



SKRIPSI
KAJIAN YURIDIS PELAKSANAAN PEMBIAYAAN
MURABAHAH PADA PT. BANK SYARIAH
MANDIRI KANTOR CABANG
JEMBER

JURIDICAL OBSERVATION ACCOMPISHMENT
OF MURABAHAH FINANCE PT.BANK SYARIAH
MANDIRI BRANCH OFFICE JEMBER

RUDIANTO
NIM: 030710101052

Absor.	T. II	Klass
	Penelitian	346 08
Terima Tgl:	03 DEC 2007	RUD
No. Induk		K
KLA I / H. YALIN:	Am	

e,

UNIVERSITAS JEMBER
FAKULTAS HUKUM
2007

SKRIPSI
KAJIAN YURIDIS PELAKSANAAN PEMBIAYAAN
MURABAHAH PADA PT. BANK SYARIAH
MANDIRI KANTOR CABANG
JEMBER

JURIDICAL OBSERVATION ACCOMPLISHMENT
OF MURABAHAH FINANCE PT.BANK SYARIAH
MANDIRI BRANCH OFFICE JEMBER



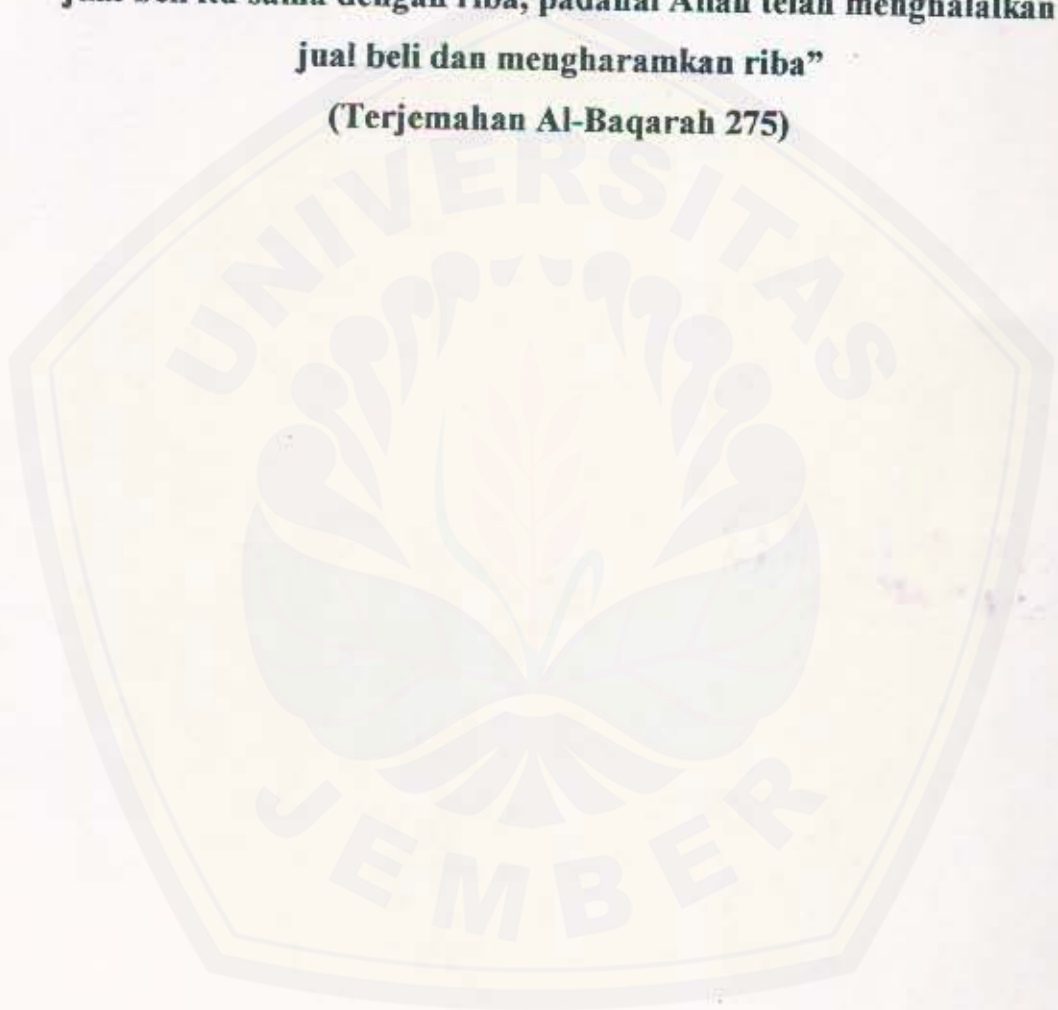
RUDIANTO
NIM: 030710101052

UNIVERSITAS JEMBER
FAKULTAS HUKUM
2007

MOTTO

“Orang-orang yang makan (mengambil) riba tidak dapat berdiri melainkan seperti berdirinya orang yang kemasukan syaitan lantaran (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”

(Terjemahan Al-Baqarah 275)



**KAJIAN YURIDIS PELAKSANAAN PEMBIAYAAN
MURABAHAH PADA PT. BANK SYARIAH
MANDIRI KANTOR CABANG
JEMBER**

SKRIPSI

Untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum dalam Program Studi Ilmu Hukum pada
Fakultas Hukum Universitas Jember

RUDIANTO

NIM 030710101052



**UNIVERSITAS JEMBER
FAKULTAS HUKUM
JEMBER**

24 JULI 2007

SKRIPSI INI TELAH DISETUJUI

TANGGAL 24 JULI 2007

Oleh

Pembimbing

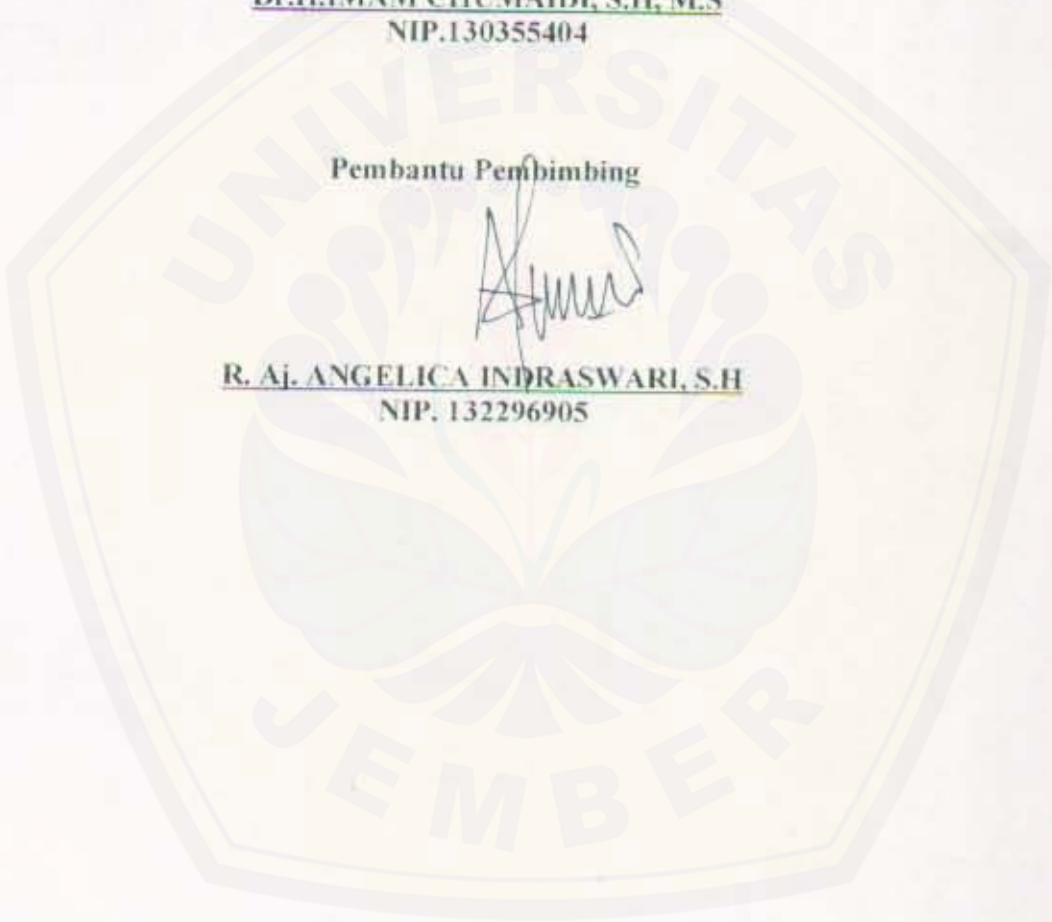


Dr. H. IMAM CHUMAIDI, S.H., M.S
NIP. 130355404

Pembantu Pembimbing



R. AJ. ANGELICA INDRASWARI, S.H
NIP. 132296905



PENGESAHAN

Skripsi dengan judul :

**KAJIAN YURIDIS PELAKSANAAN PEMBIAYAAN
MURABAHAH PADA PT. BANK SYARIAH
MANDIRI KANTOR CABANG
JEMBER**

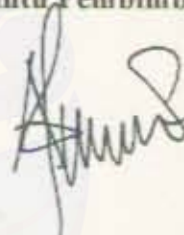
Oleh

RUDIANTO

NIM. 030710101052

Pembimbing

Pembantu Pembimbing



Dr. H. IMAM CHUMAIDI, S.H., M.S
NIP. 130355404

R. Aj. ANGELICA INDRASWARI, S.H
NIP. 132 296 905


Mengesahkan :

Departemen Pendidikan Nasional Republik Indonesia

Universitas Jember

Fakultas Hukum

Dekan,



KOPONG PARON PIUS, S.H., S.U
NIP. 130 808 985

HALAMAN PERNYATAAN

Saya yang bertandatangan dibawah ini:

Nama : Rudianto
NIM : 030710101052
Fakultas : Hukum
Program Studi : Ilmu Hukum

Menyatakan dengan sesungguhnya bahwa karya ilmiah yang berjudul KAJIAN YURIDIS PELAKSANAAN PEMBIAYAAN MURABAHAH PADA PT.BANK SYARIAH MANDIRI KANTOR CABANG JEMBER adalah benar-benar karya sendiri, kecuali jika dalam pengutipan disebutkan sumbernya, dan belum pernah diajukan pada institusi manapun, serta bukan karya jiplakan. Penulis bertanggungjawab atas keabsahan dan kebenaran isinya.

Demikian pernyataan ni penulis buat dengan sebenarnya, tanpa adanya tekanan dan paksaan dari pihak manapun, serta penulis bersedia mendapat sanksi akademik apabila jika ternyata pernyataan ini tidak benar.

Jember, 20 Juli 2007

Yang menyatakan



Rudianto


Dipertahankan di hadapan Panitia Penguji :

Hari : Selasa
Tanggal : 24
Bulan : Juli
Tahun : 2007

Diterima oleh Panitia Penguji Fakultas Hukum Universitas Jember

Panitia penguji

Ketua



HIDAJATI, S.H
NIP: 130781336

Sekretaris,



EDI WAHJUNI, S.H, M.Hum
NIP: 132304777

Anggota Penguji

Dr.HIMAM CHUMAIDI, S.H, M.S
NIP.130355404



R. AJ. ANGELICA INDRASWARI, S.H
NIP. 132296 905

UCAPAN TERIMA KASIH

Puji syukur kehadirat Allah SWT yang telah menghujamkan rasa keimanan kedalam hati setiap hamba yang pilihNYA dan memberikan berjuta-juta kenikmatan yang tak terhingga kepada seluruh ummatnya. Shalawat serta salam senantiasa tercurahkan kepada uswah dan khudwah kita bersama, nabi besar Muhammad SAW, sang Revolusioner dan Reformis sejati yang telah mengubah segala bentuk kejahiliahn menuju peradaban yang berkeimanan. Dengan kemudahan dariNYA penulisan skripsi dengan judul KAJIAN YURIDIS PELAKSANAAN PEMBIAYAAN MURABAHAH PADA PT.BANK SYARIAH MANDIRI KANTOR CABANG JEMBER dapat terselesaikan sebagaimana mestinya.

Ucapan terima kasih saya sampaikan kepada pihak-pihak yang telah berperan aktif dalam penyelesaian skripsi ini , yaitu :

1. Bapak H.Imam Chumaidi, S.H, M.S selaku pembimbing yang telah banyak memberikan masukan dan bimbingan kepada saya dalam menyelesaikan penulisan skripsi ini.
2. Ibu R.Aj Angelica Indraswari,S.H selaku pembantu pembimbing yang telah banyak memberikan saran dan masukan untuk kesempurnaan skripsi ini.
3. Ketua dan Sekretaris Bagian Hukum Keperdataan.
4. Ibu Hidajati, S.H dan Ibu Edi Mahjuni, S.H, M.Hum selaku Ketua dan Sekretaris Penguji
5. Bpk. Mardi Handono, S.H, M.H selaku Dosen Pembimbing Akademik atas bimbingan yang telah diberikan kepada penulis selama menimba ilmu di Fakultas Hukum Universitas Jember.
6. Bapak Kopong Paron Pius, S.H.,S.U sebagai Dekan Fakultas Hukum Universitas Jember.
7. Bapak Totok Sudaryanto, S.H.,M.S., Bapak I Ketut Suandra,S.H, Bapak Ida Bagus Oka, S.H ,M.M selaku Pembantu Dekan I,II, dan III Fakultas Hukum Universitas Jember.

8. Segenap Bapak dan Ibu Dosen Fakultas Hukum Universitas Jember yang telah mendidik dan memberikan ilmunya kepada penulis sehingga lebih mengenal ilmu hukum.
9. Segenap karyawan dan karyawanati Fakultas Hukum Universitas Jember atas kesabaran dalam memberikan pelayanan kepada penulis selama kuliah.
10. Ayahanda *Muhyi* dan Ibunda *Suwarni dan Isminah* tercinta yang tak henti-hentinya memberikan kasih sayang dan motivasinya, atas kesabaran dan ketulusan hati dan doanya, dengan harapan agar penulis menjadi manusia berbudi dan berakhlak mulia. Terima kasih atas segala cinta dan pengorbanan yang telah diberikan.
11. Istriku Ida Rahmawati yang tercinta, jadilah engkau bidadari surga bagiku, terimakasih atas motivasi, kasih sayang serta pengertian yang telah diberikan.
12. Jundi kecilku Daffa Izzuddin Al Qassam, semoga kelak engkau menjadi Jundullah yang senantiasa meninggikan kalimat Allah SWT di muka bumi ini.
13. My Sister Yuyun Santi, jadilah muslimah yang tangguh dan istiqomah di jalan dakwah ini.
14. Semua keluarga di Jember, khususnya bapak Ibu Mertua bapak Sofyan Ali dan Ibu Kasmunah terimakasih atas kasih sayang yang telah diberikan.
15. My big family in Malang, eyang Rusmini dan Abah Syukur, Adek kecilku yang imut, Dimas, Adi dan Yessa.
16. Ikhwatifillah KAMMI daerah Jember, dan rekan-rekan seperjuangan di komsat H-FIS, Mr Pawy, Izzul, Subhan dan Fibri semoga Allah memberikan kesabaran dan kemenangan di jalan dakwah ini. Allahu Akbar!
17. Ikhwan dan akhwat Study Islam Berkala, tetaplah Istiqomah dalam mendakwahkan Islam..

Semoga Skripsi ini dapat memberikan kontribusi wawasan bagi cakrawala ilmu pengetahuan dalam bidang hukum perbankan syariah bagi kita, serta dapat bermanfaat bagi sistem perekonomian Islam di Indonesia.

Jember, 20 Juli 2007

Penulis

RINGKASAN

Perbankan syariah mengalami perkembangan yang cukup signifikan, regulasi yang telah dikeluarkan dengan Undang-Undang No 10 tahun 1998 tentang Perbankan secara tegas telah mengakui eksistensi bank syariah sejajar dengan bank konvensional. Akan tetapi masyarakat masih mempunyai paradigma berpikir yang skeptis dan cenderung menganggap bahwa bank syariah sama dengan bank konvensional. Kelemahan yang lain adalah kendala Sumber Daya Manusia (SDM) yang masih kurang kefahaman berkaitan dengan penerapan prinsip-prinsip syariah. Kendala-kendala di atas memungkinkan terjadinya penyimpangan-penyimpangan syariah dalam tataran praktek. Selain itu belum adanya sebuah sistem kontrol yang baik yang bisa mencegah kemungkinan terjadinya kejahatan bisnis berlabel syariah. *Murabahah* merupakan jenis pembiayaan yang paling mendominasi dalam pembiayaan bank-bank syariah di Indonesia. Hampir 70 persen pembiayaan bank syariah di Indonesia menggunakan prinsip *murabahah*. Berdasarkan uraian di atas maka penulis tertarik menulis karya ilmiah berbentuk skripsi berkaitan dengan pelaksanaan pembiayaan *murabahah* ditinjau dari kaedah hukum yang mengatur baik hukum positif maupun hukum syariah Islam dalam bentuk skripsi dengan judul “**KAJIAN YURIDIS PELAKSANAAN PEMBIAYAAN MURABAHAH PADA PT.BANK SYARIAH MANDIRI.PADA KANTOR CABANG JEMBER.**”

Rumusan masalah dalam skripsi ini meliputi 3(tiga) hal yakni, pertama tentang pelaksanaan pembiayaan *murabahah* pada PT.Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Jember sudah sesuai dengan kaedah/aturan hukum yang berlaku, kedua, eksekusi jaminan apabila terjadi pembiayaan bermasalah, dan yang ketiga upaya penyelesaian sengketa jika terjadi wanprestasi oleh pihak debitur.

Tujuan penulisan skripsi adalah untuk mengetahui dan mengkaji pelaksanaan pembiayaan *murabahah* pada PT.Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Jember dikaitkan dengan aturan hukum yang berlaku. Untuk mengkaji dan menganalisa proses dan ketentuan eksekusi jaminan apabila terjadi pembiayaan yang bermasalah. Dan untuk mengkaji dan menganalisa proses penyelesaian sengketa apabila terjadi wanprestasi oleh pihak debitur. Sedangkan metode yang di gunakan adalah metode yuridis normatif dengan melakukan pendekatan penelitian yaitu pendekatan undang-undangan (*statuate approach*), Sumber bahan hukum yang kami gunakan adalah

bahan hukum primer, sekunder, dan bahan hukum syariah dengan metode analisis bahan hukum adalah analisis deskriptif normatif.

Garis besar dari penulisan skripsi ini adalah berkaitan dengan pelaksanaan pembiayaan *murabahah* pada PT Bank Syariah Mandiri cabang Jember dikaji berdasarkan hukum positif yang berlaku dan hukum syariah Islam. Pada dasarnya dalam pelaksanaan tersebut sudah memenuhi kaedah hukum yang berlaku, tahapan-tahapan yang harus dilalui seorang nasabah adalah: tahap pemenuhan administrasi, tahap analisis pembiayaan, tahap persiapan realisasi, tahap realisasi, tahap pengawasan dan pembinaan dan tahap penyelesaian pembiayaan. Eksekusi jaminan dilakukan dengan cara penyerahan secara sukarela oleh pemilik agunan atau penjualan secara dibawah tangan. Penyelesaian sengketa dilakukan apabila debitur wanprestasi adalah dengan cara Restrukturisasi pembiayaan dan apabila tidak dapat diselesaikan maka jalan selanjutnya adalah melalui Basyarnas (Badan Arbitrase Syariah Nasional).

Saran yang diberikan penulis adalah yang pertama, Bank Syariah Mandiri Jember sebagai pelaku perbankan syariah harus lebih aktif untuk mensosialisaikan pembiayaan tersebut kepada masyarakat Jember sebagai upaya untuk meningkatkan perekonomian tingkat mikro dan sebagai upaya untuk menyelamatkan masyarakat dari dunia ribawi. Yang kedua seharusnya bank harus bertindak secara mutlak sebagai seorang penjual dengan resiko riil, bukan hanya mengasumsikan transaksi dengan menandatangani dokumen pembelian, penjualan dan transfer. Dan yang ketiga pengenaan denda atas keterlambatan angsuran yang dibebankan bank kepada nasabah. Pelaksanaan pengenaan denda tersebut hendaknya tidak dilakukan dengan serta merta apabila waktu angsuran telah jatuh tempo, hendaknya pihak bank melakukan penelitian akan faktor-faktor yang menyebabkan keterlambatan tersebut.

DAFTAR ISI

Halaman Sampul Depan	i
Halaman Sampul Dalam.....	ii
Halaman Motto.....	iii
Halaman Prasyarat Gelar.....	iv
Halaman Persetujuan.....	v
Halaman Pengesahan.....	vi
Halaman Pernyataan.....	vii
Halaman Penetapan Panitia Penguji	viii
Halaman Ucapan Terima Kasih	ix
Halaman Ringkasan.....	xii
Halamn Daftar Isi.....	xiii
Halaman Daftar Tabel.....	xv
Halaman Daftar Lampiran	xvi
BAB 1 PENDAHULUAN.....	1
1.1 Latar Belakang.....	1
1.2 Rumusan Masalah.....	7
1.3 Tujuan Penelitian.....	7
1.4 Metode Penelitian.....	7
1.4.1 Tipe Penelitian.....	7
1.4.2 Pendekatan Masalah.....	8
1.4.3 Sumber Bahan Hukum.....	8
1.4.4 Analisis Bahan Hukum.....	9
BAB 2 TINJAUAN PUSTAKA	10
2.1 Pengertian Dan Jenis-Jenis Bank	10
2.1.1 Pengertian Bank	10
2.1.2 Jenis-Jenis Bank	11
2.2 Pengertian dan Prinsip Operasional Bank Syariah	12
2.2.1 Pengertian Bank Syariah.....	12
2.2.2 Prinsip Operasional Bank Syariah	13
2.3 Pengertian, Rukun Syarat dan Berakhirnya Akad	16

2.3.1 Pengertian Akad	16
2.3.2 Rukun dan Dan Syarat Akad	17
2.3.3 Berakhirnya Akad	18
2.4 Pengertian Jaminan	19
2.5 Pengertian, Rukun dan Syarat Pembiayaan Murabahah	21
2.5.1 Pengertian Pembiayaan Murabahah	21
2.5.2 Rukun dan Syarat Pembiayaan Murabahah	22
BAB 3 PEMBAHASAN	24
3.1 Pelaksanaan Pembiayaan Murabahah Pada PT.Bank Syariah Mandiri. Kantor Cabang Jember	24
3.2 Eksekusi Jaminan Jika Terjadi Pembiayaan Bermasalah	37
3.3 Penyelesaian Sengketa Jika Terjadi Wanprestasi oleh Pihak Debitur	39
2.3.1 Cara Penyelamatan dan Penyelesaian Sengketa Jika Terjadi Kerugian yang Disebabkan Wanprestasi Oleh Pihak Nasabah	39
2.3.2 Cara Penyelamatan dan Penyelesaian Jika Kerugian Disebabkan Hal Diluar Kuasa Nasabah	44
BAB 4 PENUTUP	45
4.1 Kesimpulan.....	45
4.2 Saran.....	46
DAFTAR BACAAN	
LAMPIRAN- LAMPIRAN	

DAFTAR TABEL

1. Tabel Perbedaan bank syariah dan bank konvensional	15
2. Tabel perbedaan prinsip bagi hasil dan bunga	15



BAB 1

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Agama Islam adalah agama yang diturunkan oleh Allah secara integral, yang mengatur seluruh aspek kehidupan manusia secara sempurna. Secara substantif ajaran Islam terbagi menjadi 3 bagian yang terkait satu sama lain yaitu aqidah, akhlak dan syariah. Ajaran Islam yang mengatur perilaku manusia, baik dalam kaitannya sebagai makhluk dengan Tuhannya maupun dalam kaitannya sebagai sesama makhluk, dalam term *Fiqh* atau *ushul al-fiqh* disebut dengan syariah. Sesuai dengan aspek yang diaturnya, *syariah* ini terbagi kepada dua, yakni ibadah dan *muamalah*. *Ibadah* adalah syariah yang mengatur hubungan antara manusia dengan Tuhannya, sedangkan *muamalah* adalah syariah yang mengatur hubungan sesama manusia. Kegiatan ekonomi sebagai salah satu bentuk dari hubungan sesama antar manusia bukan merupakan bagian dari Aqidah, akhlak dan ibadah melainkan bagian integral dari muamalah (Djazuli dkk, 2002:17).

Dalam konteks bermuamalah terdapat sebuah kaedah yang menjadi dasar pelaksanaan bermuamalah yaitu hukum dasar bermuamalah adalah "boleh" kecuali yang dilarang/diharamkan. Berbeda dengan konteks ibadah bahwa pada dasarnya hukum ibadah adalah "haram" kecuali yang diperintahkan. Dengan ketentuan dalam bermuamalah tersebut memberikan keluasaan bagi manusia untuk bertindak selaku makhluk sosial tentunya dalam batasan larangan yang sudah ditetapkan.

Dalam perkembangan dewasa ini, ada dua sistem ekonomi yang paling berpengaruh didunia, yaitu sistem ekonomi kapitalis dan sistem ekonomi sosialis. Sistem ekonomi kapitalis adalah sistem ekonomi yang mengizinkan dimilikinya alat-alat produksi oleh pihak swasta, kapitalisme mempunyai asumsi bahwa manusia serakah dan materialistis. Sedangkan sistem ekonomi sosialis yaitu sistem ekonomi dimana pemerintah atau pekerja memiliki serta menjalankan semua alat produksi, sehingga usaha swasta dibatasi bahkan kadang-kadang dihapuskan (Djazuli dkk, 2002:19).



Berbeda dengan kedua sistem ekonomi diatas, Islam menerapkan sistem ekonominya dengan menggunakan moral dan hukum bersama untuk menegakkan bangunan suatu sistem yang praktis. Berkenaan dengan prioritas Islam menengahkan konsep keseimbangan antara kepentingan individu dan kepentingan umum yang bersumber kepada Al-Qur'an dan As-Sunnah (2002:22).

Dari uraian diatas dapat dipahami bahwa ekonomi menurut Islam merupakan sekumpulan dasar-dasar umum ekonomi yang disimpulkan dari Al-Qur'an dan As-Sunnah. Sehubungan dengan hal tersebut, Al-Qur'an dan As-Sunnah merupakan sumber hukum Islam yang mempunyai peranan penting dalam memberikan dasar-dasar pada sistem perekonomian menurut Islam.

Persoalan-persoalan berkenaan dengan ekonomi telah ada dalam Islam. Sehingga dapat disimpulkan bahwa aturan Islam tentang ekonomi termasuk aturan yang sempurna dan lengkap. Oleh karena itu, aplikasi sistem ekonomi Islam dalam tatanan perekonomian ummat kemungkinan besar akan lebih membawa kesejahteraan dan kemaslahatan bagi ummat itu sendiri.

Kesadaran untuk mengaplikasikan sistem ekonomi Islam, tampak semakin hari semakin terlihat peningkatan yang cukup signifikan, terbukti aplikasi sistem ekonomi Islam bukan hanya diterapkan oleh negara-negara yang berpenduduk mayoritas Islam akan tetapi juga diterapkan oleh negara-negara yang mayoritas penduduknya tidak beragama Islam. Dengan demikian aplikasi sistem ekonomi Islam bukan karena muslimnya, melainkan karena konsep dan sistemnya yang dapat dirasakan manfaatnya (2002:23).

Keinginan dan upaya untuk mengaplikasikan ekonomi Islam itu telah tampak pula pada Indonesia, yakni sebuah negara yang berideologi bukan Islam akan tetapi mayoritas penduduknya beragama Islam (2002:23). Konsep ekonomi Islam tersebut berkembang di Indonesia dengan munculnya berbagai macam Lembaga Keuangan Syariah (LKS) diantaranya perbankan syariah, pasar modal syariah, asuransi syariah dan sebagainya. Walaupun dari sisi regulasi eksistensi Lembaga Keuangan Syariah di Indonesia masih dalam posisi lemah, akan tetapi hal tersebut tidak menjadi penghambat berkembangnya Lembaga Keuangan Syariah di Indonesia.

Salah satu Lembaga Keuangan Syariah yang perkembangannya cukup signifikan adalah Perbankan syariah. Berdirinya bank syariah di Indonesia diawali ketika Majelis Ulama Indonesia (MUI) pada tanggal 18-20 Agustus menyelenggarakan lokakarya Bunga bank dan Perbankan di Cisarua, Bogor, Jawa Barat. Hasil Lokakarya tersebut dibahas lebih mendalam pada musyawarah Nasional IV MUI yang berlangsung di hotel Sahid Jaya Jakarta, 22-25 Agustus 1990. Berdasarkan amanat Munas IV MUI dibentuk kelompok kerja untuk mendirikan bank Islam di Indonesia (Muhammad Syafi'i Antonio, 2001:25).

Keberadaan bank syariah di Indonesia diawali dengan berdirinya Bank Muamalat Indonesia pada tahun 1991 sesuai dengan keputusan Majelis Ulama Indonesia yang kemudian diikuti oleh perbankan-perbankan syariah lainnya yang tersebar di Indonesia. Pada awal Pendirian Bank Muamalat Indonesia, keberadaan bank syariah ini belum mendapat perhatian optimal dalam tatanan industri perbankan nasional. Landasan hukum operasional bank yang menggunakan sistem syariah ini hanya dikategorikan sebagai "bank dengan sistem bagi hasil" tidak terdapat rincian landasan hukum syariah serta jenis-jenis usaha yang diperbolehkan, hal ini sangat tercermin dari UU No 7 tahun 1992, dimana pembahasan perbankan dengan sistem bagi hasil diuraikan hanya sebatas dan merupakan sisipan (2001:26).

Keberadaan bank syariah dalam era reformasi memberikan sebuah perkembangan yang cukup signifikan. Hal tersebut karena secara regulasi dengan diterbitkannya UU no 10 tahun 1998 tentang Perbankan yang secara tegas mengakui keberadaan bank syariah secara ko-eksistensial dengan bank konvensional. Perkembangan dalam era reformasi ini ditunjukkan ketika tahun 1998 Indonesia terkena krisis moneter, banyak bank-bank di daerah yang terpaksa harus dilikuidasi, akan tetapi bank syariah (dalam hal ini bank Muamalat Indonesia) tetap tegak berdiri (Sholahuddin, 2006:11). Selain itu berdasarkan data per desember 2006 jumlah bank syariah terdapat 23 bank syariah terdiri dari 3 bank umum syariah, 10 unit usaha non Bank Pembangunan Daerah (BPD) dan 10 unit usaha syariah Bank Pembangunan Daerah (Wardah Yuspin, 2007, jurnal hukum). Hal ini menunjukkan minat pasar terhadap bank syariah cukup besar dan diproyeksikan pada tahun-tahun akan datang akan

Digital Repository Universitas Jember

terus meningkat seiring dengan makin meningkatnya kesadaran penduduk Indonesia akan bank yang bebas riba.

Selain itu juga ditunjang dengan UU No 3 tahun 2004 tentang Bank Indonesia, yang didalamnya lebih memberikan ruang gerak yang lebih luas bagi perbankan syariah. Dan juga telah memberikan peluang untuk pendirian kantor-kantor bank syariah baru dan pembukaan bank syariah dengan cara konversi dari bank konvensional. Undang-Undang tersebut telah dilengkapi pula dengan peraturan pelaksana yang dituangkan dalam surat keputusan direktur BI. Disamping itu dewasa ini Bank Indonesia sedang aktif melengkapi berbagai ketentuan seperti standart akuntansi perbankan syariah, dan sebagainya disamping sosialisasi (Muhammad Syafi'i Antonio, 2001:27).

Meskipun perkembangan perbankan syariah secara umum meningkat dari waktu ke waktu, sebagian masyarakat masih ada yang berasumsi bahwa bank syariah hanyalah label yang digunakan untuk menarik simpati masyarakat muslim dibidang perbankan. Mereka berpendapat bahwa bank syariah merupakan bank konvensional dengan istilah-istilah Islam, dengan kepala akad yang dibubuhi kalimat *Bismillahirrahmaanirrahim* dan pegawai yang mengenakan busana islami dan mengucapkan salam, akan tetapi dalam pelaksanaan akad pada bank syariah masih menggunakan cara-cara yang dilarang oleh agama Islam. Itulah salah satu bentuk sikap skeptis dari masyarakat tentang adanya Perbankan syariah karena memang tidak dapat dipungkiri bahwa konotasi perbankan sejak dulu memang terpisah secara nyata dengan syariah, sehingga pada awal pembentukan bank syariah banyak yang tidak percaya adanya keberhasilan para ekonom Islam dalam menyatukan institusi perbankan dengan syariah.

Data statistik Bank Indonesia mengenai laporan perkembangan bank syariah tahun 2004 menunjukkan 66,3 persen pembiayaan yang dilakukan Perbankan syariah menggunakan akad jual beli/*Murabahah* (www.republika.co.id). Dari data BI tersebut dapat kita ketahui bahwa bank syariah dalam melakukan pembiayaan cenderung menggunakan akad pembiayaan *Murabahah*, hal tersebut disebabkan karena dalam pembiayaan ini akadnya jelas, barangnya jelas dan keamanannya juga jelas.

Digital Repository Universitas Jember

Bentuk pembiayaan dengan menggunakan prinsip jual beli (*murabahah*) adalah jual beli barang pada harga asal dengan tambahan keuntungan yang disepakati. Dalam hal ini penjual harus memberi tahu harga pokok yang ia beli dan menentukan tingkat keuntungan sebagai tambahan. Bentuk pembiayaan ini mempunyai keunggulan, pertama pada hakekatnya kuatnya ikatan emosional keagamaan antara bank dan nasabahnya dalam menghadapi resiko, kedua tidak membebani nasabah sejak awal, dengan kewajiban membayar dengan tetap serta pelaksanaan akad yang sesuai dengan syariat Islam, sehingga nasabah dapat menjalankan usahanya dengan aman. Dengan pembiayaan ini nasabah dapat memenuhi kebutuhannya untuk memiliki barang yang dibutuhkan tanpa harus menyediakan uang tunai terlebih dahulu. Dengan kata lain nasabah memperoleh pembiayaan dari bank terlebih dahulu untuk memperoleh barang yang dikehendaki. Manfaatnya adalah keuntungan yang muncul dari selisih harga beli dari penjual dengan harga jual kepada nasabah, sesuai yang telah disepakati bersama (Antonio, 2001:106). Dalam praktek pembiayaan ini serupa dengan praktek pembiayaan konsumen pada lembaga pembiayaan konsumen.

Landasan syariah pembiayaan *murabahah* terdapat dalam Al-Qur'an surat Al-Baqarah ayat 275 dengan terjemahan sebagai berikut:

“Orang-orang yang makan (mengambil) riba tidak dapat berdiri melainkan seperti berdirinya orang yang kemasukan syaitan lantaran (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 kembali (mengambil riba) maka orang itu adalah penghuni neraka, mereka kekal didalamnya”.

Kedua ayat diatas merupakan pedoman dan dasar hukum bagi bank yang berbasis syariah dan sudah dijelaskan sesuai dengan syariah Islam. Artinya bank syariah yang memiliki basis dengan prinsip jual beli (*murabahah*) hukumnya halal apabila tidak mencantumkan riba. Selain kedua ayat diatas ada faktor pendukung

dengan adanya prinsip *murabahah* dengan dikeluarkannya Fatwa MUI No 4/DSN-MUI/IV/2000 tentang *Murabahah*.

Salah satu kendala yang dimiliki perbankan syariah adalah Sumber Daya Manusia (SDM) yang masih kurang dalam hal pemahaman terhadap unsur-unsur syariah. Para pelaku perbankan syariah banyak berasal dari lulusan Perguruan Tinggi Negeri/Swasta yang dalam konteks pemahaman berkaitan dengan syariah dirasa masih kurang. Sehingga dikhawatirkan dalam pelaksanaan dilapangan terjadi penyimpangan-penyimpangan yang disebabkan kurang mengindahkan masalah fiqih, terutama dalam hal fiqih jual beli. Kalau terjadi hal yang demikian maka pelaksanaan akad pembiayaan *murabahah* dapat berubah menjadi transaksi yang dilarang oleh agama. Misalnya dalam pelaksanaan barang yang menjadi obyek akad bukan sepenuhnya milik penjual sehingga tidak memenuhi syarat sahnya jual beli. Hal-hal yang demikian merupakan penyimpangan-penyimpangan yang kadang terjadi tanpa disadari oleh pelaku pembiayaan dari bank syariah. Hal tersebut yang menjadikan masyarakat mempunyai pandangan bahwa praktek Perbankan syariah sama saja dengan praktek kredit dalam perbankan konvensional.

Sebagai contoh fakta hukum praktek pelaksanaan pembiayaan *murabahah* dalam perbankan syariah dapat dicontohkan sebagai berikut:

Seorang nasabah bernama bapak Mulyono adalah seorang pegawai Negeri Sipil. ingin memiliki sepeda motor. Ia datang ke Bank syariah Mandiri dan memohon agar bank membelikan motor tersebut dan diberikan kepada nasabah. harga motor tersebut apabila dibeli secara tunai adalah 12.500.000 juta rupiah dan bank ingin mendapat keuntungan Rp 1.500.000, selama dua tahun, maka harga yang ditetapkan kepada nasabah seharga Rp14.000.000, nasabah dapat mencicil pembayaran tersebut Rp583.000 perbulan.

Berdasarkan uraian fakta hukum diatas maka penulis tertarik menulis karya ilmiah dalam bentuk skripsi dengan judul " KAJIAN YURIDIS PELAKSANAAN PEMBIAYAAN *MURABAHAH* PADA PT.BANK SYARIAH Mandiri.PADA KANTOR CABANG JEMBER".

1.2 Rumusan masalah

Berdasarkan uraian latar belakang diatas, maka penulis merumuskan permasalahan sebagai berikut:

1. Apakah pelaksanaan pembiayaan *murabahah* pada PT.Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Jember sudah sesuai dengan kaedah/aturan hukum yang berlaku?
2. Bagaimana eksekusi jaminan apabila terjadi pembiayaan bermasalah?
3. Bagaimana upaya penyelesaian sengketa jika terjadi wanprestasi oleh pihak debitur?

1.3 Tujuan penelitian

Agar penelitian ini diperoleh sasaran yang dikehendaki, maka tujuan penulisan skripsi ini adalah:

1. Untuk mengetahui dan mengkaji pelaksanaan pembiayaan *murabahah* pada PT.Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Jember dikaitkan dengan aturan hukum yang berlaku.
2. Untuk mengkaji dan menganalisa proses dan ketentuan eksekusi jaminan apabila terjadi pembiayaan yang bermasalah.
3. Untuk mengkaji dan menganalisa proses penyelesaian sengketa apabila terjadi wanprestasi oleh pihak debitur?

1.4 Metode Penelitian

Penulisan skripsi ini memerlukan metode penulisan yang merupakan unsur dalam penelitian dan pengembangan ilmu pengetahuan agar skripsi ini dapat memenuhi syarat sebagai karya ilmiah. Metode dapat diartikan sebagai suatu prosedur dan rangkaian cara sistematis dalam mencari, menemukan, mengembangkan, dan menganalisis permasalahan yang disajikan untuk mencapai kebenaran maksimal. Metode merupakan suatu aspek yang penting dan harus dikemukakan dalam bab tersendiri secara rinci dan jelas.

Adapun metode yang digunakan dalam skripsi ini adalah sebagai berikut:

1.4.1 Tipe Penelitian

Metode penelitian yang digunakan oleh penulis adalah metode yuridis normatif, artinya penulis menggunakan pendekatan masalah dengan maksud dan

tujuan untuk menelaah dan mengkaji suatu peraturan perundang-undangan yang berlaku dan berkompeten untuk digunakan sebagai dasar dalam melakukan pembahasan dari permasalahan yang ada (Soemitro, 1990:10).

1.4.2 Pendekatan Masalah

Pendekatan masalah yang digunakan adalah menggunakan pendekatan Undang-Undang (*Statute approach*) yaitu dilakukan dengan menelaah semua undang-undang dan regulasi yang bersangkutan paut dengan isu hukum yang sedang ditangani. (Peter Mahmud Marzuki, 2005:93). Dalam hal ini terkait dengan seluruh peraturan yang berkenaan dengan peraturan hukum positif maupun peraturan hukum syariah Islam yang mengatur tentang konsep jual beli *murabahah*.

1.4.3 Sumber Bahan Hukum

Sumber bahan hukum dalam penelitian adalah subyek darimana bahan hukum dapat diperoleh dan digunakan untuk memecahkan permasalahan yang ada. Untuk memecahkan isu hukum dan sekaligus memberikan preskripsi mengenai apa yang seyogyanya, diperlukan diperlukan sumber-sumber hukum penelitian. Adapun sumber-sumber penelitian hukum ini adalah sebagai berikut:

(1). Sumber Bahan Hukum Primer

Adalah bahan hukum yang bersifat Autoritatif artinya mempunyai otoritas yakni berupa perundang-undangan dan putusan hakim (Peter Mahmud Marzuki, 2005:141). Adapun sumber hukum primer dalam penelitian ini adalah Undang-Undang No 10 tahun 1998 tentang Perbankan, Undang-Undang NO 4 tahun 2004 tentang Bank Indonesia, Peraturan Bank Indonesia nomor 6/24/PBI/2004 tentang Bank Umum yang Melaksanakan Kegiatan Usaha Berdasarkan Prinsip Syariah.

(2) Sumber Bahan Hukum Skunder

Sumber bahan hukum skunder yang utama adalah buku-buku hukum, skripsi, tesis dan desertasi hukum dan jurnal-jurnal hukum, dan komentar-komentar tas putusan pengadilan, kegunaan bahan hukum skunder adalah memberikan kepada peneliti semacam "petunjuk" kearah mana peneliti melangkah (Peter Mahmud Marzuki, 2005:155). Dalam hal ini berupa jurnal

hukum Wardah Yuspin dan buku-buku teks hukum yang relevan dengan tema penelitian ini.

(3) Sumber Hukum Syariah Islam

Dalam Hal ini berupa Al-Qur'an, Al-Hadits, Fatwa MUI No 4/DSN-MUI/IV/2000 tentang *Murabahah*, serta kaidah fiqh yang relevan dengan tema sentral penelitian Hukum Syariah.

1.4.2 Analisis Bahan Hukum

Proses analisis bahan hukum merupakan proses menemukan jawaban dari pokok permasalahan. Proses tersebut dimulai dari pengumpulan bahan-bahan untuk disusun secara sistematis dan kemudian dilanjutkan dengan menganalisis bahan penelitian dengan cermat. Hasil analisis bahan penelitian tersebut kemudian dibahas untuk mendapatkan pemahaman atas permasalahan sehingga dari pembahasan tersebut dapat ditarik kesimpulan dari pembahasan yang bersifat umum menjadi kesimpulan yang bersifat khusus. Untuk itu, dapat dicapai tujuan yang diinginkan didalam penelitian ini yakni mendapatkan jawaban atas permasalahan yang telah dirumuskan.

BAB 2 TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Pengertian dan Jenis-Jenis Bank

2.1.1 Pengertian Bank

Lembaga perbankan merupakan inti dari sistem keuangan dari setiap negara. Bank adalah lembaga keuangan yang menjadi tempat bagi orang perscorangan, badan-badan usaha swasta, badan-badan usaha milik negara, bahkan lembaga-lembaga pemerintahan menyimpan dana-dana yang dimilikinya. Melalui berbagai kegiatan perkreditan dan berbagai jasa yang diberikan, bank melayani kebutuhan pembiayaan serta melancarkan mekanisme sistem pembayaran bagi semua sektor perekonomian (Hermansyah, 2006:7)

Di Indonesia masalah yang terkait dengan bank diatur dalam Undang-Undang No 7 tahun 1992 sebagaimana diubah dengan Undang-Undang No 10 tahun 1998 tentang perbankan. Dalam UU No 10 tahun 1998 pasal 1 butir 2 disebutkan bahwa bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan/bentuk-bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak (2006:7).

Dalam Black's law Dictionary, bank dirumuskan sebagai berikut:

An institution, usually incorporated, whose business to receive money and deposit, cash, checks and drafts, discount commercial paper, make loans, and issue promisory notes payable to bearer known as bank notes.

Tidak jauh berbeda dengan rumusan tersebut. Menurut kamus besar bahasa Indonesia bank adalah usaha dibidang keuangan yang menarik dan mengeluarkan uang di masyarakat, terutama memberikan kredit dan jasa lalulintas pembayaran dan peredaran uang (2006:7).

Rumusan mengenai pengertian bank yang lain, dapat juga kita temui dalam kamus istilah hukum Fockema Andreae yang menyatakan bahwa bank adalah suatu lembaga atau orang pribadi yang menjalankan perusahaan dalam menerima dan memberikan uang dari dan kepada pihak ketiga. Berhubung dengan adanya cek yang hanya dapat diberikan kepada bankir kepada tertarik, maka bank dalam

arti luas adalah orang atau lembaga yang dalam pekerjaannya secara teratur menyediakan uang untuk pihak ketiga (2006:8).

Prof.G.M.Verryn Stuart, dalam bukunya *Bank Politik*, berpendapat bahwa bank adalah suatu badan yang bertujuan untuk memuaskan kebutuhan kredit, baik dengan alat-alat pembayarannya sendiri atau dengan uang yang diperolehnya dari orang lain, maupun dengan jalan mengedarkan alat-alat penukar baru berupa uang giral (2006:8).

Berdasarkan dari beberapa pengertian diatas dapat dikatakan bahwa pada dasarnya bank adalah badan usaha yang menjalankan kegiatan menghimpun dana dari masyarakat dan menyalurkannya kembali kepada pihak-pihak yang membutuhkan dalam bentuk kredit dan memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran.

2.1.2 Jenis-Jenis Bank

Mengenai jenis bank yang dikenal di Indonesia dapat dilihat dari ketentuan pasal 5 ayat (1) Undang-Undang Perbankan yang membagi bank dalam dua jenis, yaitu bank umum dan Bank Perkreditan Rakyat.

Yang dimaksud dengan bank umum adalah bank yang melaksanakan kegiatan usaha secara konvensional dan/atau prinsip syariah yang dalam kegiatannya memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran, sedangkan yang dimaksud dengan Bank Perkreditan Rakyat adalah yang melaksanakan kegiatan usaha secara konvensional dan/atau prinsip syariah yang dalam kegiatannya tidak memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran (2006:20).

Selain itu, bank umum dapat mengkhususkan diri untuk melaksanakan kegiatan tertentu atau memberikan perhatian yang lebih besar kepada kegiatan tertentu. Yang dimaksud dengan mengkhususkan diri untuk melaksanakan kegiatan tertentu adalah antara lain melaksanakan kegiatan pembiayaan jangka panjang, kegiatan untuk mengembangkan koperasi, pengembangan pengusaha ekonomi lemah/pengusaha kecil, pengembangan ekspor non migas, dan pengembangan pembangunan perumahan (2006:20).

2.2 Pengertian dan Prinsip Operasional Bank Syariah

2.2.1 Pengertian Bank Syariah

Dalam konsep Islam, sebenarnya tidak mengenal istilah “bank ” secara literal tidak dikenal. Istilah “bank ” secara bahasa diambil dari bahasa itali, yakni *banco* yang berarti meja. Penggunaan istilah ini disebabkan dalam realita bahwa proses kerja bank sedak dulu, sekarang dan masa akan datang secara administratif dilaksanakan diatas meja. Sedangkan dalam bahasa Arab bank biasa disebut dengan *mashrif*, yang berarti tempat berlangsungnya saling menukar harta baik dengan cara mengambil ataupun menitipkan atau untuk melakukan muamalah (Sayyid Thantawi, Dalam Djazuli dkk, 1997:50)

Dalam kerangka ekonomi ummat Islam, istilah bank mempunyai konsep tersendiri, yakni bank syariah, yang beroperasi atas dasar ajaran (Syariat) Islam, yang memiliki prinsip operasional yang berbeda dengan prinsip operasional bank konvensional. Menurut Karnaen A Purwataatmadja dan Syafi’I Antonio, bank syariah memiliki dua pengertian, yaitu:

1. Bank yang beroperasi dengan prinsip-prinsip syariah
2. Bank yang tata cara beroperasinya mengacu kepada ketentuan-ketentuan Al-Qur’an dan Hadits.

Dalam pengertian lain disebutkan bahwa yang dimaksud dengan bank syariah adalah lembaga keuangan yang usaha pokoknya memberikan kredit dan jasa-jasa lain dalam lalu lintas pembayaran serta peredaran uang yang operasionalnya disesuaikan dengan prinsip Islam. Dalam pengertian ini usaha bank akan dikaitkan dengan masalah uang yang merupakan barang dagangan (Sholahuddin, 2006:194).

Dari pengertian diatas dapat dipahami bahwa pengertian bank syariah tidak jauh berbeda dengan bank pada umumnya. Perbedaan diantara keduanya terletak pada prinsip operasional yang digunakan. Bank syariah beroperasi berdasarkan prinsip syariah, sedangkan bank konvensional berdasarkan prinsip bunga. Dengan kata lain, kedudukan bank syariah dalam hubungannya dengan nasabah sebagai mitra investor dan pedagang atau pengusaha, sedangkan pada bank konvensional sebagai kreditur dan debitur (2006:195).

2.2.2 Prinsip Operasional Bank Syariah

Mekanisme operasional bank syariah sebagai bank yang bebas bunga dan sesuai dengan prinsip syariah Islam baik dari segi penghimpunan dana maupun penyaluran dana adalah sebagai berikut:

1. *Wadi'ah*

Mekanisme *wadi'ah* adalah simpan menyimpan atau penitipan barang berharga antara pihak yang mempunyai barang dan pihak yang diberi kepercayaan. Tujuan akad penitipan ini adalah untuk menjaga keselamatan, keamanan, dan keutuhan barang dari kecurian, kehilangan. barang-barang yang dititipkan dapat diambil sewaktu-waktu dapat sebagian atau seluruhnya. Dalam hal uang, penitipan ini dilakukan di bank .

2. *Mudharabah*

Mekanisme *Mudharabah* adalah perjanjian kesepakatan bersama antara pemilik modal (*shahibul maal*) dan pengusaha (*mudharib*) dengan ketentuan pihak pengusaha memutar modal dengan dasar bagi hasil keuntungan. Dalam prinsip ini kedua belah pihak sama-sama menanggung resiko jika mengalami kerugian dan sama-sama memperoleh bagi hasil jika mengalami keuntungan.

3. *Musyarakah*

Mekanisme operasional *musyarakah* adalah perjanjian kesepakatan antara beberapa pemilik modal untuk menyertakan modal sahamnya pada suatu proyek, yang biasanya berjangka waktu panjang. Perbedaan dengan *Mudharabah* adalah masing-masing pihak dalam *musyarakah* harus menyertakan modalnya, sedangkan dalam *mudharabah* modal sepenuhnya dari pihak Bank .

4. *Murabahah*

Mekanisme operasional *murabahah* adalah menjual suatu barang dengan harga pokok ditambah keuntungan yang disetujui bersama untuk dibayar secara cicilan. Dengan cara ini pembeli dapat mengetahui harga sebenarnya dari barang yang dibeli dan dikehendaki penjual.

5. *Ijarah*

Prinsip ini adalah prinsip sewa menyewa barang dalam masa sewa tertentu, yang apabila masa sewa berakhir barang sewaan dikembalikan lagi kepada pihak bank. Berkenaan dengan kepemilikan barang pada akhir masa sewa, dalam prinsip ini diperkenankan juga pada saat yang ditentukan kepemilikan barang sewaan akan berpindah tangan, tentunya harus dengan melalui akad/perjanjian.

6. *Hiwalah*

Hiwalah adalah pemindahan piutang nasabah kepada bank dari nasabah lain. Mekanismenya nasabah meminta kepada bank untuk membayarkan terlebih dahulu piutang yang timbul dari jual beli. Pada saat piutang tersebut jatuh tempo nasabah akan membayar kepada pihak bank. Pihak bank akan mendapatkan imbalan sebagai jasa pemindahan piutang.

7. *Wakalah*.

Yaitu pemberian kuasa dari pemberi kuasa kepada penerima kuasa untuk melaksanakan tugas atas nama pemberi tugas.

8. *Kafalah*

Kafalah adalah akad jaminan yang diberikan satu pihak kepada pihak lain dimana pemberi jaminan bertanggungjawab atas pembayaran kembali suatu hutang yang menjadi hak penerima jaminan. Dalam hal ini bank selaku pihak yang menjamin sedangkan nasabah bertindak sebagai pihak yang dijamin.

9. *Qardh*

Yaitu akad pinjaman dari bank yang wajib dikembalikan dengan jumlah yang sesuai pinjaman. Selain itu di bank syariah dikenal pula *qard al hasan* yaitu akad pinjaman dari bank kepada pihak tertentu untuk tujuan sosial yang wajib dikembalikan dengan jumlah yang sama.

10. *Salam*

Adalah jual beli barang pesanan antar pembeli dan penjual. Spesifikasi dan harga pesanan disepakati diawal akad dan pembayaran dilakukan dimuka secara penuh.

(2002:63)

Perbedaan bank syariah dan bank konvensional

Bank Syariah	Bank konvensional
1. Melakukan investasi yang halal 2. Berdasarkan prinsip bagi hasil, jual beli, sewa. 3. Profit dan falah oriented 4. Hubungan dengan nasabah dalam bentuk kemitraan. 5. Penghimpunan dan penyaluran dana harus sesuai dengan Fatwa Dewan Pengawas Syariah.	1. Investasi yang halal dan haram 2. Memakai sistem bunga 3. Profit oriented 4. Hubungan dengan nasabah adalah dalam bentuk kreditur-debitur 5. Tidak terdapat dewan sejenis

Sumber: (Syafi'i Antonio, 2001:34)

Perbedaan prinsip bagi hasil dan bunga

BUNGA	BAGI HASIL
a. Penentuan bunga dibuat pada waktu akad dengan asumsi harus selalu untung. b. Besarnya presentase berdasarkan pada jumlah uang (modal) yang dipinjamkan. c. pembayaran bunga tetap seperti yang dijanjikan tanpa pertimbangan apakah proyek yang dijalankan nasabah untung atau rugi d. Jumlah pembayaran unga tidak meningkat sekalipun jumlah keuntungan berlipat. e. Eksistensi bunga diragukan oleh semua agama	a. Penentuan besarnya rasio/nisbah bagi hasil dibuat pada waktu akad dengan berpedoman pada kemungkinan untung rugi. b. Besarnya rasio bagi hasil berdasarkan pada jumlah keuntungan yang diperoleh. c. Bagi hasil bergantung pada keuntungan proyek yang dijalankan, bila usaha rugi maka kerugian akan ditanggung bersama. d. Jumlah pembagian laba sesuai dengan peningkatan pendapatan. e. Tidak ada yang meragukan keabsahan bagi hasil

sumber: (Syafi'i Antonio, 2001:61)

2.3 Pengertian , Rukun dan Syarat , dan Batalnya Akad

2.3.1 Pengertian akad

Para ahli Hukum Islam (jumhur ulama) memberikan definisi *akad* sebagai "pertalian ijab dan Kabul yang dibenarkan oleh *syara* yang menimbulkan akibat hukum terhadap obyeknya (Azhar Basyir, Dalam Dewi dkk, 2000:65). Abdoerraof mengemukakan terjadinya suatu perikatan melalui tiga tahap sebagai berikut:

1. *Al'Ahdu* (perjanjian), yaitu pernyataan dari seseorang untuk melakukan sesuatu atau tidak melakukan sesuatu dan tidak ada sangkut pautnya dengan kemauan orang lain. Janji ini mengikat orang yang menyatakannya untuk melaksanakan janjinya tersebut seperti yang difirmanakan oleh Allah dalam surat Ali Imran ayat 76.
2. Persetujuan, pernyataan setuju dari pihak kedua untuk melakukan sesuatu sebagai reaksi terhadap janji yang dinyatakan oleh pihak pertama. Persetujuan tersebut harus sesuai dengan janji pihak pertama.
3. Apabila dua buah janji dilaksanakan, maksudnya oleh para pihak, maka terjadilah apa yang dinamakan '*akdu*' oleh al-Qur'an yang terdapat dalam QS.Al-Maidah (5):1 maka yang mengikat masing-masing pihak sesudah pelaksanaan perjanjian atau '*ahdu* itu, tetapi' *akdu*.

Proses perikatan ini tidak terlalu berbeda dengan proses perikatan yang dikemukakan oleh Subekti yang didasarkan pada KUH Perdata. Subekti memberikan pengertian perikatan adalah suatu perhubungan hukum antara dua orang atau dua pihak berdasarkan mana pihak yang satu berhak menuntut sesuatu hal dari pihak yang lain berkewajiban untuk memenuhi tuntutan itu. Sedangkan perjanjian menurut Subekti adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada orang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal. Peristiwa perjanjian ini menimbulkan hubungan diantara orang-orang tersebut yang disebut dengan perikatan. Dengan demikian, hubungan antara perikatan dengan perjanjian adalah perjanjian menerbitkan perikatan. Seperti yang tercantum dalam pasal 1233 KUH perdata, bahwa perjanjian merupakan salah satu sumber perikatan (Gemala Dewi dkk, 2005:46

Perbedaan yang terjadi dalam proses perikatan antara Hukum Islam dan KUH Perdata adalah pada tahap perjanjiannya. Pada Hukum Perikatan Islam, janji pihak

pertama terpisah dari janji pihak kedua (merupakan dua tahap), baru kemudian lahir perikatan. Sedangkan dalam KUH Perdata, perjanjian antara pihak pertama dan pihak kedua adalah suatu tahap yang kemudian menimbulkan perikatan diantara mereka. Menurut A Gani Abdullah, dalam Hukum Perikatan Islam, titik tolak yang paling membedakan adalah pada pentingnya unsur *ikrar* (ijab dan kabul) dalam tiap transaksi. Apabila dua janji antara para pihak tersebut disepakati dan dilanjutkan dengan ikrar, maka terjadilah perikatan (2005:47).

2.3.2 Rukun dan Syarat Akad

Dalam melaksanakan perjanjian terdapat rukun dan syarat yang harus dipenuhi. Secara bahasa rukun adalah yang harus dipeuhi untuk sahnya perjanjian, sedangkan syarat adalah ketentuan yang harus diindahkan dan dilakukan. Dalam syariah rukun dan syarat sama-sama menentukan sahnya perjanjian. Perbedaan antar rukun dan syarat menurut ulama ushul Fiqih bahwa rukun merupakan sifat yang kepadanya tergantung keberadaan hukum dan ia termasuk dalam hukum itu sendiri, sedangkan syarat merupakan sifat yang kepadanya tergantung keberadaan hukum, tetapi ia berada diluar hukum itu sendiri (2005:49).

Jumhur ulama mengatakan bahwa rukun akad adalah sebagai berikut:

1. Subyek akad (*Al-aqidain*)

Yaitu pihak yang melakukan akad. Sebagai pelaku dari tindakan hukum tertentu yang dalam hal ini tindakan hukum akad. Subyek hukum ini terdiri dari 2 macam yaitu manusia dan badan hukum

Syarat-syarat yang harus dipenuhi subyek hukum:

a. Baligh

Ukuran baligh ini adalah bagi lelaki adalah telah bermimpi dan bagi perempuan telah datang haid.

b. Berakal sehat

Seseorang yang melakukan perikatan harus memiliki akal sehat. Dengan akal sehat ia akan memahami segala perbuatan hukum yang telah dilakukan.

2. Obyek perikatan (*Mahalul Aqd*)

Mahalul'aqd adalah sesuatu yang dijadikan obyek akad dan dikenakan akibat hukum yang ditimbulkan.

Syarat-syarat yang harus dipenuhi obyek akad adalah sebagai berikut:

1. Obyek perikatan telah ada ketika akad dilangsungkan.
2. Obyek perikatan dibenarkan oleh syariah.
3. Obyek akad harus jelas dan dikenali
4. Obyek dapat diserahkan.

3. Tujuan Perikatan

Tujuan akad menurut ulama fikih apabila sesuai dengan syariah, apabila tujuan tidak sesuai dengan syariah maka akad tersebut haram hukumnya. Menurut Azhar Bazir menentukan syarat-syarat yang harus dipenuhi agar tujuan akad dipandang sah dan mempunyai akibat hukum yaitu sebagai berikut :

1. Tujuan akad tidak merupakan kewajiban yang telah ada atas pihak-pihak yang bersangkutan tanpa akad yang diadakan.
2. Tujuan harus berlangsung adanya hingga berakhirnya pelaksanaan akad.
4. Ijab dan kabul (*Sighat al aqd*)

Yaitu suatu ungkapan para pihak yang melakukan akad berupa ijab dan kabul. Ijab adalah suatu pernyataan janji atau penawaran dari pihak pertama untuk melakukan atau tidak melakukan. Kabul adalah suatu pernyataan menerima dari pihak kedua atas penawaran yang dilakukan oleh pihak pertama (2005:49).

2.3.3 Berakhirnya akad

Suatu akad dipandang berakhir apabila telah tercapai tujuannya. Selain tujuan tersebut akad dipandang berakhir apabila terjadi fasakh (pembatalan) atau berakhirnya waktu.

Fasakh terjadi dengan sebab-sebab sebagai berikut:

1. Difasakh (dibatalkan)
2. Dengan sebab adanya khiyar yaitu hak pilih kedua belah pihak yang melaksanakan transaksi untuk melangsungkan atau membatalkan transaksi yang disepakati.
3. Salah satu pihak dengan persetujuan pihak lain membatalkan karena merasa menyesal atas akad yang baru saja dilakukan.

4. Karena kewajiban yang ditimbulkan, oleh adanya akad tidak dipenuhi oleh pihak-pihak yang bersangkutan.
5. Karena habis waktunya.
6. Karena tidak mendapat izin dari pihak yang berwenang.
7. Karena kematian (Mas Adi, Dalam Dewi, 2002:114).

2.4 Pengertian Jaminan

Dalam KUH Perdata jaminan diatur dalam pasal 1131 dan penjelasan pasal 8 UU no 10 tahun 1998 tentang perbankan, namun dalam kedua peraturan tersebut tidak menjelaskan apa yang dimaksud dengan jaminan. Dari kedua ketentuan tersebut diketahui bahwa jaminan erat hubungannya dengan masalah hutang. Biasanya dalam perjanjian pinjam meminjam uang, pihak kreditur meminta debitur agar menyediakan jaminan berupa sejumlah harta kekayaannya untuk kepentingan pelunasan hutang, apabila setelah jangka waktu yang telah dijanjikan debitur tidak melunasinya.

UU No 10 tahun 1998 tentang perbankan menyebutkan istilah jaminan dengan agunan. Pasal 1 angka 23 menyebutkan bahwa agunan adalah jaminan tambahan yang diserahkan nasabah debitur kepada bank dalam rangka pemberian fasilitas kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah (M Khoidin, 2005:20)

Dari bunyi pasal tersebut terdapat unsur-unsur agunan antara lain:

1. Jaminan tambahan
2. Diserahkan oleh debitur kepada kreditur.
3. Untuk mendapatkan fasilitas kredit atau pembiayaan.

Sri Soedewi Maschoen Sofyan dalam bukunya hukum kebendaan mengklasifikasikan jaminan kedalam beberapa golongan antara lain:

1. Jaminan menurut terjadinya
 - a. Jaminan yang lahir karena undang-undang, yaitu jaminan yang adanya ditunjuk oleh undang-undang dan tanpa adanya perjanjian dari para pihak.
 - b. Jaminan yang lahir karena diperjanjikan, yaitu jaminan yang adanya karena diperjanjikan terlebih dahulu oleh para pihak.

2. Jaminan menurut sifatnya

- a. Jaminan yang bersifat umum, yaitu jaminan yang diberikan bagi kepentingan semua kreditur dan menyangkut semua harta debitur.
- b. Jaminan yang bersifat khusus, yaitu jaminan yang berupa barang tertentu, yang ditunjuk secara khusus sebagai jaminan utang.
- c. Jaminan yang bersifat kebendaan, yaitu dengan adanya jaminan benda tertentu sebagai jaminan.
- d. Jaminan yang bersifat perorangan, yaitu adanya orang tertentu atau pihak ke III yang sanggup membayar untuk memenuhi prestasi jika debitur ingkar janji.

3. Jaminan menurut obyeknya

- a. Benda bergerak
- b. Benda tidak bergerak.

4. Jaminan menurut kewenangan menguasai benda jaminannya:

- a. Jaminan dengan menguasai bendanya
- b. Jaminan dengan tanpa menguasai bendanya.

Dalam hukum Islam jaminan dikenal dengan istilah *Ar rahn* yaitu menahan salah satu harta milik sipeminjam sebagai jaminan atas pinjaman yang diterimanya. Barang yang ditahan tersebut memiliki nilai ekonomis. Dengan demikian, pihak yang menahan memperoleh jaminan untuk dapat mengambil kembali seluruh atau sebagian piutangnya. Secara sederhana jaminan adalah semacam jaminan gadai (Syafi'Antonio, 2001: 128)

Dasar hukum *Rahn* dalam Al-Qur'an surat Al-Baqarah ayat 283 yang dengan terjemahan sebagai berikut:

"Jika kamu dalam perjalanan (dan bermuamalah tidak secara tunai) sedang kamu tidak memperoleh seorang penulis, hendaklah ada barang tanggungan yang dipegang (oleh berpiutang)"

Dalam hadits disebutkan bahwa:

"Aisyah r.a berkata bahwa rasulullah membeli makanan dari seorang yahudi dan menjaminkan baju besi" (HR Bukhari no 1926)

Dalam praktek perbankan syariah jaminan/Rahn mempunyai fungsi sebagai:

- a. Menjaga kemungkinan nasabah untuk lalai atau bermain-main dengan fasilitas pembiayaan yang diberikan bank.
- b. Memberikan keamanan bagi semua penabung dan pemegang deposito bahwa dananya tidak akan hilang jika nasabah peminjam ingkar janji (Syafi'Antonio, 2001: 129)

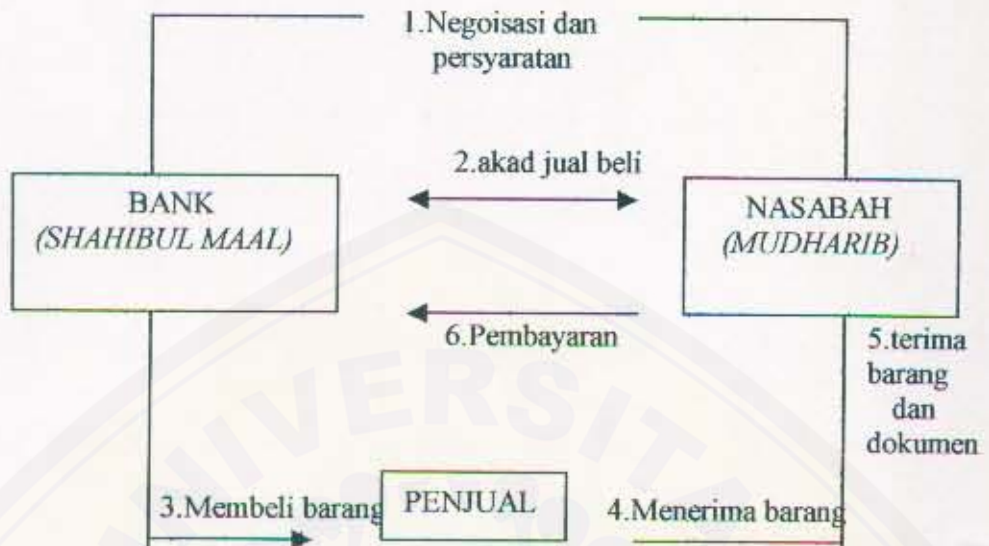
2.5 Pengertian, Rukun dan Syarat Pembiayaan Murabahah

2.5.1 Pengertian Pembiayaan Murabahah

Menurut pasal 1 angka 12 Undang-Undang Nomor 10 tahun 1998 tentang Perbankan menyatakan bahwa:

“ 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”

Murabahah adalah jual beli barang pada harga asal dengan tambahan keuntungan yang disepakati. Dalam transaksi jual beli tersebut penjual menyebutkan dengan jelas barang yang diperjual belikan termasuk harga pembelian dan keuntungan yang diambil. Dalam *Murabahah* penjual harus memberi tahu harga produk yang ia beli dan menentukan suatu tingkat keuntungan sebagai tambahannya. Misalnya pedagang eceran membeli komputer dari grosir dengan harga Rp 10.000.000 kemudian ia menambahkan keuntungan sebesar Rp.10.750.000 pada umumnya sipedagang eceran tidak akan memesan dari grosir sebelum ada pesanan dari calon pembeli dan mereka sudah menyepakati tentang lama pembiayaan, besar keuntungan yang akan diambil, serta besarnya angsuran kalau memang akan dibayar dengan angsuran (Antonio, 2001:101)

Skema pembiayaan *Murabahah*

Teknis perbankan *Murabahah* adalah akad jual beli antara bank (*shahibul maal*) selaku penyedia barang (penjual) dengan nasabah (*mudharib*) yang memesan untuk membeli barang. Bank memperoleh keuntungan jual beli yang disepakati bersama. Selama akad belum berakhir maka harga jual tidak boleh berubah. Apabila terjadi perubahan maka akad tersebut menjadi batal. Cara pembayaran dan jangka waktunya disepakati bersama. Dalam prakteknya nasabah yang memesan untuk membeli barang menunjuk pemasok yang telah diketahuinya menyediakan barang dengan spesifikasi harga yang sesuai dengan keinginannya. (2001: 129)

2.5.2 Rukun dan Syarat Pembiayaan *Murabahah*

Rukun *Murabahah*

1. Penjual
2. Pembeli
3. Barang
4. Harga
5. Akad/ijab kabul

Syarat Murabahah

1. Barang dan jasa harus halal sehingga transaksi atas barang dan jasa yang haram menjadi batal demi hukum
2. Harga barang dan jasa harus jelas.
3. Tempat penyerahan harus jelas karena berdampak pada biaya transportasi.
4. Penjual harus menyamakan semua hal berkaitan dengan pembelian misalnya pembelian dilakukan hutang.
5. Barang yang ditransaksikan harus sepenuhnya dalam kepemilikan. Tidak boleh menjual barang/sesuatu yang belum dimiliki atau dikuasai seperti yang terjadi pada transaksi pada pasar modal. (Antonio, 2001: 29)

Selain rukun dan syarat mengenai Murabahah ada syarat lain yang dilakukan dalam akad Murabahah, sesuai dengan fatwa MUI NO04/DSNMUI/IV/2000 tentang *Murabahah*, antara lain:

1. Bank dan nasabah harus melakukan akad yang bebas riba
2. Barang yang diperjualbelikan tidak diharamkan oleh syariat Islam.
3. Bank yang membiayai sebagian atau seluruhnya harga pembelian barang yang telah disepakati kualifikasinya.
4. Bank membeli barang yang diperlukan nasabah atas nama bank sendiri dan pembelian harus sah dan bebas riba.
5. Bank harus menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian, misalnya jika pembelian dilakukan secara hutang.
6. Bank kemudian menjual barang tersebut kepada nasabah dengan harga jual senilai harga beli plus keuntungan.
7. Nasabah membayar harga barang yang telah disepakati pada jangka waktu yang telah ditentukan.
8. Untuk mencegah terjadinya penyalahgunaan akad tersebut, pihak bank dapat mengadakan perjanjian khusus dengan nasabah.

BAB 4 PENUTUP

4.1 Kesimpulan

Berdasarkan pada uraian bab-bab sebelumnya, maka dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut:

1. Dalam pelaksanaan pembiayaan *Murabahah* pada PT. Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Jember pada dasarnya sudah memenuhi kaedah peraturan hukum yang berlaku baik hukum positif maupun hukum syariah Islam. Sasaran pembiayaan diarahkan pada masyarakat Jember secara umum, dapat melakukan pengajuan secara individu maupun kelompok. Selain itu sasaran juga diarahkan kepada para petani atau kelompok tani dalam rangka berperan meningkatkan taraf hidup rakyat kecil dan pemberdayaan ekonomi mikro. Dalam pelaksanaan pembiayaan *Murabahah* ada beberapa tahapan yang harus dilalui seorang nasabah, tahapan tersebut adalah:
 - a. Tahap Pemenuhan Administrasi
 - b. Tahap Analisis Pembiayaan.
 - c. Tahap Persiapan Realisasi
 - d. Tahap Realisasi
 - e. Tahap Pengawasan dan Pembinaan.
 - f. Tahap Penyelesaian Pembiayaan
3. Eksekusi jaminan dilakukan oleh Bank Syariah Mandiri Jember terhadap nasabah apabila upaya penyelamatan pembiayaan dengan restrukturisasi tidak berhasil. Eksekusi jaminan tersebut dilakukan dengan cara penyerahan secara sukarela oleh pemilik agunan, hal tersebut dirasa lebih praktis dan mudah tanpa adanya alur birokrasi hukum yang berbelit-belit. Penyerahan barang oleh pemilik agunan kepada bank syariah dilakukan untuk menyelesaikan tanggungan hutang nasabah. Hasil penjualan tersebut akan diambil pihak bank sesuai dengan kekurangan pelunasan hutang, dan sisanya akan dikembalikan kepada nasabah.



4. Dalam melakukan penyelesaian sengketa dengan nasabah pihak Bank Syariah Mandiri Jember, melakukan beberapa upaya yaitu:
 1. Melakukan pengklasifikasian permasalahan berdasarkan kolektabilitas nasabah.
 2. Menganalisis permasalahan dengan melakukan kunjungan langsung ke nasabah.
 3. Melakukan upaya persuasif dengan restrukturisasi bagi nasabah yang masih mempunyai itikad baik.
 4. Bagi nasabah yang terbukti tidak mempunyai itikad baik dilakukan eksekusi jaminan dengan penyerahan secara sukarela.
 5. Apabila nasabah tidak menerima diselesaikan melalui Basyarnas (Badan Arbitase Syariah Nasional).
 6. Apabila salah satu pihak tidak menerima hasil dari Basayarnas bisa mengajukan gugatan ke Pengadilan Agama.

Apabila kerugian yang terjadi ditimbulkan oleh sebab diluar kuasa nasabah/*forje majour* maka nasabah tidak dibebankan untuk mengganti kerugian. Tindakan yang bisa dilakukan adalah melakukan klaim asuransi dan melakukan penghapusan hutang (Write Off).

4.2 Saran

1. Pembiayaan *Murabahah* merupakan pembiayaan yang paling mendominasi dalam transaksi perbankan syariah, hal tersebut menunjukkan bahwa transaksi jenis ini lebih banyak disukai oleh masyarakat. Bank syariah Mandiri Jember sebagai pelaku perbankan syariah harus lebih aktif untuk mensosialisasikan pembiayaan tersebut kepada masyarakat Jember sebagai upaya untuk meingkatkan perekonomian tingkat mikro dan sebagai upaya untuk menyelamatkan masyarakat dari dunia ribawi.

2. Dalam pelaksanaan pembiayaan *Murabahah* di Indonesia transaksi yang dilakukan masih menggunakan jenis transaksi dengan surat kuasa menjual, sehingga pihak perbankan kurang berperan secara aktif dan juga menghindarkan terhadap pembelian fiktif. Seharusnya bank harus bertindak secara mutlak sebagai seorang penjual dengan resiko riil, bukan hanya mengasumsikan transaksi dengan menandatangani dokumen pembelian, penjualan dan transfer.
3. Pengenaan denda atas keterlambatan angsuran yang dibebankan bank kepada nasabah. Pelaksanaan pengenaan denda tersebut hendaknya tidak dilakukan dengan serta merta apabila waktu angsuran telah jatuh tempo, hendaknya pihak bank melakukan penelitian akan faktor-faktor yang menyebabkan keterlambatan tersebut.



DAFTAR BACAAN

a. Buku

- Ahmad Azhar Basyir, dalam Dewi Dkk, 2005, *Hukum Perikatan Islam di Indonesia*, Prenada Media, Jakarta.
- Djazuli dkk, 2002, *Lembaga-Lembaga Perekonomian Ummat*, Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- Faturrahman Djamil, 2001, *Hukum Perjanjian Syariah*, dalam kompilasi Hukum Perikatan.cet 1, Titra Aditya Bhakti, Bandung.
- Gemala Dewi.etc, 2005, *Hukum Perikatan Islam di Indonesia*, Prenada Media, Jakarta.
- Hermansyah, 2006, *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*, Prenada Media, Jakarta.
- Mas Adi, dalam Dewi.etc, 2005, *Hukum Perikatan Islam di Indonesia*, Prenada Media, Jakarta.
- M.Khoidin, 2005, *Dimensi Hukum hak tanggungan Atas Tanah*, Laksbang, Yogyakarta.
- Muhammad Syafi'I Antonio, 200, *Bank Syariah dari Teori ke Praktek*, Gema Insani Press, Jakarta.
- Peter Mahmud Marzuki, 2005, *Penelitian Hukum*, Prenada Media Group, Jakarta.
- Ronny Hanititjo Soemitro, 1990, *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Gralia Indonesia, Jakarta.
- Sayyid Thantawi, dalam Djazuli dkk, 2002, *Lembaga-Lembaga Perekonomian Ummat*, Raja Grafindo Persada, Jakarta
- Sholahuddin, 2006, *Lembaga Ekonomi dan Keuangan Islam*, Muhammadiyah University Press, Yogyakarta.
- Soedewi Sofyan, 2000, *Hukum Benda*, Liberty, Yogyakarta.
- Subekti.1992.*Hukum Perjanjian*, Intermedia, Jakarta.
- Universitas Jember, 2006, *Pedoman Penulisan Proposal Penelitian dan Skripsi*, Jember University press, Jember

b. Perundang-Undangan

Undang-Undang Nomor 10 tahun 1998 tentang Perbankan.

Undang-Undang Nomor 4 tahun 2004 tentang Bank Indonesia

Peraturan Bank Indonesia nomor 6/24/PBI/2004 tentang Bank Umum yang Melaksanakan Kegiatan Usaha Berdasarkan Prinsip Syariah.

c. Hukum Syariah Islam

Al-Qur'an

Al-Hadits

Fatwa DSN No 4/DSN-MUI/IV/2000 tentang *Murabahah*

Fatwa DSN No 47/DSN-MUI/II/2005 tentang Penyelesaian Piutang *Murabahah* Bagi Nasabah Tidak Mampu Bayar

d. Internet

www.republika.co.id

Wardah Yuspin. *Jurnal Hukum*.

LAMPIRAN 1





UNIVERSITAS JEMBER
FAKULTAS HUKUM

Jl. Kalimantan 37 Kampus Tegalboto Kotak Pos 9 Jember 68121
☎ (0331) 335462 – 330482 Fax. 330482

Nomor : 1110/J25.1.1/PP.9/ 2007
Lampiran :
Perihal : Ijin Penelitian

Jember, 21 Maret 2007

Yth. PIMPINAN CABANG BANK SYARIAH MANDIRI
KANTOR CABANG JEMBER
di -
JEMBER

Dekan Fakultas Hukum Universitas Jember bersama ini dengan hormat menghadapkan kepada Saudara seorang mahasiswa :

Nama : RUDIANTO
NIM : 030710101052
Program : S 1 Ilmu Hukum
Alamat : Perum Taman Gading N. 13 Jember
Keperluan : Penelitian Tentang Masalah
KAJIAN YURIDIS PELAKSANAAN PEMBIAYAAN
MURABAHAH PADA PT. BANK SYARIAH MANDIRI Tbk
KANTOR CABANG JEMBER

Sehubungan dengan hal tersebut diatas kami mohon bantuan secukupnya, karena hasil dari penelitian ini digunakan untuk melengkapi bahan penyusunan Skripsi.
Atas bantuan dan kerjasama yang baik kami ucapkan terimakasih.

a.n. Dekan

Asisten Pembantu Dekan I,



Sudaryanto, S.H., M.S.

131 120 332

Tembusan Kepada Yth :

- Ketua Bagian/Jurusan Hukum Perdata
- Yang bersangkutan
- Arsip

LAMPIRAN 2



FATWA
DEWAN SYARI'AH NASIONAL
NO: 04/DSN-MUI/IV/2000
Tentang
MURABAHAH

Menimbang :
Mengingat :
Memperhatikan :
MEMUTUSKAN :
Menetapkan : FATWA TENTANG MURABAHAH

Pertama : Ketentuan Umum Murabahah dalam Bank Syari'ah:

1. Bank dan nasabah harus melakukan akad murabahah yang bebas riba.
2. Barang yang diperjualbelikan tidak diharamkan oleh syari'ah Islam.
3. Bank membiayai sebagian atau seluruh harga pembelian barang yang telah disepakati kualifikasinya.
4. Bank membeli barang yang diperlukan nasabah atas nama bank sendiri, dan pembelian ini harus sah dan bebas riba.
5. Bank harus menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian, misalnya jika pembelian dilakukan secara hutang.
6. Bank kemudian menjual barang tersebut kepada nasabah (pemesan) dengan harga jual senilai harga beli plus keuntungannya. Dalam kaitan ini Bank harus memberitahu secara jujur harga pokok barang kepada nasabah berikut biaya yang diperlukan.
7. Nasabah membayar harga barang yang telah disepakati tersebut pada jangka waktu tertentu yang telah disepakati.
8. Untuk mencegah terjadinya penyalahgunaan atau kerusakan akad tersebut, pihak bank dapat mengadakan perjanjian khusus dengan nasabah.
9. Jika bank hendak mewakilkan kepada nasabah untuk membeli barang dari pihak ketiga, akad jual beli murabahah harus dilakukan setelah barang, secara prinsip, menjadi milik bank.

Kedua : Ketentuan Murabahah kepada Nasabah:

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

Ketiga : Jaminan dalam Murabahah:

1. Jaminan dalam murabahah dibolehkan, agar nasabah serius dengan pesannya.
2. Bank dapat meminta nasabah untuk menyediakan jaminan yang dapat dipegang.

Keempat : Hutang dalam Murabahah:

1. Secara prinsip, penyelesaian hutang 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 hutangnya kepada bank.
2. Jika nasabah menjual barang tersebut sebelum masa angsuran berakhir, ia tidak wajib segera melunasi seluruh angsurannya.
3. Jika penjualan barang tersebut menyebabkan kerugian, nasabah tetap harus menyelesaikan hutangnya sesuai kesepakatan awal. Ia tidak boleh memperlambat pembayaran angsuran atau meminta kerugian itu diperhitungkan.

Kelima : Penundaan Pembayaran dalam Murabahah:

1. Nasabah yang memiliki kemampuan tidak dibenarkan menunda penyelesaian hutangnya.
2. Jika nasabah menunda-nunda pembayaran dengan sengaja, atau jika salah satu pihak tidak menunaikan kewajibannya, maka penyelesaiannya dilakukan melalui Badan Arbitrasi Syari'ah setelah tidak tercapai kesepakatan melalui musyawarah.

Keenam : Bangkrut dalam Murabahah:

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

Ditetapkan di : Jakarta
Tanggal : 26 Dzulhijjah 1420 H / 1 April 2000 M

LAMPIRAN 3



Fatwa Dewan Syari'ah Nasional Majelis Ulama Indonesia no: 47/DSN-MUI/II/2005 tentang Penyelesaian Piutang Murabahah Bagi Nasabah Tidak Mampu Membayar.

Menimbang :

- a. bahwa sistem pembayaran dalam akad murabahah pada Lembaga Keuangan Syari'ah (LKS) pada umumnya dilakukan secara cicilan dalam kurun waktu yang telah disepakati antara LKS dengan nasabah;
- b. bahwa dalam hal nasabah tidak mampu membayar, maka diselesaikan sesuai dengan prinsip-prinsip syariah Islam;
- c. bahwa untuk kepastian hukum tentang masalah tersebut menurut Syari'ah Islam, Dewan Syari'ah Nasional memandang perlu menetapkan fatwa untuk dijadikan pedoman.

Mengingat :

1. Firman Allah SWT, antara lain:

- o QS. al-Baqarah [2]: 180:
"Dan jika (orang berhutang itu) dalam kesukaran, maka berilah tangguh sampai dia berkelapangan. Dan menyedekahkan (sebagian atau semua utang) itu lebih baik bagimu, jika kamu mengetahui."
- o QS. al-Nisa' [4]: 29:
" Hai orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan (mengambil) harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan sukarela di antara kamu. Dan janganlah kamu membunuh dirimu; sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu."
- o QS. al-Ma'idah [5]: 2:
"Hai orang yang beriman, janganlah kamu melanggar syi'ar-syi'ar Allah, dan jangan melanggar kehormatan bulan-bulan haram, jangan (mengganggu) binatang-binatang hadya, dan binatang-binatang qala'id, dan jangan (pula) mengganggu orang-orang yang mengunjungi Baitullah sedang mereka mencari karunia dan keredhaan dari Tuhannya dan apabila kamu telah menyelesaikan ibadah haji, maka bolehlah berburu. Dan janganlah sekali-kali kebencian-(mu) kepada sesuatu kaum karena mereka menghalang-halangi kamu dari Masjidilharam, mendorongmu berbuat aniaya (kepada mereka). Dan tolong-menolonglah kamu dalam (mengerjakan) kebajikan dan takwa,

dan jangan tolong menolong dalam berbuat dosa dan pelanggaran. Dan bertakwalah kamu kepada Allah, sesungguhnya Allah amat berat siksa-Nya."

2. Hadits-hadits Nabi s.a.w.; antara lain:

- Hadits Nabi riwayat al-Baihaqi dan Ibnu Majah dan dishahihkan oleh Ibnu Hibban :

Dari Abu Sa'id Al-Khudri bahwa Rasulullah SAW bersabda, "Sesungguhnya jual beli itu hanya boleh dilakukan dengan kerelaan kedua belah pihak.

- Hadis Nabi riwayat al-Thabrani dalam al-Kabir dan al-Hakim dalam al-Mustadrak yang menyatakan bahwa hadis ini shahih sanadnya :

Ibnu Abbas meriwayatkan bahwa Nabi Saw. ketika beliau memerintahkan untuk mengusir Bani Nadhir, datanglah beberapa orang dari mereka seraya mengatakan: "Wahai Nabiyallah, sesungguhnya Engkau telah memerintahkan untuk mengusir kami sementara kami mempunyai piutang pada orang-orang yang belum jatuh tempo" Maka Rasulullah saw berkata: "Berilah keringanan dan tagihlah lebih cepat".

- Hadits Nabi riwayat Muslim:

"Orang yang melepaskan seorang muslim dari kesulitannya di dunia, Allah akan melepaskan kesulitannya di hari kiamat; dan Allah senantiasa menolong hamba-Nya selama ia (suka) menolong saudaranya".

- Hadis Nabi riwayat Tirmidzi dari `Amr bin `Auf:

"Perjanjian dapat dilakukan di antara kaum muslimin kecuali perdamaian yang mengharamkan yang halal atau menghalalkan yang haram; dan kaum muslimin terikat dengan syarat-syarat mereka kecuali syarat yang mengharamkan yang halal atau menghalalkan yang haram."

3. Kaidah fiqh:

- "Pada dasarnya, semua bentuk muamalah boleh dilakukan kecuali ada dalil yang mengharamkannya."
- "Kesulitan dapat mendatangkan kemudahan"

Memperhatikan:

- Fatwa DSN No. 23/DSN-MUI/III/2002 tentang Potongan Pelunasan dalam Murabahah
- Hasil workshop BPH-DSN, 9-10 Dzulqa'dah 1425/21-22 Desember 2005.
- Surat Direksi BSM No.6/552/DIR tertanggal 21 September 2004 perihal permohonan fatwa.

- Pendapat peserta Rapat Pleno Dewan Syari'ah Nasional pada hari Selasa, 13 Muharram 1426/ 22 Februari 2005.

MEMUTUSKAN

Menetapkan FATWA TENTANG PENYELESAIAN PIUTANG MURABAHAH BAGI NASABAH TIDAK MAMPU MEMBAYAR

Pertama: Ketentuan Penyelesaian

LKS boleh melakukan penyelesaian murabahah bagi nasabah yang tidak bisa menyelesaikan/melunasi pembiayaannya sesuai jumlah dan waktu yang telah disepakati, dengan ketentuan:

Obyek murabahah dan atau jaminan lainnya dijual oleh nasabah kepada atau melalui LKS dengan harga pasar yang disepakati;

Nasabah melunasi sisa hutangnya kepada LKS dari hasil penjualan;

Apabila hasil penjualan melebihi sisa hutang maka LKS mengembalikan sisanya kepada nasabah;

Apabila hasil penjualan lebih kecil dari sisa hutang maka sisa hutang tetap menjadi hutang nasabah;

Apabila nasabah tidak mampu membayar sisa hutangnya, maka LKS dapat membebaskannya.

Kedua: Ketentuan Penutup

- 1. Jika salah satu pihak tidak menunaikan kewajibannya atau jika terjadi perselisihan di antara pihak-pihak terkait, maka penyelesaiannya dilakukan melalui Badan Arbitrase Syari'ah Nasional setelah tidak tercapai kesepakatan melalui musyawarah.
- 2. Fatwa ini berlaku sejak tanggal ditetapkan dengan ketentuan jika di kemudian hari ternyata terdapat kekeliruan, akan diubah dan disempurnakan sebagaimana mestinya.

Ditetapkan di : Jakarta

Tanggal : 22 Feburari 2005 / 13 Muharram 1425 H

LAMPIRAN 4



No. Urut	65
Jenis Form.	Format Akad Pembiayaan Murabahah
Kode	FAP/APP-MRB/01

Akad Pembiayaan al Murabahah masih dalam proses revisi Tim Review Akad

AKAD PEMBIAYAAN al-MURABAHAH

No.

BISMILAAHIRRAHMAANIRRAHIIM

“Dan ALLAH SWT telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba” (Surat Al-Baqarah 2 : 275)

“Hai orang-orang beriman, janganlah kamu makan harta sesama kamu dengan jalan bathil, kecuali melalui perniagaan yang berlaku dengan suka sama suka di antara kamu” (Surat An-Nisaa’4 : 29)

AKAD PEMBIAYAAN al-MURABAHAH ini dibuat dan ditandatangani pada hari ini, tanggalbulan tahun..... oleh dan antara pihak-pihak :

1. PT BANK SYARIAH MANDIRI, di yang dalam hal ini diwakili oleh Selanjutnya disebut “BANK”.
2.
..... dalam hal ini bertindak untuk dan atas nama..... selanjutnya disebut “NASABAH”.

Para pihak terlebih dahulu menerangkan hal-hal sebagai berikut :

1. Bahwa, NASABAH telah mengajukan permohonan fasilitas pembiayaan kepada BANK untuk membeli barang (sebagaimana didefinisikan dalam Akad ini), dan selanjutnya BANK menyetujui, dan dengan Akad ini mengikatkan diri untuk menyediakan fasilitas pembiayaan sesuai dengan ketentuan dan syarat-syarat sebagaimana dinyatakan dalam Akad ini.
2. Bahwa, berdasarkan ketentuan Syari’ah, Pembiayaan oleh BANK kepada NASABAH diatur dan akan berlangsung menurut ketentuan-ketentuan sebagai berikut:

No. Urut	65
Jenis Form.	Format Akad Pembiayaan Murabahah
Kode	FAP/APP-MRB/01

- NASABAH untuk dan atas nama BANK membeli barang dari pemasok untuk memenuhi kepentingan NASABAH dengan Pembiayaan yang disediakan oleh BANK, dan selanjutnya BANK menjual barang tersebut kepada NASABAH sebagaimana NASABAH membelinya dari BANK, dengan harga yang telah disepakati oleh NASABAH dan BANK, tidak termasuk biaya-biaya yang timbul sehubungan dengan pelaksanaan Akad ini.
- Penyerahan barang tersebut dilakukan oleh Pemasok langsung kepada NASABAH dengan sepersetujuan dan sepengetahuan BANK.
- NASABAH membayar harga pokok ditambah Margin Keuntungan atas jual beli ini kepada BANK dalam jangka waktu tertentu yang disepakati oleh kedua belah pihak, sehingga karenanya sebelum NASABAH membayar lunas harga Pokok dan Margin Keuntungan kepada BANK, NASABAH berutang kepada BANK.

Selanjutnya kedua belah pihak sepakat menuangkan Akad ini dalam Akad Pembiayaan al-Murabahah (selanjutnya disebut "Akad") dengan syarat-syarat serta ketentuan-ketentuan sebagai berikut:

Pasal 1

DEFINISI

1. Murabahah : Akad jual beli antara bank dan nasabah. Bank membeli barang yang diperlukan nasabah dan menjual kepada nasabah yang bersangkutan sebesar harga perolehan ditambah dengan keuntungan yang disepakati.
2. Syari'ah adalah : Hukum Islam yang bersumber dari al-Qur'an dan Al Hadist (Sunnah) yang mengatur segala hal yang mencakup bidang 'ibadah mahdhah dan 'ibadah muamalah.
3. Barang adalah : Barang yang dihalalkan berdasar Syari'ah, baik materi maupun cara perolehannya, yang dibeli NASABAH dari Pemasok dengan pendanaan yang berasal dari Pembiayaan yang disediakan oleh BANK.
4. Pemasok adalah : Pihak ketiga yang ditunjuk atau setidaknya tidaknya disetujui dan dikuasakan oleh BANK untuk menyediakan barang yang dibeli oleh NASABAH untuk dan atas nama BANK.

No. Urut	65
Jenis Form.	Format Akad Pembiayaan Murabahah
Kode	FAP/APP-MRB/01

5. Pembiayaan adalah : Pagu atau plafon dana yang disediakan BANK yang digunakan untuk membeli barang dengan harga beli yang disepakati oleh BANK
6. Harga beli adalah : Sejumlah uang yang disediakan BANK kepada NASABAH untuk membeli barang dari Pemasok atas permintaan NASABAH yang disetujui BANK berdasar Surat Persetujuan Prinsip dari BANK kepada NASABAH, maksimum sebesar pembiayaan.
7. Margin Keuntungan adalah : Sejumlah uang sebagai keuntungan BANK atas terjadinya jual-beli yang ditetapkan dalam Akad ini, yang harus dibayar oleh NASABAH kepada BANK sesuai dengan jadwal pembayaran yang telah disepakati NASABAH dan BANK.
8. Surat Pengakuan Utang adalah : Surat Pengakuan bahwa NASABAH mempunyai Utang kepada BANK yang dibuat dan ditandatangani NASABAH dan diterima serta diakui oleh BANK, sehingga karenanya berlaku dan bernilai sebagai bukti sah tentang adanya kewajiban pembayaran dari NASABAH kepada BANK sebesar yang terutang. Surat Pengakuan Utang tidak terbatas pada wesel, promes, dan/atau instrumen lainnya.
9. Dokumen Jaminan adalah : Segala macam dan bentuk surat bukti tentang kepemilikan atau hak-hak lainnya atas barang yang dijadikan jaminan guna menjamin terlaksananya kewajiban NASABAH terhadap BANK berdasarkan Akad ini.
10. Jangka Waktu Akad adalah : Masa berlakunya Akad ini sesuai yang ditentukan dalam Pasal 4 Akad ini.
11. Hari Kerja Bank adalah : Hari Kerja Bank Indonesia

No. Urut	65
Jenis Form.	Format Akad Pembiayaan Murabahah
Kode	FAP/APP-MRB/01

12. Pembukuan Pembiayaan adalah

: Pembukuan atas nama NASABAH pada BANK yang khusus mencatat seluruh transaksi NASABAH sehubungan dengan Pembiayaan, yang merupakan bukti sah dan mengikat NASABAH atas segala kewajiban pembayaran, sepanjang tidak dapat dibuktikan sebaliknya dengan cara yang sah menurut hukum.

13. Cedera Janji adalah

: Peristiwa atau peristiwa-peristiwa sebagaimana yang tercantum dalam Pasal 8 Akad ini yang menyebabkan BANK dapat menghentikan seluruh atau sebahagian pembiayaan, dan menagih dengan seketika dan sekaligus jumlah kewajiban NASABAH kepada BANK sebelum Jangka Waktu Akad ini

Pasal 2

PEMBIAYAAN DAN PENGGUNAANNYA

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

Harga Pokok	: Rp XXX	
Margin	: Rp XXX	
	<hr/>	(+)
Harga Jual	: Rp XXX	
Angsuran Pendahuluan	: Rp XXX	
	<hr/>	(-)
Pembayaran yang diangsur	: Rp XXX	
Terbilang (.....)		

Pasal 3

PENARIKAN PEMBIAYAAN

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

No. Urut	65
Jenis Form.	Format Akad Pembiayaan Murabahah
Kode	FAP/APP-MRB/01

- Menyerahkan kepada BANK Permohonan Realisasi Pembiayaan yang berisi rincian barang yang akan dibiayai dengan fasilitas Pembiayaan, serta tanggal dan kepada siapa pembayaran tersebut harus dilakukan. Surat Permohonan tersebut harus sudah diterima oleh BANK selambat-lambatnya 5 (lima) hari kerja Bank dari saat pembayaran harus dilakukan.
- Menyerahkan kepada BANK seluruh dokumen NASABAH, termasuk dan tidak terbatas pada dokumen-dokumen jaminan yang berkaitan dengan Akad ini.
- Telah menandatangani Akad ini dan Akad-Akad Jaminan yang disyaratkan.
- Bukti-bukti tentang kepemilikan atau hak lain atas barang jaminan, serta akta-akta pengikatan jaminannya.
- Terhadap setiap penarikan sebagian atau seluruh Pembiayaan, NASABAH berkewajiban membuat dan menandatangani Tanda Bukti Penerimaan uangnya, dan menyerahkannya kepada BANK.

Sebagai bukti telah diserahkannya setiap surat, dokumen, bukti kepemilikan atas jaminan, dan/atau akta dimaksud oleh NASABAH kepada BANK, BANK berkewajiban untuk menerbitkan dan menyerahkan Tanda Bukti Penerimaannya kepada NASABAH.

Terhadap setiap penarikan sebagian atau seluruh Pembiayaan, NASABAH wajib menyerahkan "Surat Sanggup" untuk membayar kepada BANK.

Pasal 4

JANGKA WAKTU DAN CARA PEMBAYARAN

- NASABAH berjanji dan dengan ini mengikatkan diri untuk membayar kembali jumlah seluruh utangnya kepada BANK sebagaimana tersebut pada Pasal 2 Akad ini dalam jangka waktu (.....) bulan terhitung dari tanggal Akad ini ditandatangani, dengan cara mengangsur pada tiap-tiap bulan sesuai dengan "jadwal angsuran" yang ditetapkan dalam "Surat Sanggup" untuk membayar, dan lunas pada saat jatuh tempo.

No. Urut	65
Jenis Form.	Format Akad Pembiayaan Murabahah
Kode	FAP/APP-MRB/01

- Setiap pembayaran oleh NASABAH kepada BANK lebih dahulu digunakan untuk melunasi biaya administrasi dan biaya lainnya berdasarkan Akad ini dan sisanya baru dihitung sebagai pembayaran angsuran/pelunasan atas harga pokok barang dan Margin Keuntungan BANK.
- Dalam hal jatuh tempo pembayaran kembali Pembiayaan jatuh bertepatan dengan bukan pada hari kerja Bank, maka NASABAH berjanji dan dengan ini mengikatkan diri untuk melakukan pembayaran pada hari pertama BANK bekerja kembali.
- Dalam hal terjadi kelambatan pembayaran oleh NASABAH kepada BANK, maka NASABAH berjanji dan dengan ini mengikatkan diri untuk membayar biaya administrasi pada BANK sebesar Rp
(.....)
untuk tiap-tiap hari kelambatan, terhitung sejak saat kewajiban pembayaran tersebut jatuh tempo sampai dengan tanggal dilaksanakannya pembayaran kembali.

Pasal 5

TEMPAT PEMBAYARAN

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

Pasal 6

BIAYA, POTONGAN DAN PAJAK

- NASABAH berjanji dan dengan ini mengikatkan diri untuk menanggung segala biaya yang diperlukan berkenaan dengan pelaksanaan Akad ini, termasuk jasa Notaris dan jasa lainnya, sepanjang hal itu diberitahukan BANK

No. Urut	65
Jenis Form.	Format Akad Pembiayaan Murabahah
Kode	FAP/APP-MRB/01

kepada NASABAH sebelum ditandatanganinya Akad ini, dan NASABAH menyatakan persetujuannya.

- Setiap pembayaran kembali/pelunasan utang sehubungan dengan Akad ini dan Akad lainnya yang mengikat NASABAH dan BANK, dilakukan oleh NASABAH kepada BANK tanpa potongan, pungutan, bea, pajak dan/atau biaya-biaya lainnya, kecuali jika potongan tersebut diharuskan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- NASABAH berjanji dan dengan ini mengikatkan diri, bahwa terhadap setiap potongan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku, akan dilakukan pembayarannya oleh NASABAH melalui BANK.

Pasal 7

JAMINAN

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

Jenis barang jaminan yang diserahkan adalah berupa :

-
-
-

Pasal 8

CEDERA JANJI

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

- NASABAH tidak melaksanakan kewajiban pembayaran/pelunasan tepat pada waktu yang diperjanjikan sesuai dengan tanggal jatuh tempo Surat Sanggup Membayar yang telah diserahkan NASABAH kepada BANK;

No. Urut	65
Jenis Form.	Format Akad Pembiayaan Murabahah
Kode	FAP/APP-MRB/01

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

Pasal 9

AKIBAT CEDERA JANJI

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

No. Urut	65
Jenis Form.	Format Akad Pembiayaan Murabahah
Kode	FAP/APP-MRB/01

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

Pasal 10

PENGAKUAN DAN JAMINAN

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

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

No. Urut	: 65
Jenis Form.	: Format Akad Pembiayaan Murabahah
Kode	: FAP/APP-MRB/01

- NASABAH berjanji dan dengan ini mengikatkan diri untuk dari waktu ke waktu menyerahkan kepada BANK, jaminan tambahan yang dinilai cukup oleh BANK, selama kewajiban membayar utang atau sisa utang kepada BANK belum lunas.

Pasal 11

PEMBATASAN TERHADAP TINDAKAN NASABAH

NASABAH berjanji dan dengan ini mengikatkan diri, bahwa selama masa berlalunya Akad ini, NASABAH, kecuali setelah mendapatkan persetujuan tertulis dari BANK, tidak akan melakukan sebagian atau seluruhnya dari perbuatan-perbuatan sebagai berikut :

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

No. Urut	65
Jenis Form.	Format Akad Pembiayaan Murabahah
Kode	FAP/APP-MRB/01

Pasal 12

RISIKO

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

Pasal 13

ASURANSI

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

Pasal 14

PENGAWASAN

NASABAH berjanji dan dengan ini mengikatkan diri untuk memberikan izin kepada BANK atau pihak/petugas yang ditunjuknya, guna melaksanakan pengawasan/pemeriksaan terhadap barang maupun barang jaminan, serta pembukuan dan catatan pada setiap saat selama berlangsungnya Akad ini, dan kepada wakil BANK tersebut diberi hak untuk memuat photo copy dari pembukuan dan catatan yang bersangkutan.

Pasal 15

PENYELESAIAN PERSELISIHAN

- Apabila terjadi perbedaan pendapat dalam memahami atau menafsirkan bagian-bagian dari isi, atau terjadi perselisihan dalam melaksanakan Akad ini, maka NASABAH dan BANK akan berusaha untuk menyelesaikan secara musyawarah dan mufakat.

No. Urut	65
Jenis Form.	Format Akad Pembiayaan Murabahah
Kode	FAP/APP-MRB/01

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

Pasal 16

LAIN-LAIN

.....

Pasal 17

PEMBERITAHUAN

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

N A S A B A H :

A l a m a t :

B A N K : **PT BANK SYARIAH MANDIRI**

A l a m a t :

No. Urut	65
Jenis Form.	Format Akad Pembiayaan Murabahah
Kode	FAP/APP-MRB/01

Pasal 18

PENUTUP

- Apabila ada hal-hal yang belum diatur atau belum cukup diatur dalam Akad ini, maka NASABAH dan BANK akan mengaturnya bersama secara musyawarah untuk mufakat dalam suatu Addendum.
- Tiap Addendum dari Akad ini merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dari Akad ini.
- Surat Akad ini dibuat dan ditanda tangani oleh NASABAH dan BANK di atas kertas yang bermaterai cukup dalam rangkap 2 (dua) yang masing-masing berlaku sebagai aslinya bagi kepentingan masing-masing pihak.

PT BANK SYARIAH MANDIRI

NASABAH

