepada konsumen, bahwa bank adalah institusi yang menerima simpanan uang dan menyalurkannya kepada masyarakat, serta menyediakan jasa lainnya. Ketiga, pengertian bank dengan pendekatan fungsi ekonomi, bahwa bank adalah lembaga yang menerima simpanan uang dan menyalurkannya kepada usaha kegiatan ekonomi dan juga melakukan kegiatan jasa lainnya.<sup>227</sup>

Berdasarkan ketiga pendekatan tersebut tentang pengertian bank masyarakat dalam bentuk pembiayaan atau pinjaman serta melakukan adalah lembaga jasa keuangan yang menjalankan usaha menghimpun dana dari masyarakat dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk pembiayaan atau pinjaman serta kegiatan ekonomi lainnya dalam bentuk jasa.

Bank Syariah merupakan salah satu perbankan di Indonesia yang dapat diartikan sebagai badan usaha bidang keuangan yang kegiatannya melakukan

---

<sup>227</sup> Ibid Jonathan R.Macey and Miller, Geoffrey, P.,hal.38

penghimpunan dana dari masyarakat dan menyalurkannya kepada kegiatan ekonomi lainnya dalam bentuk jasa yang berdasarkan prinsip syariah.

Berdasarkan pengertian tersebut, bank syariah merupakan bank yang memiliki ciri khusus dalam operasionalnya dengan menerapkan prinsip syariah yaitu berbagi keuntungan dan kerugian baik dalam penghimpunan dana dan pembiayaan maupun dalam produk jasa.

Ada perbedaan antara bank berdasarkan prinsip syariah dengan bank konvensional yaitu bank syariah melakukan usaha berdasarkan prinsip berbagi keuntungan dan kerugian, sedangkan bank konvensional melakukan penghimpunan dana dan penyaluran dana dalam bentuk kredit berbasis bunga. Kedua perbankan tersebut memiliki sistem hukum yang berbeda-beda sesuai dengan basisnya.

Bangsa Indonesia sangat bangga dengan lahirnya bank syariah, khususnya umat Islam yang penduduknya terbesar dibanding dengan umat agama lainnya. Selain kebanggaan, bank syariah juga merupakan kebutuhan bagi umat Islam. Menurut Muslim H. Kara lahirnya bank syariah karena didorong oleh faktor politik dan ekonomi. Secara politik memang telah diakomodir oleh Undang Undang Dasar 1945 dalam hal kebebasan menjalankan perintah agama, tetapi aksi yang langsung berdampak lahirnya bank syariah adalah masuknya orang – orang muslim dalam kekuatan – kekuatan politik di DPR.<sup>228</sup> Sedangkan dari sisi ekonomi Indonesia pada Tahun

---

<sup>228</sup> Muslim H. Kara, *Bank Syariah di Indonesia Analisis Kebijakan Pemerintah Indonesia Terhadap Perkembangan Perbankan Syariah*, UII Press, Yogyakarta, 2005 hal.233

1990 sedang menerapkan kebijakan bunga nol persen di bidang perbankan yang pada waktu itu direspon positif oleh umat Islam dengan membentuk Bank Muamalat Indonesia dengan bunga nol persen.

Lahirnya Bank Syariah di Indonesia dimulai dari gagasan yang muncul Tahun 1970-an melalui seminar-seminar skala nasional hingga benar-benar lahir di Tahun 1990 melalui musyawarah nasional IV Majelis Ulama Indonesia (MUI) di Hotel Syahid Jaya Jakarta tanggal 22-25 Agustus 1990, dan mengalami perkembangan yang menggembirakan.<sup>229</sup> Diantara keberhasilan eksistensinya bank syariah di Indonesia adalah telah menunjukkan keampuannya dalam mengelola dana masyarakat pada saat krisis moneter di Tahun 1998, dengan ditandai banyaknya bank konvensional yang dilikuidasi tetapi bank syariah justru semakin berkembang.

Keberadaan bank syariah yang menggembirakan itu masyarakat dan juga negara semakin yakin membawa perubahan ekonomi yang adil dan memainkan peranannya untuk kesejahteraan masyarakat Indonesia walaupun bank syariah pada saat itu hanya ada satu yaitu Bank Muamalat Indonesia (BMI). Keyakinan masyarakat semakin kuat dengan lahirnya Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang perbankan yang dibarengi dengan lahirnya Peraturan Pemerintah Nomor 72 Tahun 1992 tentang bank berdasarkan prinsip bagi hasil. Peran bank syariah di Indonesia untuk mensejahterakan masyarakat, semakin terbukti dengan lahirnya Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang perbankan syariah. Bahkan undang-undang ini

---

<sup>229</sup> Laporan Tahunan BMI 199

memberikan kepastian hukum bagi berjalannya bank syariah di Indonesia dan sekaligus merupakan amanat bahwa Indonesia dengan bank syariah, bangsa akan mampu melaksanakan amanat Undang Undang Dasar 1945 yaitu sebagai negara yang adil, makmur dan sejahtera.

Keberadaan bank syariah di Indonesia mengemban amanat Undang-Undang Dasar (UUD) 1945 untuk menjalankan tugas pemerataan ekonomi dalam rangka mensejahterakan penduduk Indonesia yang adil dan maslahah berdasarkan prinsip-prinsip syariah. Pelaksanaan amanat yang mulia ini sudah lama dirindukan oleh bangsa Indonesia yang mayoritas beragama islam untuk dapat menjalankan ekonomi tanpa bunga. Harapan itu sudah ada sejak pembahasan rancangan Pancasila diawal detik-detik proklamasi dengan menambah sila pertama yang berbunyi “Ketuhanan dengan kewajiban menjalankan syariah islam bagi pemeluk-pemeluknya”,<sup>230</sup> dan sekarang ini baru terwujud cita-cita itu dengan adanya bank syariah. Tentu saja rakyat Indonesia seperti orang kehausan yang terobati dengan lahirnya bank syariah. Amanat yang begitu besar ini seolah-olah ingin berkata bahwa “jalankan praktik perbankan yang bebas dari bunga, karena bunga telah menyengsarakan rakyat Indonesia”. Ini adalah harapan besar yang mempunyai implikasi besar juga yaitu bila lembaga perbankan gagal menjalankan amanat ini, maka tentu akan mendapatkan sanksi sosial dari masyarakat Indonesia yaitu akan dicemooh bahkan akan meninggalkan bank syariah dan tidak akan yakin lagi untuk bekerjasama dengan bank syariah. Namun juga sebaliknya

---

<sup>230</sup> Mohammad Hatta, *Sekitar Proklamasi*, Tintamas, Jakarta, 1982 hal.66-67

bank syariah akan menjadi idola rakyat Indonesia bila praktiknya benar-benar sesuai syariah yang adil berbagi keuntungan dan kerugian.

Sesuai tujuan bank syariah, Indonesia telah melakukan pembangunan hukum berkaitan dengan sistem hukum perbankan syariah yaitu melalui Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang perbankan syariah.<sup>231</sup>

Sistem Secara filosofis, perbankan syariah merupakan lembaga keuangan yang sesuai dengan ideologi bangsa Indonesia yaitu Pancasila dan pembukaan Undang-Undang Dasar 1945<sup>232</sup>

Pancasila yang memberikan landasan nilai-nilai mulai dari sila pertama “Ketuhanan Yang Maha Esa, hingga sila kelima “Keadilan Sosial Bagi Seluruh Rakyat Indonesia” kelima sila itu tidak ada satupun yang bertentangan dengan perbankan syariah yang menerapkan prinsip syariah berbagi keuntungan dan kerugian.

Begitu pula bank syariah sudah sesuai dengan pembukaan Undang Undang Dasar 1945 yang menggariskan suatu cita- cita sebagai negara Indonesia yang adil dan makmur, yang juga merupakan salah satu tujuan sistem hukum perbankan syariah di Indonesia.<sup>233</sup>

Indonesia yang mayoritas penduduknya muslim, bank syariah secara filosofis tidak hanya berdasarkan Pancasila dan Undang Undang Dasar 1945

---

<sup>231</sup> Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah pasal 1

<sup>232</sup> Mustaghfirin, *Rekonstruksi Sistem Hukum Perbankan di Indonesia Kajian dari Aspek Filosofis, Sosiologis dan Budaya*, Unissula Press, Semarang, 2006, hal. 9-16. Dan Dadan Muttaqien, *Sistem Perbankan Syariah di Indonesia dalam Perspektif Politik Hukum*, Disertasi Universitas Diponegoro, Semarang, 2007, hal.361

<sup>233</sup> Op.Cit. Mustaghfirin, hal. 9-16 dan Dadan Muttaqien, hal.361

tetapi juga mempunyai landasan yang kokoh berdasarkan hukum islam yaitu sesuai dengan Al-Qur'an dan Hadist terutama dalam hal larangan menjalankan ekonomi dengan riba bagi umat islam. Muamalah yang telah dilandasi dengan Al-Qur'an dan Hadist menurut teori syahadat bahwa setiap muslim yang telah bersyahadat memeluk agama islam punya konsekuensi logis wajib menjalankan syariah islam, sebagaimana diwajibkan dalam Al-Qur'an. Teori syahadat ini kelanjutan dari prinsip tauhid dalam filsafat hukum islam. Prinsip tauhid mewajibkan kepada setiap orang yang beriman kepada Allah yang maha esa, maka ia wajib taat dan patuh terhadap perintah Allah dalam Al-Qur'an dan perintah Rasulullah dalam sunahnya.<sup>234</sup> Filosofi keberadaan bank syariah di Indonesia yang berdasarkan Al-Qur'an dan Hadist tersebut diimplementasikan dalam prinsip berbagi keuntungan dan kerugian yang adil bagi semua pihak, baik bagi nasabah dan juga bagi lembaga perbankan syariah. Atas dasar filosofi tersebut, perbankan syariah merupakan lembaga yang sangat ideal bagi bangsa Indonesia, sehingga implementasinya juga seharusnya sesuai dengan landasan filosofi yang mendasarinya.

Filosofi tersebut mendudukan lembaga perbankan syariah mempunyai peranan dan fungsi yang sangat penting dalam kehidupan khususnya bangsa Indonesia. Sebagai negara berkembang yang sedang giat-giatnya melakukan pembangunan di segala bidang dengan tujuan mewujudkan masyarakat adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar

---

<sup>234</sup> u haya S. Praja, *Epistemologi Syara'' mencari Format Baru Fiqh Indonesia*, Pustaka Pelajar, Yogyakarta, 2009, hal. 125

1945.<sup>235</sup>Peranan perbankan syariah bagi bangsa Indonesia adalah menyelesaikan masalah ekonomi, sosial, budaya, pendidikan dan juga politik.

Peranan dan fungsi bank dalam konteks usaha adalah sebagai financial intermediary antara pemilik dana dengan pengusaha yang mengelola dana, sekaligus mempunyai peran penting dalam dua hal yaitu melaksanakan amanat Undang Undang Dasar 1945 tentang pemerataan ekonomi bagi masyarakat dan juga mendukung pembangunan ekonomi negara. Karena itu usaha perbankan sering disebut jantungnya penggerak roda perekonomian suatu negara, maka bila perbankan mengalami kehancuran di suatu negara, akibatnya terpuruk pula ekonomi negara tersebut sebagaimana yang dialami Indonesia.<sup>236</sup>

Sekarang ini hampir tidak ada yang tidak berurusan dengan bank baik sebagai penabung maupun peminjam dana, maka tidak bisa dipungkiri kalau saat ini bank sebagai kebutuhan primer juga.

Fakta yang ada di sekeliling kita tentang penggunaan jasa perbankan adalah pembayaran listrik, PDAM dan pembayaran uang kuliah, semua itu membutuhkan jasa bank dalam pelayanan keuangan berkaitan pembayaran. Berlandaskan filosofi yang kokoh tersebut juga lahir fungsi perbankan syariah

---

<sup>235</sup> Djuhaendah Hasan, *Analisis Hukum Ekonomi Terhadap Hukum Perbankan di Indonesia*, disampaikan dalam Penataran Dosen Hukum Perdata dan Ekonomi seluruh Indonesia yang diselenggarakan oleh Fakultas Hukum UGM 18-23 September 2000 di Yogyakarta, hal.5. lihat juga UU Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan dalam C.S.T. Kansil dan Christine S.T. Kansil, *Kitab Undang-Undang Perusahaan*, Pradnya Paramita. Jakarta, 2001, hal.571

<sup>236</sup> Hikmanto Juwana, *Analisa Ekonomi Atas Hukum Perbankan*, makalah disampaikan dalam “seminar tentang “Pendekatan Ekonomi Dalam Pengembangan Sistem Hukum Nasional Dalam Rangka Globalisasi” diselenggarakan oleh Fakultas Hukum UNPAD bekerjasama dengan Bappenas, Bandung, 30 April 1998

yang ideal dengan produk-produk perbankan syariah yang menerapkan berbagi keuntungan dan kerugian. Berdasarkan fungsinya bank mempunyai tiga fungsi yaitu fungsi penghimpunan dana, fungsi penyaluran dana dan fungsi memperlancar lalu lintas pembayaran. Selain ketiga fungsi tersebut, bagi perbankan syariah ditambah satu fungsi yaitu fungsi sosial yang berkaitan dengan penghimpunan dana zakat, infaq, sadaqah dan menyalurkannya kepada yang berhak.

Pertama, fungsi penghimpunan dana. Dana yang ada di bank tidak semuanya milik lembaga, ada sebagian atau sebagian besar milik nasabah atau masyarakat investor dan ada juga sebagian modal milik bank itu sendiri. Penghimpunan dana bagi bank sudah merupakan kegiatannya yang dilindungi oleh undang-undang, karena itu modal utama bagi bank adalah kepercayaan. Masyarakat akan menaruh uangnya di bank tertentu, bila ia sudah percaya dan yakin bahwa uangnya akan kembali dan sebaliknya masyarakat akan menarik uangnya secara tiba-tiba bila tidak percaya kepada bank itu, sebagaimana terjadi peristiwa Tahun 1998 banyak masyarakat yang menarik uangnya dari bank, karena merasa tidak aman uangnya di bank.

Fasilitas penghimpunan dana ini bank mengeluarkan berbagai produk investasi antara lain : tabungan, simpanan giro, dan deposito<sup>237</sup> Melalui produk tersebut masyarakat dapat menyimpan dananya di bank dengan aman dan dapat ditarik kembali sesuai dengan perjanjian.

---

<sup>237</sup> Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah dan Peraturan Bank Indonesia Nomor : 9/19/PBI/2007 sebagaimana diubah menjadi Peraturan Bank Indonesia Nomor : 10/16/2008 tentang Pelaksanaan prinsip syariah dalam Kegiatan Penghimpunan dana dan penyaluran dana serta pelayanan jasa bank syariah

Fungsi ke dua adalah menyalurkan kredit atau pembiayaan di bank syariah. Dana yang diperoleh dari masyarakat investor, dikelola oleh bank dengan menyalurkan kredit atau pembiayaan. Pada umumnya baik kredit maupun pembiayaan ada dua kategori yaitu ada yang berjangka pendek dan ada yang berjangka panjang. Dalam konteks bank syariah, produk pembiayaan yang dilakukan dengan jangka pendek berupa jual beli murabahah, salam dan istishna, ada juga gadai (rahn), pinjaman murni (Qardh) dan juga sewa (ijarah), sedangkan pembiayaan dalam jangka panjang pada umumnya melalui mudharabah dan musyarakah.<sup>238</sup>

Fungsi ke tiga adalah melancarkan lalu lintas pembayaran. Bank Syariah melaksanakan usaha tersebut sering disebut jasa. Jasa yang dilakukan oleh bank syariah berupa hiwalah (transfer uang), kafalah (asuransi), wakalah (perwakilan).<sup>239</sup>

Fungsi bank syariah ke empat sebagai tambahan, bahwa bank syariah dapat menjalankan sebagai pengelola zakat, infaq dan sadaqah. kenegaraan harta juga menjadi kebutuhan primer atau dharuri, sehingga keberadaan lembaga keuangan menjadi kebutuhan utama juga. Keberadaan bank syariah di Indonesia juga sesuai dengan landasan yuridis atau perundang-undangan yang ada di Indonesia. Sejak dicetuskannya gagasan perbankan syariah, perundang-undangan yang lahir adalah Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang perbankan yang dibarengi dengan lahirnya Peraturan Pemerintah Nomor 72

---

<sup>238</sup> *Ibid*, hlm.203.

<sup>239</sup> *Ibid*, hlm.137.

Tahun 1992 tentang bank berdasarkan prinsip masyarakat yang percaya kepada bank syariah tidak perlu bersusah payah membagi zakat sendirian dan mencari orang-orang yang berhak menerima zakat, tetapi ia bisa menyerahkannya kepada bank syariah untuk melaksanakan pembagian zakat dan mencari para mustahiq. Memperhatikan peran bank sebagai intermediary yang menghubungkan antara sahibul maal dengan pengusaha,<sup>240</sup> maka peran bank di dalam kehidupan sehari-hari merupakan lembaga yang primer dalam kajian keislaman atau disebut kebutuhan dharuri. Kebutuhan dharuri dalam hal keuangan dapat didekati dengan teori masalah bahwa menurut teori masalah ada lima kebutuhan primer yang harus terpenuhi dalam kehidupan manusia yaitu : menjaga agama, menjaga akal, menjaga jiwa, menjaga harta dan menjaga keturunan. Keberadaan lembaga keuangan merupakan masuk dalam kebutuhan menjaga harta.<sup>241</sup> Pada saat khalifah Abu bakar memimpin, yang pertama kali diperangi adalah orang-orang yang tidak membayar zakat, artinya dalam hal bagi hasil. Kemudian undang-undang tersebut diubah dengan Undang-Undang Nomor 10 tahun 1998 tentang perbankan, kemudian diatur dengan perundang-undangan sendiri yaitu Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang perbankan syariah. Selain perundang-undangan, perbankan syariah diatur juga dalam Peraturan Bank Indonesia, kompilasi hukum ekonomi syariah dan fatwa Dewan Syariah Nasional.

Kekuatan Bank Syariah di Indonesia tidak hanya pada perundang-

---

<sup>240</sup> Heri Sudarsono, *Bank dan Lembaga Keuangan Syari'ah Deskripsi dan Ilustrasi*, Penerbit Ekonisia UII, Yogya, 2004, hal.5

<sup>241</sup> Ismail Muhammad Syah, *Filsafat Hukum Islam*, Bumi Aksara, Jakarta, 1999, hal. 67-101

undangan yang lengkap, tetapi juga memiliki basis penduduk yang beragama Islam. Penduduk Indonesia yang beragama islam menurut teori syahadat, mereka wajib menjalankan syariat islam, karena itu berdirinya bank syariah merupakan harapan bagi umat islam di Indonesia.

Melihat perkembangan yang menggembirakan tersebut seakan-akan tidak terbantahkan bahwa Bank Syariah merupakan perbankan yang kokoh dan tidak akan menumbangkan perekonomian Indonesia.

Tapi perlu dicermati bahwa pembangunan ekonomi dilandasi oleh dua hal yaitu perkembangan sektor lembaga keuangan dan sektor usaha riil. Perkembangan lembaga perbankan yang pesat sama keberadaannya di tahun 1990an yang tanpa diimbangi dengan sektor riil, dapat memporak- porandakan perekonomian Indonesia sebagaimana amanat Undang Undang Dasar 1945 yaitu mensejahterakan masyarakat dan tidak hanya kelompok atau golongan saja, maka yang mampu menjadi sine quanon keberadaannya di Indonesia, karena sesuai dengan budaya bangsa dan kegiatan usaha yang dijalankan oleh bangsa Indonesia. membangun ekonomi secara kokoh adalah berkembang seirama antara lembaga keuangan dengan sektor riil. Sementara sekarang ini bank syariah sedikit yang membiayai usaha produktif dan masih banyak membiayai kebutuhan konsumtif, maka dikhawatirkan bank syariah juga dapat menyumbang kontribusi hancurnya perekonomian diIndonesia.<sup>2421</sup>

Memperhatikan masyarakat muslim di Indonesia yang merupakan

---

<sup>242</sup> Muhammad, *Memotret Gerakan Ekonomi Islam di Indonesia*, sambutan dalam buku Muslim H. Kara, *Bank Syariah di Indonesia Analisis Kebijakan Pemerintah Indonesia Terhadap Perkembangan Perbankan Syariah*, UII Press, Yogyakarta, 2005 hal. xiii

penduduk mayoritas dibanding dengan penduduk agama lainnya dari sisi Jumlah penduduk, merupakan kekuatan yang mampu menjadikan perbankan syariah berkembang pesat dan merupakan tempat rujukan umat Islam dalam mencukupi kebutuhan ekonominya.

Bank Syariah secara sosiologis juga sesuai dengan kebutuhan masyarakat Indonesia. Pertama, mayoritas penduduk Indonesia adalah muslim yang membutuhkan bank yang sesuai dengan prinsip islam yaitu berbagi keuntungan dan kerugian, kedua praktik perbankan syariah bagi hasil sudah merupakan bagian dari budaya masyarakat Indonesia yang dalam berbagai kegiatan ekonomi selalu menerapkan “maro, mertelu” dalam hal perdagangan, pertanian, kelautan dan juga peternakan.<sup>243</sup>

#### **Ketimpangan Akad Murabahah Dalam Pembangunan Hukum.**

Pembangunan hukum perbankan syariah yang sangat idel tersebut saat ini masih mengalami problem yang mendasar, pertama berkaitan dengan keberadaan bank syariah dan bank konvensional yang kontradiksi secara substansial dan prinsip nilai-nilai yang digunakan, kedua berkaitan dengan regulasi perbankan syariah, ketiga berkaitan dengan lembaga perbankan syariah yang tidak menerapkan prinsip berbagi keuntungan dan kerugian secara adil. Permasalahan dalam disertasi ini berawal dari paradigma<sup>244</sup> tentang hukum.

---

<sup>243</sup> Dadan Muttaqien, *Sistem Perbankan Syariah di Indonesia dalam Perspektif Politik Hukum*, Disertasi Universitas Diponegoro, Semarang, 2007, hal.36

<sup>244</sup> Khun memberikan definisi tentang paradigma adalah suatu pandangan pada intelektual dasar pada suatu disiplin tertentu, contoh, pandangan hidup yang terdapat dalam fisika Newton akan membentuk satu paradigma yang bertentangan dengan fisika menurut Einstein. Dalam Buku : OK. Chairuddin, *Sosiologi Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, 1991, hal.41

Hukum itu adalah suatu nilai atau suatu proses yang fundamental dalam perwujudan nilai-nilai tertentu.<sup>245</sup>

Bagi hukum di Indonesia yang merupakan perwujudan nilai-nilai tertentu adalah Pancasila sebagai grandnorm. Pancasila sebagai landasan segala peraturan perundang undangan yang berlaku di Indonesia, tidak boleh ada satu peraturan yang bertentangan dengan nilai-nilai yang terkandung dalam Pancasila. Misalnya perjanjian jual beli, bahwa perjanjian merupakan undang-undang bagi para pihak yang membuatnya (KUH perdata Pasal 1338).<sup>246</sup>

Hal tersebut mengandung makna pertama, sesungguhnya kedua belah pihak adalah mengatur tentang nilai melaksanakan prestasi baik menyediakan barang maupun uang. Kedua, bahwa mereka sepakat melaksanakan nilai tentang kejujuran dan menolak nilai tentang kebohongan. Seseorang yang mengikatkan dirinya terhadap orang lain itu mempunyai arti bahwa ia berjanji akan melaksanakan suatu prestasi tertentu, jujur dan tidak berbohong. Apabila ada salah satu nilai yang dilanggar oleh salah satu pihak, maka pihak yang lain akan merasa bahwa ia telah cidera janji.

Hukum yang berlaku merupakan nilai-nilai dalam masyarakat. Hukum yang berlaku tanpa berdasarkan nilai-nilai yang berkembang dalam suatu masyarakat, maka akan mengalami kemandulan bahkan menjadi konflik di masyarakat, karena tujuan hukum adalah untuk melayani masyarakat.<sup>247</sup>

Hal itu berdasarkan teori utilitis mengatakan bahwa hukum itu untuk

---

<sup>245</sup> Satjipto Rahardjo, *Hukum dan Masyarakat*, Angkasa, Bandung, 1984, hal.12

<sup>246</sup> R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata* Edisi Revisi, PT.Pradnya Paramita, Jakarta, hal.342

<sup>247</sup> Satjipto Rahardjo, *Op.Cit.* hal.11

menjamin kebahagiaan yang terbesar bagi manusia, jadi hukum dilihat dari sisi kemanfaatannya bagi manusia yaitu untuk memberikan kesenangan dan kebahagiaan bagi manusia.<sup>248</sup>

Gambaran tujuan hukum yang mengabdikan pada masyarakat, dapat dilihat pada tahun 1958 di Tunisia memberlakukan undang-undang yang disebut “The Tunisian Code of Personal Status”. Undang-undang tersebut mengatur tentang

perkawinan dan kewarisan. Salah satu pasal mengatur tentang poligami atau beristeri lebih dari satu yaitu pasal 18. Pasal tersebut mengatur bahwa beristeri lebih dari satu dilarang dan bagi pelanggarnya dapat dikenakan hukuman penjara selama satu tahun dan atau denda sebesar 240.000 Frank.<sup>249</sup>

Aturan tersebut mengundang reaksi keras dari kalangan umat Islam, tetapi Pemerintah Tunisia mempunyai alasan bahwa dalam Hukum Islam poligami memang dibolehkan, tetapi ada syarat yang harus dipenuhi yaitu adil. Al-Qur’an menyebut bahwa tidak ada orang yang mampu untuk memenuhi syarat adil, sehingga jiwa Al-Qur’an menghendaki larangan poligami. Oleh karena itu, Undang-Undang Tunisia mengatur sesuai dengan jiwa Al-Qur’an yang melarang poligami. Nilai yang harus ada di dalam hukum adalah nilai keadilan. Menurut teori etis, bahwa isi hukum memuat tentang keyakinan yang etis yaitu nilai adil dan tidak adil.<sup>250</sup> Hukum yang tanpa berisi nilai keadilan akan menjadikan sebuah

---

<sup>248</sup> Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*, Liberty, Yogyakarta, 1999, hal.71-75

<sup>249</sup> Tahir Mahmood, *Family law reform in the muslim world, new delhi: the Indian law institute*, 1989, hal.99-108 dalam Muhammad Atho Mudzhar, *Hukum Islam dalam Tatanan Masyarakat Indonesia*, Logos, Jakarta, 1998, hal. 8

<sup>250</sup> Van Apel Doorn, *Inleiding Tot De Studie Van Hetnederlandse Recht*. W.E.J. Tjeenk Willink Zwolle, 1954, dalam Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*, Liberty, Yogyakarta, 1999, hal. 71

kedzaliman atau penindasan dan melahirkan ketidakadilan.

Nilai keadilan telah diamanatkan dalam Undang-Undang Nomor 7 tahun 1992jo. Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang perbankan yaitu “Bahwa pembangunan nasional yang dilaksanakan selama ini merupakan upaya pembangunan yang berkesinambungan dalam rangka mewujudkan masyarakat yang adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945” begitu juga dalam penjelasan Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang perbankan syariah yang mengatakan bahwa “Tujuan pembangunan nasional adalah terciptanya masyarakat yang adil dan makmur”.<sup>251</sup>

Amanat tersebut menginstruksikan bahwa secara keseluruhan isi dalam undang-undang ini adalah untuk memberikan keadilan kepada semua pihak yang melakukan hubungan hukum dengan pihak perbankan. Begitulah seharusnya hukum itu dibangun yaitu atas dasar nilai-nilai keadilan bagi semua pihak.

Berdasarkan paradigma hukum yang berisi nilai-nilai keadilan sudah seharusnya semua peraturan itu memberikan keadilan kepada semua pihak dan yakin peraturan itu dilaksanakan secara adil, namun melihat fakta-fakta dan peristiwa hukum yang terjadi di Indonesia, menggambarkan adanya suatu masalah berat dalam hukum perbankan syariah di Indonesia tentang ketidakadilan.

### **Pembangunan Hukum Perbankan Mengalami Ketidakadilan Antara Bank Konvensional Dan Bank Syariah**

Pembangunan hukum perbankan saat ini telah mencapai titik keruwetan dan ketidakadilan, sehingga tidak memberikan kepastian hukum.

---

<sup>251</sup> Himpunan Peraturan Perundang-undangan, *Undang-Undang Perbankan Syariah dan Surat Berharga Syariah*, Fokus Media, Bandung, 2008, hal.82

Hal itu dapat dilihat dengan adanya duel system banking yang sangat bertentangan, di satu sisi perbankan konvensional diperbolehkan melakukan transaksi dengan sistem bunga, tetapi di sisi yang lain, Bank Syariah tidak boleh menggunakan sistem bunga. Hal itu ada pada Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 jo. Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan Pasal 1 ketentuan umum dan Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan syariah:<sup>252</sup> “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”. Pasal yang mengatur tentang kredit tersebut dalam perbankan syariah ada satu pasal juga yang sama yaitu mengatur tentang pembiayaan yang sama kedudukannya dengan kredit tetapi bank syariah harus menerapkan berbagi keuntungan dan kerugian yang adil yaitu:<sup>253</sup> “Pembiayaan berdasarkan prinsip syariah adalah penyediaan uang atau tagihan yang dipersamakan dengan itu berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai untuk mengembalikan uang atau tagihan tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil”. Pasal tersebut dalam Undang-Undang Nomor 21 tahun 2008 tentang perbankan syariah telah dirubah menjadi:<sup>254</sup> Pembiayaan adalah penyediaan dana atau tagihan yang dipersamakan dengan itu berupa:

---

<sup>252</sup> C.S.T Kansil dan Christine S.T. Kansil, *Kitab Undang-Undang Hukum Perusahaan*, Pradnya Paramita, Jakarta, 2001, hal.578

<sup>253</sup> *Ibid.*

<sup>254</sup> *Ibid.*

- a. Transaksi bagi hasil dalam bentuk mudharabah dan musyarakah;
- b. Transaksi sewa-menyewa dalam bentuk ijarah atau sewa beli dalam bentuk ijarah muntahiya bittamlik;
- c. Transaksi jual beli dalam bentuk piutang murabahah, salam, dan istishna;
- d. Transaksi pinjam meminjam dalam bentuk piutang qardh; dan
- e. Transaksi sewa menyewa jasa dalam bentuk ijarah untuk transaksi multijasa berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara Bank Syariah dan/atau Usaha Unit Syariah dan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai dan atau diberi fasilitas dana untuk mengembalikan dana tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan ujah, tanpa imbalan, atau bagi hasil.

Undang-undang perbankan syariah tersebut hanya merinci dari Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang perbankan. Kalau melihat materi yang adapada kedua undang-undang tersebut mempunyai prinsip yang sama yaitu bagi hasil. Ketentuan penutup dalam undang-undang perbankan syariah mengatur bahwa:<sup>255</sup> “Pada saat Undang-Undang ini mulai berlaku, segala ketentuan mengenai perbankan syariah yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang perbankan (Lembaga Negara Republik Indonesia Tahun 1992 Nomor 31 Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3472) sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 (Lembaga Negara Republik Indonesia Tahun 1998 Nomor 182, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3790) beserta peraturan pelaksanaannya dinyatakan tetap berlaku sepanjang tidak

---

<sup>255</sup> Himpunan Peraturan Perundang-undangan, Op.Cit. hal. 80

bertentangan dengan Undang-Undang ini”.

Berdasarkan uraian tersebut ada kontradiksi yang signifikan yaitu antara perbankan berbasis bunga dengan perbankan berbasis syariah. Makna kontradiksi ini bukan berarti menyarankan bank syariah untuk menjalankan dengan sistem bunga, tetapi tampaknya hukum perbankan sudah mengalami kebingungan untuk mengetahui nilai yang harus diterapkan dalam hukum perbankan.

Kebingungan itu telah bercampur aduk antara sistem bunga dengan sistem syariah. Dalam konteks hukum, undang-undang perbankan dapat dimaknai bahwa ia mengatakan pada bank konvensional “Berbuatlah kedzaliman kamu kepada orang-orang nasabah yang engkau hadapi” namun di sisi yang lain undang-undang mengatakan kepada bank syariah “Berbuatlah kamu dengan adil kepada orang-orang nasabah yang bertransaksi kepadamu”. Karena itu pembangunan hukum perbankan di Indonesia mengalami ketidakadilan.

**Tabel 8. Permasalahan Kontradiksi**

| UU Perbankan Konvensional  | UU Perbankan Syariah                          | Keterangan  |
|--|---|---|
| Perbankan konvensional berbasis bunga: legal<br>berbuat kedzaliman dan ketidakadilan | Dilarang berbuat kedzaliman dan ketidakadilan | Disatu sisi UU Bank Syariah menyuruh berbuat adil tapi disisi lain bank konvensional Berbuat ketidakadilan yang sama-sama legal |

Pada tabel tersebut menunjukkan bahwa bank konvensional boleh melakukan kegiatan usaha kredit dengan bunga, artinya bank konvensional boleh berbuat kedzaliman atau ketidakadilan, sementara bank syariah harus

|   |   |  |
|---|---|--|
| <p>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</p> | <p>Pembiayaan berdasarkan prinsip syariah adalah penyediaan uang atau tagihan yang dipersamakan dengan itu berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai untuk</p> |  |
|---|---|--|

berbagi keuntungan dan kerugian yang adil. Kontradiksi ini akan membawa dampak ketidak pastian hukum di dunia perbankan. Masyarakat akan semakin bingung bahwa orang boleh berbuat ketidakadilan tetapi disatu sisi dilarang berbuat tidak adil. Maka pembangunan hukum perbankan di Indonesia mengalami kebingungan. Padahal di dalam praktik perbankan konvensional telah mengalami kegagalan pada Tahun 1998 dengan krisis moneter. Pada Tahun 1998 Indonesia mengalami masalah besar dalam industri perbankan salah satunya disebabkan sistem perbankan konvensional yang tidak sehat, sehingga berdampak pada krisis ekonomi di Indonesia yang panjang, bahkan negara lain ekonominya sudah normal, di Indonesia masih terasa krisis ekonomi. Hal itu menunjukkan bahwa bank konvensional berdasarkan bunga belum memberikan rasa keadilan dalam ekonomi di masyarakat dan tidak sesuai dengan Pancasila dan Undang-Undang Dasar (UUD) 1945.

Mustagfirin telah menginventarisir faktor kegagalan bank konvensional

dari berbagai pendapat diantaranya pendapat Krisna Wijaya, bahwa faktor krisis perbankan nasional disebabkan adanya penyimpangan atas ketentuan-ketentuan dan kebijakan-kebijakan perbankan yang diterapkan, maka diperlukan lembaga pengawas perbankan nasional yang sekarang dilakukan oleh Bank Indonesia dan sekarang dilaksanakan oleh Otoritas Jasa Keuangan (OJK)<sup>256</sup>

Begitu juga pendapat Kwiek Kian Gie, bahwa kredit macet di perbankan nasional seperti di Bank Duta dan Bank Summa dikarenakan oleh manajemen perbankan nasional yang banyak mengabaikan prinsip kehati-hatian bank, demi kepentingan kelompok tertentu tanpa mempedulikan etika, agama dan norma-norma untuk memperoleh keuntungan pribadi dengan mengorbankan kepentingan kesejahteraan masyarakat dan stabilitas ekonomi nasional.<sup>257</sup>

Sedangkan menurut keterangan di majalah Info Bank bahwa kolapnya bank tersebut merupakan puncak akumulasi penderitaan yang dialami oleh sebagian besar bank di tanah air.<sup>258</sup>

Keterpurukan bisnis perbankan menurut Nindyo Pramono juga disebabkan oleh sistem birokrasi yang buruk dan dana masyarakat banyak yang disalahgunakan, misalnya pembobolan bank, pelanggaran batas maksimum pemberian kredit (BMPK) bahkan terjadi kredit macet.<sup>259</sup>

---

<sup>256</sup> Krisna Wijaya, *Analisis Krisis Perbankan Nasional*, Harian Kompas, Jakarta, Tahun 2000, hal.IX dalam Mustaghfirin, *Rekonstruksi Sistem Hukum Perbankan di Indonesia Kajian dari Aspek Filosofis, Sosiologis dan Budaya*, Unissula Press, Semarang, 2006, hal.10

<sup>257</sup> Kwiek Kian Gie, *Praktik Bisnis dan Orientasi Ekonomi Indonesia*, PT. Grammedia Pustaka Utama dan Sekolah Tinggi Ilmu Ekonomi IBII, Jakarta, 1998 dalam Mustaghfirin, *Rekonstruksi Sistem Hukum Perbankan di Indonesia Kajian dari Aspek Filosofis, Sosiologis dan Budaya*, Unissula Press, Semarang, 2006, hal.14

<sup>258</sup> Majalah Editor, No.11/THN.VI/5 Desember 1992

<sup>259</sup> Majalah Info Bank No.156 Desember 1992 Vol.XV

Fluktuasi bunga di perbankan konvensional juga menambah keterpurukan. Beberapa perbankan berlomba-lomba menarik uang masyarakat dengan bunga yang tinggi sekali, tanpa mempertimbangkan dunia industri yang lagi lesu, sehingga bank menanggung bunga yang tinggi melebihi pendapatan yang diperoleh, akibatnya bank tidak mampu membayar bunga kepada nasabah investor. Praktik perbankan konvensional yang terjadi di era 1990-an tersebut sangat menyeramkan, karena di penghujung tahun 1998 berakibat peristiwa krisis ekonomi yang akut dan membutuhkan puluhan tahun untuk memulihkan ekonomi Indonesia. Hancurnya perbankan juga disebabkan karena kesalahan konsep ekonomi di Indonesia yaitu sistem konglomerasi, artinya ekonomi berada di tangan konglomerat yang mampu menggerakkan roda perekonomian. Konglomerat diharapkan dapat memberi manfaat yang besar bagi masyarakat ekonomi rendah melalui fasilitas yang diberikan oleh pemerintah, tetapi harapan itu pupus dan menimbulkan beban hutang yang cukup besar, kredit macet, dan terjadi kerusakan sistem pembangunan. Ternyata konsep ekonomi seperti itu bagaikan orang meniup balon yang akan meletus setiap saat.<sup>260</sup>

Ekonomi Indonesia yang diperankan oleh para konglomerat faktanya runtuh, seperti membangun rumah sarang laba-laba yang rapuh, karena konsep ekonomi tersebut sangat bertentangan dengan prinsip keadilan dan menimbulkan konflik di kalangan masyarakat, sehingga praktik ini bertentangan dengan teori fungsional struktural Robert K. Merton bahwa

---

<sup>260</sup> Wahyu Dwi Agung, *Posisi Strategis Bpr Syariah Dalam Membangun Ekonomi Rakyat*, makalah disampaikan dalam acara "Sosialisasi Perbankan Syariah di KBI Yogyakarta 8 Maret 1999, hal.1

masyarakat itu berfungsi memerankan fungsinya masing-masing sehingga mencapai keseimbangan. Fakta yang ada adalah adanya disfungsi dalam masyarakat sehingga menimbulkan krisis ekonomi.<sup>261212</sup> Temuan-temuan tersebut menggambarkan bahwa disatu sisi undang- undang bank syariah menyuruh berbuat adil dengan menerapkan prinsip berbagi keuntungan dan kerugian, tetapi disisi lain perbankan konvensional telah melakukan usaha yang bertentangan dengan rasa keadilan di masyarakat yaitu berbasis bunga, namun hingga sekarang undang-undang tentang bank konvensional belum dihapus bahkan masih tetap berlaku walaupun sudah ada undang-undang perbankan syariah.

**Pembangunan Hukum dari Sisi Regulasi Undang-Undang Perbankan Syariah yang Menimbulkan Ketidakadilan.**

Penerapan prinsip berbagi keuntungan dan kerugian yang adil dalam praktik juga telah mengalami hambatan berat dari sisi regulasi perundang-undangan, lembaga perbankan dan juga dari sisi masyarakat yang menjadi nasabah Bank Syariah.

**Tabel 9. Regulasi Undang – Undang Yang Menimbulkan Ketidakadilan**

| PEMBANGUNAN HUKUM YANG BERMASALAH | MATERI YANG BERMASALAH | MASALAH |
|-----------------------------------|------------------------|---------|
|                                   |                        |         |

<sup>261</sup> George Ritzer, *Sociology : A Multiple Paradigm Science*, Terjemahan Alimandan,2002, *Sosiologi Ilmu Pengetahuan Berparadigma Ganda*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 1980, hal. 26

|                               |   |   |
|-------------------------------|---|---|
| <p>Regulasi undang-undang</p> | <p>Di pasal 1 ketentuan umum menyebutkan prinsip perbankan syariah adalah berbagi keuntungan dan kerugian</p>   | <p>Di pasal ketentuan umum menyebutkan Prinsip perbankan Syariah adalah berbagi keuntungan dan kerugian tetapi di dalam pasal-pasal selanjutnya tidak mengatur dan diatur dalam peraturan Bank Indonesia yaitu revenue sharing (berbagi keuntungan kotor/bruto)</p> |
|                               | <p>Pelaksanaan penghimpunan dana dan pembiayaan berdasarkan Ps. 26 (2) yaitu: Kegiatan usaha syariah berdasarkan prinsip syariah yang diatur dengan fatwa MUI</p> | <p>Kegiatan usaha berdasarkan prinsip syariah hanya diatur dengan fatwa MUI. Sedangkan fatwa MUI tidak masuk dalam hierarki perundang-undangan.</p>   |

|                           |   |   |
|---------------------------|---|---|
|                           | Ps.23 (2) Bank Syariah wajib melakukan penilaian kepada calon nasabah penerima pembiayaan atas: watak, kemampuan, modal angsuran, dan prospek usahadari calon nasabah | Syarat tersebut tidak Bisa berlaku bagi nasabah pembiayaan mudharabah karena pembiayaan mudharabah itu semua modal dari pihak bank dan nasabah sebagai pengelola. Kalau nasabah pengusaha itu mempunyaimodal berarti disebutmusarakah |
| Lembaga Perbankan syariah | Bank Syariah tidak menerapkan berbagi keuntungan dan kerugiandalam pembiayaan   | - Menerapkan jual beli murabahah yang seperti bunga<br>- Menerapkan revenusharing dalam mudharabah dan musyawakah   |

#### **4.3.3. Pembangunan Hukum dari Sisi Undang-Undang Perbankan Syariah Nomor 21 Tahun 2008 Tidak Mengatur tentang Prinsip Berbagi Keuntungan dan Kerugian.**

Prinsip utama yang membedakan antara Bank Syariah dengan bank konvensional adalah prinsip berbagi keuntungan dan kerugian, dengan penerapan prinsip tersebut akan tercapai tujuan Undang – Undang Perbankan Syariah Nomor 21 Tahun 2008 Pasal 3 menyebutkan : “Perbankan syariah

bertujuan menunjang pelaksanaan pembangunan nasional dalam rangka meningkatkan keadilan, kebersamaan dan pemerataan kesejahteraan rakyat”.<sup>262</sup> Tujuan tersebut hanya bisa dijalankan dengan menerapkan prinsip berbagi keuntungan dan kerugian. Namun setelah melacak regulasi perbankan syariah ternyata belum ada yang mengatur penerapan prinsip tersebut baik dalam undang – undang maupun fatwa Dewan Syariah Nasional (DSN) dan Peraturan Bank Indonesia (PBI). Renny Supriyatni B. dalam disertasinya “Perjanjian Bagi Hasil Dalam Pembiayaan Pembangunan Bank Syariah” juga menemukan praktiknya menerapkan mekanisme pembagian pendapatan (revenue sharing). Mekanisme tersebut merupakan perhitungan bagi hasil didasarkan pada total seluruh pendapatan yang diterima nasabah sebelum dikurangi dengan biaya – biaya yang telah dikeluarkan oleh nasabah untuk memperoleh pendapatan tersebut. Akibat hukum dari penerapan pembagian pendapatan (revenue sharing) di Bank Syariah dapat menghambat laju perkembangan Bank Syariah.<sup>263</sup>

Hasil disertasi tersebut menunjukkan adanya problem penerapan prinsip keadilan didalam perbankan syariah terutama pada penerapan prinsip berbagi keuntungan dan kerugian dalam pembiayaan. Sayang sekali Renny tidak menemukan mengapa tidak diterapkan dan bagaimana penerapannya.

### **Pembangunan Hukum dari Sisi Regulasi Kegiatan Usaha Bank Syariah yang Diatur Dengan Fatwa Majelis Ulama Indonesia (MUI)**

---

<sup>262</sup> Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah Pasal 3

<sup>263</sup> Renny Supriyatni B., *Perjanjian Bagi Hasil Dalam Pembiayaan Yang Berkeadilan Sebagai Upaya Pembangunan Bank Syariah*, Pasca Sarjana UNPAD, 2009, hal. 247-268

### **Tidak Masuk dalam Hierarki Perundang – Undangan.**

Regulasi Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah Pasal 26 ayat (1) mengatur bahwa pelaksanaan penghimpunan dana dan pembiayaan dan jasa tunduk kepada prinsip syariah. Ayat (2) mengatur bahwa prinsip syariah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) difatwakan oleh Majelis Ulama Indonesia. Fatwa sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dituangkan dalam Peraturan Bank Indonesia.

Sebagai produk perundang-undangan tidak seharusnya mengalami loncatan setelah ada undang-undang, seharusnya tidak diatur dalam fatwa MUI (Majelis Ulama Indonesia) melainkan diatur dalam peraturan pelaksanaan, sehingga aturan itu memiliki kekuatan hukum di masyarakat. Masyarakat sekarang ini masih kontroversi tentang keharusan mentaati fatwa yang dilahirkan oleh Majelis Ulama Indonesia, walaupun nantinya fatwa itu menjadi peraturan Bank Indonesia. Atas dasar itulah kelemahan ini menjadi problem besar dalam penerapan prinsip berbagikeuntungan dan kerugian yang adil di perbankan syariah di Indonesia.

### **Pembangunan Hukum dari Sisi Regulasi Perbankan Syariah yang Kontradiksi Satu dengan Lainnya.**

Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah Pasal 23 ayat (2) Bank Syariah wajib melakukan penilaian kepada calon nasabah penerima pembiayaan atas: watak, kemampuan, modal, agunan, dan prospek usaha dari calonnasabah. Pasal ini bisa berlaku bagi sebagian pembiayaan dan tidak bisa diberlakukan bagi pembiayaan mudharabah, karena dalam

pembiayaan mudharabah yang dimiliki oleh nasabah hanya watak, kemampuan usaha dan prospek usaha, sedangkan berkaitan dengan modal dan agunan nasabah pembiayaan mudharabah tidak berlaku, karena pengertian mudharabah menurut Undang- Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah Pasal 19 ayat (1) huruf c dijelaskan bahwa :

“Yang dimaksud dengan akad mudharabah dalam pembiayaan adalah akad kerjasama suatu usaha antara pihak pertama (malik, shahibul mal, atau Bank Syariah) yang menyediakan seluruh modal dan pihak ke dua (amil, mudharib, atau nasabah) yang bertindak selaku pengelola dana dengan membagi keuntungan usaha sesuai dengan kesepakatan yang dituangkan dalam akad, sedangkan kerugian ditanggung sepenuhnya oleh Bank Syariah kecuali jika pihak kedua melakukan kesalahan yang disengaja, lalai atau menyalahi perjanjian”. Penjelasan atas undang-undang tersebut menunjukkan bahwa pembiayaan mudharabah seharusnya modal dan jaminan pengusaha tidak perlu dijadikan pertimbangan, karena bila itu diterapkan, maka akan menyalahi aturan yang lainnya.

**Lembaga Perbankan Syariah yang Tidak Menerapkan Berbagi Keuntungan dan Kerugian Secara Adil dalam Penghimpunan Dana dan Pembiayaan.**

Nilai keadilan dalam pembangunan hukum perbankan syariah saat ini menurut penelitian telah terabaikan terutama dalam penerapan prinsip berbagai keuntungan dan kerugian. Keadilan merupakan ruh dari perbankan syariah yang dirumuskan dengan prinsip berbagi keuntungan dan kerugian.

Banyak orang menyuarakan prinsip keadilan dalam ekonomi dengan penerapan prinsip berbagi keuntungan dan kerugian, tetapi pada tahap implementasi di perbankan syariah ternyata hingga sekarang penerapannya belum mencapai keadilan, bahkan seperti menegakkan benang basah. Samid Homoud mengidentifikasi masalah secara makro yang patut mendapat perhatian dalam praktik – praktik yang dilakukan oleh Bank Islam saat ini adalah :<sup>264</sup>

- 1) Terlalu memusatkan pada mekanisme murabahah dan mengabaikan mekanisme pembiayaan sah lainnya.
- 2) Menerapkan tingkat bunga untuk margin keuntungan tetap, dalam mekanisme murabahah
- 3) Mengabaikan aspek-aspek sosial dalam pembiayaan.
- 4) Kurang memberi respon positif pada kebutuhan pembiayaan pemerintah.
- 5) Kegagalan bank-bank Islam dalam menjalin kerjasama di antara mereka.

**Tabel 10. Bank Syariah Tidak Menerapkan Berbagi Keuntungan dan Kerugian dalam Pembiayaan Secara Adil**

| Praktik hukum yang bermasalah | Materi yang bermasalah  | Masalah  |
|-------------------------------|---|--|
| Lembaga perbankan Syariah     | Bank Syariah tidak menerapkan berbagi keuntungan dan kerugian yang adil | Menerapkan jual beli abahah yang seperti bunga menerapkan revenu sharing dalam |

<sup>264</sup> Samid Homoud, *Progres of Islamic Banking, the aspiration and the realities*”  
 Islamiceconomic studies, vol.2 No.1, 1994

|  |                  |                           |
|--|------------------|---------------------------|
|  | dalam pembiayaan | mudharabah dan musyarakah |
|--|------------------|---------------------------|

Berdasarkan identifikasi tersebut bila melihat fakta-fakta penerapan prinsip berbagi keuntungan dan kerugian ternyata memang menimbulkan masalah. Penerapan berbagi keuntungan dan kerugian yang menimbulkan ketidakadilan dapat dipahami sebagaimana berikut:

Menerapkan berbagi keuntungan dan kerugian dalam pembiayaan secara adil merupakan ruh dari Bank Syariah, bila tidak diterapkan maka Bank Syariah telah menyalahi aturan yang diatur dalam hukum Islam.

Fakta dilapangan bahwa Bank Syariah dalam produk pembiayaan banyak menerapkan prinsip jual beli murabahah yang praktiknya sama dengan bunga di bank konvensional. Hal itu dibuktikan dari disertasi Atin Meriati Isnaini yang menemukan bahwa sistem perbankan syariah banyak yang bertolak belakang dengan prinsip syariah.<sup>265</sup>

Praktik murabahah di Bank Syariah yang sama dengan bunga di bank konvensional juga telah dilakukan penelitian oleh Agus Fakhрина di Bank Syariah X di Jawa Tengah bahwa praktik murabahah tidak dilaksanakan sebagaimana pasal 3 PBI Nomor 9/19/PBI/2007 bahwa murabahah<sup>266</sup> adalah :

“Transaksi jual beli suatu barang sebesar harga perolehan barang

<sup>265</sup> Atin Meriati Isnaini, *Rekonstruksi Prinsip Keadilan Dalam Aqad Pembiayaan Dengan Sistem Kemitraan di Perbankan syariah*, Disertasi, Pasca Sarjana, Uiversitas Brawijaya, Malang, 2013. Diakses dari <http://hukum.ub.ac.id/disertasi-atin-upaya-rekonstruksi-prinsip-keadilan-dalam-perbankan-syariah/> 20-05-2014

<sup>266</sup> Agus Fakhрина, *Implementasi Murabahah Pada Bank Syariah*, Program Pasca Sarjana, IAIN Walisongo, 2010,hal.100

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

Berdasarkan penjelasan dalam Peraturan Bank Indonesia, ditemukan praktik murabahah di Bank Syariah :

1. Penentuan margin keuntungan Bank Syariah didasarkan pada suku bunga Bank Indonesia (*BI Rate*), dan tidak berdasarkan tawar menawar antara nasabah dan Bank Syariah dan harga yang wajar terhadap barang yang dipesan pada saat itu.
2. Pembayaran angsuran berdasarkan sistem menurun artinya bahwa angsuran yang dibayarkan oleh nasabah kepada Bank Syariah menggunakan sistem pembayaran pokok rendah dan margin tinggi kemudian diakhir pembayaran berbalik pokoknya yang tinggi sedangkan marginnya zero, atau biasa disebut piramida terbalik. Pembayaran angsuran seperti itu menimbulkan ketidakadilan, bahwa nasabah disuruh membayar margin keuntungan terlebih dahulu kemudian baru membayar pokoknya. Ketidakadilan akan dirasakan bila nasabah ingin menutup pembayaran sebelum jatuh tempo, karena mengetahui ternyata pokok hutang yang dimiliki ternyata masih banyak dan tidak sesuai dengan cara pembayaran yang seimbang antara pokok ditambah margin.
3. Bank tidak memiliki barang yang diinginkan oleh nasabah, sehingga kadang-kadang barang yang diperjualbelikan fiktif. Selain menerapkan pembiayaan murabahah yang tidak adil, Bank Syariah juga menerapkan pembiayaan mudharabah dan musyarakah secara tidak adil, karena

menggunakan prinsip *revenu sharing* dan bukan berbagi keuntungan dan kerugian. *Revenu sharing* itu mekanisme pembiayaan dengan perhitungan bagi hasil didasarkan pada total seluruh pendapatan yang diterima nasabah sebelum dikurangi dengan biaya-biaya yang telah dikeluarkan oleh nasabah untuk memperoleh pendapatan tersebut. Atas dasar itulah pelaksanaan pembiayaan di perbankan syariah dilaksanakan secara tidak adil. Penerapan prinsip berbagi keuntungan dan kerugian yang tidak adil dalam pembiayaan tersebut kontradiksi dengan cita-cita hukum perbankan syariah yaitu Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 yang menghendaki sebagai bank yang adil karena keberadaannya di Indonesia mengemban amanat Undang-Undang Dasar (UUD) 1945 untuk menjalankan tugas pemerataan ekonomi dalam rangka mensejahterakan penduduk Indonesia yang adil dan *maslahah* berdasarkan prinsip-prinsip syariah.

Amanat yang sudah lama dirindukan oleh bangsa Indonesia yang mayoritas beragama Islam untuk dapat menjalankan ekonomi tanpa bunga. Harapan itu sudah ada sejak pembahasan rancangan pancasila di awal detik-detik proklamasi dengan menambah sila pertama yang berbunyi “Ketuhanan dengan kewajiban menjalankan syariah Islam bagi pemeluk-pemeluknya”,<sup>267</sup> dan sekarang ini baru terwujud cita-cita itu.

Tentu saja rakyat Indonesia seperti orang kehausan yang terobati dengan lahirnya Bank Syariah. Amanat yang begitu besar ini seolah-olah ingin berkata

---

<sup>267</sup> Mohammad Hatta, *Sekitar Proklamasi*, Tintamas, Jakarta, 1982 hal.66-67

bahwa “Jalankan praktik perbankan yang bebas dari bunga, karena bunga telah menyengsarakan rakyat Indonesia”. Ini adalah harapan besar yang mempunyai implikasi besar juga yaitu bila lembaga perbankan gagal menjalankan amanat ini, maka tentu akan mendapatkan sanksi sosial dari masyarakat Indonesia yaitu akan dicemooh bahkan akan meninggalkan Bank Syariah dan tidak akan yakin lagi untuk bekerjasama dengan Bank Syariah.

Namun juga sebaliknya Bank Syariah akan menjadi idola rakyat Indonesia bila praktiknya benar-benar sesuai syariah yang adil dan maslahah. Namun Bank Syariah sekarang ini banyak diragukan oleh masyarakat Indonesia bahwa praktiknya sudah sesuai syariah yang adil dan maslahah.

Kegagalan dalam menerapkan prinsip berbagi keuntungan dan kerugian tersebut juga menodai peranan perbankan syariah bagi bangsa Indonesia. Lembaga perbankan mempunyai peranan yang sangat penting dalam kehidupan khususnya bangsa Indonesia. Sebagai negara berkembang yang sedang giat-giatnya melakukan pembangunan di segala bidang dengan tujuan mewujudkan masyarakat adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan Undang- Undang Dasar 1945.<sup>268</sup>

Bank Syariah mempunyai peran penting dalam dua hal yaitu melaksanakan amanat Undang – Undang Dasar 1945 tentang pemerataan ekonomi bagi masyarakat dan juga mendukung pembangunan ekonomi

---

<sup>268</sup> Djuhaendah Hasan, *Analisis Hukum Ekonomi Terhadap Hukum Perbankan di Indonesia*, disampaikan dalam Penataran Dosen Hukum Perdata dan Ekonomi seluruh Indonesia yang diselenggarakan oleh Fakultas Hukum UGM 18-23 September 2000 di Yogyakarta, hal.5. lihat juga UU Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan dalam C.S.T. Kansil dan Christine S.T.Kansil, *Kitab Undang-Undang Perusahaan*, Pradnya Paramita. Jakarta, 2001, hal.571

negara. Karena itu usaha perbankan sering menjadi tolok ukur pembangunan ekonomi dalam suatu negara, maka bila perbankan mengalami kehancuran di suatu negara, akibatnya terpuruk pula ekonomi negara tersebut sebagaimana yang dialami Indonesia.<sup>269</sup>

Bank Syariah sebagai pemerataan ekonomi melalui fungsi penghubung antara pemilik dana (sahibul maal) dengan pengusaha (mudharib) yang membutuhkan dana, sehingga akan terjadi pemerataan ekonomi melalui pembiayaan atau hutang lainnya.

Berdasarkan fungsi tersebut Bank Syariah melaksanakan fungsi penghimpunan dana, fungsi penyaluran dana dan fungsi memperlancar lalu lintas pembayaran. Selain ketiga fungsi tersebut, bagi perbankan syariah ditambah satu fungsi yaitu fungsi sosial yang berkaitan dengan penghimpunan dan azakat, infaq, sadaqah dan menyalurkannya kepada yang berhak.

Sehingga benar-benar tercapai tujuan pemerataan ekonomi di masyarakat secara adil, makmur dan sejahtera, maka Bank Syariah yang implementasi produknya tidak sesuai dengan keadilan, supaya diselamatkan dengan mengembalikannya pada tujuan semula yaitu adil dalam berbagi keuntungan dan kerugian.

---

<sup>269</sup> Hikmanto Juwana, *Analisa Ekonomi Atas Hukum Perbankan*, makalah disampaikan dalam “seminar tentang “Pendekatan Ekonomi Dalam Pengembangan Sistem Hukum Nasional Dalam Rangka Globalisasi” diselenggarakan oleh Fakultas Hukum UNPAD bekerjasama dengan Bappenas, Bandung, 30 April 1998

**BAB V**

**REKONSTRUKSI AKAD PEMBIAYAAN MURABAHAH PADA**

**PERBANKAN SYARIAH BELUM BERBASIS**

**NILAI TA'ĀWUN WA TAWĀZUN**

**Analisis Deskriptif Perkembangan Perbankan Syariah Di Asia Tenggara**

Indonesia merupakan negara yang memiliki penduduk muslim terbesar di dunia, terdapat sekitar 250 juta penduduk dengan komposisi muslim mencapai sekitar 83%. Keberadaan penduduk muslim mayoritas menjadi potensi tersendiri bagi pengembangan ekonomi syariah di Indonesia. Praktek ekonomi syariah di Indonesia sudah berlangsung cukup lama seiring dengan kedatangan para saudagar muslim yang menjadi penyebar agama islam untuk pertama kalinya. Dalam catatan sejarah Indonesia juga pernah eksis organisasi- organisasi pedagang islam seperti Syarikat Dagang Islam (SDI) yang didirikan oleh Haji Samanhudi pada Tahun 1905. Organisasi ini merupakan organisasi yang pertama kali lahir di Indonesia yang menjadi perkumpulan bagi pedagang-pedagang islam pada saat itu.

Praktek ekonomi syariah sudah eksis seiring dengan kehadiran islam itu sendiri di Indonesia. Akan tetapi, kelembagaan ekonomi syariah khususnya pada sektor perbankan dan keuangan masih relatif baru di Indonesia. Sistem perbankan syariah di Indonesia baru dikenal pada awal tahun 1990 melalui kajian intensif yang dilakukan oleh para ulama dan cendikiawan muslim yang tergabung dalam organisasi Majelis Ulama Indonesia (MUI) dan Ikatan Cendikiawan Muslim Indonesia (ICMI). Kedua lembaga ini mengadakan beberapa konferensi dengan

tema sekitar sistem perbankan tanpa bunga. Konferensi ini didasarkan pada desakan umat islam untuk membentuk suatu bank yang bisa menawarkan produk dan jasa yang tidak mengandung riba. Akhirnya pada konferensi ke-4 pada tanggal 22-25 Agustus 1990 disepakati untuk membentuk tim kerja pendirian bank syariah pertama di Indonesia.

Konsep bank syariah pada awal Tahun 1990-an belum terlalu dikenal dikalangan para bankir dan regulator. Undang-Undang Perbankan No. 14/1968 belum mengenal istilah bank syariah. Undang-undang tersebut hanya membolehkan suatu bank beroperasi dengan sistem bunga. Namun demikian dikarenakan adanya desakan dari masyarakat dan dari berbagai perkumpulan organisasi islam, utamanya dari MUI dan ICMI maka Undang-Undang Bank No. 7/1992 disahkan. Pemerintah kemudian mendukung melalui Peraturan Pemerintah No. 72/1992. Dalam Undang-Undang dan Peraturan Pemerintah tersebut diakui adanya suatu bentuk bank berbasis bagi hasil. Dengan adanya regulasi tersebut memungkinkan hadirnya suatu sistem perbankan yang beroperasi sesuai dengan prinsip syariah. Hasilnya, bank syariah pertama dengan nama Bank Muamalat Indonesia diresmikan pada bulan November 1992. Kehadiran regulasi dan Bank Muamalat Indonesia mengantarkan Indonesia pada sebuah sistem perbankan yang menganut dual banking system, yakni suatu sistem yang memungkinkan terjadinya perbankan syariah dan konvensional beroperasi secara bersama-sama sesuai dengan karakteristiknya masing-masing dalam kerangka sistem perbankan nasional Indonesia.

Keberadaan Bank Muamalat sebagai bank syariah pertama di Indonesia yang

dilegitimasi oleh UU Perbankan No. 7/1992 memberikan alternatif produk dan jasa perbankan kepada masyarakat Indonesia. Bank syariah hidup berdampingan dengan bank konvensional. Kedua sistem tersebut masing-masing berfungsi sebagai lembaga intermediasi dengan cara mengumpulkan dana dari masyarakat kemudian disalurkan dalam bentuk pembiayaan atau kredit pada sektor-sektor ekonomi.

Rentang waktu dari periode 1992-1998, perkembangan bank syariah di Indonesia secara kuantitas kurang membahagiakan. Hanya terdapat satu bank syariah dan 78 Badan Perkreditan Rakyat Syariah (BPRS) yang beroperasi dalam kurun waktu enam tahun. Namun dari segi kualitas, bank syariah menunjukkan kinerja yang sangat baik. Mereka tidak terkena dampak krisis ekonomi Asia pada Tahun 1997, sementara pesaingnya, bank konvensional justru sebaliknya. Terdapat sekitar 17 bank konvensional yang mengalami kebangkrutan dan akhirnya harus ditutup demi menghindari dampak serius akibat krisis keuangan 1997 tersebut. Untuk menyelamatkan sistem keuangan saat itu, pemerintah melalui Bank Indonesia harus memberikan bailout sekitar Rp 650 triliun atau US\$ 69 miliar atas nama Bantuan Likuiditas Bank Indonesia demi menghindari dampak krisis yang semakin parah terhadap bank-bank konvensional.

Bank syariah mulai mendapatkan pengakuan dari para bankir, regulator dan publik setelah sukses menunjukkan kinerja positif dan daya tahan kuat terhadap krisis keuangan yang melanda negara-negara Asia Tahun 2007. Namun sayangnya, meskipun memiliki kinerja yang sangat baik, UU Perbankan No. 7/1992 yang ada pada saat itu sangat tidak cukup untuk mendukung perkembangan bank syariah di tanah air. Salah satu kelemahan dari UU Perbankan tersebut adalah keberadaan

bank syariah hanya diakui sebagai bank bagi hasil, tidak sebagai bank syariah. Sebagai bentuk respon atas kelemahan ini, pada Tahun 1998 dikeluarkan UU No. 10/1998 sebagai amandemen dari Undang - Undang Perbankan No. 7/1992 sebelumnya untuk memperkuat legalitas pengembangan sistem perbankan syariah di Indonesia. Dalam Undang - Undang yang baru tersebut, bank syariah secara jelas disebutkan, yaitu berbunyi bahwa bank umum di Indonesia bisa beroperasi secara konvensional dan atau berdasarkan prinsip syariah. Undang – Undang yang telah diamandemen ini membolehkan bank konvensional untuk membuka Unit Usaha Syariah dalam rangka mempercepat pengembangan industri perbankan syariah. UU Bank Sentral yang baru No. 23/1999 diterbitkan untuk memberikan otoritas kepada Bank Indonesia selaku bank sentral untuk mengatur, mengawasi dan mengembangkan bank syariah. Sebagai bentuk keseriusan untuk mengembangkan bank syariah di Tanah air, Bank Indonesia kemudia membentuk Biro Perbankan Syariah Bank Indonesia Tahun 2001 yang kemudian meningkat menjadi Direktorat Perbankan Syariah dua tahun kemudian. Hasilnya, industri perbankan syariah mengalami pertumbuhan yang cepat di tanah air.

Hal lain yang juga sangat berkontribusi terhadap pertumbuhan industri perbankan syariah di Indonesia adalah ketika Bank Indonesia melaunching “Cetak Biru Pengembangan Perbankan Syariah Indonesia” Tahun 2002. Dalam cetak biru tersebut dijelaskan visi dan misi dan inisiatif strategi pengembangan perbankan syariah yang mengelaborasi nilai-nilai dasar ekonomi syariah yang perlu dijiwai dalam pengembangan perbankan syariah baik dari perspektif mikro maupun makro. Salah satu target yang tertuang dalam cetak biru itu adalah industri perbankan

syariah Indonesia menargetkan mencapai 5% pangsa pasar dari total perbankan nasional pada tahun 2010. Cetak biru ini memiliki peran yang penting sebagai pedoman bagi Bank Indonesia dalam mengembangkan perbankan syariah. Cetak biru ini juga menjadi referensi bagi perbankan syariah dan lembaga keuangan lainnya.

Selanjutnya, untuk memperkuat basis legal pengembangan bank syariah di Indonesia, pemerintah bersama DPR RI mengesahkan Undang - Undang Bank Syariah No. 21/2008. Undang – Undang ini terpisah dari Undang – Undang Perbankan yang sudah ada. Salah satu tambahan penting dalam Undang – Undang Bank Syariah yang baru tersebut adalah pengaturan konversi UUS (Unit Usaha Syariah) pada bank konvensional menjadi BUS (Bank Umum Syariah). Undang – Undang tersebut menyatakan “Dalam hal Bank Umum Konvensional memiliki UUS (Unit Usaha Syariah) yang nilai asetnya telah mencapai paling sedikit 50 persen dari total nilai aset bank induknya atau 15 tahun sejak berlakunya undang-undang ini, maka bank konvensional dimaksud wajib melakukan pemisahan UUS (Unit Usaha Syariah) tersebut menjadi Bank Umum Syariah.” Kelebihan lain yang dimiliki oleh Undang – Undang Perbankan Syariah ini adalah memberikan peluang kepada bank syariah untuk menawarkan inovasi dan beragam produk dan jasa perbankan dibandingkan dengan bank konvensional.

Sejak disahkannya Undang-Undang Otoritas Jasa Keuangan (OJK) tahun 2012, pengembangan dan pengawasan perbankan termasuk bank syariah di dalamnya di bawah otoritas tersebut. OJK (Otoritas Jasa Keuangan) akan melanjutkan program-program pengembangan bank syariah yang sudah dilakukan

oleh Bank Indonesia sebelumnya.

Lembaga yang berkontribusi besar dalam pengembangan bank syariah di Indonesia selain Bank Indonesia atau Otoritas Jasa Keuangan adalah Dewan Syariah Nasional (DSN) Majelis Ulama Indonesia (MUI). Lembaga ini dibentuk oleh MUI yang mempunyai fungsi melaksanakan tugas-tugas MUI dalam menangani masalah-masalah yang berhubungan dengan aktifitas lembaga keuangan syariah termasuk bank syariah. Lembaga ini memiliki otoritas untuk mengkaji, menggali dan merumuskan nilai dan prinsip-prinsip hukum islam (syariah) dalam bentuk fatwa untuk dijadikan pedoman dalam kegiatan transaksi di lembaga keuangan syariah. Fatwa tentang keuangan syariah yang telah dikeluarkan oleh DSN (Dewan Syariah Nasional) telah mencapai sekitar 80 fatwa (lihat Kumpulan Fatwa MUI 2011). Fatwa-fatwa tersebut menjadi pedoman bagi lembaga keuangan syariah termasuk bank syariah dalam transaksi-transaksi bisnisnya.

DSN-MUI ( Dewan Syariah Nasional – Majelis Ulama Indonesia) bertindak sebagai otoritas tinggi yang mengeluarkan fatwa yang berkedudukan pada level nasional. Untuk menjalankan fungsi pengawasan pada level perusahaan dibentuk Dewan Pengawas Syariah (DPS) pada setiap bank syariah. Lembaga ini bertugas untuk mengawasi kegiatan usaha bank syariah dimana fungsi utamanya adalah sebagai penasehat dan pemberi saran kepada direksi, pimpinan bank syariah (BUS dan UUS) terkait dengan aspek syariah dan sebagai mediator antara bank syariah dengan DSN dalam mengkomunikasikan usul dan saran pengembangan produk dan jasa dari bank syariah yang memerlukan kajian fatwa dari DSN ( Dewan Syariah Nasional) (Rama, 2014).

Lembaga-lembaga pendidikan dan organisasi-organisasi ekonomi syariah juga memiliki peran dan kontribusi signifikan dalam pengembangan perbankan dan keuangan syariah di Indonesia. Kedua lembaga tersebut secara khusus berkontribusi dalam menciptakan SDM (Sumber Daya Manusia) yang dapat bekerja pada bank syariah melalui sistem perkuliahan formal, pelatihan, konferensi, seminar, penelitian dan sebagainya.

### **Perkembangan Perbankan Syariah Di Indonesia**

#### **a. Statistik Perkembangan Bank Syariah di Indonesia**

Setelah mengalami pertumbuhan yang lambat dari tahun 1992-1998, perbankan syariah di Indonesia mengalami pertumbuhan yang pesat setelah dikeluarkannya Undang - Undang Perbankan No. 10/1998 dan UU Bank Sentral No. 23/1998. Dalam rentang waktu 1992-1998 Indonesia hanya memiliki satu Bank Umum Syariah, Bank Muamalat Indonesia. Namun saat ini, berdasarkan data statistik Otoritas Jasa Keuangan bulan September 2014, telah terdapat 11 Bank Umum Syariah (BUS), 23 Unit Usaha Syariah (UUS), 163 Badan Perkreditan Rakyat Syariah (BPRS) dan 2.997 jumlah jaringan kantor.

#### **b. Regulasi Perbankan Syariah di Indonesia**

Momentum penting dalam akselerasi pengembangan bank syariah di Indonesia adalah pada saat pengesahan Undang-Undang No.21 Tahun 2008 tentang perbankan syariah. Undang – undang sebelumnya, yaitu Undang – Undang No.7 Tahun 1992 dan Undang - Undang No.10 Tahun 1998 belum spesifik dan kurang mengakomodir karakteristik operasional perbankan syariah,

dimana, di sisi lain pertumbuhan dan volume usaha bank syariah berkembang cukup pesat. Kehadiran undang - undang perbankan syariah mengatur jenis usaha, ketentuan pelaksanaan syariah, kelayakan usaha, penyaluran dana, dan larangan bagi bank syariah maupun UUS yang merupakan bagian dari bank umum konvensional. Dalam Undang - Undang tersebut juga diatur tentang kegiatan usaha yang tidak bertentangan dengan prinsip-prinsip syariah meliputi kegiatan usaha yang tidak mengandung unsur-unsur riba, maysir, gharar, haram dan zalim.

Undang - undang perbankan syariah juga mengatur mengenai masalah kepatuhan syariah (shariah compliance) yang kewenangannya berada pada Majelis Ulama Indonesia (MUI) yang direpresentasikan melalui Dewan Pengawas Syariah (DPS) yang harus dibentuk pada masing-masing US dan UUS. Dalam undang - undang tersebut juga diatur tentang sistem tata kelola, prinsip kehati-hatian dan pengelolaan risiko perbankan syariah. Sementara itu, penyelesaian sengketa yang mungkin timbul pada perbankan syariah, akan dilakukan melalui pengadilan di lingkungan Peradilan Agama. Di samping itu, dibuka pula kemungkinan penyelesaian sengketa melalui musyawarah, mediasi perbankan, lembaga arbitrase, atau melalui pengadilan di lingkungan Peradilan Umum sepanjang disepakati di dalam akad oleh masing- masing pihak yang bersengketa (lihat Undang - Undang No.21/2008).

Sebelum disahkannya Undang - Undang No.21 Tahun 2008 tentang perbankan syariah, “Cetak Biru Pengembangan Perbankan Syariah Indonesia” yang diterbitkan oleh BI berkontribusi dalam memberikan arahan

pengembangan perbankan syariah. Cetak Biru tersebut melakukan analisis SWOT tentang perbankan syariah nasional. Hal penting yang terdapat dalam cetak biru tersebut adalah tentang visi, misi dan sasaran pengembangan perbankan syariah serta sekumpulan inisiatif strategis dengan prioritas yang jelas untuk menjawab tantangan utama dan mencapai sasaran dalam kurun waktu 10 tahun ke depan, yaitu pencapaian pangsa pasar perbankan syariah yang signifikan melalui pendalaman peran perbankan syariah dalam aktivitas keuangan nasional, regional, dan internasional, dalam kondisi mulai terbentuknya integrasi dengan sektor keuangan syariah lainnya.

Dalam rangka mengakselerasi pengembangan perbankan syariah di Indonesia, Bank Indonesia juga merumuskan “Grand Strategi Pengembangan Pasar Perbankan Syariah 2008”. Grand strategi tersebut menguraikan beberapa aspek strategis, yaitu penetapan visi 2010 sebagai industri perbankan syariah terkemuka di ASEAN, pembentukan citra baru perbankan syariah nasional yang bersifat inklusif dan universal, pemetaan pasar secara lebih akurat, pengembangan produk yang lebih beragam, peningkatan layanan, serta strategi komunikasi baru yang memposisikan perbankan syariah lebih dari sekedar bank.

Pelaksanaan teknis Undang-Undang Perbankan Syariah diuraikan melalui berbagai bentuk Peraturan Bank Indonesia (PBI) dan Surat Edaran Bank Indonesia (SEBI). PBI (Peraturan Bank Indonesia) yang telah diterbitkan yang berhubungan dengan perbankan syariah diantaranya adalah PBI No.11/3/PBI/2009 tentang Bank Umum Syariah, PBI No.11/13/PBI/2009

tentang pelaksanaan Good Corporate Governance bagi Bank Umum Syariah dan Unit Usaha Syariah, dan PBI No.6/24/PBI/2004 tentang Bank Umum yang melaksanakan kegiatan usaha berdasarkan prinsip syariah. Adapun surat edaran yang telah diterbitkan yang berhubungan dengan perbankan syariah diantaranya adalah SEBI No.12/13/DPbS/2010 tentang pelaksanaan Good Corporate Governance bagi Bank Umum Syariah dan Unit Usaha Syariah dan SEBI No.8/19/DPbS/2006 tentang pedoman pengawasan syariah dan tata cara pelaporan hasil pengawasan bagi dewan pengawas syariah.

Dewan Syariah Nasional (DSN) Majelis Ulama Indonesia (MUI) juga turut berperan dalam aspek penguatan pengawasan prinsip syariah pada perbankan syariah di Indonesia. DSN-MUI berperan dalam melakukan harmonisasi hukum syariah bagi perbankan syariah melalui sekumpulan fatwa dalam bidang keuangan syariah (Rama, 2014). Lembaga fatwa ini telah mengeluarkan sekitar 80 fatwa yang berhubungan dengan keuangan syariah.

Sistem tata kelola lembaga keuangan syariah atau biasa disebut syariah governance perbankan syariah diatur secara bersama dalam Undang - Undang Perbankan Syariah Tahun 2008 khususnya pada bagian Dewan Pengawas Syariah. Syariah governance ini juga diuraikan melalui PBI dan SEBI yang diterbitkan oleh Bank Indonesia

Secara umum, kerangka regulasi perbankan syariah di Indonesia sudah cukup komprehensif. Namun sayangnya, penelitian yang berusaha untuk mengkritisi regulasi yang sudah ada masih relatif sedikit, khususnya pada bidang kerangka regulasi syariah governance.

## **Perkembangan Perbankan Syariah Di Malaysia**

### **1. Sejarah Perbankan Syariah di Malaysia**

Perkembangan perbankan syariah di Malaysia berawal pada saat pemerintah membentuk Tabung Haji pada tahun 1963. Lembaga ini dibentuk untuk investasi tabungan masyarakat lokal pada instrumen bebas bunga khususnya bagi mereka yang ingin menunaikan ibadah haji. Lembaga Tabung Haji menggunakan skema mudharabah, musyarakah dan ijarah dalam pembiayaan investasi di bawah petunjuk dan pengawasan Komite Fatwa Nasional Malaysia (National Fatawah Committee of Malaysia). Akan tetapi lembaga Tabung Haji hanya sebagai lembaga penyimpanan dan memiliki berbagai kekurangan inovasi dan insentif keuangan (Abdullah, 2011).

Seperti negara berpenduduk Muslim lainnya, gerakan pembentukan bank syariah di Malaysia diinisiasi oleh elemen masyarakat. Permintaan resmi pertama terjadi pada saat kongres ekonomi bumi putra (indigenous people) pada Tahun 1990. Kongres ini menghasilkan sebuah resolusi yang meminta pemerintah untuk membolehkan lembaga Tabung Haji mendirikan sebuah bank syariah. Dalam sebuah seminar di Universitas Kebangsaan Malaysia Tahun 1981, para peserta meminta pemerintah untuk membentuk undang-undang khusus yang dapat memungkinkan dibentuknya sebuah bank baru berdasarkan prinsip-prinsip Islam. Atas dasar permintaan tersebut, pihak pemerintah kemudian menunjuk sebuah Stering Komite Nasional untuk pembentukan Bank Syariah. Adapun rekomendasi dari komite tersebut yang selanjutnya dipresentasikan di hadapan Perdana Menteri Malaysia pada tanggal 5 Juli 1982 adalah sebagai berikut: (i) pemerintah harus

membentuk sebuah bank islam yang beroperasi sesuai dengan prinsip-prinsip syariah; (ii) bank islam yang diajukan tersebut didasarkan pada Undang-Undang Korporasi Tahun 1965; (iii) Undang-Undang Perbankan Tahun 1973 tidak dapat mengakomodir operasional bank syariah. Oleh karenanya, undang - undang perbankan syariah yang baru mendesak untuk dikeluarkan sebagai payung hukum bank islam. Pembuatan undang - undang baru tersebut menjadi kewenangan Bank Negara Malaysia; dan (iv) bank islam harus membentuk dewan syariah sendiri yang berfungsi untuk memastikan operasinya sesuai syariah (Haron, 2004).

Inisiatif pembentukan bank syariah pertama di Malaysia juga tidak terlepas dari kebijakan pemerintahan Mahathir Muhammad sebagai Perdana Menteri pada saat itu yang berusaha untuk mengintegrasikan nilai-nilai islam dalam kebijakan pemerintah dalam rangka untuk memberikan pengaruh positif dalam pengembangan negara (Kayadibi, 2010). Sebagai tindak lanjut atas kebijakan tersebut, Dewan Penasehat Islam (Islamic Consultative Board) mengumumkan penekanan bahwa setiap usaha pembangunan negara harus sesuai dengan nilai-nilai islam. Pendirian Bank Islam Malaysia Berhad pada Tahun 1983 adalah manifestasi atas kebijakan pemerintah tersebut.

Sebagai respon atas keinginan masyarakat dan pemerintah, Undang - Undang Perbankan Syariah Tahun 1983 diterbitkan. Undang - Undang ini menjadi pijakan dasar pendirian bank syariah pertama di Malaysia. Undang - undang tersebut memberikan kewenangan Bank Negara Malaysia sebagai Bank Sentral untuk mengawasi dan mengatur bank islam di Malaysia. Di tahun yang sama, pemerintah Malaysia juga menerbitkan undang - undang investasi pemerintah yang

memungkinkan pemerintah untuk menerbitkan sertifikat investasi pemerintah, yaitu sebagai surat utang pemerintah yang sesuai dengan prinsip islam.

Bank Islam Malaysia Berhard (BIMB) adalah merupakan bank syariah pertama yang didirikan pada tanggal 1 Maret 1983. Pendirian BIMB menjadi milestone perkembangan sistem keuangan syariah di Malaysia. BIMB menawarkan suatu bentuk bisnis perbankan yang sama dengan bank komersial lainnya tetapi sesuai dengan prinsip-prinsip syariah. Beberapa tahun kemudian, Bank Muamalat Malaysia Berhard berdiri pada Tahun 1999.

Dalam rangka meningkatkan jumlah pemain dalam system perbankan syariah, BNM memperkenalkan suatu bentuk skema dengan nama “Skema Perbankan tanpa Bunga” atau “Interest Free Banking Scheme”. Dalam kebijakan yang biasa disebut sebagai “Islamic Window” ini, semua bank komersil diberikan peluang untuk menawarkan produk dan layanan perbankan syariah di samping layanan konvensional mereka. Di bawah kebijakan ini, Malaysia menjadi negara pertama yang menerapkan dual banking system dimana bank syariah dan konvensional hidup berdampingan dalam suatu sistem keuangan nasional. Namun pada prakteknya, skema ini mengharuskan lembaga keuangan untuk memisahkan dana dan aktivitas yang berhubungan dengan transaksi perbankan syariah dipisahkan dengan bisnis perbankan konvensional, tidak boleh terjadi percampuran dana dari kedua jenis transaksi tersebut. Bank komersil yang berpartisipasi dalam model skema “Islamic window” ini diantaranya HSBC Bank Malaysia Berhard, OCBC Bank Malaysia Berhard dan Standard Chartered Bank Malaysia Berhard.

Selanjutnya, pada tahun 1999, BNM (Bank Negara Malaysia) memperkenalkan konsep subsidiary perbankan syariah (Islamic banking subsidiary) yang membolehkan lembaga keuangan yang menerapkan skema “Islamic Window” untuk mengkonversi dan membentuk bank umum syariah (full-fledged Islamic bank). Pada era ini, sistem perbankan syariah di Malaysia mulai tumbuh subur dan menjadi lebih kompetitif yang kemudian mendorong bank asing masuk ke Malaysia. Pada Tahun 2004, pemerintah Malaysia menerapkan kebijakan liberalisasi keuangan dimana lembaga keuangan asing diberikan izin untuk mendirikan bank asing syariah di Malaysia. Keberadaan bank asing syariah tersebut diatur melalui Islamic Banking Act 1983. Tujuan dari strategi ini adalah untuk menciptakan kondisi persaingan dan untuk meningkatkan kinerja industri perbankan syariah secara keseluruhan. Adapun hasil dari kebijakan liberalisasi sistem ini adalah masuknya lembaga keuangan dari negara Timur Tengah dalam pasar perbankan Malaysia, yaitu Al Rajhi Banking & Investment Corporation, Asian Finance Bank dan Kuwait Finance House (Ruzian dan Norilawati, 2008).

#### **a. Statistik Perkembangan Bank Syariah di Malaysia**

Industri keuangan syariah Malaysia sudah eksis selama lebih dari 30 tahun. Kehadiran Undang-Undang Perbankan Syariah 1983 (Islamic Banking Act, IBA) mendorong berdirinya bank syariah pertama. Selanjutnya, proses kebijakan liberalisasi sistem keuangan syariah turut serta berkontribusi dalam mendorong perkembangan lembaga keuangan syariah di Malaysia. Dengan pengalaman lebih dari 30 tahun tersebut, sistem perbankan syariah di

Malaysia sudah memiliki infrastruktur pengembangan sistem perbankan syariah yang relatif lengkap dan komprehensif.

Berdasarkan data statistik Bank Negara Malaysia, saat ini terdapat 16 bank syariah dan 5 bank asing syariah yang telah beroperasi di Malaysia. Dengan jumlah bank syariah tersebut, Industri perbankan syariah Malaysia menunjukkan perkembangan yang signifikan dengan jumlah market share mencapai 24,4% dari total sistem keuangan pada tahun 2013. Adapun jumlah total asetnya mencapai sekitar USD 65,5 miliar dengan tingkat pertumbuhan rata-rata sebesar 18-20% pertahun. Berdasarkan roadmap pengembangan perbankan syariah di Malaysia ditargetkan total pembiayaan syariah mencapai sekitar 40 persen dari total pembiayaan pada tahun 2020.

Pemerintah Malaysia konsisten dalam mendorong perkembangan industri perbankan syariah dengan cara mengundang lembaga keuangan asing untuk mendirikan bisnis perbankan syariah di Malaysia. Proses liberalisasi sektor keuangan syariah ini berkontribusi signifikan dalam meningkatkan pangsa pasar perbankan syariah di Malaysia. Selain itu, kondisi lingkungan bisnis yang relatif stabil dengan dukungan infrastruktur yang lengkap dan komprehensif telah mendorong lembaga keuangan internasional untuk menjadikan Malaysia sebagai destinasi investasi bisnis perbankan syariah mereka. Hal ini telah menciptakan pertumbuhan aneka ragam komunitas lembaga keuangan lokal dan internasional.

#### **b. Regulasi Perbankan Syariah di Malaysia**

Bank Islam Malaysia Berhad (BIMB) merupakan bank syariah pertama yang

didirikan pada tahun 1983. Bank syariah pertama ini berdiri atas dasar Undang-Undang Perbankan Syariah Tahun 1983. Pada Tahun 1999 bank islam kedua berdiri dengan nama Bank Muamalat Malaysia Berhard (BMMB). Bank ini adalah hasil spin-off atas mergernya Bank Bumi putra Malaysia Berhard (BBMB) dan Bank of Commerce (Malaysia) Berhard (Thani, 2000).

Keberadaan bank syariah untuk pertama kalinya merupakan hasil permintaan penduduk muslim yang menginginkan suatu sistem perbankan dan keuangan yang sesuai dengan prinsip syariah (Hasan, 2007). Sebelum adanya sistem perbankan syariah, mayoritas penduduk muslim menggunakan produk perbankan dan keuangan konvensional yang didasarkan pada skema bunga. Atas dasar permintaan masyarakat tersebut, pemerintah Malaysia melakukan langkah-langkah proaktif untuk mendirikan bank syariah pertama dengan cara membentuk tim perumus pembentukan bank syariah pertama di Malaysia pada Tahun 1981. Hasilnya, Undang-Undang Perbankan Syariah (IBA) 1983 dan BIMB didirikan pada Tahun 1983.

Undang - Undang IBA 1983 memberikan kewenangan kepada Bank Negara Malaysia (BNM) untuk melakukan supervisi dan regulasi bank syariah. Adapun isi IBA 1983 terdiri dari 8 Bab dengan 60 pasal. Pada dasarnya IBA 1983 mengatur tentang perizinan dan peraturan pada pengelolaan dan operasional bisnis perbankan syariah. Selain itu, undang - undang tersebut mengatur tentang syarat-syarat keuangan dan tugas bank syariah, kepemilikan dan kontrol bank syariah, batasan- batasan bank syariah dan kekuatan supervisi dan kontrol terhadap bank syariah (lihat IBA 1983).

Secara umum menurut Hasan (2008), isi IBA 1983 bersifat singkat (brief), pengaturan (regulatory), dan substantif. IBA 1983 dianggap oleh berbagai kalangan terlalu bersifat umum dan tidak komprehensif sehingga dapat berakibat pada terjadinya beragam interpretasi. Atau dengan kata lain, undang - undang ini dapat menciptakan ruang fleksibilitas terhadap lembaga keuangan syariah. Selain itu, IBA 1983 hanya mengatur tentang bank syariah, sementara bank konvensional yang menawarkan bisnis syariah tidak diatur dalam undang - undang tersebut (Ruzian dan Norilawati, 2008).

Sebagai respon atas kekurangan yang ada pada IBA 1983, Banking and Financial Institutions Act (BAFIA) 1989 diamandemen pada Tahun 1996 demi mengakomodir setiap bank konvensional yang ingin menawarkan bisnis perbankan syariah. Amandemen dilakukan pada Pasal 124 dimana semangat utamanya adalah memberikan ruang bagi bank konvensional untuk mengembangkan bisnis perbankan syariah. Persyaratan yang harus dipenuhi oleh setiap bank konvensional yang ingin membuka layanan syariah sebagaimana disebutkan dalam Pasal 124 (BAFIA 1989) adalah membentuk komite syariah (Shariah Committee: SC) dalam struktur organisasi bank. Skema ini selanjutnya lebih umum dikenal di Malaysia sebagai Interst Free Scheme (skema bebas bunga).

Kehadiran Pasal 124 dalam BAFIA 1986 mendorong terjadinya persaingan yang sehat di antara pelaku bank syariah. Jumlah bank yang menawarkan produk dan layanan syariah semakin banyak dengan konsep dan kemasan yang semakin beragam. Undang- undang ini berkontribusi dalam mengembangkan perbankan

syariah di Malaysia.

Selain IBA 1983 dan BAFIA 1989, Central Bank Act (CBA) 1958 juga berkontribusi dalam pengembangan perbankan syariah di Malaysia khususnya dalam hal regulasi, supervisi dan monitoring pelaksanaan bank syariah. Amandemen CBA 1958 dilakukan pada tahun 2003 khususnya Pasal 16B tentang sistem tata kelola syariah bagi Shariah Advisory Council (SAC) atau Dewan Penasehat Syariah. Hasil amandemen tersebut menyebutkan bahwa SAC memiliki otoritas untuk mengeluarkan resolusi hukum syariah atau fatwa bagi bisnis bank dan lembaga keuangan syariah. Hasil amandemen tersebut juga menempatkan SAC sebagai satu-satunya otoritas yang dijadikan referensi bagi pengadilan dalam perkara yang berhubungan dengan perbankan dan keuangan syariah (lihat CBA 1958). Selanjutnya pada tahun 2009, Central Bank Act (CBA) diterbitkan sebagai pengganti atas CBA 1958 sebelumnya. Undang - Undang bank sentral yang baru ini melakukan beberapa penyempurnaan dan pengembangan pasal sesuai dengan kondisi perkembangan perbankan dan keuangan.

Bank Negara Malaysia (BNM) sebagai Bank Sentral berkontribusi signifikan dalam pengembangan bank syariah di Malaysia. Dalam kaitan tata kelola syariah (shariah governance), BNM telah menerbitkan berbagai bentuk guidelines dan kerangka aturan bagi dewan syariah (SC). Pada tahun 2004, BNM mengeluarkan guidelines bagi tata kelola SC pada lembaga keuangan syariah (Guidelines on the Governance of Shariah Committee for the Islamic Financial Institutions). Garis petunjuk ini menjadi pedoman tata kelola bagi sebagai dewan pengawas syariah pada level perusahaan. Selain guidelines tersebut, BNM juga mengeluarkan

Kerangka Tata Kelola Syariah bagi Lembaga Keuangan Syariah (Shariah Governance Framework for Islamic Financial Institutions) pada Tahun 2010 sebagai bentuk penyempurnaan sekaligus sebagai model syariah governance yang komprehensif bagi lembaga keuangan syariah di Malaysia.

Salah satu momentum penting dalam penguatan sekaligus harmonisasi aspek regulasi sistem keuangan syariah di Malaysia adalah diterbitkannya undang-undang baru dengan nama Islamic Financial Services (IFSA) Act 2013 dan Financial Services Act 2013. Kedua undang - undang tersebut menggantikan BAFIA 1989, IBA 1983 dan Takaful Act 1984. Undang - undang baru ini berusaha menggabungkan semua undang-undang yang berhubungan dengan perbankan dan keuangan syariah dalam satu undang-undang bernama IFSA 2013. Undang-undang baru tersebut memiliki 291 Pasal yang mencakup berbagai aspek sistem perbankan syariah, mulai dari pendirian bank syariah atau lembaga keuangan sampai pada penegakan hukum atas pelanggaran yang terjadi. IFSA 2013 menempatkan memberikan mandat bagi BNM untuk melakukan kebijakan yang fair, bertanggung jawab dan profesional kepada para pelaku lembaga keuangan. IFSA ini diharapkan menjadi era perlindungan keuangan nasabah khususnya dari praktek bisnis yang tidak fair dan merugikan dan pengungkapan tanggungjawab dan untuk menyediakan batasan yang jelas antara bank syariah dan bank konvensional.

Pada aspek syariah governance, IFSA mengatur secara jelas dan komprehensif tentang kerangka dari sistem syariah governance bagi lembaga keuangan syariah. Undang - Undang tersebut memberikan otoritas yang besar bagi

BNM untuk mengeluarkan berbagai standar yang bersifat mengikat kepada para direktur, manajemen, pegawai, atau dewan syariah (SC) lembaga keuangan syariah. Yang lebih ekstrim lagi sebagaimana tercantum pada Pasal 28(6)IFSA disebutkan bahwa bagi pihak yang gagal mematuhi standar tersebut maka akan dikenakan hukuman penjara maksimum 8 tahun atau denda sebesar 25 juta ringgit Malaysia. Artinya, direksi, manajemen, pegawai dan SC dapat dituntut jika melakukan pelanggaran atas standar yang telah dikeluarkan oleh BNM. Dengan demikian, IFSA2013 ini mendorong lembaga keuangan syariah di Malaysia untuk lebih hati-hati dalam menjalankan bisnisnya karena dapat berdampak pada pidana atas pelanggaran yang dilakukan (lihat Rama, 2014).

### **Perkembangan Perbankan Syariah Di Singapura**

Singapura merupakan satu di antara beberapa negara di dunia yang memiliki sistem keuangan yang canggih yang didukung oleh kondisi lingkungan bisnis yang stabil, regulasi yang lengkap, situasi politik yang relatif terkendali dan dukungan dari pihak pemerintah yang ingin menjadikan negara tersebut sebagai pusat keuangan di dunia. Banyak investor dan perusahaan asing yang melakukan investasi di Singapura baik pada sektor keuangan maupun pada sektor property. Reputasi sebagai pusat keuangan dunia telah membuat negara Singapura banyak menikmati aliran modal dan investasi ke dalam negerinya. Dengan reputasi yang baik tersebut, Singapura juga sedang mengembangkan sistem keuangan syariah demi mengejar potensi ekonomi yang dapat didapatkan pada industri tersebut. Apalagi mengingat negara-negara tetangganya seperti Indonesia, Malaysia dan Brunei lagi gencar-gencarnya membangun industri perbankan dan keuangan

syariah.

Dukungan terhadap sistem perbankan dan keuangan syariah di Singapura datang dari tokoh kunci pemerintahan di Singapura melalui statemen mereka untuk menjadikan Singapura sebagai pusat keuangan syariah dan sekaligus membangun kerangka hukum yang dapat mempermudah industri ini berkembang di Singapura. Pada November 2004, Menteri Senior Goh Chok Tong berjanji untuk meningkatkan status Singapura sebagai Pusat Jasa Keuangan Syariah (center for Islamic Financial Services). Selanjutnya pada bulan Maret 2005, Perdana Menteri Singapura mengumumkan rencana perubahan undang-undang (amandemen) untuk mempermudah setiap bank untuk menawarkan produk dan jasa keuangan syariah (Mohamad, 2013). Pemerintah juga akan merevisi peraturan yang menghambat suatu bank untuk menawarkan produk syariah (Bloomberg, 2013).

Aktivitas bisnis perbankan di Singapura diatur melalui undang-undang perbankan Singapura (Banking Act) di bawah pengawasan dan supervisi Monetary Authority of Singapore (MAS). Seiring dengan perkembangan sistem perbankan dan keuangan syariah baik pada tataran global maupun di sekitar negara tetangganya, seperti Indonesia dan Malaysia, pemerintah melalui MAS melakukan beberapa penyesuaian undang-undang demi mengakomodir operasional sistem perbankan dan keuangan syariah di negara tersebut. Amandemen dilakukan pada Banking Act demi memfasilitasi produk keuangan berbasis syariah khususnya murabahah. Selain itu, MAS juga melakukan amandemen terhadap Income Tax Act melalui perubahan anggaran 2005 dan 2006. Amandemen terhadap UU yang sudah ada dilakukan demi menyesuaikan

dengan karakteristik dari sistem perbankan dan keuangan syariah.

Momentum penting dalam pengembangan industri perbankan dan keuangan syariah di Singapura terjadi pada Tahun 2010, yaitu saat MAS menerbitkan sebuah garis petunjuk (guidelines) dengan nama “Guidelines on the Application of

Banking Regulation to Islamic Banking”. Guidelines ini bertujuan untuk menyediakan petunjuk bagi bank tentang peraturan bank syariah di Singapura, terutama kerangka petunjuk bagi lembaga keuangan yang ingin membuka produk

dan jasa keuangan syariah. Secara garis umum guidelines ini memberikan penjelasan tentang pendekatan yang digunakan oleh MAS terhadap perbankan

syariah, terutama dari segi perizinan, regulasi dan permodalan. Selain itu,

guidelines ini juga mengatur tentang perlakuan terhadap perbankan syariah

khususnya terhadap struktur pendanaan, pembiayaan dan investasi (lihat Guidelines on the Application of Banking Regulations to Islamic Banking 2010).

Secara umum kerangka regulasi yang dikembangkan di Singapura terkait dengan industri perbankan dan keuangan syariah adalah memperlakukan secara sama dengan industri perbankan dan keuangan secara umum. Namun dianjurkan untuk menyesuaikan sesuai dengan karakteristik masing-masing berdasarkan pada

koordinasi dan pemberitahuan dengan lembaga otoritas keuangan. Kerangka regulasi yang bersifat fleksibel ini disebabkan jumlah penduduk muslim dan perbankan syariah yang belum terlalu dominan (Venardos, 2005). Saat ini sudah

terdapat beberapa lembaga keuangan di Singapura yang menawarkan produk keuangan syariah, termasuk diantaranya adalah Bank Standard Chartered, HSBS,

OCBC, CIMB dan Maybank. Pada Tahun 2007, Singapura mendirikan bank

islam pertama yang beroperasi syariah secara penuh (Bank Umum Syariah), yaitu Bank Islam Asia (Islamic Bank of Asia). Bank syariah ini merupakan hasil joint venture antara bank DBS dan investor swasta Timur Tengah. Lembaga keuangan syariah lainnya yang telah membuka kantor di Singapura adalah Arcapita, Al-Salam Bank-Bahrain, dan Manajemen Investasi AEP. Asuransi HSBC mengelola dana takaful untuk pasar dalam negeri Singapura, sementara Tokio Marine Retakaful telah berdiri di Singapura semenjak Tahun 2004 (lihat Laporan Islamic Finance in Singapore-MAS, 2011).

### **Perkembangan Perbankan Syariah Di Thailand**

Penduduk muslim yang tinggal di Thailand berjumlah sekitar 6 juta muslim, atau sekitar 10% dari total penduduk Thailand. Agama islam merupakan agama terbesar kedua di Thailand setelah agama budha. Penduduk muslim Thailand umumnya tinggal di wilayah bagian selatan Thailand. Kehidupan Muslim di Thailand sebagai pemeluk agama minoritas berbeda dengan kehidupan muslim mayoritas yang ada di Malaysia dan Indonesia. Sebagai penduduk minoritas, muslim di Thailand menghadapi kekurangan fasilitas yang sesuai dengan prinsip-prinsip agama mereka, termasuk dalam hal sistem perbankan dan keuangan. menurut Mohamad (2013), kekurangan fasilitas sistem perbankan dan keuangan di wilayah-wilayah muslim di bagian selatan Thailand mendorong penduduk muslim tersebut untuk melakukan transaksi keuangan dengan sistem perbankan yang ada di wilayah perbatasan negara mereka, yaitu Malaysia. Saat ini terdapat banyak penduduk muslim Thailand yang memanfaatkan fasilitas perbankan dan keuangan di wilayah Malaysia dan Indonesia melalui sistem

keuangan antara negara.

Keuangan syariah telah hadir di Thailand sejak Tahun 1984 dalam bentuk tabungan koperasi dengan nama Pattani Saving Cooperative yang bertujuan untuk mengumpulkan dana-dana dari masyarakat khususnya yang tinggal di bagian selatan Thailand. Koperasi ini berdiri berdasarkan undang-undang koperasi (Corporate Act), Thailand Muamalat Law 1968 dalam kategori Tabungan Koperasi dan di bawah pengawasan lembaga islam (Islamic Council) Provinsi Pattani (Fatimah, 2010). Pada akhir Tahun 2001, jumlah aset dari Pattani Saving Cooperative mencapai sekitar USD 2,75 juta. Selanjutnya, pada Tahun 2004, empat koperasi tabungan syariah berdiri di wilayah muslim tersebut, yaitu Koperasi Tabungan Ibnu Affan, Koperasi Tabungan As-Siddiq, Koperasi Tabungan Saqaffah, dan Koperasi Tabungan Al-Islamiah.

Menurut Fatimah (2010), ide tentang pendirian bank syariah di Thailand seiring dengan rencana pemerintah untuk melakukan pembangunan di lima provinsi perbatasan, yaitu Satun, Songkhla, Pattani, Narathiwat dan Yala. Rencana pembangunan ini adalah hasil tanda tangan kerjasama proyek tiga negara, yaitu Indonesia, Malaysia dan Thailand, atau biasa disebut IMT-Growth Triangle. Langkah awal pendirian bank syariah di Thailand dimana pemerintah membuat sejumlah inisiatif termasuk undangan kepada sejumlah bank konvensional Thailand untuk membuka sistem “Islamic window” dan menawarkan produk dan jasa yang sesuai syariah. Bank Sri Nakhon adalah bank konvensional pertama yang menawarkan sistem perbankan syariah dengan menggunakan sistem Islamic indow pada Tahun 1997. Akan tetapi, bank

tersebut tidak berumur panjang dikarenakan kena krisis dan akhirnya harus ditutup (Muhamad, 2013).

Langkah nyata selanjutnya yang dilakukan oleh pemerintah Thailand dalam mengembangkan sistem perbankan syariah adalah dengan mendorong bank pemerintah untuk mendirikan bank syariah. Hasilnya, pada Tahun 1998, Bank Oosim sebagai Bank Tabungan Nasional Thailand (Thailand National Saving Bank:GSB) memperkenalkan sistem Islamic window di beberapa wilayah perbatasan provinsi, yaitu dimulai di distrik Muang di Privinsi Satoon, di ikuti di Provinsi Pattani, Yala, Narathiwat, dan selanjutnya Sabayoi dan Hatyai di Songkhla, begitu pula di provinsi Nanchock. Bank pemerintah selanjutnya yang menawarkan sistem perbankan syariah adalah bank pertanian dan koperasi Thailand pada Tahun 1999 untuk sejumlah wilayah yang terdapat komunitas muslim (lihat Sudin dan Ku Majdi, 2003). Pada Tahun 2001, Bank Khrung Thai menjadi bank pertama yang membuka cabang bank syariah yang menawarkan produk dan jasa yang secara penuh sesuai prinsip syariah. Cabang bank ini hanya menawarkan produk layanan perbankan yang sesuai syariah dan tidak menawarkan produk konvensional.

Setelah banyaknya bank pemerintah yang menawarkan produk keuangan syariah (Islamic window), muncul aspirasi untuk mendirikan sebuah bank yang sepenuhnya beroperasi sesuai syariah (full fledged Islamic bank) dan juga legal berdasarkan hukum Thailand. Sebagai respon, pemerintah meminta Menteri Keuangan Thailand untuk menyusun draf undang-undang tentang perbankan syariah yang akan diusulkan ke kabinet pada bulan Oktober 2002 (lihat Bank

Thailand, 2011). Hasilnya, pada Tahun 2002, parlemen Thailand mengesahkan undang-undang perbankan syariah dengan nama “The Islamic Bank of Thailand Act”. Undang - Undang ini menjadi dasar hukum berdirinya bank islam pertama dengan nama Bank Islam Thailand (Islamic Bank of Thailand) pada Tahun 2003.

Bank Islam pertama ini dikontrol langsung oleh Kementerian Keuangan Thailand. Bank Islam Thailand ini mendapatkan dana dari pemerintah Thailand sebesar 1 miliar Bath dan kantor pusatnya sekaligus juga menjadi cabang pertama di Klongton. Bank ini terus mengalami ekspansi cabang khususnya di Bangkok dan provinsi bagian selatan dan diakhir tahun 2005 bank ini telah memiliki cabang sebanyak 9 kantor cabang (lihat [www.iban.co.th](http://www.iban.co.th)). Ekspansi bisnis bank islam Thailand terus dilakukan melalui akuisisi layanan perbankan syariah bank Krung Thai pada bulan November 2005. Saat ini, Bank Islam Thailand (IBank) sebagai bank milik pemerintah telah memiliki 130 kantor cabang yang tersebar di seluruh wilayah Thailand.

Selain sistem perbankan syariah, pemerintah Thailand juga mengembangkan pasar modal syariah. pada tahun 2009, Indeks syariah FTSE SET dilaunching oleh bursa efek Thailand (Stock Exchange of Thailand:SET). Indeks syariah ini terdiri dari 86 perusahaan yang sudah diskruining dan dianggap sudah memenuhi standar syariah.

Pada dasarnya setiap manusia dalam aktivitasnya baik yang bersifat duniawi maupun ukhrawi tidak lepas daripada tujuan (maqosyid) dari apa yang akan ia peroleh selepas aktivitas tersebut, dengan berbagai macam perbedaan sudut

pandang manusia itu sendiri terhadap esensi dari apa yang hendak ia peroleh, maka tidak jarang dan sangat tidak menutup kemungkinan proses untuk menuju pada tujuan maqosyidnya pun berwarna warni.

Salah satu contoh aktivitas sosial ekonomi, banyak dari manusia sendiri yang terjebak dalam hal ini, lebih mengedepankan pada pemenuhan hak pribadi dan mengabaikan hak- hak orang lain baik hak itu berupa individu maupun msyarakat umum. Kehidupan manusia tidak lepas dari norma, sehingga norma-norma yang diberlakukan dapat memberikan solusi bagi masyarakat seperti halnya memberi keadilan dan kejujuran dalam hal pencapaian manusia pada tujuan dari aktivitasnyasehingga tidak akan terjadi ketimpangan sosial antara mereka.

Norma-norma yang mengatur kehidupan manusia banyak ditemukan dalam ayat Al- qur'an seperti norma yang mendorong perdagangan dan perniagaan. Dalam islam sudah jelas dinyatakan bahwa dalam perdagangan dan perniagaan atau bisnis atau berdasarkan sikap jujur dan adil agar setiap orang memperoleh penghasilan untuk menafkahi keluarga dan memberikan sedekah kepada mereka yang kurang beruntung.

Firman Allah SWT QS. Al-muzammil ayat 20 yang berbunyi:

Artinya: “Sesungguhnya Tuhanmu mengetahui bahwasanya kamu berdiri (sembahyang) kurang dari dua pertiga malam, atau seperdua malam atau sepertiganya dan (demikian pula) segolongan dari orang-orang yang bersama kamu. Dan Allah menetapkan ukuran malam dan siang. Allah mengetahui bahwa kamu sekali-kali tidak dapat menentukan batas-batas waktu-waktu itu, maka dia

member keringanan kepadamu, Karena itu bacalah apa yang mudah (bagimu) dari Al-qur'an. Dia mengetahui bahwa akan ada diantara kamu orang-orang yang sakit dan orang-orang yang berjalan di muka bumi mencari sebagian karunia Allah dan orang-orang yang lain lagi berperang di jalan Allah, Maka bacalah apa yang mudah (bagimu) dari Al-qur'an dan dirikanlah sembahyang, tunaikanlah zakat dan berikanlah pinjaman kepada Allah pinjaman yang baik. Dan kebaikan apa saja yang kamu perbuat untuk dirimu niscaya kamu memperoleh (balasan)nya di sisi Allah sebagai balasan yang paling baik dan yang paling besar pahalanya. Dan mohon lah ampunan kepada Allah; Sesungguhnya Allah Maha pengampun lagi maha penyayang. (QS. Al-muzammil:20).<sup>270</sup>

Menurut ayat di atas bahwa kita dianjurkan untuk mencari sebahagian karunia Allah atau argumen dari surat Al-muzammil: 20 adalah adanya kata yadhribun yang sama dengan akar kata mudharabah yang berarti melakukan suatu perjalanan usaha sehingga kita harus bekerja sama untuk mendapatkan suatu usaha atau pekerjaan. Karena kaum muslimin sudah terbiasa melakukan kerja sama semacam mudharabah hingga zaman sekarang ini seperti kontrak rumah di berbagai masa dan tempat tanpa ada ulama yang menyalahkannya. Ini merupakan konsensus yang diyakini umat, karena cara ini sudah digunakan bangsa Quraisy secara turun temurun, dari zaman jahiliyah hingga zaman Nabi SAW, kemudian beliau mengetahui, melakukan dan tidak mengingkarinya.

Masyarakat muslim di Indonesia telah lama mendambakan kehadiran sistem perbankan yang sesuai tuntutan kebutuhan tidak sebatas financial namun juga

---

<sup>270</sup> Departemen Agama, *Al-qur'anul Karim*, (Jakarta: Departemen Agama RI, 2011), h. 517

tuntutan moralitasnya. Bagi kaum muslimin kehadiran bank syariah dapat memenuhi kebutuhan akan sebuah lembaga keuangan yang bukan hanya sebatas melayani secara ekonomi namun juga spiritual. Dan bagi masyarakat lainnya bank syariah adalah sebagai sebuah alternatif lembaga jasa keuangan disamping perbankan konvensional yang telah lama ada. Ini terkait dengan tugas bank yang merupakan lembaga perantara jasa keuangan (financial intermediary), dengan tugas pokoknya menghimpun dana dari masyarakat dan diharapkan dengan dana yang dimaksud dapat memenuhi kebutuhan dana kredit atau pembiayaan yang tidak disediakan baik oleh pihak swasta maupun negara dalam upaya meningkatkan taraf hidup rakyat banyak.<sup>271</sup>

Peran bank sebagai perantara keuangan adalah mengambil posisi tengah di antara orang-orang atau pihak yang berlebihan dana (penyimpan, penabung, deposan) dan orang-orang / pihak yang membutuhkan atau kekurangan dana (peminjam, debitur, investor). Dalam ajaran Islam tugas bank ini diakui. Kaitan antara bank dengan uang dalam suatu unit bisnis dianggap sangat penting. Namun, di dalam pelaksanaannya harus menghilangkan adanya ketidakadilan, ketidakjujuran, dan penghisapan dari satu pihak ke pihak lain (baik dengan nasabah). Kedudukan bank syariah dalam hubungan dengan para nasabah adalah sebagai mitra investor dan pedagang. Sedangkan dalam hal bank pada umumnya hubungannya adalah sebagai kreditur atau debitur.

Sehubungan dengan jalinan hubungan investor dan pedagang tersebut, maka

---

<sup>271</sup> Muhammad, *Manajemen Pembiayaan Bank Syariah* (Yogyakarta : UPP AMP YMKN, 2005) h. 16

dalam menjalankan pekerjaannya bank syariah menggunakan berbagai teknik dan metode investasi. Kontrak hubungan investasi antara bank syariah dengan nasabah ini disebut dengan pembiayaan. Dalam aktivitas pembiayaan bank syariah akan menjalankan berbagai teknik dan metode yang penerapannya tergantung pada tujuan dan aktivitas, seperti kontrak mudharabah, musyarakah dan lainnya.

Mekanisme perbankan syariah didasarkan prinsip mitra usaha dan bebas bunga. Oleh karena itu, dalam prinsip pembiayaan tidak terdapat pembayaran bunga kepada depositor atau pembebanan suatu bunga kepada nasabah pembiayaan. Dalam pelaksanaan pembiayaan, bank syariah harus memenuhi dua aspek; aspek syariah dan aspek ekonomi. Aspek syariah berarti dalam setiap realisasi pembiayaan kepada nasabah, bank syariah harus tetap berpedoman pada syariat islam, antara lain tidak mengandung unsur maisir, gharar, riba serta bidang usahanya harus halal. Aspek ekonomi berarti disamping mempertimbangkan hal-hal syariah tetap mempertimbangkan perolehan keuntungan baik bagi bank syariah maupun bagi nasabah bank syariah.<sup>272</sup> Oleh karena itu bank harus benar-benar memperhatikan segala bentuk aktifitasnya dalam kerangka kehati-hatian dalam rangka melindungi dana masyarakat yang di percayakan kepadanya. Salah satu jenis pembiayaan yang memperhatikan dalam perbankan syariah adalah pembiayaan mudharabah yaitu pembiayaan yang disalurkan kepada pihak lain untuk usaha yang produktif. Dalam pembiayaan ini bank berperan sebagai shahibul-maal (pemilik dana) yang membiayai 100% kebutuhan suatu usaha, sedangkan nasabah bertindak sebagai mudharib (pengelola dana).<sup>273</sup>

---

<sup>272</sup> *Ibid.* hlm.18.

<sup>273</sup> Ismal, *Perbankan Syaria* (Jakarta : Kencana, 2013) h. 83

Dalam fatwa yang dikeluarkan oleh Dewan Syariah Nasional No. 07/DSN-MUI/IV/2000 dijelaskan bahwa prinsipnya dalam pembiayaan mudharabah tidak ada jaminan, namun agar mudharib tidak melakukan penyimpangan, bank dapat meminta jaminan dari mudharib atau pihak ketiga, dan jaminan ini hanya dapat dicairkan jika mudharib terbukti melakukan pelanggaran terhadap hal-hal yang disepakati. Undang - Undang No. 10 Tahun 1998 pasal 8 menyatakan bahwa dalam menyalurkan dana, bank wajib mempunyai keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan debitur untuk melunasi hutangnya sesuai dengan yang diperjanjikan. Hal ini senada dengan peraturan Bank Indonesia No. 7/2/PBI/2005 yang menyatakan bahwa dalam rangka mengelola risiko kredit dan meminimalkan potensi kerugian, setiap bank diwajibkan untuk menjaga kualitas aktiva produktif dan wajib membentuk penyisihan penghapusan aktiva produktif.

Ketentuan-ketentuan di atas diperkuat lagi dengan adanya peraturan yang mengatur tentang akad yang digunakan oleh bank syariah dalam hal perhimpunan dan penyaluran dana yaitu Peraturan Bank Indonesia No. 7/46/PBI/2005, di mana bank dapat meminta jaminan atau agunan untuk mengantisipasi risiko apabila nasabah tidak dapat memenuhi kewajiban sebagaimana dimuat dalam akad karena kelalaian dan atau kecurangan. Terlebih lagi, prinsip dalam analisis pembiayaan di bank syariah juga menekankan 5C, yaitu character, capacity, capital, collecteral, dan condition. Prinsip keempat (collateral) artinya bahwa bank dalam melakukan pendekatan analisis pembiayaan selalu memperhatikan kuantitas dan kualitas jaminan yang dimiliki oleh peminjam.

## **Rekontruksi Akad Pembiayaan Murabahah**

Pemberlakuan sistem perbankan syariah di Indonesia dianggap sebagai bukti pengakuan pemerintah terhadap kemampuan dan ketahanan sistem bagi hasil bank syariah dalam menghadapi krisis ekonomi pada Tahun 1997 hingga Tahun 1998. Bentuk pengakuan tersebut ditunjukkan oleh pemerintah dengan cara menerbitkan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang perbankan (selanjutnya disebut dengan UU Perbankan). UU Perbankan merupakan suatu evolusi perkembangan pengaturan pada sistem perbankan nasional dengan diberlakukannya sistem perbankan syariah sebagai alternatif dari sistem perbankan konvensional. Alternatif sistem tersebut yang kemudian disebut sebagai dual banking system, yaitu, bank syariah sebagai alternatif dari bank konvensional yang berjalan beriringan dan bersamaan dalam sistem perbankan nasional.<sup>274</sup>

Pemberlakuan dual banking system menandai diberlakukannya 2 (dua) sistem yang berbeda, dengan prinsip-prinsip dan pelaksanaan perbankan yang berbeda satu dengan lainnya. Pemberlakuan sistem ini menandai adanya suatu “dualisme” pada sistem perbankan nasional yaitu, sistem hukum nasional dan sistem hukum syariah / islam.

Menurut Sutan Remy Sjahdeni, dalam penerapan dualisme sistem hukum ini, praktek dan pelaksanaan perbankan syariah di Indonesia selain tidak boleh bertentangan dengan hukum islam secara normatif (Al-Qur'an, Sunnah / Hadits,

---

<sup>274</sup> Sutan Remi Sjahdeini, Perbankan Syariah, Produk-Produk dan Aspek-Aspek Hukumnya, Kencana Prenada Media, Cetakan Kesatu, Jakarta, Juni 2014, hlm. 105-110.

dan ijtihad), juga tidak boleh bertentangan dengan hukum positif yang berlaku di Indonesia. Penegasan yuridis ini, berkaitan dengan legalitas hukum ekonomi Islam di Indonesia, sekaligus menunjukkan eksistensi dan posisinya dalam kerangka sistem hukum ekonomi nasional yang berlaku saat ini.

Akibat dari pemberlakuan “model dual banking system” ala Indonesia tersebut adalah, timbulnya persoalan pada fungsi intermediasi bank syariah sebagai lembaga keuangan yang memiliki perbedaan pada variasi penyaluran dana ke masyarakat, dengan fungsi intermediasi bank konvensional sebagai lembaga keuangan yang hanya dapat menyalurkan dana ke masyarakat dalam bentuk kredit. Kedua hal tersebut menjadi samar karena penerapan fungsi intermediasi bank syariah yang sama dengan atau ditundukkan pada aturan- aturan hukum mengenai bank konvensional yang berbeda produk dan operasionalnya.

Alih-alih mengalami pengalihan nasabah muslim dari bank konvensional ke bank syariah, mayoritas nasabah bank syariah merupakan nasabah yang sama pada bank konvensional. Artinya, masyarakat Indonesia yang mayoritas adalah muslim pun masih memandang prinsip-prinsip syariah dalam kegiatan usaha perbankan syariah sebagai aturan-aturan yang sama dengan bank konvensional. Apa yang menjadi maksud dan tujuan awal mula didirikannya bank syariah sebagai upaya pemenuhan terhadap sistem perbankan yang halal dengan tidak menggunakan sistem bunga sebagai penentuan harga atas produk-produk bank konvensional, tidak berbanding lurus dengan tingkat kesadaran masyarakat muslim di Indonesia. Pertanyaan yang timbul adalah, apakah adanya 2 (dua) sistem perbankan berupa bank konvensional dan bank syariah yang berlaku di

Indonesia sebagai dual banking system dapat berjalan dan berkembang secara bersama-sama, dengan karakteristik yang khas diantara keduanya berdasarkan perangkat aturan yang sesuai dengan sistem perbankan yang digunakan.

Beberapa hal yang akan disoroti dalam tulisan ini adalah sebagai berikut: kedudukan prinsip-prinsip syariah sebagai ethical economy dalam hukum perbankan syariah; penerapan dual banking system pada sistem perbankan nasional untuk melihat hukum yang diterapkan dalam operasional kegiatan usaha perbankan syariah di Indonesia sebagai alternatif dari sistem perbankan konvensional; dan rekonstruksi konsep dual banking system sebagai upaya pembaharuan pengelolaan dan pengembangan hukum perbankan syariah dalam rangka untuk memajukan kesejahteraan umum berdasarkan asas-asas pada sistem perekonomian Pancasila.

### **Nilai TA'ĀWUN WA TAWĀZUN dalam Rekonstruksi Akad Pembiayaan Murabahah**

Islam adalah agama rahmatan lil 'alami, agama yang membawa kebaikan kepada seluruh alam semesta. Islam juga merupakan agama yang telah Allah sempurnakan, sebagaimana dalam firman-Nya yang artinya: "... Pada hari ini telah aku sempurnakan agamamu, dan telah Aku cukupkan kepadamu nikmat-Ku, dan telah Aku ridhoi islam sebagai agamamu. "(Q.S. Al-Maaidah: 3 )

Islam dalam ajarannya tidak hanya mengenal hubungan baik antara makhluk dengan Sang Penciptanya (Allah SWT), namun Islam juga menekankan untuk selalu menjaga hubungan baik terhadap sesama manusia. Sebagaimana Firman Allah Ta'alaa: "dan tolong menolonglah kamu dalam (mengerjakan)

kebajikan dan takwa, dan jangan tolong menolong dalam berbuat dosa dan pelanggaran.” (*Q.S. Al-Maaidah:2*). Dalam hadist Rasulullah SAW juga bersabda, “Allah senantiasa menolong hambanya sepanjang ia menolong saudaranya”.

Hal tersebut merupakan syi’ar masyarakat islam dan asas dalam kehidupan ekonomi. Konsep ta’āwun bisa diartikan dengan bertemunya setiap individu yang memiliki kemampuan dan keahlian yang berbeda, untuk bekerjasama saling bahu – membahu mencapai tujuan yang ingin diwujudkan bersama. Sesuai sistem ekonomi yang bertujuan untuk meningkatkan taraf hidup, sistem sosial yang dibentuk untuk menyebarkan ilmu diantara orang yang bergabung, dan masyarakat pada umumnya, saling mempersaudarakan satu sama lainnya dan berkorban.

Secara umum, bank didefinisikan sebagai lembaga keuangan yang usaha pokoknya adalah menghimpun dana dan menyalurkan kepada masyarakat dalam bentuk kredit serta memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran dan peredaran uang. Menurut Undang – Undang No. 10 Tahun 1998 tentang perbankan, bank merupakan lembaga keuangan yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkan kembali dalam bentuk pinjaman (Kredit) dan atau bentuk lainnya. Dengan tujuan untuk meningkatkan taraf hidup orang banyak.

Indonesia dalam kebijakan mengenai perbankan menganut dual banking system, dual banking system maksudnya adalah terselenggaranya dua sistem perbankan (konvensional dan syariah secara berdampingan) yang pelaksanaanya diatur dalam berbagai peraturan perundang – undangan yang berlaku<sup>275</sup>

---

<sup>275</sup> Abdul ghofur anshori, *perbankan syariah di indonesia*, (Gadjah Mada University Press, Yogyakarta, 2007), hal.33-34

Dalam Undang – Undang No. 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah dibedakan menjadi Bank Umum Syariah, Unit Usaha Syariah, dan Bank Pembiayaan Rakyat Syariah. Yang dimaksud Perbankan syariah adalah segala sesuatu yang menyangkut tentang Bank Syariah dan Unit Usaha Syariah, mencakup kelembagaan, kegiatan usaha, serta cara dan proses dalam melaksanakan kegiatan usahanya.

Bank Syariah terdiri atas dua kata, yaitu bank dan syariah. Kata bank bermakna suatu lembaga keuangan yang berfungsi sebagai perantara keuangan dari dua pihak yang berkelebihan dana dan pihak yang kekurangan dana. Kata syariah dalam versi bank syariah di Indonesia adalah aturan perjanjian yang dilakukan oleh pihak bank dan pihak lain untuk penyimpanan dana dan atau pembiayaan kegiatan usaha dan kegiatan lainnya sesuai dengan hukum islam.<sup>276</sup>

Bank syariah disebut juga bank islam. “Pengertian bank syariah atau bank islam adalah bank yang beroperasi sesuai dengan prinsip – prinsip syariah islam. Bank ini tata cara beroperasinya mengacu kepada ketentuan – ketentuan Al-Quran dan Hadist”.<sup>277</sup>

Ensiklopedia Islam mengartikan bank syariah sebagai lembaga keuangan yang usaha pokoknya memberikan kredit dan jasa – jasa dalam lalu lintas pembayaran serta peredaran uang yang operasionalnya disesuaikan dengan prinsip-prinsip syariah.<sup>278</sup>

---

<sup>276</sup> Zainudi ali, *Hukum Perbankan Syariah*, cetakan ke 1, (Jakarta:Sinar Grafika, 2008), hlm. 11

<sup>277</sup> Karnaen A. Perwataatmadja, *Bank, Asuransi , dan Hukum Islam*, dikutip dari Edy Wibowo dan Untung HendyWidodo, *Mengapa memilih bank syariah*, Cetakan Pertama (Jakarta : Ghalia Indonesia,2005), hlm 33.

<sup>278</sup> Basaria Nainggolan, *Perbankan Syariah*, (Jakarta; rajawali pers,2016) hlm.74

Istilah prinsip syariah terdapat dalam Pasal 1 angka 13 Undang – undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Undang – Undang Nomor 8 Tahun 1992 tentang perbankan, yakni bahwa prinsip syariah adalah aturan perjanjian berdasarkan hukum Islam antara bank dan pihak lain untuk penyimpanan dana dan atau pembiayaan kegiatan usaha atau kegiatan lainnya yang dinyatakan sesuai dengan syariah antara lain, pembiayaan berdasarkan prinsip bagi hasil (mudharabah), Pembiayaan berdasarkan prinsip penyertaan modal (musyarakah), atau pembiayaan modal berdasarkan sewa murni tanpa pilihan (ijarah), atau dengan adanya pilihan pemindahan kepemilikan atas barang yang disewa dari pihak bank oleh pihak lain (ijarah wa iqtina).<sup>279</sup>

Padal 1 angka 12 Undang – Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang perbankan syariah menyebutkan bahwa prinsip syariah adalah prinsip hukum islam dalam kegiatan perbankan berdasarkan fatwa yang dikeluarkan oleh lembaga yang memiliki kewenangan dalam penetapan fatwa di bidang syariah. Dengan mendasarkan pada Undang – Undang Nomor 21 Tahun 2008 ini, maka dapat ditarik kesimpulan bahwa yang dimaksud dengan lembaga yang memiliki kewenangan dalam penetapan fatwa adalah Desan Syariah Nasional – Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI).<sup>280</sup>

Dengan demikian produk perbankan syariah yang terdiri dari produk penghimpunan dan (funding), penyaluran dana (lending) dan jasa (service) pada tahap awal mendasarkan pada ketentuan fatwa yang dikeluarkan oleh Dewan

---

<sup>279</sup> Abdul ghothur anshori, *pembentukan Bank Syariah melalui Akuisisi dan Konversi (pendekatan Hukum Positif dan Hukum Islam)*, UII Press, Yogyakarta, 2011 hlm 37-38

<sup>280</sup> *Ibid*, hlm 38

Syariah Nasional-Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI). Perkembangan berikutnya substansi dari fatwa tersebut menjadi hukum positif dengan dimasukkannya ke dalam Peraturan Bank Indonesia<sup>281</sup>. Adapun menurut Buchari Bank syariah adalah bank yang menggunakan prinsip bagi hasil secara adil dimana operasional, maupun produknya dikembangkan dengan berlandaskan pada nilai – nilai yang terkandung dalam Al-qur’an dan petunjuk – petunjuk operasional Hadits Nabi.<sup>282</sup> Istilah “bank” dalam konsep islam tidak dikenal secara Literal, namun secara fungsional praktiknya pada zaman Rasulullah SAW memiliki konsep tersendiri, yakni bank syariah yang beroperasi diatas dasar ajaran (syariah) islam, yang memiliki prinsip operasional berbeda dengan prinsip operasional bank konvensional. Adapun dalam menjalankan kegiatan usahanya perbankan syariah berdasarkan ada prinsip – prinsip sebagai berikut :<sup>283</sup>

- a. Prinsip syariah, kegiatan usaha yang berasalkan prinsip syariah, merupakan kegiatan usaha yang tidak mengandung unsur riba, maisir,sharer,haram dan zalim ;
- b. Prinsip demokrasi ekonomi yaitu kegiatan ekonomi syariah yang mengandung nilai keadilan, kebersamaan, pemerataan dan pemanfaatan;
- c. Prinsip kehati – hatian yaitu pedoman pengelolaan bank yang wajib dianut guna mewujudkan perbankan yang sehat, kuat dan efisien sesuai dengan peraturan perundang – undangan.

---

<sup>281</sup> *Ibid*, hlm 38

<sup>282</sup> Aunur rohim faqih, Bank syariah kontrak bisnis syariah & dan penyelesaian sengketa di pengadilan (Yogyakarta: Fh UiiPers, 2017) hlm 20

<sup>283</sup> Mardani, Op. Cit., hlm. 25

Seperti yang diketahui bahwa landasan filosofis lainnya perbankan syariah adalah untuk menghindari praktik riba atau sistem bunga yang telah lama hidup dan menjadi dasar pembangunan perbankan konvensional baik dalam menghimpun ataupun menyalurkan dana kepada masyarakat, dimana hal itu tentu bertentangan dengan prinsip syariah yang mengharamkan riba. Untuk mengkoordinir landasan filosofi tersebut oleh karenanya bank syariah memiliki visi agar terwujudnya sistem perbankan syariah yang kompetitif efisien dan memenuhi prinsip kehati-hatian yang mampu mendukung sector riil secara nyata melalui kegiatan pembiayaan berbasis bagi hasil (share based financing) dan transaksi riil dalam kerangka keadilan, tolong – menolong menuju kebaikan guna mencapai kemaslahatan masyarakat.<sup>284</sup>

Kegiatan operasional perbankan syariah di Indonesia melibatkan beberapa lembaga, antara lain yakni Dewan Syariah Nasional (DSN) dan Bank Indonesia (BI). DSN adalah lembaga yang dibentuk oleh Majelis Ulama Indonesia (MUI) yang mempunyai fungsi melaksanakan tugas – tugas MUI dalam menangani masalah – masalah yang berhubungan dengan aktifitas lembaga keuangan syariah. Salah satu tugas pokok DSN adalah mengkaji, menggali, dan merumuskan nilai dan prinsip – prinsip hukum islam (syariah) dalam bentuk fatwa untuk dijadikan pedoman dalam kegiatan transaksi di lembaga keuangan syariah. DSN melalui Dewan Pengawas Syariah (DPS) melakukan pengawasan terhadap penerapan prinsip syariah dalam sistem dan manajemen lembaga keuangan syariah (LKS).<sup>285</sup>

Undang – Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang perbankan syari'ah

---

<sup>284</sup> Ibid. hlm 27

<sup>285</sup> [http://www.mui.or.id/mui\\_in/product/2/dsn.php](http://www.mui.or.id/mui_in/product/2/dsn.php). Diakses 24 Mei 2018

menyebutkan bahwa fungsi utama dari perbankan syariah adalah menghimpun dan menyalurkan dana pada masyarakat.

Karakteristik dalam perbankan syariah adalah sistem perbankan syariah yang beroperasi berdasarkan prinsip bagi hasil dimana memberikan alternatif sistem perbankan yang saling menguntungkan bagi masyarakat dan bank serta menonjolkan aspek keadilan dalam bertransaksi, investasi yang beretika, mengedepankan nilai – nilai kebersamaan dan persaudaraan dalam berproduksi, dan menghindari kegiatan spekulatif dalam betransaksi keuangan.

Sistem perbankan islam ditegaskan atas kemutlakan larangan dari pembayaran atau penerimaan setiap yang ditentukan (predetermined) atas pinjaman atau kredit. Dengan demikian konsep bunga (interest) atau hutang secara tegas dilarang. Sistem perbankan islam lebih condong pada upaya untuk mendorong penerapan sharing resiko, mempromosikan kewirausahaan (enterpreunershi), perusahaan patungan (partnership) (termasuk mudharabah dan syirkah) dan perusahaan perorangan (join stock company). Koperasi juga dapat memainkan peran penting dalam perekonomian islam selama tidak menjalankan transaksi – transaksi yang dilarang.<sup>286</sup>

Dalam penjelasan Pasal 2 UU No.1 Tahun 2008 tentang perbankan syariah, kegiatan usaha yang berdasarkan prinsip syariah, antara lain adalah kegiatan usaha yang tidak mengandung unsur :

1. Riba, yaitu penambahan pendapatan secara tidak sah (batil) antara lain dalam transaksi pertukaran barang sejenis yang tidak sama kualitas, kuantitas, dan

---

<sup>286</sup> M.Umer Capra, *sistem moneter Islam*, edisi terjemah, (Jakarta:gema insani press 7 tazkia cendika, 200)hlm. 5

- waktu penyerahan (fadhl), atau dalam transaksi pinjam meminjam yang mempersyaratkan nasabah penerima fasilitas mengembalikan dana yang diterima melebihi pokok pinjaman karena berjalannya waktu (nasi'ah);
2. Maisir, yaitu transaksi yang digantungkan kepada suatu keadaan yang tidak pasti dan bersifat untung – untungan;
  3. Gharar, yaitu transaksi yang objeknya tidak jelas, tidak dimiliki, tidak diketahui keberadaannya, atau tidak dapat diserahkan pada saat transaksi dilakukan kecuali diatur lain dalam syariah;
  4. Haram, yaitu transaksi yang objeknya dilarang dalam syariah; atau
  5. Zalim, yaitu transaksi yang menimbulkan ketidakadilan bagi pihak lainnya.

Secara sederhana dapat disimpulkan bank syariah ialah bank yang berasaskan antara lain, pada asas kemitraan, keadilan, transparansi, dan universal serta melakukan kegiatan usaha perbankan berdasarkan prinsip syariah. Kegiatan bank syariah merupakan implementasi dari prinsip ekonomi Islam dengan karakteristik antara lain sebagai berikut :

- a. Pelarangan riba dalam berbagai bentuk
- b. Tidak mengenal konsep nilai waktu dari uang (time value of money)
- c. Konsep uang sebagai alat ukur, bukan sebagai komoditas
- d. Tidak diperkenankan melakukan kegiatan yang bersifat spekulatif
- e. Tidak diperkenankan menggunakan dua harga untuk satu barang, dan
- f. Tidak diperkenankan dua transaksi untuk satu akad.

Apabila di bandingkan dengan bank non-syariah, bank syariah memiliki perbedaan yang sama mencolok. Perbedaan – perbedaan tersebut dapat dilihat dari

berbagai hal di bawah ini :

1. Bank syariah tidak menerapkan sistem bunga, tetapi sistem loss and profit sharing. Dengan prinsip ini, maka bank syariah tidak menetapkan tingkat bunga tertentu bagi para penabung dan para debitur. Hal ini merupakan perbedaan utama antara bank syariah dan bank non syariah. Sistem loss and profit sharing relative lebih rumit apabila dibandingkan dengan sistem bunga. Dengan sistem ini, masyarakat nasabah seolah berada dalam ketidak pastian terhadap keuntungan yang akan diperoleh apabila mereka menabung di bank syariah. Demikian juga para debitur, tidak mendapatkan beban bunga dengan nilai nominal yang tetap apabila mereka mengambil kredit atau pinjaman pada bank syariah;
2. Bank syariah lebih menekankan pada pengembangan sector riil. Karena diharamkannya bunga, maka bank syariah mencari strategi lain untuk menghasilkan keuntungan. Strategi ini dapat berupa pengembangan sektor riil untuk dibiayainya atau pun jual beli dalam pemenuhan kebutuhan konsumsi nasabah. Penekanan bank syariah pada investasi sektor riil ini berdampak sangat positif bagi pertumbuhan ekonomi masyarakat pada umumnya. Masyarakat nasabah tidak dididik untuk konsumtif, tetapi lebih dididik untuk mengembangkan usaha sektor riil yang dijalankannya;
3. Bank syariah hanya bersedia membiayai investasi yang halal. Bank syariah lebih selektif dalam memiliki investasi yang akan dibiayai. Faktor yang menjadi ukuran untuk dapat dibiayai oleh bank syariah bukan hanya faktor keuntungan, tetapi juga faktor kehalalan bidang usaha yang akan dibiayai. Bidang usaha yang

haram, misalnya usaha perjudian dan prositusi, tidak akan dapat dibiayai dari bank syariah. Sekalipun bidang usaha tersebut sangat menguntungkan, bank syariah tetap tidak mau membiayai. Hal ini berbeda dengan bank non-syariah yang tidak mempedulikan mengenai halal-tidaknya bidang usaha yang akan dibiayainya;

4. Bank syariah tidak hanya profit oriented, tetapi juga berorientasi pada falah, sedangkan bank non syariah hanya berorientasi pada keuntungan. Falah memiliki cakupan yang sangat luas, yakni kebaikan hidup di dunia dan akhirat. Bahkan, kebaikan hidup tersebut bukan hanya untuk bank syariah bersangkutan, tetapi juga bagi nasabahnya. Orientasi pada falah ini pada akhirnya menuntut bank syariah untuk peduli terhadap usaha / bisnis yang dilaksanakan oleh nasabah sehingga antara keduanya dapat sama – sama mendapatkan manfaat atau keuntungan;
5. Hubungan antara bank syariah dan nasabah adalah atas dasar kemitraan (ta'āwun). Dengan hubungan ini maka tidak terdapat pihak yang merasa dieksploitasi oleh pihak lain. Pihak nasabah tidak tereksploitasi karena harus membayar bunga dalam jumlah tertentu seperti halnya hubungan antara nasabah dengan bank non syariah. Bahkan bank syariah ikut peduli terhadap kinerja dunia usaha / bisnis yang dilaksanakan oleh nasabah (apa lagi jika akad yang disepakati adalah musyarakah dan mudharabah). Pihak bank syariah juga tidak merasa tereksploitasi oleh penabung karena harus membayar bunga seperti yang diperjanjikan (missal dalam deposito). Imbalan yang diberikan kepada penabung adalah sesuai dengan keuntungan yang dihasilkan pihak bank syariah

berada dalam kondisi saling menolong dan bekerja sama (ta'awun);

6. Seluruh produk dan operasional bank syariah didasarkan pada syariat. Produk bank syariah harus merupakan produk perbankan yang halal. Operasional bank syariah pun harus sesuai dengan syariat Islam, misalnya etika pelayanan dan pakaian yang dikenakan para pegawai bank islam juga harus sesuai dengan syariat islam. Untuk menjaga agar produk dan operasional bank islam tetap berada dalam koridor syariat, maka bank syariah dilengkapi / diawasi oleh Dewan ini merupakan internal control untuk menjaga kehalalan produk dan operasional bank syariah. Di samping itu, secara nasional juga terdapat Dewan Syariah Nasional yang menjadi rujukan bagi dewan syariah pada bank dalam melakukan pengawasan terhadap bank syariah.

Lembaga keuangan syariah atau bank syariah adalah sebuah lembaga peraturan antara pihak yang surplus dana dengan pihak yang minus dana. Bank syariah memiliki keistimewaan yang membuatnya berbeda dengan Bank Konvensional.

Perbankan merupakan institusi yang keberadaannya sangat memerlukan adanya kepercayaan dari masyarakat, Ruh dari perbankan adalah kepercayaan, sehingga apabila kepercayaan masyarakat hilang maka habislah perbankan. Untuk menjaga kepercayaan masyarakat, bank hendaknya mampu melaksanakan dengan optimal prinsip tata kelola perusahaan yang baik (good corporate governance) / GCG.<sup>287</sup>

Prinsip lain yang sangat penting dalam rangka menjaga dan

---

<sup>287</sup> Abdul Ghofur Anshori, *Hukum Perbankan Syariah (UU No.21 Tahun 2008)*, (Refika Aditama, yogyakarta, 2009), hlm 90-92

mempertahankan kepercayaan masyarakat terhadap bank, yaitu prinsip kehati – hatian (prudential principle), dalam memberikan kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah, bank wajib mempunyai keyakinan berdasarkan analisis yang mendalam atas iktikad dan kemampuan serta kesanggupan nasabah debitur untuk melunasi utangnya atau mengembalikan pembiayaan dimaksud sesuai dengan yang diperjanjikan.<sup>242</sup>

Dalam menjalankan operasionalnya, bank syariah berpedoman pada prinsip – prinsip yang sesuai dengan syariah. Landasan syariah yang meliputi sumber – sumber otentik dalam islam untuk menjadi rujukan dalam pengambilan hukum dan dalil – dalil agama. Landasan syariah islam meliputi Al-Qur’an, Sunnah (Hadist Rasulullah SAW), Ijtihad (dengan cara Ijma / mufakat dan Qiyas / Analogi), jika ada masalah yang tidak ada solusinya dalam Al-Qur’an dan Sunnah, barulah para ulama mujtahid bisa melakukan ijtihad untuk mencapai Ijma’ Ulama (Kesepakatan Ulama) yang tentunya tidak boleh bertentangan dengan Al-qur’an dan Sunnah. Landasan syariah Islam diatur untuk menjaga kehidupan individual dari kekacauan pada semua aspek kehidupan baik menyangkut kehidupan individu maupun sosial, aspek ekonomi, politik, budaya, dan seni.

## BAB VI

### PENUTUP

#### SIMPULAN

Berdasarkan analisis terhadap rumusan masalah yang telah dituangkan dan dapat disimpulkan sebagai berikut :

1. Dalam Islam, perilaku dan transaksi ekonomi tidak dapat dipisahkan dari etika dan nilai prinsip-prinsip islam dimaksudkan untuk mengatur, mengarahkan dan mengontrol perilaku manusia dalam kehidupan ekonomi sehari-hari. Mereka ditujukan untuk membantu orang membedakan antara hal-hal yang baik dan buruk saat mereka melakukan kegiatan ekonomi apa pun. Perlu diketahui bahwa nilai-nilai moral dalam ekonomi islam bersumber dari sumber utama yaitu: Al-Qur'an dan Sunnah. Praktek perbankan Syariah di Indonesia tekhusus terkait regulasi dan praktek pembiayaan murabahah berdasarkan temuan penelitian ini belum menerapkan nilai saling tolong menolong (ta'āwun) dan keseimbangan (tawāzun).
2. Regulasi yang mengatur praktek pembiayaan murabahah dalam lembaga keuangan syariah di Indonesia memiliki beberapa kelemahan dan secara praktek lapangan juga terjadi penyimpangan oleh pihak-pihak perbankan. Konsep kepastian harga jual beli barang dalam fatwa DSN-MUI menetapkan tidak ada perubahan harga menjadi lebih mahal, karena sebab sebab apapun, tetapi ia mengadopsi diskon harga dan denda. Model pembayaran cicilan menimbulkan beberapa hal yang harus dipastikan dalam pembayaran jual beli. Ia adalah

besarnya cicilan, jangka waktu, dan jatuh tempo cicilan. Hal-hal yang pasti tersebut memungkinkan munculnya persoalan kepastian dalam harga yang disepakati. Konsep kepastian harga murabahah adalah upaya menghindari riba dan gharar. Selain itu, Pasal denda keterlambatan menambah kewajiban dari pada nasabah, dan ini perlu diketahui oleh nasabah bank syariah, karena bertambahnya sisa hutang itu adalah riba. Hingga kini, belum ada fatwa DSN mengenai denda keterlambatan pembayaran, yang ada hanya ada fatwa sanksi atas nasabah mampu yang menunda-nunda pembayaran fatwa nomor 17 tahun 2000, fatwa ini bukan yang terlambat. Denda keterlambatan meski tidak untuk dan menjadi pendapatan bank syariah tapi diserahkan untuk lembaga sosial karena alasan riba. Tetapinya praktek denda keterlambatan sebagai bentuk efek jera kepada nasabah dapat membuka pintu riba bagi nasabah. Dan yang menjadi pertanyaan cukup penting ialah apakah sah untuk mendisiplinkan seseorang dengan mengerjakan perilaku dosa besar. Selain itu, apa yang disampaikan oleh bank syariah bahwa uang dari pembayaran denda tidak untuk pendapatan bank tetapi untuk lembaga amal sosial sudah mengidentifikasi bahwa uang tersebut bukanlah halal melainkan haram. Konsep uang muka (urbun) dalam Fatwa DSN-MUI tentang uang muka lebih cocok dikualifikasikan sebagai ganti rugi berdasarkan kesepakatan dengan pembayaran awal dari pada uang muka. Dapat dicatat di sini bahwa terlepas dari fakta bahwa klausul di atas bukanlah uang muka seperti yang didefinisikan secara hukum, melainkan terlihat seperti klausul tentang kerugian atau hukuman yang dilikuidasi, lembaga keuangan Islam yang menggunakannya dapat mengelola eksposur risikonya sampai batas

tertentu. Kemudian, Dalam perjalanannya, praktek *murabahah* mengalami penyimpangan dari segi prakteknya. Sehingga praktek tersebut menjadi batil bahkan berpotensi menjadi zhalim. Namun, penyimpangan-penyimpangan ini seolah dibiarkan, dan praktek tersebut terus berlangsung hingga hari ini. Adapun penyimpangan tersebut sebagai berikut: 1) Pelanggaran syarat milkiyah, 2) Pelanggaran syariat ra'sulmal ma'lum, 3) Penempatan akad yang tidak tepat, 4) Melibatkan maysir dalam perhitungan margin keuntungan.

3. Pada dasarnya prinsip-prinsip syariah dalam hukum Islam merupakan prinsip yang bersifat ethical economy, karena menerapkan aturan yang bersifat rahmatan lil'alamin dan mengatur manusia sebagai khalifatullah fi al-ardh. Kedua konsep tersebut menjadikan tiap-tiap perilaku manusia dalam kedudukannya sebagai individu maupun sebagai bagian dari masyarakat dibatasi oleh aturan yang bersifat komprehensif. Dalam prakteknya, pembiayaan murabahah dalam perbankan Syariah di Indonesia belum menerapkan prinsip dan nilai saling tolong menolong (ta'awun) dan keseimbangan (tawazun). Oleh karena itu, rekonstruksi akad pembiayaan murabahah dalam perbankan Syariah perlu dilakukan dengan cara. Memaparkan secara ilmiah pentingnya prinsip dan nilai nilai saling tolong menolong (ta'awun) dan keseimbangan (tawazun) dalam ekonomi Islam. Menganalisis secara mendalam regulasi-regulasi yang mengatur pembiayaan murabahahn dan pemyimpangan-peyimpangan yang terjadi pda praktek pembiayaan murabahah dalam lembaga keuangan Syariah. Terakhir menerapkan nilai nilai saling tolong menolong (ta'awun) dan keseimbangan (tawazun) dalam usaha membangun dan merumuskan ulang

regulasi dan aturan terkait murabahah.

### **Saran**

Berdasarkan analisa masalah, maka saran yang diberikan adalah sebagai berikut:

1. Untuk menjamin agar terlaksananya pembiayaan murabahah, agar sesuai konsep syariah, maka diperlukan regulasi pembiayaan murabahah yang berlandaskan prinsip dan nilai saling tolong menolong (ta'āwun) dan keseimbangan (tawāzun), sehingga pembiayaan murabahah sebagai pembiayaan primadona di perbankan syariah tetap berada di dalam aturan syariah serta tidak merusak citra perbankan syariah sebagai lembaga sehingga tidak ada lagi kesan bahwa bank syariah sama saja dengan bank konvensional.
2. Kelemahan-kelemahan yang terdapat dalam regulasi pembiayaan murabahah dan diterapkan oleh lembaga keuangan syariah kedepan perlu untuk direkonstruksi dengan menambahkan prinsip dan nilai saling tolong menolong (ta'āwun) dan keseimbangan (tawāzun). Rekontruksi dilakukan oleh para pihak yang berkompeten, seperti Dewan Syariah Nasional, para pengambil kebijakan dan para ahli. Hasil dari rekontruksi tersebut akan melahirkan standar akad murabahah yang berlaku bagi seluruh bank syariah di Indonesia.
3. Bagi bank Indonesia selaku bank sentral hendaknya mengeluarkan regulasi yang lengkap dan tegas sehingga mampu menjawab semua permasalahan dalam operasional perbankan syariah secara umum, termasuk kegiatan pembiayaan bank syariah secara khusus.
4. Penelitian selanjutnya diharapkan dapat melakukan analisis lebih mendalam terkait prinsip dan nilai ekonomi islam yang belum dan tidak mendapatkan

perhatian dalam regulasi dan praktek perbankan syariah.

### **Implikasi Kajian**

Implikasi penelitian adalah suatu konsekuensi atau akibat langsung dari hasil penemuan suatu penelitian ilmiah. Implikasi penelitian ini terbagi menjadi dua aspek, yakni implikasi teoritis dan praktis.

### **Implikasi Teoritis**

Secara teoritis, implikasi penelitian ini menemukan bahwa regulasi pembiayaan murabahah dalam praktek perbankan Syariah belum menerapkan asas atau nilai saling tolong menolong (ta'awun) dan keseimbangan (tawāzun). Transaksi syariah tidak boleh untuk maksimalisasi keuntungan perusahaan semata untuk kepentingan pemilik (shareholder). Sehingga manfaat yang didapatkan tidak hanya difokuskan pada pemegang saham, akan tetapi pada semua pihak yang dapat merasakan adanya suatu kegiatan ekonomi syariah. Keseimbangan ini akan mengarah kepada aspek pemanfaatan dan pelestarian praktek perbankan syariah. Selain itu, dalam regulasi pembiayaan murabahah terdapat beberapa kelemahan dan penyimpangan. Berdasarkan temuan tersebut, rekonstruksi akad pembiayaan murabahah pada perbankan syariah berbasis nilai ta'awun wa tawāzun yang dilakukan peneliti dapat mengatasi permasalahan regulasi dan penyimpangan praktek pembiayaan murabahah oleh lembaga keuangan syariah.

### **Implikasi Praktis**

Secara umum penelitian ini diharapkan berkontribusi sebagai sumber rujukan bagi pengembangan perbankan syariah di Indonesia. Secara spesifik, dengan temuan penelitian ini penulis berharap hasil penelitian ini dapat menjadi masukan-

masukannya pemikiran bagi pihak yang berkepentingan dalam pengembangan perbankan syariah di Indonesia terkhusus pada produk murabahah, baik pihak yang mendapatkan pertanggung jawaban terkait penentu kebijakan dan regulasi pembiayaan murabahah maupun pihak praktisi yakni lembaga keuangan Syariah yang menyediakan produk pembiayaan murabahah di masyarakat luas.



## DAFTAR PUSTAKA

### Buku

- Ainuddin, Ali, 2008, *Hukum Perbankan Syariah*, Jakarta: Sinar Grafika.
- Ali, Zainudi, 2008, *Hukum Perbankan Syariah*, cetakan ke 1, (Jakarta:Sinar Grafika.
- Ali, Zainul, 1999. *Memahami Bank Syariah*. Jakarta : Pustaka Alvabet.
- al-Miṣri, Rafiq Yunus, 1999, *Ushul al-Iqtishad al-Islami* ,Damaskus: Dar al-Qalam.
- al-Ṣāwī, Muhammad Ṣalah Muhammad, 1990, *Musykilah al-Istisymār fī al-Bunūk al Islāmiyah wa Kaifa* „*Alijuhā al-Islām* , Kairo: Dār al-Mujtma.
- al-Siddiqi, Muhammad Nejatullah, 1984, *Bank Islam*, Bandung: Penerbit Pustaka.
- Amin, Aziz, 2003. *Mengembangkan Bank Islam di Indonesia*, Buku 2.Jakarta : Bangkit.
- Anshori, Abdul Ghofur, , 2006, *Pokok-Pokok Hukum Perjanjian Islam di indonesia*,Yogyakarta: Citra Media.
- Antonio, Muhammad Syafi’I, ,2001, *Bank Syariah DariTeori ke Praktik*, Gema Insani, Jakarta.
- Antonio, Muhammad Syafi’i, 2001, *Bank Syariah dari Teori ke Praktik*, Ctk. Pertama, GemaInsani Press, Jakarta.
- Ascarya, 2007, *Akad dan Produk Bank Syariah*, ed 1, Jakarta: PT Rajagrafindo Persada.
- Asshiddiqie, Jimly. 2006. *Perkembangan dan Konsolidasi Lembaga Negara*

- Pasca Reformasi*. Jakarta: Sekretariat Jenderal & Kepaniteraan Mahkamah Konstitusi.
- Ayub, Muhammad, 2006, *Understanding Islamic Finance: A-Z Keuangan Syariah*, Jakarta:Gramedia.
- Badruzaman, Mariam Darus ,2001. *Kompilasi Hukum Perikatan*. Bandung : PT. CitraAditya Bakti.
- Capra, M. Umer,2000, *sistem moneter Islam*, edisi terjemah, Jakarta:gema insani press 7 tazkia cendika.
- Chamid, Nur, 2010, *Jejak Langkah Sejarah Pemikiran Ekonomi Syariah*, Pustaka Pelajar, Jogjakarta.
- Departemen Agama, 2011, *Al-qur'anul Karim*, (Jakarta: Departemen Agama RI.
- Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia, 2006, *Himpunan Fatwa Dewan Syariah Nasional MUI; Edisi Revisi* (Jakarta ; Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia.
- Djamil, Fathurahman, dkk., 2001, *Hukum Perjanjian Syariah dalam Kompilasi HukumPerikatan*, Bandung: PT Citra Aditya Bakti.
- Djazuli, Ahmad ,2002, *Lembaga Perekonomian Umat* ,Jakart : Grafindo Persada.
- el-Ashker, Abdel Fattah, Ahmed dkk, 2006, *Islamic Economic: Short History* Leiden-Boston: Brill.
- Fakhrina, Agus, 2010, *Implementasi Murabahah Pada Bank Syariah*, Program Pasca Sarjana, IAIN Walisongo.
- Faqih, Aunur Rohim, 2017, *Bank Syariah, Kontrak Bisnis, Dan Penyelesaia*

*Sengketa Di Pengadilan*, Yogyakarta : FH UII Press.

Friedrich, Carl Joachim, 2004. *Filsafat Hukum Perspektif Historis, Nuansa dan Challenge, Plain field: The Islamic Society of North America*,

Ghofur Anshori, Abdul 2007, *perbankan syariah di indonesia*, (Gadjah Mada University Press, Yogyakarta.

-----, 2011, *pembentukan Bank Syariah melalui Akuisisi dan Konversi (pendekatan Hukum Positif dan Hukum Islam)*, UII Press, Yogyakarta.

-----, 2009 *Hukum Perbankan Syariah (UU No.21 Tahun 2008)*, (RefikaAditama, yogyakarta.

Gie, Kwiek Kian, 2006, *Praktik Bisnis dan Orientasi Ekonomi Indonesia*, PT. Grammedia Pustaka Utama dan Sekolah Tinggi Ilmu Ekonomi IBII, Jakarta, 1998 dalam Mustaghfirin, *Rekonstruksi Sistem Hukum Perbankan di Indonesia Kajian dari Aspek Filosofis, Sosiologis dan Budaya*, Unissula Press, Semarang.

Hatta, Mohammad, 1982, *Sekitar Proklamasi*, Tintamas, Jakarta.

Hilman, Iman dkk. 2003, *Perbankan Syariah Masa Depan*, Senayan Abadi, Jakarta.

Institute Bankir Indonesia, 2001 *Konsep, Produk dan Implementasi Operasional BankSyari"ah*, Jakarta: Djambatan.

Ismal, 2013, *Perbankan Syari"ah* ,Jakarta : Kencana.

Jayadi, Abdullah, 2011 *Beberapa Aspek Tentang Perbankan Syariah*, (Yogyakarta: Mitra Pustaka.

K. Hitti, 2006, *History of The Arabs*, Jakarta: Serambi.

- Kansil, Christine S.T., 2001, *Kitab Undang-Undang Perusahaan*, Pradnya Paramita. Jakarta.
- Kara, Muslim H., 2005, *Bank Syariah di Indonesia Analisis Kebijakan Pemerintah Indonesia Terhadap Perkembangan Perbankan Syariah*, UII Press, Yogyakarta.
- Karim, Adiwarmanto A., 2005, *Islamic Banking: Fiqh and Financial Analysis*, (Jakarta: Rajagrafindo Persada).
- Karim, Adiwarmanto, 2010, *Bank Islam Analisis Fiqih dan Keuangan*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- Karim, Adwarman A, 2001. *Ekonomi islam suatu kajian kontemporer*. Jakarta : Gema Insani. hal.
- Kasmir, 2012 *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- Kayris, David, 2002, *The Politics of Law, A Progressive Critique*, (New York: Pintheon Books).
- Lubis, M. Solly, 1994, *Filsafat Ilmu dan Penelitian*, Mandar Maju, Bandung.
- Mahmood, Tahir, 1998, *Family law reform in the muslim world, new delhi: the Indian law institute*, 1989, hal.99-108 dalam Muhammad Atho Mudzhar, *Hukum Islam dalam Tata Masyarakat Indonesia*, Logos, Jakarta.
- Marzuki, Pieter Mahmud, 2012. *Penelitian Hukum*. Jakarta : Kencana.
- Mauch, James E., Jack W. Birch, 1993, *Guide to the successful thesis and dissertation*, Books in Library and Information Science, Marcel Dekker Inc, New York.

- Mertokusumo, Sudikno, 1999, *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*, Liberty, Yogyakarta.
- Muhammad, 2005, *Manajemen Pembiayaan Bank Syariah*, Yogyakarta : UPP AMP YMKN.
- , 2005, *Memotret Gerakan Ekonomi Islam di Indonesia*, sambutan dalam buku Muslim H. Kara, *Bank Syariah di Indonesia Analisis Kebijakan Pemerintah Indonesia Terhadap Perkembangan Perbankan Syariah*, UII Press, Yogyakarta.
- , 2002. *Pengantar Akuntansi Syariah*. Jakarta : Salemba Empat.
- , 2009. *Model-model Akad Pembiayaan di Bank Sharia*. Yogyakarta : UIIPres.
- Mujahidin, Akhmad ,2016, *Hukum Perbankan Syariah*, Jakarta: PT. RajaGrafindoPersada.
- Mustaghfirin, 2007, *Rekonstruksi Sistem Hukum Perbankan di Indonesia Kajian dari Aspek Filosofis, Sosiologis dan Budaya*, Unissula Press, Semarang, 2006, hal. 9-16. Dan Dadan Muttaqien, *Sistem Perbankan Syariah di Indonesia dalam Perspektif Politik Hukum*, Disertasi Universitas Diponegoro, Semarang.
- Nainggolan, Basaria, 2016, *Perbankan Syariah*, Jakarta; rajawali pers.
- Partanto, Pius ,dkk, 2001, *Kamus Ilmiah Populer*, Surabaya, PT. Arkala.
- Perwataatmadja, Karnaen A., 2005, *Bank, Asuransi , dan Hukum Islam*, dikutip dari Edy Wibowo dan Untung Hendy Widodo, *Mengapa memilih bank syariah*, Cetakan Pertama, Jakarta : Ghalia Indonesia.

- Praja, Juhaya S., 2009, *Epistemologi Syara" Mencari Format Baru Fiqh Indonesia*, Pustaka Pelajar, Yogyakarta.
- Praja, Juhaya S., 2009, *Epistemologi Syara" mencari Format Baru Fiqh Indonesia*, Pustaka Pelajar, Yogyakarta.
- Rachmadi, Usman, 2000, *Aspek-aspek Hukum Perbankan Islam di Indonesia*, Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Rahardjo, Satjipto, 1991, *Ilmu Hukum*, Cetakan ke-3, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung.
- , 2008, *Membedah Hukum Progresif*, Penerbit Buku Kompas, Jakarta, cetakan ketiga.
- , 1979, *Hukum dan Masyarakat*, Penerbit Angkasa, Bandung.
- , 2007, *Biarkan Hukum Mengalir*, Kompas, Jakarta,.
- Ritzer, George, 1989, *Sociology : A Multiple Paradigm Science*, Terjemahan Alimandan, 2002, *Sosiologi Ilmu Pengetahuan Berparadigma Ganda*, Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- Saeed, Abdullah. 2008. *Bank Islam dan Riba*. Yogyakarta : Pustaka Pelajar.
- Soekanto (I), Soerjono, 1981, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta.
- Soerjopratiknjo, Hartono, 1982, *Aneka Perjanjian Jual-beli*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Subekti, R. dkk, 1950, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Edisi Revisi*, Radbruch & Dabin, *The Legal Philosophi*, (New York: Harvard University Press.
- Sudarsono, Heri, 2004, *Bank dan Lembaga Keuangan Syari'ah Deskripsi dan*

*Ilustrasi*, Penerbit Ekonisia UII, Yogya.

Suseno, Franz Magniz, 2003, *Etika Politik*, (cetakan ke-tiga), Jakarta: Gramedia.

Syah, Ismail Muhammad, 1999, *Filsafat Hukum Islam*, Bumi Aksara, Jakarta.

Syawali, Husni dan Sri Imaniyati, Neni, 2000. *Hukum Perlindungan Konsumen*.  
Bandung: Mandar Maju.

Triyanta, Agus, 2016. *Hukum Perbankan Syariah*, Malang: Setara Press.

Wijaya, Krisna, 2006, *Analisis Krisis Perbankan Nasional*, Harian Kompas,  
Jakarta, Tahun 2000, hal.IX dalam Mustaghfirin, *Rekonstruksi Sistem  
Hukum Perbankan di Indonesia Kajian dari Aspek Filosofis, Sosiologis  
dan Budaya*, Unissula Press, Semarang.

Winyono, Slamet, dkk., 2013, *Memahami Akuntansi Syariah di Indonesia*  
Jakarta: Mitra Wacana Media.

Wirnyaningsih, dkk., 2005, *Bank dan Asuransi Islam di Indonesia*,  
Jakarta Wiroso, *Jual-beli Murabahah*, UII Press, Yogyakarta

Wisnubrata, Burhan (Penerjemah). 2003. *Perbankan Syariah, Prinsip, Praktik,  
Prospek*. Jakarta : Serambi.

## **Undang-Undang**

Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah

Peraturan Bank Indonesia Nomor : 9/19/PBI/2007 sebagaimana diubah menjadi

Peraturan Bank Indonesia Nomor : 10/16/2008 tentang Pelaksanaan prinsip

syariah dalam Kegiatan Penghimpunan dana dan penyaluran dana serta

pelayanan jasa bank syariah

## JURNAL

al-Isfahani, Al-Raghib, *Mu'jam Mufradat Al-fazh Al-Qur'an*, (Kairo: Dar al Katib Anita Rahmawati, "Ekonomi Syari"ah: Tinjauan Kritis Produk Murābahah dalam Perbankan Syari"ah di Indonesia", *Jurnal La\_Ribaī*, No. 2 Vol. 1 (Desember 2007).

Homoud, Samid, *Progres of Islamic Banking, the aspiration and the realities*" *Islamiceconomic studies*, vol.2 No.1, 1994

Manan, Abdul, *Sistem Ekonomi Berdasarkan Syariah* (artikel dalam *Suara Udilag*, Vol.3,no.IX, S

Sa'adah. *Tashwir. Perlindungan Hukum Terhadap Nasabah Pembiayaan Murabahah di Perbankan Syariah* Vol. 3 No. 8, Oktober – Desember 2015. Banjarmasin : IAIN Antasari. hal. 2.

Sastroatmojo, Sudjiono, *Konfigurasi Hukum Progresif*, Artikel dalam *Jurnal IlmuHukum*, Vol.8

Van Apeldoorn, *Inleiding tot de Studie van het Nederlandse Recht*, (Zwolle: W.E.J.vol.2 No.1, 1994

## Disertasi, Orasi Ilmiah, dan Hasil Penelitian

Bachro, Renny Supriyatni, 2009, *Perjanjian Bagi Hasil Dalam Pembiayaan Yang berkeadilan Sebagai Upaya Pembangunan Bank Syariah*, Pasca Sarjana UNPAD.

Isnaini, Atin Meriati, 2013, *Rekonstruksi Prinsip Keadilan Dalam Aqad Pembiayaan Dengan Sistem Kemitraan di Perbankan syariah*, Disertasi,

Pasca Sarjana, Universitas Brawijaya, Malang.

Muttaqien, Dadan, 2007, *Sistem Perbankan Syariah di Indonesia dalam Perspektif Politik Hukum*, Disertasi Universitas Diponegoro, Semarang.

Thaib, Hasballah, 2005, *Hukum Aqad (Kontrak) dalam Fiqih Islam dan Praktek di Bank Sistem Syari'ah*, Medan : Program Pasca Sarjana USU Konsentrasi Hukum Islam.

### **Internet**

<http://www.agustiantocentre.com>

WWW.bi.go.id

<http://www.agustiantocentre.com>

<https://shariahlife.wordpress.com/2007/01/16/prinsip-prinsip-operasional-bank-islam/amp/>



